



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: **1009920-05.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos de Terceiro - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Embargante: **Jamil Jose Batagin**
 Embargado: **Justiça Pública**

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

Jamil José Batagin opõe embargos de terceiro contra a penhora que recaiu sobre o Lote 08 da Quadra 05 da Chácara Leila – Sítios de Recreio, objeto da mat. 56809 do CRI de São Carlos, realizada no processo nº 0001662-53.2000.8.26.0566, alegando que é adquirente de boa-fé.

Os embargos foram recebidos com efeito suspensivo.

Contestação apresentada.

Houve réplica.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do CPC-15, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas.

Os embargos devem ser rejeitados.

O devedor Hercules Rother de Camargo vendeu o imóvel ao embargante em 14.01.2003, conforme pág. 19, logo após a sua condenação na ação popular, em 2002.

Esse é um primeiro elemento comprovando a má-fé do adquirente, porquanto é praxe a realização de pesquisas de distribuidor em aquisições imobiliárias, e, no presente caso, certamente constava de tal pesquisa a existência de ação contra o vendedor, e uma singela verificação levaria à ciência da condenação deste em valor muito expressivo.



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

Referida conclusão é reforçada, ainda, pela circunstância de que a transação deu-se em um contexto no qual o vendedor desfazia-se de todo o seu patrimônio, fato observado na decisão copiada às págs. 119/121.

Importante ressaltar que se hoje o embargante é aposentado, à época da transação era "administrador de empresas" (pág. 22), não sendo admissível, segundo regras de experiência, a suposição de que tenha realizado a aquisição de imóvel sem prévia pesquisa de distribuidor, considerada a sua atividade profissional.

Se não bastasse, consta da matrícula que o pagamento teria sido feito em moeda corrente (pág. 23), situação que, por atípica, mereceria respaldo probatório documental nestes autos, por exemplo comprovando o embargante documentalmente que, contemporaneamente à época do negócio, efetuou saque expressivo de sua conta, ou que emitiu cheque, ou realizou transferência ou depósito bancário em favor do vendedor, etc.

Note-se que o art. 1º, § 2º da Lei nº 7.433/85 prevê a exibição de certidões de feitos ajuizados em nome do vendedor para a lavratura de escritura pública de alienação de imóvel, assim como existe, de fato, a praxe de serem efetuadas pesquisas em distribuidor judicial antes de concluídos os contratos imobiliários, elemento esse impossível de se ignorar à luz das regras de experiência.

Há elementos suficientes da má-fé do embargante.

Rejeito os embargos.

P.I.

São Carlos, 14 de dezembro de 2018.

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



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