

**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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjstj.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1014285-10.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos de Terceiro - Esbulho / Turbação / Ameaça**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

Paulo Martinelli opõe embargos de terceiro relativos à execução nº 0006604-50.2008.8.26.0566 que Amilton Luis Pietrolongo Ferreira move em face de Francisco de Assumpção Pereira da Silva. Afirmou que adquiriu em 22/09/2009 do senhor Francisco de Assumpção, pelo valor de R\$ 80.000,00, o imóvel que foi penhorado nos autos da execução. Afirmar que as contas de consumo de água e energia se encontram em nome de sua filha. Aduz ainda que por questões financeiras não foi lavrada a escritura pública. Requeru liminarmente a sua manutenção na posse, a intimação do embargado na obrigação de fazer de lhe outorgar a escritura definitiva.

A liminar foi indeferida (fls. 28).

A inicial foi aditada (fls. 31/32 e 35) sendo regularizados os pedidos, requerendo agora, o embargante, a declaração da ineficácia da penhora.

Contestação às fls. 43/59, afirmando que a alegada transação não foi levada a registro no CRI e que o contrato juntado é nulo pois não apresenta os elementos mínimos de validade. Que o bem indicado no contrato e vendido pelo executado, não lhe pertencia. Que o imóvel penhorado somente poderia ser transacionado com a anuência da proprietária, o que não ocorreu. Que a


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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

suposta alienação ocorreu em fraude contra credores uma vez que o executado foi citado em 20/06/2008. Que na verdade os documentos comprovam, minimamente, a posse da filha do embargante, e não deste. Que por ter sido o embargante corretor de imóveis, tem conhecimento técnico que lhe garante saber quais documentos deveria ter exigido do vendedor quando da realização da suposta transação.

Réplica às fls. 78/81.

Saneador a fls. 106/107.

Em audiência de instrução foram ouvidas 03 testemunhas arroladas pelo embargante, por meio de recurso audiovisual e o CD encontra-se arquivado em cartório (fls. 119/122).

Alegações finais do embargante a fls. 123/126 e do embargado a fls. 127/131.

É o relatório. Decido.

Afirma o embargante que adquiriu o imóvel que foi constrito nos autos da execução, em 2009, e que não procedeu ao registro no CRI no local.

O documento de fls. 63/64 dá conta de que o bem encontra-se registrado em nome de Avenida Imóveis, Participação e Empreendimentos Ltda, ou seja, nem mesmo em nome do executado Francisco.

O termo, ou auto de penhora não veio aos autos. O executado possuía, tão somente, direitos sobre o imóvel por conta do contrato de venda e compra de fls. 61/62, aquisição ocorrida em 18/11/2008, posteriormente à distribuição da ação de execução que ocorreu em 28/04/2008 e a citação do executado que se deu em 20/06/2008.

Este juízo verificando os autos da execução, constatou que o termo de penhora foi lavrado em 25/05/2015 recaindo, a constrição, sobre 50% dos direitos que o executado possuía sobre o imóvel aqui discutido.

Apesar de a execução ter se iniciado em 2008, a penhora do imóvel objeto destes autos


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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

apenas se deu em 25/05/2015, e o contrato foi assinado com o embargante em 2009.

O art. 792 do Novo Código de Processo Civil disciplina que:

“A alienação ou a oneração de bem é considerada fraude à execução:

I - Quando sobre o bem pender ação fundada em direito real ou com pretensão reipersecutória, desde que a pendência do processo tenha sido averbada no respectivo registro público, se houver;

II - Quando tiver sido averbada, no registro do bem, a pendência do processo de execução, na forma do art. 828;

III - Quando tiver sido averbado, no registro do bem, hipoteca judiciária ou outro ato de constrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude;

IV - Quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência;

V - Nos demais casos expressos em lei.

A Súmula nº 375 do E. Superior Tribunal de Justiça assim preleciona: “*O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente*”.

Assim, o STJ entendeu que também a má-fé do adquirente é requisito para a fraude à execução, podendo ser presumida em caso de registro da penhora do bem alienado. Nos demais casos, vê-se que a boa-fé, e não a má-fé, é que é presumida, na linha da súmula.

A fraude à execução se configura quando, citado o executado, este se desfaz de seus bens, impossibilitando a penhora e a satisfação do crédito.

Ora, no presente caso, quando iniciada a execução, o executado não se desfez de seus bens, ao contrário, adquiriu o referido imóvel.


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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

E mais, o contrato foi assinado com o embargante em 2009, muito tempo antes da realização da penhora.

Tendo em vista tal exegese, e ainda porque inexistente qualquer indício de simulação ou fraude com a participação dolosa do embargante, é de rigor o acolhimento dos embargos, para tutelar os direitos aquisitivos do embargante, terceiro de boa-fé, sobre o referido bem.

Ademais, as testemunhas foram categóricas em afirmar que desde 2009 a ex-esposa e a filha do embargante residem no imóvel e agem como se proprietárias fossem.

O embargado não se desincumbiu de provar a alegada simulação.

Acolho os embargos de terceiro para desconstituir a penhora em discussão nos autos. Condeno a embargada em honorários advocatícios devidos ao patrono do embargante, arbitrados em 10% sobre o valor atualizado dos embargos de terceiro.

P.I.

São Carlos, 05 de outubro de 2016.

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