

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1006790-41.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Embargos de Terceiro - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**  
 Embargante: **Valdonir Saurin e outro**  
 Embargado: **Elídio Gil Realis e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos****Vistos.**

**Valdonir Saurin e Sueli dos Anjos Anacleto Saurin** opuseram embargos de terceiro contra **Clélia de Assis Medeiros e Elídio Gil Realis**. Alegam, em síntese, que os embargados ajuizaram ação de indenização contra Waldemar Pasqua e Dina Damulakis Pasqua, processo nº 0008078-76.1996.8.26.0566, julgada procedente. Informam que, em 25 de fevereiro de 2014, já na fase de cumprimento de sentença, efetivou-se a penhora de um terreno situado no loteamento do Jardim Jockey Clube, lote 26, quadra 09, medindo 330 m², situado na Rua Rio Tapajós, matrícula 28.879. Ocorre que tal bem não pertence mais aos executados, desde 1993, em razão de venda a Claudedir Pilegio e esposa. Não se passou escritura, por isso estes ajuizaram ação de usucapião, processo nº 0010389-44.2013.8.26.0566, julgada procedente, declarando-se o domínio. Em 08 de julho de 2016, os embargantes adquiriram o imóvel, que passou a ter a matrícula nº 151.361. Alegam boa-fé na aquisição, pois não constava nenhum gravame sobre este bem. Discorrem sobre o direito aplicável. Pedem, em sede liminar, a suspensão da execução no tocante ao de sua propriedade e, ao final, a procedência dos embargos, levantando-se a penhora, com os consectários legais. Juntaram documentos.

A liminar foi deferida para suspender a execução no tocante ao imóvel objeto da matrícula nº 151.361, prosseguindo-se a execução quanto ao outro imóvel.

**Clélia de Assis Medeiros** contestou alegando, em suma, que os embargantes não trouxeram aos autos o instrumento particular de compra e venda, até porque o imóvel em questão não é de propriedade exclusiva do vendedor Antônio Garcia


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Filho, mas também de Saturnino Branco e Waldemar Pasqua. O terreno mede 330m<sup>2</sup>, mas a alegada propriedade se restringe à parte "B" do imóvel, com metragem menor. Diz que a penhora foi lavrada em data anterior à mencionada pelos embargantes, apenas foi averbada no CRI local em 25 de fevereiro de 2014. Defende que os embargantes adquiriram parte do lote nº 26, da quadra 09, tão somente em 06 de julho de 2016, ao passo que a penhora é anterior, não tendo havido cautelas em relação à averbação junto à matrícula originária. Pugna pela manutenção da penhora, argumentando que as vendas são ineficazes frente à embargada. Pede a improcedência dos embargos. Juntou documentos.

Os embargantes apresentaram réplica e juntaram documentos.

As partes não manifestaram interesse na produção de provas.

Determinou-se a juntada de documentos relacionados à ação de execução, pelos embargantes, o que foi atendido.

**É o breve relatório.**
**Fundamento e decido.**

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de outras provas, haja vista o teor das alegações das partes e documentos apresentados, que bastam para a pronta solução do litígio.

Os embargos são procedentes.

Os embargantes adquiriram a propriedade do imóvel objeto da matrícula nº 151.361 do CRI local em 08 de julho de 2016, mediante registro de escritura de compra e venda lavrada em 06 de julho de 2016 (R.02 – fls. 21/22). Os vendedores, Claudedir Pilegio e sua mulher, Edivânia Jaintho Pilegio, adquiriram a propriedade por usucapião, conforme decisão proferida no processo nº 0010389-44.2013.8.26.0566 (AV 03 – fls. 33/34).

É preciso lembrar que a usucapião é modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais pela posse prolongada e qualificada por requisitos estabelecidos em lei. Não há relação pessoal entre os proprietários tabulares. Dentre os efeitos do fato da aquisição ser a título originário, destaca-se, para o caso em apreço, que os direitos reais limitados e eventuais defeitos que gravam ou viciam a propriedade não se



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

transmitem ao usucapiente (cf. **Francisco Eduardo Loureiro**, in Código Civil comentado. 9. ed. Barueri: Manole, 2015, p. 1.144).

Então, os vendedores de parte do imóvel, que passou a ser objeto da matrícula nº 151.361 (fração da antiga matrícula nº 28.879), desvincularam-se da penhora anterior que recaía sobre 33,33% do bem (AV 01 – fl. 33). Assim, a alienação feita em favor dos embargantes é legítima. Nada desabona tal aquisição, que deve prevalecer e surtir todos os efeitos de direito, não se perquirindo, por exemplo, acerca da data da averbação da penhora na matrícula antiga.

É caso, portanto, de se confirmar a liminar, para impedir, na ação de execução movida pela embargada, qualquer ato de constrição sobre o imóvel dos embargantes.

Anote-se, ao ensejo, que o edital de leilão lançado no processo nº 0008078-76.1996. 8.26.0566, que abrange o imóvel da antiga matrícula nº 28.879, faz a devida ressalva quanto à Av. 03, referindo-se à ação de usucapião acima analisada, que gerou a matrícula nº 151.361.

Ocorre que, na sequência, se verifica menção à AV. 04, que alude a outra ação de usucapião, processo nº 0010388-59.2013.8.26.0566, que gerou a matrícula nº 152.805, estranho a esta causa, mas que, na verdade, esvazia o conteúdo do leilão, pois a integralidade do imóvel objeto da antiga matrícula nº 28.879 foi alcançada por duas ações de usucapião, o que deverá ser deliberado em sede própria.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para determinar que no processo nº 0008078-76.1996.8.26.0566 seja levantada a penhora sobre o imóvel objeto da matrícula nº 28.879 do CRI local, apenas no que tange à parte usucapida que gerou a matrícula nº 151.361, a qual foi legitimamente adquirida pelos embargantes.**

Em consequência, **julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Anote-se nos autos da execução acima mencionada, **comunicando-se** à empresa responsável pelo leilão.

Condeno a embargada ao pagamento das custas processuais respectivas e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da ação,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 11 de dezembro de 2017.

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