


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Araraquara

FORO DE ARARAQUARA

2ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES

Rua dos Libaneses, 1998 - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq2fam@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: 1005068-70.2018.8.26.0037
 Classe - Assunto: **Embargos de Terceiro - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Embargante: Arjonas Administração de Bens Ltda
 Embargado: Matheus Henrique Luiz Machado rep por Meirylin Bento Luiz

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Fernando de Oliveira Mello

Vistos.

Trata-se de Embargos de Terceiro ajuizados por ARJONAS ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA. contra M.H.L.M., menor representado por Meirylin Bento Luiz, por meio da qual a embargante postula a desconstituição da penhora que, em razão de cumprimento de sentença de obrigação alimentar (proc. 1008736-54.2015.8.26.0037), incidiu sobre parte ideal do imóvel de matrícula nº 21.340, do CRI da Praia Grande, de titularidade do devedor. Alega a embargante que, antes da efetivação da penhora e de seu respectivo registro, adquiriu do devedor e dos demais co-proprietários, por contrato particular, o imóvel em questão. Acrescenta que tomou todas as cautelas necessárias, efetuando pesquisas de pendências processuais e, não havendo impedimentos, entabulou o negócio de boa-fé, razão pela qual não deve subsistir a construção. Postula tutela de urgência, para imediata suspensão dos efeitos da penhora.

Após oitiva do Ministério Público, a tutela foi indeferida.

O embargado apresentou resposta arguindo, preliminarmente, que o valor da causa deve corresponder ao do imóvel ou, no mínimo, à cota-parte do devedor. No mérito, ressalta que o processo executivo iniciou-se muito antes da aludida negociação, além do que não foram realizadas as pesquisas de praxe, inferindo-se de tais circunstâncias a ocorrência de fraude, pelo que deve ser mantida a penhora.

A embargante deixou de se manifestar em réplica.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Araraquara

FORO DE ARARAQUARA

2ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES

Rua dos Libaneses, 1998 - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq2fam@tjsp.jus.br

Em parecer de fls. 222/227, manifestou-se o Ministério Público pela rejeição dos embargos.

É o relatório. Decido.

Não havendo necessidade de produção de outras provas, impõe-se o julgamento antecipado do mérito, nos termos do art. 355, I, do Código de Processo Civil.

Inicialmente, com relação ao valor da causa, cabe o parcial acolhimento da arguição apresentada pelo embargado.

Sobre o tema, saliente-se não haver controvérsia sobre a regra de que o valor da causa deve corresponder ao proveito econômico da demanda (CPC, 292, § 3º). Ressalvado entendimento em sentido contrário, inclusive do i. Promotor de Justiça, tenho que o proveito econômico, no caso, corresponde ao valor do débito que grava o imóvel, visto que aquele é inferior ao último e a questão se soluciona, *a priori*, pela quitação da dívida em apreço. A propósito:

EMBARGOS DE TERCEIRO – VALOR DA CAUSA DEVE CORRESPONDER AO DO BEM LEVADO A CONSTRIÇÃO, NÃO PODENDO EXCEDER O VALOR DA DÍVIDA – PRECEDENTES DO E. STJ – GRATUIDADE DEFERIDA À EMBARGANTE QUE NÃO COMPORTA REVOGAÇÃO, POIS AUSENTES PROVAS APTAS A INFIRMAR A HIPOSSUFICIÊNCIA DECLARADA – CONDENAÇÃO POR DESPESAS, CUSTAS E HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS DEVE RECAIR SOBRE A EMBARGANTE, POIS, EMBORA PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL CONSTRITO, NÃO PROCEDEU À AVERBAÇÃO NECESSÁRIA NO REGISTRO DE IMÓVEIS – PRETENSÃO NÃO RESISTIDA PELO EMBARGADO – PRECEDENTE FIRMADO SOB A SISTEMÁTICA DOS RECURSOS REPETITIVOS – E. STJ – OBSERVÂNCIA DA CAUSA SUSPENSIVA PREVISTA NO ART. 98, §3º, NCPC – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

(TJSP; Apelação 1005476-85.2016.8.26.0084; Relator (a): Francisco Casconi; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional de Vila Mimosa - 3ª Vara; Data do Julgamento: 26/04/2018; Data de Registro: 26/04/2018 - grifei)

Para que se conceba, pois, critério objetivamente aferível pela embargante, há de se considerar como valor da causa aquele concernente ao débito declarado por ocasião do registro da penhora, vale dizer, **R\$ 13.413,24** (fls. 158), ressaltando-se que tal parâmetro em nada interfere com eventual montante para quitação do débito, que, para tanto, deve ser atualizado e acrescido de demais encargos legais.

Cumprirá à embargante, pois, efetuar o recolhimento da complementação das custas correspondentes.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Araraquara

FORO DE ARARAQUARA

2ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES

Rua dos Libaneses, 1998 - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq2fam@tjsp.jus.br

Quanto ao mérito, a ação é improcedente.

Com efeito, verifica-se nos autos que a ação de cumprimento de sentença foi distribuída em 16/07/2015 (fls. 55), sendo que, em 16/09/2017 (fls. 127), foi determinada a pesquisa e, no caso de localização, a penhora de bens imóveis. Em 19/09/2017, remeteu-se ao 1º CRI de Praia Grande a solicitação do registro de penhora, a qual restou averbada em 25/09/2017.

Segundo a narrativa inicial, embora a lavratura da escritura pública correspondente tenha ocorrido apenas em 23/02/2018 (fls. 49/54), o negócio de compra e venda ter-se-ia realizado, por instrumento particular, em 12/09/2017 (fls. 46/48), vale dizer, anteriormente ao registro da penhora.

Ressalta a embargante, neste ponto, que o fato de o referido contrato não ter sido averbado não autoriza o afastamento da presunção de boa-fé, devendo esta prevalecer para afastar a constrição. Saliencia que tal interpretação tem respaldo em precedentes jurisprudenciais que colaciona.

Com a devida vênia, impõe-se reconhecer que tal entendimento jurisprudencial não tem aplicação no caso presente. Isto decorre do fato de que, como se infere do fundamento do próprio julgado citado pelo embargante (**TJSP: Ap. 1003381-13.2017.8.26.0322**), a interpretação em questão tem por fundo circunstâncias de fato totalmente divergentes destas que ilustram a presente causa. No específico caso do aresto acima mencionado, o embargante havia adquirido o imóvel penhorado, muitos anos (em 1996) antes da distribuição da execução contra o alienante, por escritura pública, não levando-a registro. Nas razões do indigitado acórdão, aliás, menciona-se trecho de precedente que deu origem à Súmula 84/STJ (no qual se apoia), onde há referência, como situações de fato que justificavam a edição do preceito sumular, a um grande número de negócios realizados de maneira menos formal, principalmente nas camadas pobres da população, disso decorrendo que possuidores de terrenos ou de casas há muitos anos, em inteira boa-fé (em geral, por desconhecimento da lei), já tendo quitado a totalidade do preço há muitos anos, de repente são surpreendidos por uma penhora por dívida do vendedor.

O julgado acima referido é diametralmente distinto do caso dos autos.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Araraquara

FORO DE ARARAQUARA

2ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES

Rua dos Libaneses, 1998 - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq2fam@tjsp.jus.br

Neste, a embargante compreende sociedade empresária constituída com objeto de administrar bens próprios, ou seja, é inerente à sua atividade institucional os negócios que envolvam aquisição, alienação, construção, locação e tudo o mais que se possa enquadrar na concepção aberta de "administração de bens próprios".

A partir de tal constatação, por si só, já se pode atribuir à embargante a plena responsabilidade por eventual descumprimento do dever de cautela que ordinariamente compete ao comprador de imóvel, sobretudo quando envolve valores do patamar do negócio em questão (R\$ 700.000,00).

Tal fato ganha especial relevância porque, também diversamente da situação do julgado anteriormente citado, o cumprimento de sentença no qual se determinou a penhora que aqui se discute iniciou-se cerca de dois anos antes da alegada aquisição do imóvel pela embargante.

Em face de tais circunstâncias, pois, não há hipótese que permita à embargante escusar-se de realizar todos os atos de cautela necessários a certificar a inexistência de eventuais situações de insolvência dos alienantes que pudesse configurar fraude a credores ou mesmo gravar de ônus o imóvel negociado, como ocorreu no presente caso.

Saliente-se, neste ponto, que apesar de mencionar que realizou as pesquisas de praxe, a embargante trouxe aos autos (fls. 29/30), com relação ao devedor alienante, tão somente uma "Consulta de Processos do 1º Grau", com referência ao foro de Praia Grande, que obviamente não traz informação alguma sobre a presente execução. Ora, além do fato de que tal documento não tem valor de certidão para os fins de evidenciar a boa-fé da compradora e a segurança jurídica do negócio, chama a atenção o fato de que, com relação a outra co-proprietária, trouxe a embargante a correta "**Certidão Estadual de Distribuições Cíveis**" (fls. 44), o que, no caso do devedor, fatalmente revelaria a ação de cumprimento de sentença em curso.

Não se pode olvidar, por outro lado, na linha de desdobramento do raciocínio acima aduzido, novamente em atenção ao especial dever de cautela que decorre da atividade desenvolvida pela embargante, que o contrato juntado a fls. 46/48, não poderia ser levado a registro, eis que não revestido dos atributos prescritos no art. 108, do Código Civil (a transferência, no caso, exige escritura pública), além do que


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Araraquara

FORO DE ARARAQUARA

2ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES

Rua dos Libaneses, 1998 - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq2fam@tjsp.jus.br

sequer traz o reconhecimento da autenticidade das assinaturas nele firmadas. Referido instrumento, pois, nem mesmo prova que sua assinatura se deu na data mencionada.

A sucessão dos fatos tal qual acima descrita, portanto, afasta o argumento segundo o qual a embargante foi surpreendida com a penhora ora atacada, em vista de sua boa-fé.

Diante do raciocínio acima exposto, de rigor é reconhecer que a alienação de que aqui se trata ocorreu mediante fraude à execução, a teor do art. 792, incisos III e IV, do Código de Processo Civil, devendo ser declarada ineficaz em relação ao embargado/exequente, conforme dispõe o § 1º do artigo acima referido. A propósito:

EXECUÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. *PRETENDIDA LIBERAÇÃO DE PENHORA EFETIVADA EM CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. INADMISSIBILIDADE. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL QUANDO JÁ EM CURSO A DEMANDA.* AUSÊNCIA DE REGISTRO DA PENHORA AO TEMPO DA AQUISIÇÃO DO BEM. IRRELEVÂNCIA. FRAUDE DE EXECUÇÃO CARACTERIZADA. ARTIGO 792, IV, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. ELEMENTO SUBJETIVO DA CONDUTA DOS ADQUIRENTES PRESENTE, CONFORME POSICIONAMENTO FIRMADO PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, EM SEDE DE RECURSO REPETITIVO (REsp Nº 956.943/PR). *MÁ-FÉ EVIDENCIADA. ADQUIRENTES QUE DISPENSARAM A APRESENTAÇÃO DE CERTIDÕES, BEM ASSIM DEIXARAM DE DILIGENCIAR JUNTO AO DISTRIBUIDOR PARA APURAR A EXISTÊNCIA DE AÇÕES CONTRA A VENDEDORA DO IMÓVEL. ADQUIRENTES QUE DEIXAM DE TOMAR AS MÍNIMAS CAUTELAS PARA A SEGURANÇA JURÍDICA DO NEGÓCIO QUE NÃO PODEM SER REPUTADOS DE BOA-FÉ. DESPREZO PELAS REGRAS BÁSICAS DE AQUISIÇÃO IMOBILIÁRIA E PELA CAUTELA DEPÕE CONTRA OS EMBARGANTES. INSOLVÊNCIA DO EXECUTADO QUANDO DA ALIENAÇÃO.* EMBARGOS IMPROCEDENTES. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO.

(TJSP; Apelação 1001224-37.2018.8.26.0450; Relator (a): Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracaia - 2ª Vara; Data do Julgamento: 15/08/2018; Data de Registro: 15/08/2018 - grifei)

Cabe mencionar, por fim, que a alegação de excesso de execução não incumbe à embargante, e ainda que assim não fosse, não é passível de acolhimento, visto que o imóvel em questão foi, após diligente pesquisa, o único bem encontrado para constrição, além de insignificante saldo de PIS/FGTS.

Face a todo o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** a presente ação, e o faço com fundamento no art. 487, I, do Código de Processo Civil, para manter a penhora ora impugnada tal qual determinada no processo de origem. Arcará a embargante com as custas processuais e com honorários advocatícios ora arbitrados, nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, em 10% do valor atualizado da causa.

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

COMARCA de Araraquara

FORO DE ARARAQUARA

2ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES

Rua dos Libaneses, 1998 - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq2fam@tjsp.jus.br

Ao **Ofício Judicial**: anote-se o novo valor atribuído à causa (R\$ 13.413,21). Outrossim, certifique-se nos autos da execução a presente sentença.

Deverá a embargante, em quinze dias, recolher o complemento do valor correspondente às custas de ingresso.

Ciência ao Ministério Público.

Publique-se e intimem-se.

Araraquara, 29 de agosto de 2018.

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