



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1012321-45.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Embargos de Terceiro - Esbulho / Turbação / Ameaça**  
 Embargante: **Adão Benedito Croti e outro**  
 Embargado: **Ivan de Jesus Lanzotti**

Juiz de Direito: Dr. **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

**Adão Benedito Croti** e sua esposa **Justina Florizza Ferreira Croti** propuseram embargos de terceiro em face de **Ivan de Jesus Lanzotti**. Aduziram que o embargado interpôs ação de execução em face de Rildo Fantini Gimenes e Tania Maria Garibeldi Gimenes, na qual foi penhorado o imóvel rural "Sítio Nossa Senhora Aparecida", na cidade de Nova Europa/SP. Sustentam que o imóvel penhorado não mais pertence aos executados, mas sim aos embargantes, tendo em vista a realização de contrato de compra e venda em novembro de 2012. Alegam que a execução do débito se iniciou em 30/08/2013 e a penhora foi registrada em 11/10/2013, muito depois da venda do imóvel. Afirmam que só tomaram conhecimento da referida penhora quando tentaram lavrar a escritura pública de compra e venda perante o CRI.

Acostados à Inicial vieram os documentos de fls. 13/36.

Em contestação (fls. 46/49) o embargado sustenta a ocorrência de fraude à execução. Informa que o executado foi intimado no imóvel penhorado, depois da alegada venda, e que se utiliza do argumento de ser o imóvel bem de família, em ação diversa que tramita perante o juízo de Araraquara-SP. Que o imóvel foi dado em garantia hipotecária ao embargado, quando do compromisso de compra e venda discutido nos autos principais. Vieram os documentos de fls. 50/72.

Réplica às fls. 80/85.

**É o relatório.**

**Fundamento e Decido.**

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

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

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

estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

Trata-se de embargos de terceiro propostos diante da penhora de imóvel cuja propriedade é, nestes autos, discutida.

O contrato de fls. 18/19 diz respeito à compra e venda do imóvel penhorado pelo ora embargante Adão Benedito Croti, tendo como vendedores Rildo e Tania. A compra e venda teria se dado em 16/11/2012.

No entanto, a propriedade imobiliária somente se aperfeiçoa com os devidos trâmites junto ao CRI e com o efetivo registro de transferência do imóvel, o que não se deu no caso concreto.

Não há nos autos nenhuma comprovação de que o contrato foi totalmente quitado e é, portanto, perfeito. Seria de extrema facilidade aos embargantes trazer aos autos qualquer prova de pagamento, seja pela comprovação de transferência bancária, transferência de eventual veículo, ou qualquer outro documento hábil a provar o pagamento ou ao menos parte dele; nada veio, porém. Aliás, como se percebe do suposto compromisso de compra e venda, à fl. 18, dois veículos foram dados como pagamento, além de quantias em dinheiro, o que possibilitaria aos autores a prova fácil do adimplemento de suas obrigações.

Ainda, e por muito relevante, os embargantes confirmam, à fl. 84. Da réplica, que os vendedores ficaram na posse do imóvel, já que consta da contestação que foram ali encontrados, em datas posteriores, por oficial de justiça.

Ocorre que da cláusula III, do compromisso, consta, *verbis* (fl. 19):

"Os vendedores e comprador tomam posse de seus bens imediatamente, fazendo como seus, até transferências para seus nomes."

Bastante diferente do que dito pelos embargantes, não há nenhuma passagem do contrato na qual se verifica autorização para os vendedores ali permanecerem morando e, se isso ocorreu, situação indiscutível pois confessada pelos próprios



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

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

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

embargantes à fl. 84, evidente o conluio para fraudar terceiros, situação que não se pode tolerar.

Ora, aquele que adquire regularmente uma propriedade quer dela tomar posse, e isso, apesar de expressamente constar do compromisso, parece não ter ocorrido.

E nem se alegue que os vendedores da terra precisariam ali morar para cuidar da safra, já que nenhuma vinculação existe entre moradia e cuidados sobre a lavoura.

Assim, absolutamente indicada a existência de má-fé por parte dos supostos adquirentes, a lesar terceiros credores, inclusive porque outros bens não foram encontrados para a garantia dos créditos quer neste feito, quer em outro, que tramita perante a comarca de Araraquara.

Se entenderem possuir algum direito, resta aos embargantes se voltarem contra os vendedores.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE o feito**, nos termos do art. 487, inciso I, do NCPC. Informe-se, nos autos principais, trasladando-se cópia desta decisão, para que voltem a seguir.

Os embargantes arcarão com as despesas, custas e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da causa, atualizado.

P.I.

São Carlos, 29 de maio de 2017.

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