



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ARARAQUARA**  
**FORO DE ARARAQUARA**  
**6ª VARA CÍVEL**  
**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1016634-50.2017.8.26.0037**  
 Classe - Assunto: **Embargos de Terceiro - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**  
 Embargante: **Genil Vilas Boas**  
 Embargado: **Carlos Alberto Pizzicara**

Prioridade Idoso  
 Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **João Roberto Casali da Silva**

**Vistos.**

-

**GENIL VILAS BOAS** apresentou **EMBARGOS DE TERCEIROS** contra **CARLOS ALBERTO PIZZICARA**, alegando, em resumo, que, na execução movida pelo embargado contra João Simão dos Santos, foi indicado à penhora imóvel de sua propriedade. Explica que reside no referido bem há aproximadamente 40 anos, que o adquiriu desde 10.05.2001 e que o fato de ter sido lavrada escritura de compra e venda no dia da publicação da sentença não configura fraude à execução.

O embargado apresentou contestação. Aduz que a alienação deu-se em fraude à execução, após a citação do devedor e por valor ínfimo, impugnando a documentação apresentada.

**É o relatório.**

**DECIDO.**

Julgo este processo no estado em que se encontra, por não haver necessidade de produção de outras provas (artigo 355, I, do Código de Processo Civil).

Assim já se decidiu:

*“O julgamento antecipado da lide, quando a questão proposta é exclusivamente de direito, não viola o princípio constitucional da ampla defesa e do contraditório” (Agravado de Instrumento 203.793-5-*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ARARAQUARA**  
**FORO DE ARARAQUARA**  
**6ª VARA CÍVEL**  
**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

MG, em Agravo Regimental, Relator Ministro Maurício Correa, 2ª. Turma do Supremo Tribunal Federal, j. 03.11.97, “in” Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, Theotonio Negrão – 39ª edição – 2207 – Saraiva).

*“O julgamento antecipado da lide, sobre questão exclusivamente de direito, não constitui cerceamento de defesa, se feito independentemente de prova testemunhal, protestada pelo réu” (RTJ. 84/25, op.cit).*

Dispõe o artigo 674, do Código de Processo Civil:

*“Quem, não sendo parte no processo, sofrer constrição ou ameaça de constrição sobre bens que possua ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato construtivo, poderá requerer seu desfazimento ou a sua inibição por meio de embargos de terceiro”.*

No caso dos autos, o embargado postulou a incidência da penhora sobre imóvel, cuja alienação alegava decorrer de fraude à execução, e, por isso, a embargante foi intimada, na forma prevista no artigo 792, § 4º, do Código de Processo Civil.

Estes embargos devem ser acolhidos.

Oportuno registrar, por primeiro, que, consoante se observa do registro imobiliário de págs. 35/37, o referido bem foi adquirido, por ela e pelo executado João Simão, em 20.10.82, sendo que a embargante apresentou documentação comprovando que o imóvel fora a ela compromissado à venda, em função de novo acordo, datado de 10.05.2001, conforme demonstra, em especial, o instrumento particular de compromisso de compra e venda, acostado às págs. 33/34, com firmas reconhecidas no mesmo ano (2001) o qual, aliás, não foi objeto de impugnação específica pelo embargado, mostrando-se, dessa forma, apto ao acolhimento da afirmação inicial, qual seja, de que o bem indicado à penhora já não pertence ao devedor.

Nesse sentido, aliás, já foi sentença de outro juízo, proferida em abril/2013 (págs. 19/24).

Relembre-se que a tese ora acolhida já conta com entendimento jurisprudencial sedimentado na Súmula 84, do Superior Tribunal de Justiça:



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ARARAQUARA**  
**FORO DE ARARAQUARA**  
**6ª VARA CÍVEL**  
**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*"É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido de registrado".*

Portanto, não há como se reconhecer a existência de simulação ou fraude, no fato da escritura pública ter tido acesso à tábula após o proferimento da sentença na ação de conhecimento, quando não registrada qualquer constrição sobre o imóvel.

Também não há elementos para reconhecimento de má fé dos transatores. Vale relembrar que a boa fé na transação se presume e que a má fé dos contratantes é que deveria ser comprovada.

Em precedentes, ora invocados como razão de decidir, se estabeleceu:

*"Apelação. Embargos de Terceiro. Comprimento de Sentença. Penhora que recaiu no imóvel adquirido pelos embargantes. Sentença de procedência. Inconformismo da embargada. Aquisição de imóvel quando em curso ação com sentença condenatória em face da vendedora, em sede de cumprimento de sentença. Ausência de registro da penhora na matrícula do imóvel quando de sua aquisição. Registro da penhora posterior à alienação. Obrigação do exequente de averbar a penhora para conhecimento de terceiros (art. 659, § 4º, CPC/73). Possibilidade, ainda, de constituição de hipoteca judiciária, na forma do art. 466, do CPC/73. Inexistência de comprovação da má fé. Matéria sumulada pelo STJ (Súmula 373). A alienação com fraude à execução só poderá ser reconhecida se a penhora estiver registrada ou demonstrada a má fé do adquirente. Sentença mantida. Recurso impróprio" (Apelação 1064707-29.2015.8.26.0100, da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator Desembargador Silvério da Silva, j., 19.09.2016, v.u.).*

*"EMBARGOS DE TERCEIRO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA AUSÊNCIA DO RECONHECIMENTO DE FIRMA E DO REGISTRO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS. IRRELEVÂNCIA. CONJUNTO PROBATÓRIO QUE CORROBORA A AQUISIÇÃO E A POSSE DOS BENS CONSTRITOS PELO EMBARGANTE. Os embargos de terceiro são manejáveis pelo senhor e possuidor, ou apenas possuidor (Código de Processo Civil, artigo 1.046, § 1º) e, uma vez provadas a propriedade e a posse eles devem ser acolhidos para retirar a constrição judicial sobre a coisa, restituindo-se ao embargante. Recurso desprovido" (Apelação 11209777-10.2014.8.26.0100, da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator Desembargador Gilberto Leme, j., 13.06.2016, v.u.).*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ARARAQUARA**  
**FORO DE ARARAQUARA**  
**6ª VARA CÍVEL**  
**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Em suma, afastada a possibilidade de reconhecimento de fraude ou má fé na transação, impõe-se o acolhimento destes embargos de terceiro.

Isso posto, **JULGO PROCEDENTES** estes **EMBARGOS À EXECUÇÃO** apresentados por **GENIL VILAS BOAS** contra **CARLOS ALBERTO PIZZICARA**, acolhendo a pretensão inicial, para exclusão do imóvel da embargante dos atos de execução. Sucumbente, responderá o embargado pelas custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10 % do valor atribuído à causa, atualizado.

**P.R.I.**

Araraquara, 10 de agosto de 2018.

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