



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
 Rua D. Alexandrina, 215, . - Centro
 CEP: 13560-290 - São Carlos - SP
 Telefone: (16) 3307-4100 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **0003921-35.2011.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos de Terceiro - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Embargante: **Julio Carlos Marques**
 Embargado: **Ministerio Publico do Estado de São Paulo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gabriela Müller Carioba Attanasio**

Vistos.

Trata-se de embargos de terceiro opostos por **JULIO CARLOS MARQUES**, contra o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, sustentando que é proprietário do imóvel descrito na inicial muito antes de ter sido decretada a indisponibilidade dos bens dos primitivos proprietários, seus genitores, antes mesmo do ajuizamento das ações civis públicas.

Argumenta que seus genitores adquiriram o bem em 1991, cinco anos antes dos fatos, o tendo adquirido deles por contrato de promessa de compra e venda celebrado em 20 de julho de 1998, razão pela qual requer o levantamento da indisponibilidade.

O embargado apresentou contestação a fls. 64, sustentando que não há provas seguras da alienação, pois o documento apresentado foi firmado entre pais e filhos, sem assinatura de testemunhas e sem a indicação de que a quantia foi paga na ocasião e qual a forma de quitação.

Houve réplica a fls. 199.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DA FAZENDA PÚBLICA

Rua D. Alexandrina, 215, . - Centro

CEP: 13560-290 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3307-4100 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

É O RELATÓRIO.

PASSO A FUNDAMENTAR E DECIDIR.

O pedido merece acolhimento.

Hodiernamente, a fraude não mais se presume, havendo que se perquirir sobre a ocorrência ou não de má-fé na aquisição do bem.

Esse posicionamento veio a ser consolidado pela corte superior, por intermédio da Súmula 375, publicada no DJe de 30.3.2009, enunciada dessa forma: “O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente”.

Conforme destacado no REsp 638664, datado de 07/04/2005, tendo como relator o Ministro Luiz Fux, a jurisprudência do STJ tem sido no sentido de que a questão de forma deve ser sobrepujada pela questão de fundo, como técnica de realização da justiça, conferindo interpretação finalística à Lei de Registros Públicos e que a demonstração de má fé pressupõe ato de efetiva citação ou constrição judicial, esta decorrente do registro da penhora.

No caso em questão, o compromisso de compra e venda foi celebrado em 20 de julho de 1998 (fls. 29), tendo sido apresentado pelo embargante, quando deu início ao pedido administrativo de regularização do imóvel na Prefeitura, no ano de 1999, em vista da construção de um galpão, o que evidencia a posse sobre o bem.

É certo que a venda foi feita ao autor por seus genitores, o que poderia caracterizar uma simulação.

Ocorre que o ato se deu bem antes do ajuizamento da ação civil pública, o que afasta esta tese.

De se anotar, por fim, que, nos termos da Súmula 84 do STJ se admite a defesa da posse advinda de compromisso de compra e venda de imóvel desprovido de registro, por meio de embargos de terceiro, exatamente a situação dos autos.

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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DA FAZENDA PÚBLICA

Rua D. Alexandrina, 215, . - Centro

CEP: 13560-290 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3307-4100 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

Ante o exposto, julgo extinto o processo, com resolução do mérito e procedente o pedido, para o fim de determinar que seja levantada a indisponibilidade que recai sobre o imóvel aqui reivindicado.

Dê-se ciência ao SRI competente, para as providências necessárias.

P R I C

São Carlos, 24 de fevereiro de 2014.

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