

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

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Em 12 de julho de 2018, faço estes autos conclusos à MMª. Juíza de Direito, **Dra. ANA CLÁUDIA HABICE KOCK**. Eu, _____, Escrivão Judicial I, subscrevo.

SENTENÇA

Processo nº: **1005196-90.2018.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Embargos de Terceiro - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Embargante: **Antonio Aparecido Zanardi e outros**
 Embargado: **Sandra Caribe Drouet Caruso**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Ana Cláudia Habice Kock**

Vistos.

Trata-se de **Embargos de Terceiro - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens** propostos por **Selma Regina dos Santos Zanardi, Marcio Zanardi e Antonio Aparecido Zanardi** em face de **Sandra Caribe Drouet Caruso** visando a desconstituição da penhora que recaiu sobre o imóvel objeto da matrícula nº. 24.782, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Matão-SP, sob o fundamento de que adquiriram o bem dos executados em 25/05/2012, ou seja, antes do ajuizamento da execução.

A embargada foi citada e alegou, como preliminar, ilegitimidade ativa. No mérito, aduz, em resumo, que o imóvel penhorado foi dado em garantia de contrato de locação firmado com a executada. Após três meses do início da locação, o fiador alienou o imóvel e não lhe informou, agindo de má-fé. Requer a improcedência e a declaração de nulidade da alienação e da escritura de compra e venda (fls. 38/44).

Houve réplica (fls. 99/102).

É O RELATÓRIO.**FUNDAMENTO E DECIDO.**

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

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

O processo comporta julgamento antecipado, nos termos do inciso I do art. 355 do Código de Processo Civil, por se tratar de matéria de fato e direito, passível de julgamento com as provas constantes dos autos.

A preliminar de ilegitimidade ativa confunde-se com o mérito e será a seguir analisada.

Trata-se de embargos de terceiro pretendendo os embargantes que o imóvel penhorado na ação de execução de título extrajudicial movida pela embargada contra Aminom Construtora Ltda. e Caio Augusto Persighini seja excluído da execução.

Os embargos de terceiro merecem acolhimento.

É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda de compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro.

Nesse sentido, a Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça: *“É admissível a oposição de Embargos de Terceiros fundados em alegação de posse advinda de compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido de registro”*.

Por outro lado, os documentos constantes dos autos estão a demonstrar que a compra e venda ocorreu em data anterior a da penhora e, até mesmo, do ajuizamento da ação de execução, devendo ser afastada qualquer alegação de fraude à execução, que sequer foi cogitada pela embargada.

Certo é que a propriedade do imóvel só se transmite com a transcrição da escritura pública de compra e venda no registro de imóveis. A desconstituição da penhora, porém, vincula-se diretamente à fraude à execução, cuja caracterização depende de outros elementos indicadores do vício, especialmente se o contrato de compra e venda anteposto ao direito constitutivo foi realizado através de escritura pública com terceiro de boa-fé em data anterior ao ajuizamento da ação.

Em consequência, insubsistente é a penhora efetivada sobre o imóvel não mais pertencente ao executado Caio, se ele havia firmado contrato de compra e venda por escritura pública, não registrada, anteriormente à citação válida na ação executiva,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

pois a posse dos embargantes e decorrente daquele contrato é anterior à constrição judicial, caracterizado está o esbulho possessório, a ensejar a procedência dos embargos.

A alegação de que o imóvel foi dado em garantia no contrato de locação também não pode ser acolhida. Isso porque, para que produza efeitos perante terceiros, o contrato deveria ter sido registrado na matrícula do imóvel, o que não foi observado pela embargada, conforme se extrai do documento de fls. 103/107.

Assim, não há como se declarar nula a alienação ou a escritura de compra e venda.

Tendo em vista que os embargantes deram causa à instauração da lide, pois deixaram de efetuar o registro da escritura de compra e venda, pelo princípio da causalidade devem arcar com as despesas processuais.

Confira-se:

“O princípio da causalidade não se contrapõe ao princípio da sucumbência. Antes, é este um dos elementos norteadores daquele, pois, de ordinário, o sucumbente é considerado responsável pela instauração do processo e, assim, condenado nas despesas processuais. O princípio da sucumbência, contudo, cede lugar quando, embora vencedora, a parte deu causa à instauração da lide. Se o credor indicou à penhora imóvel objeto de contrato de compra e venda não registrado, é iniludível que a necessidade do ajuizamento dos embargos de terceiro pelo adquirente é resultado da desídia deste em não promover o registro, providência que a par da publicidade do ato poderia evitar a indesejada constrição patrimonial, haja vista a eficácia erga omnes dos atos submetidos a registro. Assim, face ao princípio da causalidade, cabe ao terceiro-embargante, adquirente do imóvel, arcar com os consectários da sucumbência” (STJ – 3ª T., REsp nº 303.597, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 17.4.01, DJU 11.06.01).

Ante o exposto, julgo **PROCEDENTES** os embargos de terceiro para determinar a exclusão do imóvel, objeto da matrícula nº 24.782 do Cartório de Registro de Imóveis de Matão-SP, da constrição judicial do feito nº 1015790-71.2015.8.26.0037, ficando levantada a penhora por esta sentença, independentemente de termo nos autos.

Arcarão os embargantes com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$ 1.500,00, corrigidos a partir desta data. A cobrança desse valor está condicionada à prova de que os requerentes perderam



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

a condição legal de necessitados, nos termos do artigo 98, §2º e §3º do CPC.

Antes mesmo do trânsito em julgado, defiro o depósito judicial no valor da dívida atualizada, levantando-se a penhora para possibilitar a alienação do bem.

Publique-se e Intimem-se.

Araraquara, 19 de julho de 2018.

ANA CLÁUDIA HABICE KOCK

Juíza de Direito

DATA

Em **19 de julho de 2018**, recebi estes autos em cartório. Eu, _____, Escrevente, escrevi.