


**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: **1001493-58.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Embargos de Terceiro - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**  
 Embargante: **MARINEIDE APARECIDA VIEIRA CASSETA**  
 Embargado: **INOUE E FORGERINI LTDA**

Justiça Gratuita

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**
**VISTOS**
**MARINEIDE APARECIDA VIEIRA CASSETA**

ajuizou **EMBARGOS DE TERCEIROS c.c PEDIDO LIMINAR** em face de **INOUE E FORMERINI**, todos devidamente qualificados.

Segundo a inicial, a embargante, seu marido (ambos usufrutuários) e os três filhos (nú proprietários) adquiriram o imóvel de matrícula n. 59.721 em 27/09/2000, sendo que referida aquisição não foi levada a registro. Na data de 19/11/2003 ROBERTO SOUZA (executado) registrou um desmembramento do referido imóvel, dando origem às matrículas **n. 105.594 e 105.595**. O imóvel de matrícula 105.595, onde se encontra edificada uma residência, acabou penhorado na execução 2072/09. Requer seja deferida liminarmente a manutenção da posse do imóvel e a desconstituição da penhora sobre ele efetivada. A inicial veio instruída com documentos às fls. 05/12.

A embargada apresentou contestação alegando que: preliminarmente há incapacidade processual da parte da autora, carência da ação, falta de interesse processual e ausência de possibilidade jurídica de pedido; No mérito, alegou que a embargante não trouxe ao processo a prova de que existe no imóvel penhorado um prédio residencial e nem mesmo se esta

**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**

construção estaria na parte do terreno que foi penhorado; ademais, não pode ser responsabilizada por um erro cometido pela embargante; mesmo que tenha agido de boa fé, errou em não ter levado sua escritura publica de compra e venda ao competente registro de imóveis. Requer seja julgada improcedente, a presente ação. (fls.29/32).

Sobreveio réplica às fls. 37/40.

As partes foram instadas a produzir provas às fls. 41. Ambas mantiveram – se inertes.

Pelo despacho de fls. 56, foi nomeado perito e seu laudo encartado às fls. 73/82.

Embargante manifestou – se sobre laudo pericial às fls. 88, enquanto que a embargada permaneceu – se inerte.

**É o relatório.**

**DECIDO**, no estado em que se estabilizou a controvérsia, por entender completa a cognição.

A princípio cabe salientar que embora a embargada tenha alegado a necessidade de o cônjuge da embargante figurar/integrar o polo ativo, entendo que um cônjuge, sem o consentimento do outro, pode defender o patrimônio do casal por meio dos embargos de terceiro.

Nesse sentido:

**Ementa:** Embargos de terceiro julgados procedentes - Arresto de imóvel - Alegação de litisconsórcio ativo



**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**

necessário e unitário afastada - Defesa de patrimônio do casal que pode ser exercida por apenas um dos cônjuges - Legitimidade do compromissário comprador mantida - Contrato de venda e compra com firma reconhecida anterior ao arresto cautelar - Ausência de registro - Irrelevância (Súm. nº 84 do STJ) - Posse do embargante demonstrada - Boa fé reconhecida - Insubsistência do arresto - Recurso improvido (TJSP, Apelação Cível 1010214-53.2014.8.26.0451, Rel. Des. Miguel Petroni Neto, 16ª Câ. de Direito Privado, DJ 26/05/2015).

No mais, cabe afastar as preliminares lançadas na defesa no tópico “da carência da ação (art. 301, X, do CPC)”.

As razões que levaram ao ajuizamento da demanda traduzem necessidade na obtenção do pronunciamento judicial.

A responsabilidade (ou não) perante o ocorrido é matéria que diz respeito ao mérito do direito material em debate. Se o direito não protege determinado interesse, significa que a ação deve ser julgada improcedente e não a autora **carecedora de ação**.

Também não **falta interesse de agir** à autora, que é consubstanciado no binômico necessidade-utilidade. Estando a autora a pleitear o levantamento da constrição que recaiu sobre o **imóvel** do qual é usufrutuária vitalícia é evidente seu interesse na via eleita.

Do mesmo modo só resta afastar a tese de **impossibilidade jurídica do pedido**, que ocorre apenas quando o pleito é vedado ou não autorizado pela lei.

\*\*\*\*\*


**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**

Quanto ao mérito, a razão está com a embargante.

A penhora que aqui é atacada foi concretizada em 23/10/2012 (auto de penhora a fls. 105 do processo 2072/09) na ação que envolve Inoue e Forgerini Ltda e Roberto de Souza. Tem por objeto o imóvel matriculado no Registro de Imóveis local sob o nº 105.595.

Esse imóvel surgiu por força de desdobro averbado na matrícula 59.721 em 19/11/2003. Mais especificamente foram “criadas” duas realidades imobiliárias novas: ele abrigando a denominada “parte B” e um outro, matriculado sob nº 105.594, abrigando a “parte A”.

O executado Roberto de Souza adquiriu o imóvel de matrícula 59.721 em 07/10/1997 (a respeito confira-se R.01 a fls. 05) e o vendeu, em 27/09/2000 a embargante, juntamente com seu marido, por meio de escritura pública, carreada por cópia a fls. 09/12.

Como essa transação não foi levada ao conhecimento do Registro de Imóveis (registrada), em 19/11/2003, como já dito, foi lançada a averbação retratada acima. A respeito confira-se fls. 05.

Assim, é evidente que na data da concretização da penhora (mais especificamente em 23/10/2012) o bem não pertencia mais ao executado ROBERTO.

Ressalto mais uma vez: o ato judicial (penhora) acabou recaindo sobre o imóvel “criado” de matrícula 105.595, que conforme apurou o perito de confiança do juízo “faz parte de um todo maior adquirido pela embargante, no qual existe uma construção residencial de dois pavimentos”


**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**

(textual fls. 82).

O desenho de fls. 80 deixa claro essa situação: o imóvel comprado pela embargante – da então matrícula 59.721 – tinha o traçado de fls. 79 e a penhora, nos termos em que concretizada, agora tendo em mente a matrícula 105.595 abarcou justamente parte expressiva de tal bem (fls. 80 já citada).

Cabe, ainda, ressaltar que a posse da embargante é ponto incontroverso até porque legalmente se trata de usufrutuária do bem.

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



**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**

hipótese. Em suma, o 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/reconhecendo que a embargante agiu de boa-fé.

\*\*\*\*\*

Assim, **JULGO PROCEDENTE** o pleito inicial, tornando insubsistente da penhora que recai sobre o imóvel de matrícula 105.595.

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

Traslade-se cópia dessa decisão para a execução.

Sucumbente, arcará a embargada com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em R\$ 788,00.

**P. R. I.**



**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**

São Carlos, 03 de julho de 2015.

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