



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1008978-07.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos de Terceiro - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Embargante: **Dagoberto Monteiro Ricetti**
 Embargado: **Justiça Pública**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL FELIPE SCHERER BORBOREMA**

Dagoberto Monteiro Ricetti opõe embargos de terceiro contra o Ministério Público do Estado de São Paulo, objetivando a desconstituição da penhora que, no processo 0000931-23.2001.8.26.0566, movido pelo ora embargado contra, entre outros, Ivan Ciarlo, recaiu sobre o imóvel objeto da mat. 28.967 do CRI local. Sustenta que adquiriu o referido imóvel de boa-fé, da pessoa de Ivan Ciarlo, isto é, desconhecendo a pendência da ação que reduziria este à insolvência.

Embargos recebidos com efeito suspensivo, fl. 34.

Contestação oferecida, alegando-se fraude à execução.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do CPC, uma vez que não há necessidade de produção de provas em audiência, porquanto para a solução da lide seria pertinente apenas a prova documental, cujo momento de produção é o da propositura da demanda ou com a contestação (art. 434, CPC).

Os embargos devem ser rejeitados.

Dispõe a Súm. 375 do STJ: "o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente".

Ora, no caso dos autos a má-fé está comprovada, pois o conjunto de elementos colhido nos autos indica que efetivamente não se trata o embargante de adquirente de boa-fé.

Como bem frisado em contestação pelo Ministério Público, o embargante sequer



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

promoveu aos autos a juntada da escritura pública, a fim de que por seu exame pudesse o juízo aferir as condições do negócio com o propósito de apurar a boa-fé do adquirente.

Somente foi juntada a certidão de matrícula, fls. 14/15, que faz referências incompletas a respeito do contrato de compra e venda, cuja sinalização, de qualquer maneira, é em sentido contrário à alegação de boa-fé, com destaque para o preço de apenas R\$ 10.000,00 por um terreno de 312,60 metros quadrados (conforme R.07).

Poderia dizer o embargante, a esse propósito, que esse preço é ficcional e não corresponde ao efetivamente pago. Esse fato porém não pode ser simplesmente presumido, já que a presunção é em direção oposta: o preço que consta do registro público tende a ser o do montante efetivamente desembolsado. Haveria como reverter essa presunção, mas no caso dos autos não se tem qualquer prova nesse sentido, que seria, evidentemente, documental.

O embargante não juntou, por exemplo, documento comprobatório do pagamento propriamente dito (vg. cheque, comprovante de transferência ou depósito bancário, extrato bancário comprovando o saque dos recursos que posteriormente foram utilizados para pagamento em dinheiro, etc.).

Acrescente-se que o fato de o embargante ter construído sobre o terreno não constitui elemento indicando sua boa-fé na aquisição. Na realidade, é um fato do qual pode ser extraída, do ponto de vista lógico, tanto uma (boa-fé) como outra (má-fé) conclusão. Uma pessoa que compra um terreno sem saber da existência de ação contra o vendedor, tendente a reduzir este à insolvência, pode vir a construir sobre o terreno. Mas uma pessoa que compra um terreno do vendedor sabendo dessa ação, pode também decidir construir sobre o terreno, seja por não acreditar na possibilidade de anulação desse negócio jurídico, seja para desenvolver depois, exatamente, um argumento de boa-fé. Constitui-se pois a edificação em circunstância fática desimportante.

Prosseguindo, fator relevante é que no caso em tela o embargante adquiriu o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DA FAZENDA PÚBLICA

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

imóvel diretamente do devedor, sem intermediários. E o fez em 18.07.2002, ou seja, após a citação do devedor-vendedor (14.01.2002) e após a decretação de indisponibilidade (02.05.2002) em ação cautelar. Fatos incontroversos.

E mais.

Constituindo-se o embargante em 'empresário' (profissão indicada na inicial) e 'industrial' (profissão que consta no R.07 da matrícula, fl. 15), dele é presumível que antes de adquirir imóveis faz buscas no distribuidor judicial a respeito da existência de ações contra o vendedor. Não se convencerá o magistrado, diante das regras de experiência comum, que tais buscas não foram feitas no caso concreto. Na realidade, se não foram feitas, é porque o representante legal da embargante já sabia, de qualquer forma, das ações e da situação financeira do devedor. E, partindo-se de tal premissa, resulta inequívoco que, em sendo realizadas essas pesquisas, constaria a pendência do processo de conhecimento e da cautelar com ordem de indisponibilidade.

Há que se ter bem claro, ainda, que nas negociações envolvendo imóveis, é da praxe comercial o pretense adquirente efetuar pesquisas no distribuidor judicial, ao menos em relação ao foro da situação do imóvel ou domicílio do vendedor, no intuito de verificar se há ações contra o devedor que possam reduzi-lo à insolvência. Trata-se, a bem da verdade, não apenas de praxe como de pesquisa prevista na Lei nº 7.433/85, art. 1º, § 2º.

Rejeito os embargos de terceiro.

Condeno o embargante em custas e despesas.

P.I.

São Carlos, 22 de agosto de 2018.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

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