



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1002736-95.2018.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Embargos de Terceiro - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**  
 Embargante: **Roberta Kabbach Sabongi**  
 Embargado: **Marcos Tadeu Braga Dornelles e outros**

Juiz de Direito: Dr. **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

Trata-se de embargos de terceiro intentados por **Roberta Kabbach Sabongi** em face de **Marcos Tadeu Braga Dornelles, Andréia Rosana Andrade, Regina Célia Lopes Alves de Araujo, Pedro Henrique Alves de Araujo Júnior e Thais Alves de Araujo**, alegando, em síntese, ter adquirido em 20/02/2014 de boa-fé, o imóvel em discussão - matrícula nº 85.638 – através da Imobiliária Contato. Alegou que o imóvel foi adquirido e averbado antes do início da execução, sendo que à época da compra e venda não havia qualquer ônus recaindo sobre ele. Requeru a manutenção da posse do bem e a suspensão da execução até o final do julgamento destes embargos.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 07/68.

Os embargos foram recebidos à fl. 69 no efeito suspensivo apenas para que o imóvel em discussão não fosse objeto de alienação.

Intimados, apenas Marcos e Andréia ofertaram contestação (fls. 73/88). Alegaram que a ação principal foi distribuída em 21/06/2007 e sentença condenatória proferida em 20/10/2010, com trânsito em julgado em 11/06/2014, sendo que os executados não poderiam se desfazer de seus bens, sob pena de se caracterizar a fraude à execução e ato atentatório à dignidade da Justiça. Requereram a improcedência dos embargos.

Réplica à fls. 134/146.

**É o relatório.**

**Fundamento e deciso.**

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

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

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

estritamente documental, sendo que o feito conta com o conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presente as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91)."

Trata-se de embargos de terceiro em que a parte embargante sustenta ser legítima proprietária e possuidora do imóvel em discussão, visto que adquiriu o bem antes do início da ação executiva, sendo que à época da comercialização não recaía qualquer ônus sobre o imóvel.

Pois bem, em que pesem as alegações da embargante, certo é que a venda do imóvel se deu no curso de ação, inclusive com sentença condenatória proferida em desfavor dos executados, o que possivelmente acarretaria em posterior constrição em relação ao imóvel.

É obrigação de quem pretende a aquisição de imóvel a obtenção das certidões dos cartórios distribuidores judiciais, a fim de constatar a (in)existência de ações que possam ensejar a constrição do bem o que, ao que parece, não se deu no caso em concreto, por desídia da embargante.

Nas palavras a Ministra NANCY ANDRIGHI, no julgamento do Resp nº 618625/SC:

"... caberá ao terceiro adquirente, através dos embargos de terceiro (arts. 1.046 e ss.), ou provar que, com a alienação ou oneração, não ficou o devedor reduzido à insolvência, ou demonstrar qualquer outra causa passível de ilidir a presunção de fraude disposta no art. 593, II, do CPC, inclusive a impossibilidade de ter conhecimento da existência da demanda. **De fato, impossível desconhecer-se a publicidade do processo, gerada pelo seu registro e pela distribuição da petição inicial (CPC, arts. 251 e 263), no caso de venda de imóvel de pessoa demandada judicialmente, ainda que não registrada a penhora ou mesmo a citação. Isso porque, diante da publicidade do processo, o adquirente de qualquer imóvel deve acautelar-se, obtendo certidões dos cartórios distribuidores judiciais, que lhe permitam verificar a existência de processos, envolvendo o vendedor, nos quais possa haver constrição judicial (ainda que potencial) sobre o imóvel negociado.** Aliás, a apresentação das referidas certidões, no ato da lavratura de escrituras públicas relativas a imóveis, é obrigatória, ficando, ainda, arquivadas junto ao respectivo Cartório, no original ou em cópias autenticadas (cfr. §§ 2.º e 3.º, do art. 1.º, da Lei n.º 7.433/1985) Assim, se a partir da vigência da Lei n.º 7.433/1985 para a lavratura da escritura pública relativa a imóvel, o tabelião obrigatoriamente consigna, "no ato notarial, a apresentação do documento comprobatório " dos "feitos ajuizados ", não é crível que a pessoa que adquire imóvel (ou o recebe em dação em pagamento), desconheça a existência da ação distribuída (ou da penhora) em nome do proprietário Documento: 1973394 - RELATÓRIO E VOTO - Site certificado Página 7 de 10 Superior Tribunal de Justiça do imóvel negociado." (Grifei) (STJ: RECURSO ESPECIAL Nº 618.625 - SC (2003/0223708-0). Julgado em 19/02/2008. Ministra Nancy Andrighi).



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

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

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

O que se pode verificar é que a embargante dispensou, por sua conta e risco, a apresentação das certidões relativas aos feitos em trâmite (fl. 40), quando da realização da escritura pública de compra e venda e deve arcar com as consequências de sua decisão.

Dessa forma, considerando que pendia ação judicial em face dos executados, que poderia, como de fato ocorreu, torná-los insolventes, ineficaz o negócio jurídico firmado entre a embargante e os executados (fls. 33/36). Nesse sentido, se posiciona o E. TJSP:

EMBARGOS DE TERCEIRO – FRAUDE À EXECUÇÃO – Embargos opostos em decorrência de penhora de um imóvel cujo propriedade foi consolidada em favor da embargante – Venda primitiva que se deu após o ajuizamento da demanda pelo exequente – Reconhecimento de fraude à execução, vez que o imóvel foi transferido a terceiro quando já corria demanda capaz de tornar os executados insolventes, a teor do artigo 792, IV, do Código de Processo Civil – Inexistência de boa-fé a ser reconhecida, diante do fato de que a constatação da existência da execução seria perfeitamente viável e de fácil acesso, por meio de pesquisas eletrônicas ou certidão de distribuidores cíveis – Alienação que deve ser declarada ineficaz - Requisitos presentes para que seja decretada a fraude à execução – Má-fé evidenciada – Improcedência dos embargos que deve ser mantida, embora por outros fundamentos – Incidente que foi desacolhido pelo Juízo 'a quo' sob o argumento de que a fraude à execução já teria sido reconhecida nos autos da ação de despejo por falta de pagamento em fase de cumprimento de sentença, com trânsito em julgado da decisão, que teria formado coisa julgada – Embargante que sequer é parte naquela demanda, e por isso mesmo detém legitimidade para o ajuizamento dos embargos de terceiro – Impossibilidade de imposição da multa por litigância de má-fé em razão de tal fato – Exclusão da penalidade que se faz necessária – Recurso parcialmente provido unicamente para esse fim. (TJ-SP 10171445720168260309 SP 1017144-57.2016.8.26.0309, Relator: Carlos Nunes, Data de Julgamento: 22/02/2018, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 22/02/2018)

Se a embargante sofreu algum prejuízo, este foi causado diretamente pelos executados – anteriores proprietários – devedores, que realizaram a venda do imóvel sabendo de sua condição de possível insolvência. Essa parte, acionada, talvez até tenha de indenizar a embargante. No entanto, não podem os exequentes ser prejudicados por ato fraudulento da parte executada, sendo o que basta.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTES** os embargos, nos termos do art. 487, inciso I, do NCPC.

A embargante arcará com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios que fixo em 10% do valor atualizado da causa.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

no prazo de 15 dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após, com ou sem resposta, encaminhem os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Com o trânsito em julgado, archive-se definitivamente.

Traslade-se cópia desta sentença e prossiga-se na execução.

P.I.

São Carlos, 07 de Junho de 2018.

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