



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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1001136-73.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Embargos de Terceiro - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Embargante: **Geraldo Capistrano de Souza Rocha e outro**
 Embargado: **Banco Bradesco S/A**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos.

Cuida-se de embargos de terceiro ajuizados por GERALDO CAPISTRANO DE SOUZA ROCHA e RILDAVA ROCHA MOURA CAPISTRANO em face de BANCO BRADESCO S/A.

Sustentam que são proprietários do imóvel matriculado sob nº 93.627 do Cartório de Registro de Imóveis local, sendo adquirido em 21.10.2014 do Sr. José Luiz Terence, réu em ação de execução, ajuizada pelo embargado.

Alegam que apenas 12,5% do imóvel representa a parte vendida pelo executado, sendo que os embargantes pagaram a importância de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) em parcela única e que, na ocasião da assinatura do contrato de compra e venda, os promitentes vendedores declararam, expressamente, em contrato que, sobre o imóvel, não havia qualquer ônus ou ações reais, pessoais ou reiperfusórias.

Pleiteiam a suspensão das medidas constritivas em face do imóvel, nos autos de execução de título extrajudicial, dos atos expropriatórios em relação ao bem.

Juntaram documentos (fls. 17/31).



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

Em contestação de fls. 40/44 o embargado pugna pela improcedência dos embargos, tendo em vista que o imóvel foi alienado em julho de 2014, através de contrato particular com o executado José Luiz Terence, sendo que nessa data já havia sido distribuída ação contra o executado.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

Improcedem os embargos de terceiro.

Consta no documento de fls. 17/22 que em 21.10.2014 Geraldo Capistrano de Souza Rocha e Rildava Rocha de Moura Capistrano adquiriram, mediante pagamento da quantia de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), imóvel registrado na matrícula nº 93.627 do Oficial de Registro de Imóveis de São Carlos/SP do Sr. José Luiz Terence e outros.

No entanto, verifica-se que em 05.05.2014, quase cinco meses antes da alienação, fora ajuizada ação de execução de título extrajudicial movida pelo embargado sob nº 10037020-21.2014.8.26.0566 em face de José Luiz Terence, sendo solicitada a penhora do imóvel em questão com o objetivo de adimplir o crédito exequendo.

Assim, à época da compra e venda, já corria em face do executado demanda capaz de reduzi-lo à insolvência.

Ainda, não se pode reconhecer boa-fé no comportamento do comprador que não reclamou certidão do distribuidor da comarca, providência tomada como rotineira e necessária nesse tipo de negócio. À época da alienação do imóvel o proprietário estava sendo executado, de sorte que se os compradores procedessem com cautela ordinariamente adotada em tais negócios, teria plena ciência da demanda em curso.


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

Nesse sentido: Embargos de terceiro. Alienação de imóvel que se deu antes do registro da constrição. Existência de execução contra o proprietário, na comarca de seu domicílio. Redução do vendedor à insolvência. Comprador que não observou a cautela ordinariamente adotada em tais negócios, consistente em pesquisa junto ao Distribuidor dos processos ajuizados contra o proprietário. Ação improcedente. Recurso desprovido.(TJSP; Apelação 1003936-26.2015.8.26.0637; Relator (a): Pedro Baccarat; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Tupã - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/10/2017; Data de Registro: 16/10/2017)

Pelo exposto, JULGO IMPROCEDENTES OS EMBARGOS DE TERCEIRO, nos termos do artigo 487, I, NCPC.

Sucumbentes, condeno os embargantes ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% sobre o valor dado aos embargos de terceiro, ficando sob condição suspensiva de exigibilidade, nos termos do art. 98, § 3º, NCPC.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 18 de outubro de 2017.

Juiz(a) Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini

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