

**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: **1005926-66.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos de Terceiro - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Embargante: **Sebastião Atanazio dos Santos e outros**
 Embargado: **Clélia de Assis Medeiros e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****VISTOS**

SEBASTIÃO ATANAZIO DOS SANTOS, GERALDO PEREIRA NUNES E TEREZINHA DE JESUS NUNES, opuseram os presentes **EMBARGOS DE TERCEIRO COM PEDIDO DE LIMINAR** em face de **CLÉLIA DE ASSIS MEDEIROS E ELÍDIO GIL REALIS** todos devidamente qualificados nos autos.

Aduziram, em síntese, que são os legítimos proprietários do imóvel localizado no loteamento Jardim Jockey Clube, lote 25, quadra 09, na Rua Rio Tapajós, descrito na matrícula nº 28.878, CRI local e que tal bem foi penhorado no processo nº 0008078-76.19960 que os embargados movem em face de Waldemar Pasqua e Dina Damulakis Pasqua. Tal processo foi ajuizado em 09/07/1996 e julgado (procedente) em 13/09/2000; que a parte “B” do bem foi adquirida por escritura pública por José Dário Chaves em 06/09/1988 posteriormente vendida a Luiz Carlos de Barros, com escritura pública datada de 30/11/1989 e vendida a autora Terezinha De Jesus Nunes em 22/06/2005. Portanto não pertence a Waldemar Pasqua e Dina Damulakis Pasqua. Já a parte “A” foi adquirida pelo autor Sebastião Atanazio dos Santos em 05/12/1984, doze anos antes da propositura da ação indenizatória, também não sendo mais de propriedade de Waldemar Pasqua e Dina Damulakis Pasqua. Apenas não regularizaram a propriedade em razão do falecimento dos vendedores, Adquiriram os imóveis de boa-fé e pagaram por eles honestamente. Requerem o deferimento de liminar para que permaneçam na posse do bem penhorado; a suspensão do processo de execução; e a procedência da ação para que ocorra o levantamento da



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

penhora realizada. Juntaram documentos às fls. 10/149.

Foi deferida a suspensão da execução em relação ao bem objeto dos embargos (fl.151).

A embargada Celia de Assis Medeiros apresentou contestação alegando ter providenciado a inscrição da penhora em 25/02/2014; afirma que os embargantes não providenciaram a averbação das escrituras públicas de compra do bem na matrícula, não dando a publicidade necessária; afirma que a penhora deve ser mantida pelos princípios da anterioridade e da segurança jurídica; que as transações se deram em fraude a execução devendo ser anuladas. No mais, pede a improcedência dos embargos.

Sobreveio réplica às fls. 163/166.

Instados à produção de provas (fl. 167), embargantes e embargados permaneceram inertes (cf. certidão de fl. 170).

É o relatório.

DECIDO.

A penhora que aqui é atacada foi concretizada em 13/09/2000 (auto de penhora a fls. 114 do processo nº 1121/96) na ação movida por Célia de Assis Medeiros e Elídio Gil Realis contra Waldemar Pasqua e Dina Damulakis Pasqua. Incidiu sobre o imóvel matriculado no Registro de Imóveis local sob o nº 28.878.

De acordo com o que consta dos autos esse imóvel foi desmembrado em duas partes.

A parte “A” foi vendida pelo Espólio de Marina Branco, Espólio de Anésia Branco e Odete Branco Garcia para Claudinei de Carvalho Mattos e para o coembargante Sebastião Atanazio dos Santos em 05/12/1984 (confira-se o instrumento particular de compra e venda que segue por cópia a fls. 142 e ss).


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

José Dario Chaves e sua mulher Clarinda Alves adquiriram em 06/09/1988, por meio de escritura pública, a parte “B” do imóvel do Espólio de Marina Branco, Espólio de Anésia Branco Pasqua, Espólio de Antonio Garcia Filho. Já em 30/11/1989, também por meio de escritura pública repassaram a propriedade para Luiz Carlos de Barros, que por sua vez, mediante contrato particular acabou vendendo para os embargantes Terezinha e Geraldo em 22/06/2005 (cf. fls. 28/43).

O desenho de fls. 147 deixa clara essa situação.

Como essas transações não foram levadas ao conhecimento do Registro de Imóveis (registradas), em 13/09/2000, ocorreu a ordem de penhora cujo termo segue por cópia a fls. 114.

Assim, é evidente que na data da concretização da penhora o bem já não pertencia mais ao executado Waldemar Pasqua e Dina Damulakis Pasqua (isso há muito tempo, aliás).

Cabe, ainda, ressaltar que a posse dos embargantes não foi contestada.

Como venho decidindo a transmissão exige dois atos e dois momentos. O último é o registro (*modus acquisitionis*), isto é, aquela formalidade a qual a lei atribui o efeito de transmitir a propriedade. Mas o que é levado a Registro? É o contrato, o “*titulus adquirendi*”, ou seja, a razão, o motivo, a causa de transmissão da propriedade. O “*titulus*” consiste no primeiro ato e se dá no primeiro momento. Não se pode resolver os litígios só examinando o segundo ato, desconsiderando-se o primeiro.

Observa-se que há dois atos, mas não dois contratos, ou dois negócios jurídicos. E é no negócio jurídico que se concentra a análise do que diz respeito à validade e eficácia da operação transmissiva, como a capacidade e legitimidade das partes, a outorga conjugal, a vigência da Lei no tempo, e o que mais interessa, no presente caso, o vício da manifestação da vontade. Tanto é assim que, assinado o contrato, nada mais pode fazer o transmitente para impedir o registro e a conseqüente transferência da propriedade. Pode casar, separar, até morrer que qualquer pessoa pode completar a operação transmissiva levando o título a registro. Apenas no caso de novo contrato, com terceira de boa-fé, que registre em primeiro lugar, estará frustrado o primitivo contratante. Mas está já é outra hipótese. Em suma, o



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

registro é ato automático, independente de providências do transmitente, e não serve como ponto fixador para o exame da fraude. Fraude se faz através de atos ligados à manifestação de vontade direta ou indireta, própria ou de terceiro. E isto, em princípio, só pode ser examinado, examinando-se o contrato. (Lição extraída do acórdão inserido na RJTJESP - LEX - 120/120 com destaques).

Acrescento, por fim, que a própria exequente compareceu aos autos alegando que providenciou a inscrição da penhora no Registro Imobiliário apenas em 25/02/2014. Por fim, sustentou vagamente a ocorrência de fraude à execução, mas nada discorreu ou trouxe sobre o assunto.

Assim, **JULGO PROCEDENTE** o pleito inicial, tornando insubsistente da penhora que recai sobre o imóvel de matrícula 28.878.

Caso tenha sido averbada a constrição na matrícula, defiro, desde já, seu cancelamento.

Traslade-se cópia dessa decisão para a execução.

Como a exequente/embargada pediu a penhora tendo por base o que constava da ficha de matrícula, que não apontava o domínio dos embargantes, não será condenada nas verbas de sucumbência, cabendo aos embargantes suportar ônus de sua desídia. Observe-se que são eles beneficiários da justiça gratuita.

P. I.

São Carlos, 21 de novembro de 2018.

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