

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1011924-49.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos de Terceiro - Intervenção de Terceiros**
 Requerente: **Laiz Maria Silva Chohfi**
 Requerido: **Condomínio Residencial Adelino Orlandi**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

Processo n. 1011924-49.2017

Vistos.

LAIZ MARIA SILVA CHOHFI ajuizou EMBARGOS DE TERCEIRO em face do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ADELINO ORLANDI.

Aduziu em síntese que: 1) o imóvel objeto de pedido de constrição na execução de título extrajudicial n. 0019207-53.2011 – (processo 2253/11) promovida pelo embargado em face de JORGE CHOHFI lhe foi passado através de escritura de doação pura e simples encartada a fls. 16/19 após partilha concretizada em autos de inventário por meio da qual o executado, Jorge Chohfi recebeu a fração de 33,33% e seus pais (dela embargante) ficaram com o restante; alegou que referido formal de partilha demorou para ser registrado, em vista de exigências cartorárias; somente em 26/08/2016 houve o registro do mencionado formal de partilha. No ato da doação (feita pelo devedor Jorge, seu tio e por seus pais), “não tinha ciência que havia referido processo de

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

execução em face do requerido, Jorge Chohfi [...] e que sempre agiu de boa fé e com honestidade, confiando inclusive nas pesquisas feitas junto ao cartório de registro de imóvel e demais órgãos públicos” (textual de fls. 03, 6º parágrafo). Ademais, na época não havia nenhuma indisponibilidade judicial sobre o bem, anotada no registro público. Argumentou que o embargado não esgotou os meios de execução contra o devedor, Jorge Chohfi. Pediu a procedência dos presentes embargos por ser terceira de boa fé.

A inicial veio instruída com os documentos (de fls. 11/21).

Pela decisão de fls. 23, a execução foi suspensa em relação ao bem objeto dos presentes Embargos.

Devidamente citado o embargado apresentou contestação a fls. 27/30. Argumentou que na escritura de doação, os doadores alegaram não existir ações, execuções ou quaisquer medidas administrativas judiciais ou extrajudicial que afetariam o imóvel, o que é uma inverdade, vez que contra o executado, já haviam sido distribuídas várias ações, conforme descreve a fls. 28/29. Finalizou alegando ser nítida a intenção de fraude contra credor.

Sobreveio réplica (fls. 45/49).

Instados a produzirem provas, o embargado pediu audiência de instrução para a oitiva da embargante, de seu tio,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

executado (JORGE CHOEFI) e dos demais herdeiros. A embargante permaneceu silente.

É O RELATÓRIO.

DECIDO no estado em que se encontra a LIDE por entender que a cognição está completa nos moldes em que se estabilizou a controvérsia.

A requerente/embargante recebeu o imóvel através de doação (pública forma) em **08/07/2015** (cf. fls. 16).

Na ocasião, os doadores declararam a inexistência de ações/execuções que afetassem o imóvel doado.

A ação de conhecimento que o embargado (Condomínio Residencial Adelino Orlandi) propôs em face de Arte Civil Empreendimentos e Construções Ltda. e JORGE CHOEFI foi distribuída em **28/10/2011** (ou seja, mais de quatro (04) anos antes da doação).

Em **19/12/12**, JORGE CHOEFI e outra foram condenados ao pagamento das despesas condominiais especificadas.

Já em **20/05/2013** o trânsito foi anotado no



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

sistema e deu-se início a execução.

Assim fica evidenciado que a doação feita à requerente/embargante o foi em fraude; a escritura de doação pura e simples foi firmada como já dito em **08/07/2015**.

O auto de penhora na ação de conhecimento (Processo n. 2253/11) foi lavrado em **28/07/2014**, tendo como objeto um outro imóvel denominado UNIDADE N. 123, Condomínio Residencial Adelino Orlandi, com 115 metros quadrados de área útil e 150 no total (matrícula 98.091)

Nos referidos autos o Condomínio peticionou (fls. 616/617) informando que o leilão de tal imóvel restou negativo, e alegou que consultando autos da 5ª Vara Cível local, observou que referido bem inclusive já havia sido adjudicado a Sra. Vera Helena Orlandi Bannitz e seu marido Gilberto Pisoni Bannitz,

Na sequência peticionou a fls. 652 do mesmo processo noticiando a existência da escritura de doação que é referida pela embargante na inicial (tendo por objeto o imóvel matriculado sob o n. 30.304 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo) e alegando que a mesma foi concretizada em total fraude a execução.

Por força dessa notícia o despacho de fls. 666

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

determinou a intimação da aqui embargante, Laiz, o que efetivamente se deu a fls. 667-verso, sobrevivendo, após, a interposição destes embargos de terceiro datados de 01/11/2017.

Como a própria autora admite, a ela **foi doado** o imóvel descrito na escritura de fls. 16/19, especificamente a fls. 17 (APARTAMENTO n. 18 – Tipo “A”, localizado no 1º andar do Edifício Seringueira ou “J”-1, à Rua Corcovado com entrada pelo Passeio Seis do Condomínio Central Parque Lapa, situado na Cidade, Município, Comarca, Décimo Quarto Subdistrito, Lapa e Décima Circunscrição Imobiliária de São Paulo – matrícula 30.304).

Cabe então ao Juízo equacionar o conflito instaurado: a autora busca uma decisão que afaste tal bem de eventual ato de constrição, ao passo que a fls. 655 o Condomínio embargado requer seja decretada a fraude e considerada ineficaz a doação do 1/3 do imóvel que pertencia ao executado JORGE.

...

Como já dito linhas acima quando se concretizou a doação do bem, corria contra um dos doadores, mais especificamente o Sr. JORGE CHOHI a demanda proposta pelo condomínio, evidentemente capaz de alterar seu patrimônio a ponto de reduzi-lo a insolvência.

O ônus da prova da solvência do doador e tio

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

era da embargante que nada produziu ou mesmo demonstrou desejar produzir.

É certo que o imóvel não chegou a ser penhorado nos autos da cobrança (nela foi lançado apenas pedido de penhora formulado pelo Condomínio.....)

Ocorre que estamos diante de um negócio jurídico gratuito, que indica presunção de fraude, ainda mais quando concretizado entre parentes próximos como no caso.

É o que revela o artigo 158 “caput” e parágrafo 1º do Código Civil dispensando a prova da má-fé.

Bem por isso, analisando a extensão do art. 593, II do CPC de 1973 (integralmente reproduzido no novel art. 792, IV), o STJ proclamou que “para caracterização da fraude a execução..... necessária a demonstração de dois requisitos: (i) que ao tempo da alienação/onerção esteja em curso uma ação, com citação válida, (II) que a alienação/onerção no curso da demanda seja capaz de reduzir o devedor à insolvência” (REsp. 885.618-SP).

Também não se trata de boa fé decorrente da falta da averbação do art. 828 do CPC, por dois motivos: primeiro porque os exequentes não sabiam da existência da participação do executado no bem e segundo porque não havia (e não há) penhora concretizada sobre ele.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Como se tudo isso não bastasse a não localização de outros bens em nome do executado, aptos a garantir a execução da origem, configura a hipótese de insolvência prevista pelo legislador.

Trago, por fim, o seguinte aresto reconhecendo a fraude mesmo no caso de doação feita em momento anterior à averbação na matrícula do imóvel.

“NO CASO EM QUE O IMÓVEL PENHORADO, AINDA QUE SEM O REGISTRO DO GRAVAME, FOI DOADO AOS FILHOS MENORES DOS EXECUTADOS, REDUZINDO OS DEVEDORES A ESTADO DE INSOLVÊNCIA, NÃO CABE A APLICAÇÃO DO VERBETE CONTIDO NA Súmula 375, STJ. É QUE, NESSA HIPÓTESE, NÃO HÁ COMO PERQUIRIR-SE SOBRE A OCORRÊNCIA DE MÁ-FÉ DOS ADQUIRENTES OU SE ESTES TINHAM CIÊNCIA DA PENHORA. 2. NESSE PASSO, RECONHECE-SE OBJETIVAMENTE A FRAUDE À EXECUÇÃO, PORQUANTO A MÁ-FÉ DO DOADOR, QUE SE DESFEZ DE FORMA GRACIOSA DE IMÓVEL, EM DETRIMENTO DE CREDITORES, É O BASTANTE PARA CONFIGURAR O ARDIL PREVISTO NO ART. 593, I DO CPC”. (Apelação Cível n. 1002473-40.2017.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes SABINA DEWEIK e ADRIANA DEWEIK, e apelado COMASK INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. – 13ª Câmara de Direito Privado – Relator: NELSON JORGE JÚNIOR, j. em 16/04/2018).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Mais, creio é desnecessário acrescentar.

Pelo exposto e por tudo o mais que dos autos consta, **JULGO IMPROCEDENTE O PLEITO CONTIDO NA PORTAL.**

Sucumbente, arcará a embargante com o pagamento das custas e despesas do processo e honorários advocatícios ao patrono do embargado, que fixo, em 10% sobre o valor dado à causa.

Traslade-se cópia desta decisão para os autos da execução de n. 2253/11.

Publique-se e Intimem-se.

São Carlos, 23 de abril de 2018.

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