



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

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0017174-22.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Embargos de Terceiro - Propriedade**
 Embargante: **Vanessa Moretti**
 Embargado: **Patricia da Silva Felix**

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

Vistos.

VANESSA MORETTI, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Embargos de Terceiro em face de Patricia da Silva Félix, também qualificada, alegando ser proprietária do imóvel descrito na matrícula nº 26.099 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, cuja aquisição teria se dado a partir de sucessão de cessões direitos iniciada por *Waldyr Emílio Mazzari* em 13 de fevereiro de 1989, quando adquiriu ditos direitos diretamente das pessoas de *Paulo Sérgio dos Santos* e *Eliana Nélia dos Santos*, cujas firmas foram devidamente reconhecidas naquela data, só não tendo havido outorga de escritura pública por conta de hipoteca que pesava sobre o bem, daí terem os cedentes outorgado procuração pública, naquela data, em favor do mesmo *Waldyr Emílio Mazzari* a fim de que outorgasse diretamente a si dita escritura tão logo quitada a dívida garantida pela hipoteca, sendo que em 21 de outubro de 1996 o cessionário *Waldyr Emílio Mazzari* teria cedido os mesmos direitos em favor de *Marcelo Neo*, ex-marido da embargante, mediante substabelecimento da procuração, sendo que por força de partilha havida em separação judicial coube à embargante ditos direitos de cessionária referente a parte A do imóvel, desmembrado que foi, razões pelas quais reclama o acolhimento dos embargos para desconstituição da penhora e sua manutenção na posse do bem.

Pelas mesmas razões OSWALDO MIGUEL ZANETTI e MARIA DO CARMO ZANETTI, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Embargos de Terceiro em face de Patricia da Silva Félix, também qualificada, autos em apenso que tramitam sob nº 0017175-07.2013.8.26.0566, nº de ordem 1.755/13, alegando ser proprietários da parte B do mesmo imóvel, descrito na matrícula nº 26.099 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, adquirido que foi do Sr. *Nivaldo Pereira* em 24 de fevereiro de 2003, quando este cedente havia adquiridos os mesmos direitos do Sr. *Marcelo Neo* em 19 de setembro de 2001, reclamando o acolhimento dos embargos para desconstituição da penhora e sua manutenção na posse do bem.

Houve deferimento liminar para suspensão dos atos de execução em relação a ambos os imóveis, mediante caução que ainda não foi regularizada.

A ré contestou o pedido sustentando que a propriedade só se tem transmitida pelo registro efetivo da compra, nos termos do art. 481 e art. 1.245, §1º, do Código Civil, pondo em dúvida a cadeia sucessória das cessões de direito por conta de que tenha partido do próprio devedor *Paulo Sérgio* a iniciativa de reclamar o desmembramento do imóvel perante o Poder Público no ano de 2002, concluindo pela improcedência dos embargos.

A embargante reiterou a postulação inicial.

É o relatório.

Decido.



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

Com o devido respeito à embargada, não obstante se reconheça que tecnicamente o domínio se tem adquirido pelo registro, é da jurisprudência pátria que *“a ausência de registro do contrato particular de compra e venda não é óbice para a interposição dos embargos de terceiro de quem tenha a sua posse turbada, tal quem os aqui apelados, conforme Súmula nº 84 do E. STJ: “É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda de compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro”.*

Não há, portanto, como se sustentar um tal entendimento frente a matéria sumulada, com o devido respeito.

No que diz respeito a que tenha sido o próprio devedor *Paulo Sérgio* quem tomou a iniciativa de reclamar o desmembramento do imóvel perante o Poder Público no ano de 2002, cumpre considerar não possa ser diferente atento a que o registro público do bem se achava em seu nome.

As firmas reconhecidas devidamente na época e também a outorga da procuração pública para a transferência do bem são prova incontestes das cessões, valendo ainda destacar, a natureza da procuração outorgada, com a cláusula *in rem suam*, é já representativa do próprio negócio traslativo de domínio, conforme se tem pacificamente entendido na doutrina (cf. ORLANDO GOMES ¹) e na jurisprudência (*“Apelação. Mandato em causa própria. Documento suficiente à comprovação da existência de negócio jurídico de promessa de venda e compra. Adjudicação compulsória que se julga procedente. Doutrina e jurisprudência acerca da procuração in rem suam. Apelação provida”* - cf. Ap. nº 0108471-72.2007.8.26.0000 - 10ª Câmara de Direito Privado TJSP - 05/02/2013 ²).

Os embargos são, portanto, procedentes em ambos os casos, cumprindo dispensada a caução ante o seu acolhimento pelo mérito.

Não obstante tenha a embargada sucumbido, cumpre considerar tenha a penhora sido motivada por omissão dos próprios embargantes, que não cuidaram de registrar o título aquisitivo do domínio, razão pela qual inverte-se a sucumbência, a propósito do teor da Súmula nº 303 do Superior Tribunal de Justiça, nos termos do julgado seguinte: *“para exercitar e indicar o bem à constrição, recorreu à certidão do Cartório de Registro de Imóvel e neste não havia prenotação ou qualquer ato registrário atinente ao negócio jurídico firmado entre os embargantes e os executados. Evidente, então, que foi em face dessa omissão dos apelados que se desenvolveu o procedimento de indicação do bem para ser penhorado. Nesta ordem, deve-se aplicar aos apelados a Súmula nº 303 do E. Superior Tribunal de Justiça, que traz o enunciado: “Em embargos de terceiro, quem deu causa à constrição indevida deve arcar com os honorários advocatícios”* (cf. Ap. nº 9173131-48.2009.8.26.0000 - 3ª Câmara Extraordinária de Direito Privado TJSP - 29/05/2014 ³).

Cumprirá, assim, aos embargantes arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, observando-se a proporção de metade (1/2) para a embargante desta ação e a outra metade (1/2) para os embargantes da ação em apenso, na forma do art. 23 do Código de Processo Civil.

Isto posto, JULGO PROCEDENTES os presentes embargos de terceiro opostos por VANESSA MORETTI como também os embargos de terceiro opostos por OSWALDO MIGUEL ZANETTI e MARIA DO CARMO ZANETTI, autos em apenso que tramitam sob nº 0017175-07.2013.8.26.0566, nº de ordem 1.755/13, para o fim de determinar seja **desconstituída a penhora** das partes A e B do imóvel descrito na matrícula nº 26.099 do Cartório de Registro de

¹ ORLANDO GOMES, *Contratos*, 12ª ed., 1987, Forense-RJ, n. 288, p. 398.

² www.esaj.tjsp.jus.br.

³ www.esaj.tjsp.jus.br.

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

Imóveis de São Carlos, formalizada em favor da embargada Patricia da Silva Félix na ação de execução que tramita nos autos em apenso, nº001134-23.2004.8.26.0566, nº de ordem 1.966/04, invertido o ônus da sucumbência, de modo que CONDENO os embargantes VANESSA MORETTI como também os embargos de terceiro opostos por OSWALDO MIGUEL ZANETTI e MARIA DO CARMO ZANETTI a pagar à embargada o valor das custas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, observado o disposto no art. 23 do Código de Processo Civil.

Transitada em julgado, tome-se por termo a desconstituição da penhora.

P. R. I.

São Carlos, 29 de julho de 2014.

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