



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1008356-59.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Embargos de Terceiro - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**  
 Embargante: **José Carlos Casale e outro**  
 Embargado: **Justiça Pública**

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

Vistos.

Trata-se de Embargos de Terceiro propostos por **JOSÉ CARLOS CASALE e HELENICE APARECIDA CARMOZINE CASALE** contra o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, no qual aduzem, em síntese, que o embargado ajuizou Ação Civil Pública por ato de improbidade administrativa contra o Sr. Ivan Ciarlo e Ivaldo Ciarlo, tendo sido deferida medida liminar de indisponibilidade de bens. Contudo, a indisponibilidade alcançou partes ideais dos imóveis de matrículas nº 4.531 e 73.322 pertencentes a Ivan Ciarlo (3,84%) e Ivaldo Ciarlo (3,84%). Contudo, tais frações da propriedade dizem respeito a uma unidade autônoma, designada como apartamento nº 51, do Edifício Aruba, Vila Costa do Sol, São Carlos/SP, que foi por eles adquirido, por meio de compromisso de compra e venda datado de 23/04/2001, sendo que, à época em que realizada a operação, nenhuma pendência havia na matrícula do bem. Esclareceram que as assinaturas dos contratantes foram reconhecidas por Tabelião em 13/03/2002, tendo o bem sido declarado indisponível, em 26/11/2002, portanto, em momento posterior. Diante disso, requerem o cancelamento do registro da indisponibilidade realizado sobre o imóvel acima descrito, expedindo-se ofício ao C.R.I. local com o fito de cancelar a restrição constante na matrícula do bem.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 15/61.

Vieram aos autos os contratos, certidões de matriculas atualizadas do imóvel e microfilmes dos cheques por meio dos quais os embargantes quitaram a compra e venda (fls. 64/83).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Os embargos foram recebidos com efeito suspensivo em relação ao bem (fls. 85).

O Ministério Público apresentou contestação (fls. 102/105), impugnando, preliminarmente, o valor da causa e, no mérito, aduz que os contratos de compromisso de compra e venda, embora datados de 23/04/2001, só tiveram as primeiras firmas reconhecidas em 13/02/2002, data em que já tramitava a Ação Civil Pública por ato de improbidade administrativa. Sustenta a ocorrência de fraude à execução, pois os contratos devem ser considerados celebrados em momento em que havia ação capaz de levar os alienantes à insolvência. Requer a improcedência do pedido.

Réplica às fls. 109/111.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

O processo comporta julgamento antecipado (artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil), haja vista versar sobre questão exclusivamente de direito.

Razão assiste ao Ministério Público, em relação a impugnação ao valor atribuído à causa, já que, nos embargos de terceiro, o valor da causa deve corresponder ao do valor do bem sobre o qual recai a constrição. Os microfilmes dos cheques (fls. 80/83), indicam que os embargantes pagaram o valor de R\$75.000,00 pelas duas frações de unidade condominial, devendo este, portanto, ser o valor atribuído à causa. Providencie-se a retificação no SAJ.

No mais, o pedido merece acolhimento.

Os embargantes, na qualidade de compromissários-compradores do imóvel indisponibilizado nos autos da Ação Cautelar de Indisponibilidade de Bens nº 0010154-63.2002.8.26.0566, possuem legitimidade para ajuizar a presente demanda, consoante prevê a Súmula 84<sup>1</sup> do Superior Tribunal de Justiça.

A documentação carreada aos autos, em que pese o reconhecimento de firma das assinaturas em data posterior à data de distribuição da ação civil pública, não deixa dúvidas da aquisição do bem pelos embargantes deu-se antes da propositura da ação de execução.

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

<sup>1</sup> **Súmula 84/STJ** - "É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido de registro".



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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DA FAZENDA PÚBLICA

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Esse posicionamento veio a ser consolidado pela corte superior, por intermédio da Súmula nº 375, publicada no DJe de 30.03.2009, 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”.

Bem ilustra a questão o v. Acórdão de lavra de eminente ministra Eliana Calmon, cuja ementa é a seguir transcrita:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO - VIOLAÇÃO DOS ARTS. 165 E 458, II, DO CPC NÃO CARACTERIZADA - EXECUÇÃO FISCAL - FRAUDE À EXECUÇÃO - ALIENAÇÃO POSTERIOR À CITAÇÃO DO EXECUTADO, MAS ANTERIOR AO REGISTRO DE PENHORA OU ARRESTO - NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DO CONSILIUM FRAUDIS. Não ocorre ofensa aos arts. 165 e 458, II, do CPC, se o Tribunal de origem decide, fundamentadamente, as questões essenciais ao julgamento da lide.

A jurisprudência do STJ, interpretando o art. 185 do CTN, pacificou-se, por entendimento da Primeira Seção (EREsp 40.224/SP), no sentido de só ser possível presumir-se em fraude à execução a alienação de bem de devedor já citado em execução fiscal.

3. Ficou superado o entendimento de que a alienação ou oneração patrimonial do devedor da Fazenda Pública após a distribuição da execução fiscal era o bastante para caracterizar fraude, em presunção jure et de jure.

4. Afastada a presunção, cabe ao credor comprovar que houve conluio entre alienante e adquirente para fraudar a execução.

5. No caso de alienação de bens imóveis, na forma da legislação processual civil (art. 659, § 4º, do CPC, desde a redação da Lei 8.953/94), apenas a inscrição de penhora no competente cartório torna absoluta a assertiva de que a constrição é conhecida por terceiros e invalida a alegação de boa-fé do adquirente da propriedade.

6. Ausente o registro de penhora ou arresto efetuado sobre o imóvel, não se pode supor que as partes contratantes agiram em consilium fraudis. Para tanto, é necessária a demonstração, por parte do credor, de que o comprador tinha conhecimento da existência de execução fiscal contra o alienante ou agiu em conluio com o devedor-vendedor, sendo



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

insuficiente o argumento de que a venda foi realizada após a citação do executado.

7. Assim, em relação ao terceiro, somente se presume fraudulenta a alienação de bem imóvel realizada posteriormente ao registro de penhora ou arresto.

8. Recurso especial não provido. (RECURSO ESPECIAL Nº 1.139.280 - MG (2009/0082712-2-) data do julgamento: 18 de março de 2010).

É certo que ficou decidido no julgamento do REsp 1.141.990/PR, submetido ao procedimento do artigo 543-C do Código de Processo Civil, que posteriormente à alteração do artigo 185 do CTN pela Lei Complementar n.º 118/2005, “consideram-se fraudulentas as alienações efetuadas pelo devedor fiscal após a inscrição do crédito tributário na dívida ativa”.

Contudo, o E. Tribunal de Justiça de São Paulo vem decidindo a questão com base no ônus da prova, em sintonia com o entendimento consolidado pelo STJ, quanto à necessidade de comprovação da má-fé, estampado na súmula 375, antes referida, sob o fundamento de que entendimento diverso iria privilegiar o crédito da exequente em prejuízo da boa-fé do terceiro adquirente que acreditava estar comprando um bem livre e desembaraçado de qualquer ônus porque nada constava no competente cadastro em relação à execução proposta contra o vendedor ou mesmo contra o executado.

Assim, o ônus da prova, quanto à má-fé do adquirente, na hipótese de não haver registro da penhora, incumbe ao credor-exequente.

Nesse sentido:

AÇÃO DE EMBARGOS DE TERCEIRO EXECUÇÃO FISCAL FRAUDE À EXECUÇÃO NÃO CARACTERIZAÇÃO. Bem adquirido pelo embargante após o ajuizamento da ação e da citação, porém, antes do registro da constrição da matrícula correspondente. Ausência de averbação imobiliária de gravame que onerava o bem alienado. Presunção de boa-fé que milita em favor do adquirente, que não tinha conhecimento da existência da demanda capaz de levar os alienantes ao estado de insolvência Presunção fraudulenta prevista no artigo 185 do CTN, a qual fundamenta o REsp n.º 1.141.990/PR, não tem o condão de afastar a inequívoca boa-fé do adquirente Boa-fé não elidida Necessidade de prova de má-fé do terceiro, ônus do qual a Fazenda Estadual não se desincumbiu Súmula 275 do Superior Tribunal de Justiça Sentença



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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DA FAZENDA PÚBLICA

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

reformada. Recurso provido (Apelação nº 3000276-83.2013.8.26.007929, datada de julho de 2015 – Relator LEONEL COSTA).

Soma-se a isso a edição da Lei nº 13.097 de 19/01/15, que, em seu artigo 54 assim estabelece:

Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações: [\(Vigência\)](#)

I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;

II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do [art. 615-A da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil](#);

III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e

IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do [inciso II do art. 593 da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil](#).

Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos [arts. 129 e 130 da Lei no 11.101, de 9 de fevereiro de 2005](#), e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

Vê-se, então, que a nova lei considera eficaz o negócio realizado, quando não tenha ocorrido o registro da constrição, privilegiando-se, uma vez mais, o terceiro de boa-fé, pois o exequente possui diversos meios para dar publicidade de atos a terceiros, como o artigo 615-A do Código de Processo Civil, que autoriza o credor a averbar, na matrícula do imóvel, a própria distribuição do feito, e, ainda, estabelece a presunção de fraude à execução na hipótese de alienação ou oneração de bens após a averbação, o que não foi



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

feito pela FESP.

Além disso, o artigo 649, §4º, do referido diploma legal dispõe que “a penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora, cabendo ao exequente, sem prejuízo de imediata intimação do executado (art. 652, §4º), providenciar, para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, a respectiva averbação no ofício imobiliário”.

No caso em questão, os compromissos de compra e venda foram celebrados em 23 de abril de 2001 (fls. 64/69), já a ação civil pública contra vários requeridos, dentre eles Ivan Ciarlo e Ivaldo Ciarlo, foi distribuída em 24 de setembro de 2001 e a medida de indisponibilidade foi decretada em 02 de maio de 2002 (fls. 55/58).

Portanto, quando da aquisição do bem não pesava contra ele nenhuma restrição que pudesse caracterizar a má-fé dos embargantes.

Ante o exposto, julgo extinto o processo, com resolução mérito e procedente o pedido, para o fim de determinar que seja levantada a indisponibilidade que recai sobre o imóvel aqui reivindicado, objeto das matrículas 4.531 e 73.322.

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

Retifique-se no SAJ o valor da causa para R\$75.000,00, devendo os embargantes, no prazo de quinze dias, encaminhar aos autos comprovante do recolhimento complementar das custas judiciais, sob pena de inscrição na Dívida Ativa.

**P.I.**

São Carlos, 16 de março de 2017.

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