


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Miguelópolis

FORO DE MIGUELÓPOLIS

1ª VARA

Rua Pedro Cristino da Silva nº 1005, . - Centro

CEP: 14530-000 - Miguelópolis - SP

Telefone: (16) 3835- 1511 - E-mail: miguelop1@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	0000457-48.2020.8.26.0352
Classe - Assunto	Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel
Exequirente:	Silvana Bahlisse Tannous Jorge
Executado:	Edna Maria Vertello Silva e outro

Juiz de Direito: **Dr. DANIEL ROCHA MAIA**

Vistos.

Trata-se de incidente de cumprimento de sentença decorrente de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e encargos de locação, no valor inicial de R\$ 11.247,11 promovido por Silvana Bahlisse Tannous Jorge em face de Edna Maria Vertello Silva (fls. 01-03).

A decisão de fls. 49 determinou a intimação da executada para pagamento voluntário do débito, no prazo de 15 dias, sob pena de incidência de multa de 10% e honorários advocatícios também no patamar de 10%, nos termos do art. 523 do Código de Processo Civil.

A intimação restou devidamente cumprida por aviso de recebimento em mãos próprias da executada (fls. 82). Decorrido o prazo legal sem pagamento voluntário (fls. 83), a exequirente postulou a realização de pesquisas de ativos e veículos por meio dos sistemas SisbaJud e RenaJud (fls. 84-86), o que foi deferido pelo juízo (fls. 89).

As pesquisas resultaram no bloqueio parcial de ativos financeiros (fls. 94-95 e 96-99). Ato contínuo, a exequirente requereu a intimação da devedora acerca da constrição e noticiou que ela era titular de direitos sobre o imóvel residencial situado na Avenida Yoshi Nomiyama, nº 545, matriculado sob o nº 448 no Oficial de Registro de Imóveis local, decorrente de escritura pública de compra e venda não registrada, cujo usufruto instituído em favor de sua genitora havia sido extinto pelo óbito desta (fls. 125-134).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Miguelópolis

FORO DE MIGUELÓPOLIS

1ª VARA

Rua Pedro Cristino da Silva nº 1005, . - Centro

CEP: 14530-000 - Miguelópolis - SP

Telefone: (16) 3835- 1511 - E-mail: miguelop1@tjsp.jus.br

A decisão de fls. 135-136 deferiu a penhora do referido imóvel, considerando-a aperfeiçoada de pleno direito, determinando a intimação da devedora, de seu cônjuge e a averbação da constrição via sistema ARISP. O cônjuge da executada, Manuel Barreto Silva, foi devidamente intimado da penhora do imóvel (fls. 161), assim como a própria executada (fls. 162).

O Oficial de Registro de Imóveis recusou o registro da penhora sob o fundamento de que o imóvel ainda consta registrado em nome de terceiros (José Carlos de Souza e Vilma Meireles de Souza), em respeito ao princípio da continuidade registral (fls. 152-153).

Às fls. 163-169, Edna Maria Vertello Silva e seu cônjuge Manoel Barreto Silva apresentaram impugnação à penhora, sustentando, em síntese: a) a concessão da gratuidade da justiça; b) a nulidade da penhora, sob o argumento de que o imóvel foi alienado ao seu filho, Fábio Vertello, no ano de 2016, mediante instrumento particular de compra e venda com firmas reconhecidas e recibos de pagamento; c) subsidiariamente, a impenhorabilidade do bem por se tratar de bem de família, uma vez que é o único imóvel de sua propriedade e serve de residência para a entidade familiar.

A exequente manifestou às fls. 197-203, aduzindo a ocorrência de simulação e fraude à execução, destacando que o reconhecimento de firma do contrato particular ocorreu apenas em 2022, após o início do cumprimento de sentença, e que a executada declarou o imóvel como de sua propriedade perante a Justiça Eleitoral no pleito de 2022. Subsidiariamente, rechaçou a tese de bem de família por ausência de provas de que a executada resida no local.

A decisão de fls. 217-219 concedeu os benefícios da gratuidade da justiça aos executados, porém rejeitou a impugnação apresentada, assentando que os devedores carecem de legitimidade ativa para pleitear a defesa de direito de terceiro (adquirente do imóvel).

Determinada a realização de constatação, o Oficial de Justiça certificou que o imóvel é ocupado por Fábio Vertello Silva e sua esposa, os quais se declararam proprietários do bem (fls. 214).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Miguelópolis

FORO DE MIGUELÓPOLIS

1ª VARA

Rua Pedro Cristino da Silva nº 1005, . - Centro

CEP: 14530-000 - Miguelópolis - SP

Telefone: (16) 3835- 1511 - E-mail: miguelop1@tjsp.jus.br

Diante disso, Carmem Lúcia de Carvalho Vertello, na condição de terceira interessada, apresentou petição às fls. 264-273, alegando: a) que é coadquirente e proprietária do imóvel penhorado, o qual foi adquirido em 2016 livre de quaisquer ônus, agindo com estrita boa-fé; b) que o imóvel constitui seu único bem de moradia, estando protegido pela impenhorabilidade do bem de família nos termos da lei; c) a sua ilegitimidade passiva para responder pela execução, visto que não integrou a relação processual originária. Requereu a declaração de impenhorabilidade do bem e a desconstituição da penhora.

Instada a se manifestar, a exequente apresentou impugnação às fls. 279-281, asseverando que a propriedade imobiliária somente se transfere com o registro do título translativo no Registro de Imóveis, nos termos do art. 1.245 do Código Civil. Afirmou que o contrato particular sem registro configura mero instrumento de gaveta, incapaz de afastar a constrição judicial.

A decisão de fls. 294 determinou que a terceira interessada regularizasse a sua representação processual, sob pena de não conhecimento de suas manifestações.

Houve tentativa de intimação pessoal da terceira peticionante Carmen que restou negativa por não residir no endereço em que informou nos autos como consta na certidão do oficial de justiça (fls 311).

Paralelamente, foi noticiada nos autos a penhora no rosto destes autos expedida nos autos do processo nº 0000536-90.2021.8.26.0352, no valor de R\$ 42.240,41, promovida por Maria Ferreira Reis em face da executada Edna Maria Vertello Silva (fls. 303-309).

É o relatório.

Decido.

Inicialmente, cumpre analisar a regularidade da manifestação protocolada por Carmem Lúcia de Carvalho Vertello às fls. 264-273.

Como relatado, constatou-se que a petição de habilitação e os documentos que a instruíram, inclusive o instrumento de mandato e a declaração de


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Miguelópolis

FORO DE MIGUELÓPOLIS

1ª VARA

Rua Pedro Cristino da Silva nº 1005, . - Centro

CEP: 14530-000 - Miguelópolis - SP

Telefone: (16) 3835- 1511 - E-mail: miguelop1@tjsp.jus.br

hipossuficiência, foram colacionados aos autos sem qualquer assinatura (fls. 275-276). Diante de tal vício de representação, este juízo determinou expressamente a regularização dos documentos, assinalando prazo para que a interessada suprisse a falta (fls. 294).

A intimação da decisão foi disponibilizada no Diário de Justiça Eletrônico Nacional (fls. 296-297) e, por cautela, determinou-se a intimação pessoal da peticionante por mandado (fls. 300-301). Nada obstante as diligências cartorárias, a Oficial de Justiça certificou a impossibilidade de localização da Sra. Carmem Lúcia no endereço indicado, colhendo informações de que ela não reside no local (fls. 311).

Nos termos do art. 274, parágrafo único, do Código de Processo Civil, presumem-se válidas as intimações dirigidas ao endereço constante dos autos, ainda que não recebidas pessoalmente pelo destinatário, se a modificação temporária ou definitiva não tiver sido devidamente comunicada ao juízo, competindo às partes e aos intervenientes atualizar o seu endereço sempre que houver modificação. Desse modo, considera-se perfeita a intimação realizada.

Considerando que a peticionante deixou transcorrer o prazo legal sem providenciar a regularização de sua representação processual até a presente data, a aplicação do art. 76, § 1º, inciso III, do Código de Processo Civil é medida que se impõe. A capacidade postulatória constitui pressuposto processual de validade, cuja ausência impede o conhecimento das alegações formuladas pela parte ou interveniente que descumpra a ordem de regularização.

Por conseguinte, não conheço da petição e dos requerimentos formulados por Carmem Lúcia de Carvalho Vertello às fls. 264-273, diante da irregularidade de sua representação processual.

Ainda que superado o óbice formal da representação processual da terceira interessada, ou mesmo sob a óptica das matérias de ordem pública suscitadas pela executada Edna Maria Vertello Silva em sua impugnação, as alegações de impenhorabilidade e de propriedade de terceiro não encontram amparo jurídico capaz de desconstituir a penhora.

Sustentam os impugnantes que o imóvel matriculado sob o nº 448 foi


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Miguelópolis

FORO DE MIGUELÓPOLIS

1ª VARA

Rua Pedro Cristino da Silva nº 1005, . - Centro

CEP: 14530-000 - Miguelópolis - SP

Telefone: (16) 3835- 1511 - E-mail: miguelop1@tjsp.jus.br

vendido no ano de 2016 a Fábio Vertello Silva (filho da devedora) e sua esposa Carmem Lúcia, por meio de compromisso de compra e venda (fls. 171-175). Contudo, a prova documental carreada aos autos revela contornos que evidenciam a ineficácia do negócio em relação à credora.

Embora o instrumento particular esteja datado de 10 de outubro de 2016, as assinaturas das partes contratantes somente tiveram suas firmas reconhecidas em cartório no dia 26 de outubro de 2022 (fls. 174). O reconhecimento tardio das firmas ocorreu mais de dois anos após o ajuizamento deste cumprimento de sentença (iniciado em junho de 2020) e imediatamente após a devedora tomar ciência da iminente constrição do imóvel imobiliário.

Antes do reconhecimento das firmas ou do registro do título, o contrato particular produz efeitos meramente obrigacionais entre os celebrantes, sendo inoponível a terceiros. A falta de publicidade do ato impede que o exequente ou o juízo tenham ciência da transferência de direitos. Ademais, chama a atenção deste juízo o fato de a executada Edna Maria Vertello Silva ter declarado, perante a Justiça Eleitoral no pleito de 2022, ser a legítima proprietária de uma casa nesta comarca avaliada em R\$ 500.000,00 (fls. 204). A conduta de declarar a propriedade do bem para fins eleitorais e, simultaneamente, alegar em juízo que o vendeu no ano de 2016 afigura-se contraditória, violando o princípio da boa-fé processual. Ademais, a executada não impugnou a alegação da exequente de que perante a Justiça Eleitoral no pleito de 2022, declarou ser a legítima proprietária de uma casa no valor de R\$ 500.000,00.

Nos termos do art. 1.245, § 1º, do Código Civil, enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. Não havendo o registro da transferência na matrícula imobiliária, os direitos aquisitivos do imóvel permanecem no patrimônio da executada Edna Maria Vertello Silva, autorizando a constrição judicial para a satisfação do crédito.

No que tange à alegação de impenhorabilidade do bem de família, a Lei nº 8.009/1990 exige, para a concessão da proteção legal, a demonstração de que o imóvel sirva de residência permanente para a entidade familiar do devedor.

No caso em apreço, restou amplamente demonstrado que a executada



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Miguelópolis

FORO DE MIGUELÓPOLIS

1ª VARA

Rua Pedro Cristino da Silva nº 1005, . - Centro

CEP: 14530-000 - Miguelópolis - SP

Telefone: (16) 3835- 1511 - E-mail: miguelop1@tjsp.jus.br

Edna Maria Vertello Silva não reside no imóvel penhorado. O próprio Oficial de Justiça, ao cumprir o mandado de constatação, certificou que a executada reside na Avenida Aníbal Martins Arantes, nº 301 (fls. 248), enquanto o imóvel constricto (situado na Avenida Yoshi Nomiyama, nº 545) encontra-se ocupado por seu filho Fábio e a esposa deste (fls. 214).

A impenhorabilidade do bem de família destina-se a abrigar o lar do próprio devedor, não se estendendo a imóveis cedidos ou ocupados por parentes, ainda que filhos, quando o executado possui moradia em outro endereço e não demonstra que a renda do imóvel constricto seja revertida para a subsistência ou locação de sua própria residência. Não preenchidos os requisitos do art. 1º e do art. 5º da Lei nº 8.009/1990, rejeito a tese de impenhorabilidade.

Por fim, constata-se a regularidade da comunicação de penhora no rosto dos autos formalizada pelo Juizado Especial Cível de Miguelópolis (fls. 308).

A credora Maria Ferreira Reis, nos autos do processo nº 0000536-90.2021.8.26.0352, obteve a constrição de eventual crédito que a executada Edna Maria Vertello Silva venha a auferir neste feito, até o limite de R\$ 42.240,41 (fls. 309).

A penhora no rosto dos autos, prevista no art. 860 do Código de Processo Civil, constitui medida de garantia que assegura o direito de preferência e a reserva de valores em favor de credor terceiro. Assim, em caso de alienação do imóvel penhorado nestes autos, eventual saldo remanescente que tocara à executada após a satisfação do crédito de Silvana Bahlisse Tannous Jorge deverá ser retido e transferido ao juízo do Juizado Especial Cível, observando-se a ordem de preferência legal.

Ante o exposto:

a) **NÃO CONHEÇO** da petição e dos requerimentos formulados por Carmem Lúcia de Carvalho Vertello às fls. 264-273, em razão da irregularidade de sua representação processual (art. 76, § 1º, inciso III, do CPC);

b) **REJEITO** as alegações de impenhorabilidade do bem de família e de nulidade da penhora por propriedade de terceiro, mantendo hígida a constrição judicial


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Miguelópolis

FORO DE MIGUELÓPOLIS

1ª VARA

Rua Pedro Cristino da Silva nº 1005, . - Centro

CEP: 14530-000 - Miguelópolis - SP

Telefone: (16) 3835- 1511 - E-mail: miguelop1@tjsp.jus.br

que recaiu sobre os direitos que a executada Edna Maria Vertello Silva possui sobre o imóvel da matrícula nº 448 do Oficial de Registro de Imóveis de Miguelópolis (fls 128-133);

c) DETERMINO o prosseguimento dos atos expropriatórios. Fica mantida a homologação da avaliação realizada às fls. 249, no valor de R\$ 270.000,00, conforme decisão de fls. 255-258. Providencie a serventia, intimação do leiloeiro nomeado às fls 255-258 para que realizem o leilão do bem, de acordo com os termos da decisão de fls 255-258. Cumpra-se.

d) ANOTE-SE no sistema a penhora no rosto dos autos cadastrada às fls. 308, oriunda do processo nº 0000536-90.2021.8.26.0352, em trâmite perante o Juizado Especial Cível local, no valor de R\$ 42.240,41, para oportuna observância quando da distribuição de eventual saldo remanescente da alienação do bem;

e) Considerando que os documentos de fls. 263 não comprovam a notificação da mandante, rejeito a renúncia do patrono da executada, Dr. Ítalo Magalhães Souza (OAB/SP nº 391.602). Determino que o advogado comprove a comunicação da renúncia à executada no prazo de 15 dias, sob pena de continuar responsável por sua representação processual e por todas as obrigações judiciais no processo.

Intime-se. Cumpra-se.

Miguelópolis, data da assinatura digital.

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