



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

SENTENÇA

Processo nº: **0017382-45.2009.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Embargos de Terceiro - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Embargante: **Sérgio Orlandi e outros**
 Embargado: **Gilberto Pisoni Bannitz e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

SÉRGIO ORLANDI, RUI CARLOS ORLANDI, MARLENE ORLANDI D'AVOGLIO e ARMANDO RAPHAEL D'AVOGLIO, já qualificados, opuseram os presentes embargos de terceiros contra VERA HELENA ORLANDI BANNITZ e GILBERTO PISONI BANNITZ, também qualificados, alegando terem firmado com a empresa *Arte Civil Empreendimentos e Construções Ltda*, em 15/07/1996, contrato de promessa de compra e venda tendo por objeto o imóvel situado na Av. Comendador Alfredo Maffei, objeto da matrícula nº 98.091 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, do qual figurariam como proprietários em condomínio e titulares de sua posse indireta, imitando desde logo a compradora na posse precária do bem, destacando que não obstante esteja a promitente compradora na posse do imóvel desde o ano de 1996, não teria cumprido suas obrigações de pagamento do preço, motivando o ajuizamento das ações de obrigação de fazer nº 910/02 e nº 1.737/02, e porque referida área teria sido objeto de penhora em parte ideal, requerem seja deferido o embargo para desconstituição da penhora ou alternativamente seja consignado na penhora e em todo procedimento de hasta pública a existência do contrato em questão bem como a condição para aquisição do domínio da parte da compradora quando e se cumprida a sua contraprestação.

Decisão que havia indeferido o recebimento da petição inicial acabou anulada em grau de apelação, seguindo-se a concessão da liminar para suspensão dos atos de execução em relação ao imóvel discutido.

Em contestação os embargados alegaram falta de interesse de agir dos embargantes na medida em que teriam sido penhorados apenas os apartamentos nº 123 e nº 131 do Bloco I, além de toda a construção do Bloco II do empreendimento, sem tocar no imóvel dos embargantes, à vista do que requereram a improcedência.

Os embargantes replicaram aduzindo deva ser incluída na penhora e futura hasta pública a ressalva dos direitos que lhes cabe na condição de proprietários do imóvel.

É o relatório.

DECIDO.

Em primeiro lugar é preciso ficar definido que os ora embargantes, assim como os ora embargados, são condôminos do mesmo imóvel descrito na matrícula nº 98.091 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, ora em discussão.

Conforme se verifica da leitura dos autos da execução, em 26 de janeiro de


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

2006 os credores, ora embargados, de fato indicaram à penhora o imóvel dos ora embargantes, objeto da matrícula nº 98.091, pleito recusado em razão de que referido imóvel não pertencesse à executada *Arte Civil Empreendimentos e Construções Ltda*, além do que tinha também os ora embargados como condôminos e co-proprietários, de modo que a penhora acabou sendo autorizada para que recaísse apenas sobre os direitos que a devedora *Arte Civil Empreendimentos e Construções Ltda* possuía em termos de promessa de aquisição do imóvel.

Não obstante, o mandado e o auto de penhora acabaram por fazer referência ao próprio imóvel da matrícula nº 98.091, motivando a decisão deste Juízo que em 24 de julho de 2008 anulou o ato de constrição para delimitar a penhora aos direitos oriundos do compromisso de compra e venda firmado entre as partes do processo de execução.

Assim é que a penhora desses direitos foi concretizada em 07 de outubro de 2008, seguindo-se avaliação para que fossem levados à hasta pública, até que em 25 de abril de 2012 os credores, ora embargados, desistiram da referida constrição, desistência essa homologada por decisão judicial em 30 de maio de 2012, lavrando-se o devido auto de desconstituição em 26 de junho de 2012, seguindo-se, então, a penhora dos apartamentos nº 123 e nº 131 do Bloco I do empreendimento, conforme auto lavrado no mesmo dia 26 de junho de 2012, findando por serem tais bens adjudicados em favor dos credores, ora embargados, conforme cópia do auto de adjudicação juntado às fls. 264 destes autos.

É evidente, portanto, que até o presente momento nenhuma referência ao imóvel da matrícula nº 98.091 ou aos direitos de propriedade ou posse dos ora embargantes, foi feita em termos de penhora ou de adjudicação ou expropriação de bens na ação de execução em apenso.

Ora, como se sabe, e segundo define o art. 1.046 do Código de Processo Civil, àquele que, sendo terceiro, “*sofrer turbacão ou esbulho na posse de seus bens por ato de apreensão judicial, em casos como o da penhora, depósito, arresto, sequestro, alienação judicial, arrecadação, arrolamento, inventário, partilha, poderá requerer lhe sejam mantenidos ou restituídos por meio de embargos*” (sic.).

No caso destes autos, portanto, a conclusão deste Juízo é a de que, não tendo havido turbacão ou esbulho decorrente da penhora, renovado o devido respeito a entendimento diverso, carecem os embargantes de interesse processual a permitir-lhes manejar os presentes embargos de terceiros.

Não obstante, e como já destacado na sentença antes proferida por este Juízo e que acabou anulada pelo Juízo *ad quem*, o que se verifica a partir da leitura da petição inicial destes embargos é o receio dos embargantes de que os atos de execução *venham a gerar* prejuízo ao direito que eles já adquiriram frente à executada, o que é perfeitamente compreensível e que, a ver deste Juízo, embora não ultrapassando o limite do “*temor apenas hipotético*” do embargante (cf. *RSTJ 112/209*), passa a ser tratado na condição de *justo receio de turbacão da posse* daqueles, visando dar efetividade e cumprimento aos termos do acórdão que anulou decisão anterior deste Juízo, como acima indicado.

Em termos de turbacão, portanto, ficam acolhidos os embargos para que, na forma de *interdito proibitório*, fique prevenido eventual ato de constrição futura que possa recair sobre a cota ideal que pertence aos ora embargantes no imóvel descrito na matrícula nº 98.091 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, nos termos do que regula o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

art. 567 do Novo Código de Processo Civil.

Atento a que a penhora somente possa partir de um órgão jurisdicional e não dos ora embargados, descabe a fixação da pena pecuniária tratada na *parte final* do referido artigo.

Com tais considerações, acolhem-se os embargos, e porque os embargados sucumbem, deverão, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Isto posto, em consequência, JULGO PROCEDENTE os presentes embargos de terceiro, em consequência do que defiro a expedição de mandado proibitório para que fique prevenido eventual ato de constrição futura nos autos da execução em apenso, processo nº 0012133-60.2002.8.26.0566, que possa recair sobre a cota ideal que pertence aos ora embargantes SÉRGIO ORLANDI, RUI CARLOS ORLANDI, MARLENE ORLANDI D AVOGLIO, ARMANDO RAPHAEL D AVOGLIO no imóvel descrito na matrícula nº 98.091 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, nos termos do que regula o art. 567 do Novo Código de Processo Civil, e CONDENO os embargados ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 19 de outubro de 2016.

Vilson Palaro Júnior

Juiz de direito.

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