


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
SENTENÇA

Processo Digital nº: **1000111-30.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Embargos de Terceiro - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Embargante: **Jorge Chohfi e outro**
 Embargado: **Gilberto Pisoni Bannitz e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

JORGE CHOEFI, TEREZA CRISTINA ALVAREZ, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Embargos de Terceiro em face de Gilberto Pisoni Bannitz, Vera Helena Orlandi Bannitz, também qualificado, alegando tenham vivido em união estável entre 09 de fevereiro de 1985 e 25 de outubro de 2007, sendo que durante essa vida em comum, em 23 de janeiro de 2001, adquiriram da empresa *Arte Civil Empreendimentos e Construções Ltda.*, por instrumento particular de contrato de venda e compra do apartamento nº 123, 2º andar, do Bloco I, do Condomínio Residencial *Adelino Orlandi*, onde desde então passaram a residir, vindo a adquirir também, em 05 de novembro de 2007, por instrumento particular e da mesma empresa *Arte Civil*, o apartamento de nº 131 do já referido condomínio, a qual destinaram a locação desde 28 de fevereiro de 2008, sendo que a partir do dia 31 de janeiro de 2014 a embargante *Tereza Cristina* ali fixará residência com ânimo definitivo, destacando que por força de execução de sentença proferida por este Juízo da 5ª Vara cível nos autos nº 910/2002, que os ora embargados movem contra a empresa *Arte Civil Empreendimentos e Construções Ltda.*, teriam sido penhorados os direitos que os ora embargantes possuem sobre as unidades 123 e 131 antes descritas, as quais não mais pertencem à empresa executada, destacando que não obstante eles, embargantes, figurem como únicos sócios da empresa executada, *Arte Civil Empreendimentos e Construções Ltda.*, esta se encontra inativa, de modo que com base no art. 1º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, entendem tratar-se de bem de família, impenhorável, portanto, , razões pelas quais, com base no art. 1.046, do Código de Processo Civil, pretendem ser mantidos na posse dos imóveis, desconstituindo-se as penhoras respectivas.

Foi liminarmente deferida a suspensão dos atos de execução sobre os imóveis, desde que prestada caução, o que não se verificou até o momento, tendo os embargantes interposto recurso de agravo de instrumento, visando a reforma daquela decisão deste Juízo, ao qual foi negado provimento.

Os embargados contestaram o pedido sustentando que os imóveis em discussão lhes foram adjudicados pelo valor de R\$ 245.836,26 nos autos da execução, que prossegue pelo valor remanescente de R\$ 2.493.193,20, destacando que o co-embargante *Jorge Chohfi* é representante legal da devedora *Arte Civil*, condição que também ocupa a Sra. *Tereza Cristina Alvarez*, co-embargante, o que destituiria a ambos da condição de terceiro, como pretendem, até porque esses embargantes, *Jorge Chohfi* e *Tereza Cristina Alvarez*, acabam figurando como promitentes vendedores e como compromissários compradores, num ato de desfaçatez (sic.), evidenciando-se a simulação porque o contrato de compra do apartamento nº 123 está datado de 23 de janeiro de 2001, e o contrato de compra do apartamento nº 134, de 05 de novembro de 2007, não obstante o que, em ambos, as firmas só foram reconhecidas em 25 de março de 2013,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

após terem sido penhorados, reclamando assim que a tais contratos não sejam atribuídos efeitos jurídicos, mas que, ao inverso, lhes seja atribuído o caráter de ato atentatório à dignidade da justiça, como previsto nos artigos 600 e 601, ambos do Código de Processo Civil, para impor aos embargantes multa de 20% sobre o débito, concluindo pela improcedência dos presentes embargos e, conseqüentemente, seja mantida a adjudicação dos apartamentos nº 123 e 131, em favor dos embargados.

Os embargantes replicaram reiterando os termos da inicial e ofertando os próprios imóveis como caução.

É o relatório.

Decido.

Rejeita-se a oferta de caução dos embargantes, pois caso venham a sucumbir nestes embargos, perderão a garantia em prejuízo do Juízo, não podendo garantir os prejuízos frente aos embargados.

Veja-se a propósito: *“Embargos de Terceiro – Caução - Oferecimento do próprio imóvel discutido nos embargos de terceiro - Garantia inidônea porquanto, em caso de eventual improcedência dos embargos de terceiro, a empresa embargante perderá a posse deste bem, desaparecendo, em conseqüência, esta garantia que objetivava assegurar o pagamento das custas e dos honorários advocatícios da parte contrária, em decorrência da sucumbência - Decisão que rejeitou a caução mantida”* (cf. AI. nº0040605-08.2011.8.26.0000 - 24ª Câmara de Direito Privado TJSP - 25/08/2011 ¹).

No mérito, temos que a simulação da suposta venda dos imóveis pela empresa executada *Arte Civil Empreendimentos e Construções Ltda* em favor dos seus únicos sócios, os ora embargantes Sr. *Jorge Chohfi* e Sra. *Tereza Cristina Alvarez*, é, com o devido respeito, manifesta.

Com efeito, e como bem apontado pelos embargados, não obstante os contrato particulares de compra e venda dos apartamento nº 123 e nº 131 estejam datados de 23 de janeiro de 2001 e 05 de novembro de 2007, respectivamente, ambos só tiveram suas firmas reconhecidas em 25 de março de 2013 (*vide fls. 35 e fls. 42*), ou seja, após a realização da penhora.

Demais disso, os promitentes vendedores se confundem como compromissários compradores, dado que os mesmos embargantes Sr. *Jorge Chohfi* e Sra. *Tereza Cristina Alvarez*, firmam o contrato de si para si.

Em circunstâncias semelhantes, assim decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: *“Embargos de terceiro - Falência - Imóvel adquirido de empresa, dita inativa, sob a influência dos atuais sócios da falida, e depois alienada à sociedade embargante última aquisição estranha ao objeto e capital social da adquirente preço muito inferior ao de mercado sócio da adquirente que subscreveu - Contestação em ação de despejo movida contra a falida - Invalidade reconhecida evidente conluio para livrar o patrimônio da devedora do alcance dos credores, inclusive futuros responsabilidade de sócio da adquirente que, contudo, deve ser melhor apurada em sede própria art. 82 da lei nº 11.101/2005 - Recurso provido em parte”* (cf. Ap. nº 0049750-77.2009.8.26.0576 – Câmara Reservada à Falência e Recuperação TJSP - 28/02/2012 ²).

Reconhecida a simulação, de rigor rejeitar-se os embargos, impondo aos embargantes o ônus de arcar com o pagamento das despesa processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

¹ www.esaj.tjsp.jus.br.

² www.esaj.tjsp.jus.br.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****5ª VARA CÍVEL****RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Isto posto, JULGO IMPROCEDENTES os presentes embargos de terceiro e em consequência CONDENO os embargantes ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Valha-nos destacar que, não prestada a caução, a execução não sofre prejuízo algum em seu curso regular.

P. R. I.

São Carlos, 05 de agosto de 2014.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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