



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0020799-35.2011.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos de Terceiro - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Embargante: **Ediminas Empreendimentos Imobiliarios e Participações Ltda**
 Embargado: **Comercio de Bebidas Lumar Ltda**

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

EDIMINAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA opõe embargos de terceiro contra **COMÉRCIO DE BEBIDAS LUMAR LTDA**, voltando-se contra a penhora do imóvel objeto da mat. 7.263 do CRI de São Carlos, efetivada nos autos da execução que a embargada move contra Antonio Carlos Blanco. Sustenta a embargante que, de boa-fé, adquiriu o referido imóvel em 11/03/2009, da pessoa do executado.

A embargada ofertou impugnação aos embargos (fls. 72/82), alegando (a) preliminar de coisa julgada material por conta de decisão final proferida no processo 2102/2009, que tramitou neste juízo, frisando que o representante legal da embargante é amigo do embargante daquele processo (b) que houve fraude e simulação no contrato que originou os direitos da embargante sobre o imóvel penhorado (c) que, ainda que tivesse razão a embargante, não seria o caso de se desconstituir a penhora e sim de reduzi-la ao percentual de 50% que não é de propriedade da embargante.

Sobre a impugnação manifestou-se a embargante (fls. 120/122).

Na presente data, foi ouvida testemunha arrolada pela embargada (fls. 146), e as partes manifestaram-se em debates.

É O RELATÓRIO. DECIDO.

A preliminar de coisa julgada fica repelida, pois os embargos de terceiro mencionados pela embargada em impugnação não são identicos a estes, já que não envolvem as mesmas partes.

Superada a preliminar, ingressa-se no mérito.

O art. 593, inc. II do CPC, tratando da execução civil comum, estabelece que "considera-se em fraude de execução a alienação ou oneração de bens ... quando, ao tempo da alienação ou oneração, corria contra o devedor demanda capaz de reduzi-lo à insolvência".

A leitura de tal dispositivo sugere apenas requisitos objetivos, quais sejam (i) a alienação ou oneração do bem (ii) contemporânea à litispendência de processo que possa levar o devedor à insolvência.

Todavia, o STJ, em exegese do referido dispositivo processual, publicou a Súm. nº 375: "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. A presunção também cabe, por óbvio, no caso do art. 615-A, caput e § 3º do CPC. Todavia, nos demais casos, vê-se que a boa-fé, e não a má-fé, é que é presumida, na linha da súmula.

Firmadas tais premissas, no caso em comento temos que competia à embargada a prova da má-fé da embargante, adquirente.

E a embargada desincumbiu-se satisfatoriamente de seu ônus.

A embargante adquiriu direitos sobre 50% do imóvel, não de 100%, como observamos no instrumento contratual, fls. 31/36. O co-adquirente, que comprou os outros 50%, é Vanlérço Aparecido Moreno Perea, advogado que já havia oposto embargos de terceiro contra a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

mesma constrição aqui questionada, que foram rejeitados conforme fls. 91/97, 99/101.

Observamos, naquele *decisum*, um aspecto importante: a penhora efetivada nos autos principais foi formalizada com a anuência do executado, em petição datada de 25/03/09 (mesma data em que há o reconhecimento de firma no instrumento contratual, fls. 36), sendo que essa anuência do executado se deu com a assinatura de Vanlérço Aparecido Moreno Perea, co-adquirente do imóvel juntamente com a embargante. O co-adquirente do imóvel, que presumivelmente (art. 335, CPC) e como demonstrado tem relação com o representante legal da embargante, era simplesmente o advogado do devedor no processo principal, com a ciência de que o processo poderia reduzir o devedor à insolvência.

Urge frisar que a embargada, em impugnação, bem demonstrou o vínculo existente entre o co-adquirente do imóvel e o representante legal da embargante, leia-se fls. 76/77 à luz dos documentos que instruíram a impugnação.

Aliás, também se extrai o vínculo entre ambos por terem constado como co-adquirentes do mesmo imóvel, tornando-se condôminos, relação que não se adquire voluntariamente, em negócio privado com o proprietário anterior, sem o prévio conhecimento e boa relação com quem se está a adquirir, juntos.

São circunstâncias que demonstram a este juízo, com razoável segurança, que o representante legal da embargante também tinha conhecimento a respeito da demanda proposta e que podia conduzir o devedor à insolvência.

Mesmo que assim não fosse, forçoso reconhecer que, constituindo-se a embargante em empresa que atua no ramo de empreendimentos imobiliários, e dela é plenamente exigível e 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, art. 335 do CPC, que tais buscas não foram feitas no caso concreto (ou que somente não foram feitas 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, parece-nos inequívoco que, em sendo realizadas na data em que reconhecidas as firmas (data que, com segurança, admite-se a realização do negócio, ante o risco de ser pré-datado), 25/03, constaria a pendência do processo de execução.

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 e que embasou lúcida decisão proferida pelo E. STJ, REsp 655.000/SP, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, j. 23/08/07, de cuja ementa destaca-se a seguinte passagem: "(...) Cabe ao comprador do imóvel provar que desconhece a existência da ação em nome do proprietário do imóvel, não apenas porque o art. 1º, da Lei nº 7.433/85 exige a apresentação das certidões dos feitos ajuizados em nome do vendedor para lavratura da escritura pública de alienação de imóveis, mas, sobretudo, porque só se pode considerar, objetivamente, de boa-fé, o comprador que toma mínimas cautelas para a segurança jurídica da sua aquisição. (...)"

Nessa linha de raciocínio, o E. STJ, em diversas decisões monocráticas, não tem conhecido nem mandado processar REspS interpostos contra acórdãos de tribunais estaduais que rejeitem embargos de terceiro com fundamento na ausência de pesquisas de distribuidor pelo pretense adquirente do imóvel, por conta de, nesse caso, haver elemento probatório sinalizando para a má-fé do adquirente: AREsp 457090, Min. RAUL ARAÚJO, j. 02/09/14; AREsp 496954, Min. NANCY ANDRIGHI, j. 19/05/14; REsp 1205294, Min. ISABEL GALLOTTI, j. 13/06/12.

Há, pois, base probatória para, no caso concreto, reconhecer-se a má-fé da embargante; base probatória esta que, ademais, fortalece inclusive a tese de simulação apresentada pela embargada, fls. 77/80, à qual me reporto.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Se não bastasse, está bem comprovado pela prova testemunhal, depoimento detalhado de fls. 146, que o executado, devedor, estava à procura de alguém que com ele confeccionasse e colaborasse na simulação de negócio jurídico legítimo, ocultando verdadeira fraude contra credores.

Tem-se, pois, panorama probatórios que, ao contrário do alegado pela embargante, com todas as vênias e merecido respeito, demonstra a sua má-fé na negociação, havendo de se manter a constrição vergastada pelos presentes.

Ante o exposto, REJEITO os embargos de terceiro e CONDENO a embargante nas verbas sucumbenciais, arbitrados os honorários, por equidade, em R\$ 2.000,00.

P.R.I.

São Carlos, 23 de setembro de 2014.

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