



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: **1000266-91.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos de Terceiro - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Embargante: **João Guilherme Rinaldi**
 Embargado: **'Banco do Brasil S/A**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

João Guilherme Rinaldi ajuizou embargos de terceiro contra o **Banco do Brasil S/A**. Alegou que tramita nesta vara o processo de nº 1010471-24.2014.8.26.0566, em fase de execução de sentença, onde o ora embargado figura como exequente e os executados são José Paulo Aleixo Coli e Fátima Cristina Finco Coli. Ocorre que, em cumprimento às determinações daqueles autos, foi averbada penhora no imóvel de matrícula nº 64.297 do CRI local, o qual pertence ao embargante. Afirmou que a execução de sentença se iniciou em 05.10.2016, sendo o imóvel de sua propriedade desde 14.08.2006, conforme instrumento particular de venda e compra celebrado com os executados. Ainda, em momento posterior, em 15.03.2016, lavrou-se escritura pública de venda e compra desse imóvel. Declarou ter adquirido e dado quitação do bem, no entanto restou impossibilitado de registrar o título no Cartório de Registro de Imóveis, em razão da penhora averbada. Requereu a concessão de liminar para manutenção da posse do bem penhorado e pleiteou, ao final, pela total procedência dos presentes embargos. Juntou documentos.

O embargado foi intimado e apresentou contestação. Sustentou que a propriedade de bem imóvel se transfere apenas mediante registro do título translativo no Cartório de Registro de imóveis, o que não ocorreu no caso em tela. Declarou que o contrato particular juntado com a inicial apenas tem eficácia entre as partes participantes, não possuindo repercussão externa. Ressaltou que o embargante deveria ter levado o


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

documento a registro, e como não o fez, deve arcar com o ônus de sua omissão. Afirmou ser inválida a escritura pública juntada aos autos, por esta ter sido registrada em 15.03.2016, levando em conta que a ação principal foi ajuizada em 12.11.2014, de modo a caracterizar fraude à execução, de acordo com o artigo 792, inciso IV, do Código de Processo Civil. Por derradeiro, pleiteou pela improcedência dos embargos de terceiros, levando em conta que o único bem que os executados possuem é o imóvel objeto destes autos, de modo que o reconhecimento de validade da alienação ensejaria na insolvência dos devedores, reafirmando a ocorrência de fraude contra credores. Alegou haver laço de parentesco entre os devedores da ação principal e o embargante, o que faz presumir a fraude. Juntou os documentos.

O embargante apresentou réplica.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de outras provas, haja vista o teor das alegações das partes e documentos apresentados, que bastam para a pronta solução do litígio.

O pedido é procedente.

Para o desfecho da demanda necessário colacionar o entendimento predominante na jurisprudência do colendo Superior Tribunal de Justiça a respeito da fraude à execução em relação a bens imóveis. Eis a redação da súmula 375: *O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.*

Ademais, o REsp 956.943/PR, julgado pelo rito dos recursos especiais repetitivos, o que impõe sua observância obrigatória pelas instâncias ordinárias, conforme prevê o artigo 927, inciso III, do Código de Processo Civil, assentou a necessidade de que exista o registro da penhora na matrícula do imóvel ou prova da má-fé do terceiro adquirente para que os embargos de terceiro não tenham sucesso e a fraude à execução seja reconhecida.

Veja-se a decisão: *PROCESSO CIVIL. RECURSO REPETITIVO. ART. 543-*


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

*C DO CPC. FRAUDE DE EXECUÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. SÚMULA N. 375/STJ. CITAÇÃO VÁLIDA. NECESSIDADE. CIÊNCIA DE DEMANDA CAPAZ DE LEVAR O ALIENANTE À INSOLVÊNCIA. PROVA. ÔNUS DO CREDOR. REGISTRO DA PENHORA. ART. 659, § 4º, DO CPC. PRESUNÇÃO DE FRAUDE. ART. 615-A, § 3º, DO CPC. 1. Para fins do art. 543-c do CPC, firma-se a seguinte orientação: 1.1. É indispensável citação válida para configuração da fraude de execução, ressalvada a hipótese prevista no § 3º do art. 615-A do CPC. 1.2. O reconhecimento da fraude de execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente (Súmula n. 375/STJ). 1.3. A presunção de boa-fé é princípio geral de direito universalmente aceito, sendo milenar a parêmia: a boa-fé se presume; a má-fé se prova. 1.4. Inexistindo registro da penhora na matrícula do imóvel, é do credor o ônus da prova de que o terceiro adquirente tinha conhecimento de demanda capaz de levar o alienante à insolvência, sob pena de tornar-se letra morta o disposto no art. 659, § 4º, do CPC. 1.5. Conforme previsto no § 3º do art. 615-A do CPC, presume-se em fraude de execução a alienação ou oneração de bens realizada após a averbação referida no dispositivo. 2. Para a solução do caso concreto: 2.1. Aplicação da tese firmada. 2.2. Recurso especial provido para se anular o acórdão recorrido e a sentença e, consequentemente, determinar o prosseguimento do processo para a realização da instrução processual na forma requerida pelos recorrentes. (REsp 956.943/PR, Rel. Min. Nancy Andrighi, Rel. p/ Acórdão Min. **João Otávio de Noronha**, Corte Especial, julgado em 20/08/2014, DJe 01/12/2014).*

No caso dos autos, tem-se que o embargante celebrou contrato preliminar de promessa de venda e compra com os executados na ação principal em 14.08.2006 (fls. 14/17). Ademais, ele figura como compromissário comprador do imóvel junto ao cadastro da Prefeitura Municipal desde 04.08.2009 (fl. 21). Assim, embora a escritura pública de venda e compra tenha sido lavrada apenas em 15.03.2016 (fls. 18/20), é certo que o embargante já estava na posse do bem há quase dez anos, conforme provam os documentos juntados.

A penhora foi averbada na matrícula do imóvel em 26.10.2017 (prenotação em 16.10.2017), ou seja, em momento posterior à transmissão da posse ao embargante, o


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

qual a adquiriu em virtude do contrato particular de promessa de venda e compra celebrado com os executados no ano de 2006. Veja-se que, à época da celebração desse negócio, sequer os contratos que deram ensejo ao ajuizamento da ação de cobrança por parte do embargado contra os executados haviam sido firmados, eis que estes datam dos anos de 2012 e 2013 (fls. 79/80).

Eventual parentesco ou relação de amizade entre os executados e o embargante não se traduz em presunção absoluta de fraude, a qual exigiria prova de má-fé na aquisição. Considerando a data em que celebrado o ajuste e principalmente porque desde o ano de 2009 o embargante já figurava como compromissário comprador perante o cadastro municipal imobiliário, é impossível o reconhecimento da fraude à execução alegada pelo embargado.

A anulação do negócio jurídico baseada na fraude contra credores depende do ajuizamento de ação própria para este fim, sendo descabida sua discussão em sede de embargos de terceiro.

Sobre a sucumbência, é caso de se aplicar a tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp 1.452.840/SP: *Para os fins do art. 1040 do CPC/2015 (antigo art. 543-C, § 7º, do CPC/1973), consolida-se a seguinte tese: "Nos Embargos de Terceiro cujo pedido foi acolhido para desconstituir a constrição judicial, os honorários advocatícios serão arbitrados com base no princípio da causalidade, responsabilizando-se o atual proprietário (embargante), se este não atualizou os dados cadastrais. Os encargos de sucumbência serão suportados pela parte embargada, porém, na hipótese em que esta, depois de tomar ciência da transmissão do bem, apresentar ou insistir na impugnação ou recurso para manter a penhora sobre o bem cujo domínio foi transferido para terceiro".* (REsp 1452840/SP, Rel. Min. **Herman Benjamin**, Primeira Seção, julgado em 14/09/2016, DJe 05/10/2016).

Como se vê da contestação, a parte embargada insistiu na manutenção da constrição do bem sob o argumento da ocorrência de fraude contra credores ao à execução. Ainda, argumentou que a falta de registro da transmissão do imóvel à época da celebração do contrato particular noticiado nos autos seria fundamento para a manutenção da penhora. Logo, em razão desta conduta processual da demandada, é caso de imposição a ela dos


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

ônus sucumbenciais.

Em relação ao valor dos honorários advocatícios sucumbenciais devidos aos advogados dos réus, o artigo 85, *caput*, e seu § 2º, dispõem que: *Art. 85. A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor. § 2º Os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, atendidos: I - o grau de zelo do profissional; II - o lugar de prestação do serviço; III - a natureza e a importância da causa; IV - o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço.*

Como se vê, uma vez julgado procedente o pedido deduzido pelo embargante, seria o caso de adoção do valor atualizado da causa como base de cálculo da incidência dos honorários.

No entanto, diante o valor atribuído na inicial (R\$ 100.000,00) é certo que a aplicação fria do dispositivo, sem a observância dos critérios elencados em seus incisos I a IV representaria uma ilogicidade no sistema, uma vez que a verba remuneratória devida ao advogado superaria os próprios contornos da controvérsia, de modo que é necessário adequar o valor da verba aos critérios ali previstos, eis que representam balizas qualitativas ao julgador no tocante à definição deste valor.

Portanto, analisando estes critérios, a fixação da verba honorária em R\$ 2.000,00 (dois mil reais) é medida que atende e respeita a objetividade idealizada pelo legislador sem olvidar da finalidade remuneratória que os honorários possuem para com o advogado, em claro juízo de razoabilidade e proporcionalidade, do que não pode se descuidar sob o fundamento de respeito à letra da lei.

Veja-se que a causa não apresentou alta complexidade e tramitou pouco mais de quatro meses até a data de prolação desta sentença. Ainda, o julgamento ocorreu de forma antecipada, de modo que não houve maiores incidentes nos quais fosse necessária a participação dos advogados das partes.

Mais do que isso, deve o intérprete cuidar para que a aplicação pura e simples de determinado dispositivo legal não acabe por se traduzir em verdadeira injustiça no caso concreto. Ademais, foram seguidas as balizas delineadas pelo próprio legislador,



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 que tange aos critérios para se definir o valor devido, sempre em respeito ao trabalho realizado.

Ante o exposto, **julgo procedentes os embargos de terceiro e torno insubsistente a penhora efetuada sobre o imóvel matriculado sob nº 64.297 do CRI local, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.** Com o trânsito em julgado, **expeça-se** mandado de cancelamento da penhora.

Em razão da sucumbência, condeno o embargado ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios arbitrados por equidade em R\$ 2.000,00 (dois mil reais) para cada acionado, de acordo com os critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil, respeitado o disposto pelo artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 21 de maio de 2018.

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