



**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 - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0007059-73.2012.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Embargos de Terceiro - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**  
 Embargante: **Claudio Mirol Leite e outro**  
 Embargado: **Arlindo Basilio e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

CLAUDOMIRO LEITE, JOSY APARECIDA ALTEIA LEITE, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Embargos de Terceiro em face de Arlindo Basilio, Tereza de Fátima Paiva, também qualifica, alegando serem titulares do domínio dos imóveis descritos nas matrículas nº 34.750, nº 41.480 e nº 41.790, todas do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, nas quais descrito imóvel rural adquirido por eles, embargantes, conforme escritura pública datada de 26 de novembro de 2011, não obstante o que foram penhorados em garantia de dívida de responsabilidade de *Leonara Gomes Altéia*, reclamando, assim, o acolhimento dos embargos para desconstituição da construção e manutenção na posse do bem.

Negada a liminar para suspensão da execução, os embargados responderam sustentando que o contrato a partir do qual os embargante reclama a condição de proprietários do imóvel penhorado seria mera simulação com vistas a salvaguardar o patrimônio da executada, que é parente dos embargantes, ponderando que os antigos proprietários do imóvel, o Sr. *Paulo Cesar do Carlos* e s/m *Débora Carla Domingues do Carmo*, firmaram contrato de promessa de venda desses imóveis com a devedora *Leonara Gomes Altéia* e s/m *Jorge Luiz Altéia* ainda em 27 de agosto de 2005, no qual previsto que a escritura definitiva seria outorgada àqueles compromissários compradores ou em nome *de quem por estes fosse indicado* (sic.), o que, somado ao já referido fato de os embargantes serem parentes da devedora, evidenciaria fraude, razões pelas quais reclamaram a improcedência dos embargos.

Os embargantes replicaram nos termos da inicial.

O feito foi instruído com interrogatório dos embargantes.

É o relatório.

Decido.

Conforme se verifica da leitura dos autos, em 15 de abril de 2009 a devedora *Leonara Gomes Altéia* declarou-se proprietária dos imóveis em discussão, conforme *cláusula sexta* do título executivo (fls. 10/11), acostando à confissão de dívida o contrato de compromisso de compra datado de 27 de agosto de 2005 (fls. 12/17).

A devedora *Leonara Altéia* é casada com *Jorge Altéia*, que por sua vez é cunhado do embargante *Claudio Mirol Leite*, conforme anotado em seu depoimento pessoal: "*Jorge é irmão da mulher do depoente*" (fls. 196).

Esse fato da compra dos imóveis devedora *Leonara Gomes Altéia* e s/m *Jorge Luiz Altéia* ainda em 27 de agosto de 2005 foi, depois, confessada pelo próprio embargante



**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 - CEP 13560-970**

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

*Claudomiro*, que nos revelou nunca ter tido contato com os promitentes vendedores, depois outorgantes da escritura de venda, o Sr. *Paulo Cesar do Carlos* e s/m *Débora Carla Domingues do Carmo*, nem tampouco ter tido posse dos imóveis em qualquer tempo.

Segundo o embargante *Claudomiro*, "*Jorge Altéia tinha comprado o sítio do Sr. Paulo*" e "*já explorava o sítio há cerca de 2 ou 3 anos quando começou a pedir dinheiro emprestado*", e não obstante esses empréstimos fossem sempre "*de valor pequeno, entre R\$ 2.000,00 ou R\$ 3.000,00*", teriam alcançado a soma de R\$ 500.000,00 (fls. 196).

Chama a atenção, entretanto, as graves contradições e retratações que o embargante *Claudomiro* demonstrou durante seu depoimento, anotadas no termo de depoimento.

Ocorre que o preço que *Claudomiro* afirma ter pago pelo imóvel à sua parente, a devedora *Leonara* e ao marido *Jorge Altéia*, foi de R\$ 500.000,00.

Na composição do valor total desse pagamento, vale destacar, o embargante *Claudomiro* afirmou "*inicialmente que Jorge lhe devia R\$ 500.000,00; depois veio a afirmar que esse valor era R\$ 120.000,00 e indagado sobre ter pago essa diferença R\$ 380.000,00 o depoente tentou explicações que este magistrado não conseguiu apreender em termos matemáticos, e ao fazer nova indagação expondo essa impossibilidade matemática nas contas do depoente, que negava terminantemente ter pago os R\$ 380.000,00 para Jorge Altéia, acabou afirmando que a dívida era de R\$ 380.000,00*" e que "*pagou R\$ 120.000,00 de diferença para Jorge em dinheiro*" (loc. cit.).

A seguir, rematou: "*não sabe especificar os empréstimos as datas e os valores desembolsados para se chegar aos R\$ 500.000,00 ou aos R\$ 380.000,00 emprestados para Jorge*" (loc. cit.).

Ora, o embargante *Claudomiro*, ainda segundo seu depoimento pessoal, disse-nos ser comerciante deveras experiente, porquanto tenha declarado que "*já exercia o comércio havia cerca de quinze anos*", sendo então proprietário de "*quatro lojas de venda de calçados na cidade de Rio Claro*", onde "*mantinha esses negócios em prédios alugados*" e "*contava com cerca de 12 empregados no total das quatro lojas*" (loc. cit.).

Não se trata, portanto, de pessoa humilde ou ignorante em questões de negócio, a ponto de criar confusão tamanha para explicar ao magistrado a origem de seu crédito, com o devido respeito.

Mais que isso, não se trata de pessoa a quem se possa crer ter emprestado quantia vultosa como a que aqui se discute, sem uma mínima anotação, principalmente quando, conforme ainda confessado pelo embargante *Claudomiro*, "*o depoente conhecia a situação deficitária em que se encontrava a empresa e a própria pessoa física de Jorge*", não sendo convincente para tamanha desídia e indiferença em relação à sorte de seu patrimônio a justificativa apresentada pelo embargante, no sentido de que "*por questões de família continuou a emprestar o dinheiro*" (loc. cit.).

Depois, a fulminar qualquer possibilidade de crédito à versão apresentada na inicial, a respeito da efetiva compra dos imóveis, disse-nos o embargante *Claudomiro* que "*quando trouxeram a escritura já estava todo o negócio entabulado entre Jorge (Jorge Altéia, marido da devedora Leonara) e o anterior proprietário Sr. Paulo*", dizendo mais que "*não pagou qualquer valor para o Sr. Paulo*", o vendedor, pois "*foi Jorge quem acertou com o Sr. Paulo para passar a escritura para o depoente, tanto que viu Paulo pela primeira vez naquela ocasião*" (loc. cit.).

Em termos da efetiva assunção da posse, disse-nos o embargante *Claudomiro* que "*esteve no tal sítio umas três vezes*", pois "*Jorge continuou na posse do imóvel como arrendatário*" (loc. cit.).

Não obstante, segundo palavras do próprio embargante *Claudomiro*, *Jorge Altéia* prosseguiu a agir como dono do imóvel, porquanto "*cerca de um ano atrás Jorge negociou esse*



**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 - CEP 13560-970**

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

*sítio com um sujeito de Ibaté, cujo nome não se lembra e nem a data do negócio, nem mesmo pelo mês" (loc. cit.).*

Aqui, renovada a perplexidade ante a total indiferença frente à sorte do bem que lhe pertencia, porquanto, como já dito anteriormente, o embargante *Claudomiro* seja comerciante de veras experiente e cioso de seu patrimônio, também a propósito do que ele próprio nos disse, a estória se repetiu: *"também o comprador de Ibaté foi conhecido só no momento da escritura, pois Jorge é que encaminhou todo o negócio"* (fls. 196 e verso).

Para rematar e deixar incólume de dúvidas a simulação havida entre os embargante e os cunhados *Jorge* e *Leonara Altéia*, essa última a devedora, disse-nos o embargante *Claudomiro* que *"não sabia que os presentes embargos estavam ajuizados senão por ter sido informado pela Dra. Zilah* (a advogada que o acompanhava na audiência e a quem substabeleceu o mandato pelos advogados que subscreveram a inicial) *que este processo estava em curso"* (fls. 196 verso).

Em resumo, o desconhecimento e desvinculação declarada pelo embargante *Claudomiro* frente aos fatos e negócios que envolveram a sucessão de compras e vendas dos imóveis descritos nas matrículas nº 34.750, nº 41.480 e nº 41.790, todas do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, dada a manifesta e insuperável incompatibilidade com sua condição de comerciante experiente, não permitem acolher a tese exposta nestes embargos, de que os embargantes tenham adquirido ou tomado posse dos referidos bens.

Diga-se mais, em termos de análise da prova documental, cabe lembrar que em 15 de abril de 2009, quando da assinatura do termo de confissão de dívida executado, a devedora *Leonara Gomes Altéia* fez constar em sua *cláusula sexta* a declaração de que era proprietária dos imóveis em discussão (*vide fls. 10/11*), acostando àquele título extrajudicial o contrato de compromisso de compra datado de 27 de agosto de 2005 (*fls. 12/17*).

A escritura de compra e venda na qual os embargantes firmam os presentes embargos, de sua parte, data de 26 de setembro de 2011 (*fls. 84/95*), ou seja, é posterior à confissão da dívida e oferta da garantia pela devedora *Leonara Altéia*.

Depois, cabe também lembrar, a propositura da ação de execução data de mais de dois (02) anos após a confissão da dívida, ou seja, da emissão do título executivo extrajudicial pela devedora *Leonara Gomes Altéia*, data em que as certidões das matrículas dos imóveis em disputa não traziam a notícia dessa compra pelos embargantes (*as certidões estão datadas de 16 de junho de 2011 - vide fls. 18/25*), o que equivale dizer, até a propositura da ação de execução a escritura de compra não estava ainda registrada, o que cuidaram de fazer somente em 30 de maio de 2012, quando já ocorrida a penhora (*essa se deu em 24 de fevereiro de 2012 - cf. fls. 43 dos autos da execução, em apenso*).

À vista dessas circunstâncias, é permitido afirmar que a inicial presunção de fraude na aquisição aqui discutida, dada a identidade do nome de família, entre vendedores e compradores, *"Altéia"*, acaba convalidada em prova efetiva desse vício, atento ao brocardo *"fraus enim inter proximos facile praesumitur"* ("Pois a fraude sempre se presume entre os parentes" <sup>1</sup>).

Somadas todas essas circunstâncias, conclui-se pela nulidade da venda descrita na escritura de compra e venda lavrada em 26 de setembro de 2011 tendo como outorgantes o Sr. *Paulo Cesar do Carlos* e s/m *Débora Carla Domingues do Carmo*, e como outorgados a Sra. *Leonara Gomes Altéia* e s/m *Jorge Luiz Altéia*, tendo por objeto os imóveis descritos nas matrículas nº 34.750, nº 41.480 e nº 41.790, todas do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, reconhecido tratar-se de ato simulado a fim de furar esses bens à garantia da execução que *Arlindo Basílio* e *Teresa de Fátima Paiva* movem contra *Leonara Gomes Altéia*, em consequência do que rejeitam-se os presentes embargos, determinando-se seja a penhora devidamente registrada nas respectivas matrículas, com base na presente sentença.

<sup>1</sup> DIRCEU A. VICTOR RODRIGUES, *Brocardos Jurídicos*, 4ª ed., 1953, Saraiva, SP, p. 148.



**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 - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Os embargantes sucumbem e devem arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 20% do valor da causa, atualizado.

Isto posto, JULGO IMPROCEDENTE os presentes embargos e em consequência CONDENO os embargantes ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 20% do valor da causa, atualizado.

Atento a que não tenha havido concessão de liminar para suspensão dos atos de execução em relação aos imóveis aqui discutidos, cumprirá dar-se regular prosseguimento à execução.

P. R. I.

São Carlos, 07 de agosto de 2014.

**VILSON PALARO JÚNIOR**  
Juiz de direito.

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