



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

### SENTENÇA

Processo Físico nº: **0012508-75.2013.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Embargos de Terceiro - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**  
 Embargante: **Wilson Ferreira**  
 Embargado: **Banco do Brasil Sa**

**WILSON FERREIRA** ajuizou ação de embargos de terceiro contra **BANCO DO BRASIL S. A.**, alegando, em resumo, que em 11 de junho de 1990 adquiriu de Santa Maria de Melo Amaral o imóvel matriculado no Registro de São José do Rio Preto sob nº 46.240, sem promover o respectivo registro na época, surpreendendo-se agora com informação de penhora desse bem, em execução promovida pelo embargado, penhora que não pode subsistir, pois ofende o direito do embargante. Pediu a desconstituição da penhora.

Citado, o embargado sustentou a impossibilidade jurídica do pedido e afirmou a validade da penhora, em oposição à suposta aquisição pelo embargante, em fraude à execução. Por argumentou, afirmou não incidir em verbas processuais, para a hipótese de acolhimento dos embargos.

Manifestou-se o embargante.

Outros documentos foram juntados pelo embargante, ciente o embargado.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

Por escritura pública lavrada em 11 de junho de 1990, nas notas do Tabelião do distrito de Engenheiro Schmidt, Comarca de São José do Rio Preto, o embargante contratou com Ronaldo José de Melo, Sandra Maria de Melo Amaral e Pedro Sérgio de Melo a aquisição do imóvel situado na Rua Victor Brito Bastos nºs. 1091 e 1089, em São José do Rio Preto, matriculado no Registro de Imóveis sob nº 46.240 (v. fls. 19/20). A então usufrutuária Anoelina Conceição do Nascimento desistiu do usufruto.

O imóvel estava e ainda está registrado em nome dos alienantes (v. fls. 27), da mesma forma que o cancelamento do usufruto ainda não foi averbado.

Houve penhora.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

O adquirente, ora embargante, compareceu nos autos do processo de execução e informou a legitimidade da aquisição, para assim obter a exclusão da penhora (fls. 41/51), mas enfrentou a resistência do embargado (v. fls. 54/57), tornando-se então necessário o ajuizamento de ação de embargos de terceiro (fls. 58). Portanto, o embargante já não pode alegar desconhecimento do contrato de aquisição do embargante, para assim eximir-se de responsabilidade pelas despesas processuais. Com efeito, sua conduta, opondo-se ao cancelamento da penhora, obrigou o adquirente a percorrer caminho mais dispendioso.

Os documentos juntados confirmam que de longa data o embargante exerce posse sobre o imóvel, pelo menos desde o ano 2000 (fls. 129), ou 2002 (fls. 140), pois em seu nome são lançadas despesas rotineiras, como faturas de consumo de água e energia elétrica e também o IPTU (fls. 129/146). O simples fato de essas contas figurarem em nome dele indicam a posse e prestigiam a realidade da aquisição.

Observa-se, assim, que muito menos do ajuizamento da execução o embargante já exercia a posse, obviamente em razão da aquisição contratual, por escritura pública de compra e venda. E pelo fato de instrumentalizada a compra em escritura pública exclui-se a hipótese de fraude no lançamento da data.

Lavrou-se escritura pública e pagou-se o imposto de transmissão (fls. 26).

É claro que o embargante não é proprietário do imóvel, no sentido jurídico do termo, pois não formalizou ainda o registro da escritura de compra e venda. Mas os documentos juntados confirmam o negócio jurídico de aquisição, anteriormente ao ajuizamento da execução e até mesmo à constituição da dívida cobrada, bem como o exercício possessório, despiciendo lembrar que não apenas a propriedade, mas também a posse é passível de proteção, sem êxito a tese de impossibilidade jurídica do pedido.

Lembra-se que o embargante insistiu na penhora, mesmo ciente da aquisição, o que ensejou os embargos de terceiro (fls. 58). Daí a condenação em despesas processuais.

Diante do exposto, **acolho o pedido** deduzido por **WILSON FERREIRA** e torno insubsistente a penhora lavrada sobre o imóvel descrito a fls. 19/21). Condeno o embargado, **BANCO DO BRASIL S. A.**, ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios do patrono do embargante, fixados por equidade em R\$ 500,00.

P.R.I.C.

São Carlos, 19 de abril de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**