



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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1002498-76.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto **Embargos de Terceiro - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Embargante: **José Alberto Martins**
 Embargado: **'MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gabriela Müller Carioba Attanasio**

VISTOS.

Cuida-se de Embargos de Terceiro, propostos por **JOSÉ ALBERTO MARTINS** contra **MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS**, sob o fundamento de adquiriu, no final de 1988, o imóvel residencial situado na rua Rui Barbosa nº 554, na Vila Monteiro Gleba I, de Roque Pedrino e sua esposa, mas não levou de imediato ao registro a escritura pública de compra e venda, pois estava morando fora de São Carlos (é funcionário público aposentado e trabalhava em Lençóis Paulista à época), sendo que, após seu retorno à cidade, tentou, em 2004, o registro da escritura, mas foi informado de que havia a necessidade de realizar uma retificação de área, além de outras exigências, feitas em nota de devolução, razão pela qual, após a contratação de engenheiro e realização de memorial descritivo, houve nova tentativa de registro, em abril de 2010, que gerou nova nota de devolução, tendo sido prestados os esclarecimentos. Ocorreu que sua esposa faleceu em 2010 o que impossibilitou o prosseguimento imediato da regularização, em virtude da abertura de inventário, tendo sido surpreendido ela penhora realizada no processo n. 0022416-11.2003.8.26.0566. Aduz que o quinhão tornado indisponível não pertence mais ao executado Miguel Pedrino, há mais de 30 anos. Pretende, então, o desfazimento do ato construtivo.

1002498-76.2018.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DA FAZENDA PÚBLICA

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

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

O requerido apresentou contestação, alegando que a execução foi ajuizada em 14/11/2003, tendo o executado Miguel sido citado em 21/01/2004, sendo que o imóvel ainda está inscrito em seu nome, não tendo havido atualização junto ao cadastro municipal, sendo o alienante o responsável pelo tributo.

Houve réplica.

É O RELATÓRIO.

PASSO A FUNDAMENTAR E DECIDIR.

O pedido comporta acolhimento.

Estabelece o artigo 674 do CPC:

Art. 674 - 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 constitutivo, poderá requerer seu desfazimento ou sua inibição por meio de embargos de terceiro.

§ 1º Os embargos podem ser de terceiro proprietário, inclusive fiduciário, ou possuidor.

(...)

Já a Súmula 84 do STJ estabelece: "É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido de registro".

No caso dos autos, o contrato de fls. 11/17 demonstra que o embargante detém a posse sobre o imóvel desde 1988, tendo havido a tentativa de regularização e transferência para o seu nome em 2004 (fls. 18), bem como em 2010 (fls. 28) e 2014 (fls. 31).

Por outro lado, a indisponibilidade do bem foi decretada somente em 01/07/10 (fls. 149) e hodiernamente, a fraude não mais se presume, havendo que se perquirir sobre a ocorrência ou não da má-fé na aquisição do bem.

Esse posicionamento veio a ser consolidado pela corte superior, por intermédio da Súmula nº 375, publicada no DJe de 30.03.2009, enunciada dessa forma: "O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente".

Bem ilustra a questão o v. Acórdão de lavra de eminente ministra Eliana Calmon,



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

cuja ementa é a seguir transcrita:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO - VIOLAÇÃO DOS ARTS. 165 E 458, II, DO CPC NÃO CARACTERIZADA - EXECUÇÃO FISCAL - FRAUDE À EXECUÇÃO - ALIENAÇÃO POSTERIOR À CITAÇÃO DO EXECUTADO, MAS ANTERIOR AO REGISTRO DE PENHORA OU ARRESTO - NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DO CONSILIUM FRAUDIS. Não ocorre ofensa aos arts. 165 e 458, II, do CPC, se o Tribunal de origem decide, fundamentadamente, as questões essenciais ao julgamento da lide.

A jurisprudência do STJ, interpretando o art. 185 do CTN, pacificou-se, por entendimento da Primeira Seção (EREsp 40.224/SP), no sentido de só ser possível presumir-se em fraude à execução a alienação de bem de devedor já citado em execução fiscal.

3. Ficou superado o entendimento de que a alienação ou oneração patrimonial do devedor da Fazenda Pública após a distribuição da execução fiscal era o bastante para caracterizar fraude, em presunção jure et de jure.

4. Afastada a presunção, cabe ao credor comprovar que houve conluio entre alienante e adquirente para fraudar a execução.

5. No caso de alienação de bens imóveis, na forma da legislação processual civil (art. 659, § 4º, do CPC, desde a redação da Lei 8.953/94), apenas a inscrição de penhora no competente cartório torna absoluta a assertiva de que a constrição é conhecida por terceiros e invalida a alegação de boa-fé do adquirente da propriedade.

6. Ausente o registro de penhora ou arresto efetuado sobre o imóvel, não se pode supor que as partes contratantes agiram em *consilium fraudis*. Para tanto, é necessária a demonstração, por parte do credor, de que o comprador tinha conhecimento da existência de execução fiscal contra o alienante ou agiu em conluio com o devedor-vendedor, sendo insuficiente o argumento de que a venda foi realizada após a citação do executado.

7. Assim, em relação ao terceiro, somente se presume fraudulenta a alienação de bem imóvel realizada posteriormente ao registro de penhora ou arresto.

8. Recurso especial não provido. (RECURSO ESPECIAL Nº 1.139.280 - MG (2009/0082712-2-) data do julgamento: 18 de março de 2010).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DA FAZENDA PÚBLICA

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

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

É certo que ficou decidido no julgamento do REsp 1.141.990/PR, submetido ao procedimento do artigo 543-C do Código de Processo Civil, que posteriormente à alteração do artigo 185 do CTN pela Lei Complementar n.º 118/2005, “*consideram-se fraudulentas as alienações efetuadas pelo devedor fiscal após a inscrição do crédito tributário na dívida ativa*”.

Contudo, o E. Tribunal de Justiça de São Paulo vem decidindo a questão com base no ônus da prova, em sintonia com o entendimento consolidado pelo STJ, quanto à necessidade de comprovação da má-fé, estampado na súmula 375, antes referida, sob o fundamento de que entendimento diverso iria privilegiar o crédito da exequente em prejuízo da boa-fé do terceiro adquirente que acreditava estar comprando um bem livre e desembaraçado de qualquer ônus porque nada constava no competente cadastro em relação à execução proposta contra o vendedor ou mesmo contra o executado.

Assim, o ônus da prova, quanto à má-fé do adquirente, na hipótese de não haver registro da penhora, incumbe ao credor-exequente.

Nesse sentido:

AÇÃO DE EMBARGOS DE TERCEIRO EXECUÇÃO FISCAL FRAUDE À EXECUÇÃO NÃO CARACTERIZAÇÃO. Bem adquirido pelo embargante após o ajuizamento da ação e da citação, porém, antes do registro da constrição da matrícula correspondente. Ausência de averbação imobiliária de gravame que onerava o bem alienado. Presunção de boa-fé que milita em favor do adquirente, que não tinha conhecimento da existência da demanda capaz de levar os alienantes ao estado de insolvência Presunção fraudulenta prevista no artigo 185 do CTN, a qual fundamenta o REsp n.º 1.141.990//PR, não tem o condão de afastar a inequívoca boa-fé do adquirente Boa-fé não elidida Necessidade de prova de má-fé do terceiro, ônus do qual a Fazenda Estadual não se desincumbiu Súmula 275 do Superior Tribunal de Justiça Sentença reformada. Recurso provido (Apelação nº 3000276-83.2013.8.26.007929, datada de julho de 2015 – Relator LEONEL COSTA).

Soma-se a isso a edição da Lei nº 13.097 de 19/01/15, que, em seu artigo 54 assim estabelece:

Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DA FAZENDA PÚBLICA

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

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

modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações: [\(Vigência\)](#)

I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;

II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do [art. 615-A da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil](#);

III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e

IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do [inciso II do art. 593 da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil](#).

Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos [arts. 129 e 130 da Lei no 11.101, de 9 de fevereiro de 2005](#), e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

Vê-se, então, que a nova lei considera eficaz o negócio realizado, quando não tenha ocorrido o registro da constrição, privilegiando-se, uma vez mais, o terceiro de boa-fé, pois o exequente possui diversos meios para dar publicidade de atos a terceiros, como o artigo 615-A do Código de Processo Civil, que autoriza o credor a averbar, na matrícula do imóvel, a própria distribuição do feito, e, ainda, estabelece a presunção de fraude à execução na hipótese de alienação ou oneração de bens após a averbação, o que não foi feito pela FESP.

Além disso, o artigo 649, §4º, do referido diploma legal dispõe que “a penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora, cabendo ao exequente, sem prejuízo de imediata intimação do executado (art. 652, §4º), providenciar, para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, a respectiva averbação no ofício imobiliário”.



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

No caso em tela, o embargado não trouxe qualquer indício de má-fé do embargante, não se podendo presumir a ocorrência do intuito fraudulento, mormente em se considerando que não pendia sobre o bem nenhum ônus, quando de sua aquisição.

Ante o exposto, ACOLHO os embargos para determinar o levantamento da restrição pendente sobre o bem objeto da transcrição 32.732.

Certifique-se nos autos da execução e, após o trânsito em julgado, providencie-se o necessário.

A presente sentença é proferida, ainda que o cadastro no SAJ esteja diferente, pelo Juizado da Fazenda Pública, afeto a esta mesma unidade judicial (art. 600, I das NCGJ), vez que o Juizado da Fazenda Pública é o competente para o processo e julgamento da presente causa nos termos do art. 2º, caput da Lei nº 12.153/2009, competência esta absoluta como dispõe o § 4º do mesmo dispositivo legal.

Se o presente feito não estiver atribuído, no SAJ, ao JEFAZ, providencie a serventia a necessária redistribuição, ficando as partes advertidas de que, doravante, todas as regras processuais observarão o sistema do Juizado, inclusive forma de intimação, prazo para recurso e contagem de prazo em dias corridos.

Sem verbas sucumbenciais (art. 55 da Lei nº 9.099/95).

P I

São Carlos, 15 de junho de 2018.

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