



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE UBATUBA
FORO DE UBATUBA
1ª VARA

R. SERGIO LUCINDO DA SILVA, 571, Ubatuba - SP - CEP 11680-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1003533-03.2019.8.26.0642
Classe - Assunto: Embargos de Terceiro Cível - Penhora / Depósito / Avaliação
Embargante: Ignez Ribeiro do Valle e outro
Embargado: Sociedade Amigos da Ponta das Toninhas

Juiz(a) de Direito: Dr(a). EDUARDO PASSOS BHERING CARDOSO

Vistos.

Cuida-se de embargos de terceiro proposto por José Jorge Ribeiro Do Valle e esposa em face de Associação Amigos Da Ponta Das Toninhas; asseverando, em síntese: nos autos originários, em ação movida pelo embargado em face de Silvia Dau Pelloni De Souza de número 0000691.53.2008 em tramite neste Primeiro Ofício de Ubatuba S/P, reconheceu-se fraude de execução referente à alienação de bem imóvel (matricula 12.921 do Registro de Imóveis de Ubatuba), determinando-se sua penhora. O embargante - ora adquirente daquele imóvel – objetiva livra-lo daquela constrição dizendo que o alienante/executado, no momento da alienação do imóvel, não se encontrava em situação de insolvência, e ainda por ter adquirido bem imóvel de boa-fé. Juntou procuração e documentos às fl. 13/390.

Contestação do embargado às (fl. 397/413). Impugnou o valor atribuído à causa. No mérito, alegou que a executada/ alienante, se encontrava insolvente quando da venda do imóvel ao embargante; e também a má-fé deste.

Réplica do embargante às (fl. 694/706) Somente o embargado postulou prova às (fl. 720/721). Decisão de (fl. 734/735) determinou ao embargante que procedesse à correção do valor atribuído à causa para corresponder ao valor da dívida atualizada cobrada nos autos originários. As (fl. 738/739) o embargante modificou o valor da causa.

É o relatório. Decido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE UBATUBA
FORO DE UBATUBA
1ª VARA

R. SERGIO LUCINDO DA SILVA, 571, Ubatuba - SP - CEP 11680-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Inicialmente faz-se necessário a correção do valor atribuído à causa. Conforme já determino na decisão de (fl. 734/735), o valor da causa seria aquele atualizado da dívida cobrada na ação originária (cumprimento de sentença).

O embargante, contudo, não cumpriu a determinação; atribuindo a causa o montante de R\$ 192.057,57; valor este desatualizado da dívida, pois referente ao ano de 2014.

Assim, acolho a impugnação ofertada pelo embargado, fixando-se o valor da causa compatível com o montante, atualizado na dívida em R\$ 413.609,48. Anote-se a serventia, devendo-se o embargante recolher a diferença, sob pena de inscrição na dívida ativa, já que o mérito fora julgado; nada impedindo que o embargado recolha esta diferença de custas, cobrando-se o reembolso em cumprimento de sentença, juntamente com a verba de sucumbência.

No mérito, o processo comporta julgamento no estado em que se encontra. As alegações das partes conjugadas as provas documentais existentes são suficientes para a formação da convicção do juízo. Ressalte-se, estar-se-á julgando improcedente o pedido dos embargantes; e estes não desejaram produzir quaisquer provas; não se podendo alegar, portanto, tenha havido cerceamento de direito.

O embargante, adquirente do imóvel (matricula 12.921 do Registro de Imóveis de Ubatuba) objetiva o livrar da constrição determinada nos autos originários (número 0000691.53.2008 em tramite neste Primeiro Ofício de Ubatuba S/P), onde se reconheceu fraude de execução referente à alienação daquele bem imóvel.

Narrou o embargante que o alienante/executado, no momento da alienação do imóvel, não se encontrava em situação de insolvência, por sê-lo proprietário - naquele momento de três imóveis (matriculas 3.059 e 3097 escritos no Registro de Imóveis de Ubatuba) e ainda do imóvel com matricula 6792 escrito no Quarto Ofício de Registro de Imóveis De São Paulo. Ainda disse que a executada seria leiloeira/empresária e por isso, em situação de solvência.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE UBATUBA
FORO DE UBATUBA
1ª VARA

R. SERGIO LUCINDO DA SILVA, 571, Ubatuba - SP - CEP 11680-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Em que pesem os argumentos do embargante, em verdade, não se encontrava a executada/alienante - no momento da venda do imóvel - ocorrida em 17/09/2015 (matricula 12.921 do Registro de Imóveis de Ubatuba) em estado de solvência.

De fato, os dois imóveis (matriculas 3.059 e 3097 escritos no Registro de Imóveis de Ubatuba) se encontravam registrados em nome da executada Silvia Dau Pelloni de Souza, na data da alienação do imóvel, ora em litigio, este cuja matricula é 12.921 do Registro de Imóveis de Ubatuba.

Contudo, percebe-se que estes dois imóveis - em suas respectivas matriculas - precisamente no (R5) já haviam sido destinados com exclusividade ao filho da executada de nome Waldir de Souza Junior em sentença com transito em julgado desde 23/10/2014; passando-se ao domínio deste, efetivamente, junto ao Registro de imóveis em 13/01/2016 (fl. 48/55).

Assim, quando da data da venda realizada em 17/09/2015 ao embargante já havia sentença com transito em julgado, destinando-se aqueles imóveis ao filho da executada/alienante. Importante esclarecer que os embargantes tinham plena ciência de que aqueles imóveis seriam destinados ao filho da executada/alienante - já que conforme afirmado por eles na petição inicial - tiveram acesso ao formal de partilha do falecido marido da alienante, juntado aos autos onde as (fl. 368/369) se destinou com exclusividade os imóveis ao filho da executada/alienante.

Desta forma, tendo os embargantes o pleno conhecimento que os imóveis não ficariam no domínio da executada, não se pode dizer que estes bens são hábeis a garantia da execução da alienante/executada.

Referente ao bem imóvel com matricula 6792 escrito no Quarto Ofício de Registro de Imóveis De São Paulo, diferentemente do alegado pelos embargantes, a executada tem o domínio de fração de 20%, e não de 40% como por eles afirmados. Isto porque o regime de casamento era o de comunhão parcial de bens entre a executada e seu marido; tendo este recebido duas frações de 10% do imóvel a título de doação, e por isso, não se comunicando à Silvia Dau Pelloni de Souza estas frações (art. 1659 I do CC).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE UBATUBA
FORO DE UBATUBA
1ª VARA

R. SERGIO LUCINDO DA SILVA, 571, Ubatuba - SP - CEP 11680-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Ainda, analisando-se a matrícula deste bem juntada às (fl. 56/68) verificam-se diversas penhoras recaindo sobre o bem oriundas de ações trabalhistas – crédito privilegiado – o tornando manifestamente de duvidosa liquidez para garantir-se o débito da executada; penhoras já existentes na data em que os embargantes adquiriram o imóvel da executada.

O outro imóvel com matrícula 18.193 registrado no Cartório de Imóveis de Ubatuba foi objeto de alienação pela executada aos próprios embargantes; e na mesma data daquele outro; também pelo mesmo preço vil de R\$ 40.000,00; cerca de apenas 10% do valor venal do imóvel. E assim como o outro imóvel adquirido pelo embargante, também não se exigiu da alienante, apresentação de certidão do distribuidor cível da comarca onde registrado o imóvel, caracterizando fraude da execução também na alienação deste imóvel.

Assim, na data da alienação do bem aos embargantes, não havia bem imóvel apto à solvência da executada.

Também não se pode considerar a executada solvente com base no catálogo de joias juntado pelo embargante. Trata-se de mero documentar particular com data de 2019 (quatro anos depois da data da alienação) que não comprova a propriedade de forma efetiva da executada sobre aquelas joias, e nem se sabe ao certo se elas existem e seu grau de liquidez.

Nos autos da ação originária de cumprimento de sentença, restou infrutífera penhora bacenjud nas contas bancárias da executada, demonstrando-se, definitivamente a sua insolvência, permanecendo inadimplente até o momento.

De acordo com a lei processual, considera-se em fraude à execução a alienação ou oneração de bens quando, ao tempo de sua realização, corria contra o devedor demanda capaz de reduzi-lo à insolvência (art. 593, II, CPC/73 e art. 792, IV, CPC). A ação em desfavor da alienante já havia transitado em julgado a condenando ao pagamento, estando em fase de cumprimento de sentença.

O Colendo STJ já consolidou o entendimento de que “o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE UBATUBA
FORO DE UBATUBA
1ª VARA

R. SERGIO LUCINDO DA SILVA, 571, Ubatuba - SP - CEP 11680-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

adquirente” (Súmula 375).

No caso dos autos não há prova da existência de registro de penhora. No entanto, há fortes elementos que demonstram a existência de conluio e fraude que tornam ineficaz, em relação ao credor, a alienação imobiliária.

Em primeiro lugar, tem-se o estreitamento do vínculo de amizade entre o embargante e a executada/alienante. Conforme declarado em sua petição inicial, os embargantes conhecem a executada desde o ano de 1986. Tornaram-se vizinhos e nas próprias palavras do embargante “passaram a conviver juntos”. Somados a isto, verifica-se que os embargantes adquiriram da executada imóvel por valor ínfimo; ou seja, pelo preço de R\$ 40.000,00; contudo, o seu valor venal em cadastro na prefeitura é de R\$ 519.912,00.

Não se diga que o valor de aquisição do imóvel teria sido maior, aduzindo-se a quitação de tributos em atraso. Isto porque, os documentos de (fl. 377/386) não demonstram o pagamento dos impostos em atraso. Trata-se de mero acordo de parcelamento de débito; e não de certidão negativa de tributo.

Ainda, quando da feitura da escritura pública de compra e venda (fl. 484/487) constou que o pagamento de quarenta mil reais – diga-se de passagem preço vil – teria sido feito anteriormente em moeda nacional, sem maiores detalhes; e não tendo sido exigido pelo embargante – isto é de suma importância – certidão do distribuidor cível do local do imóvel para se ter ciência acerca de eventuais ações em tramite em face da executada.

Pelas máximas de experiência, todo interessado na aquisição de imóvel deve pesquisar junto ao Distribuidor Cível da situação do imóvel ou do domicílio do alienante para constatar se pende alguma demanda contra o alienante. Nada disso foi feito.

A esse propósito, BRUSCHI, NOLASCO e AMADEO escrevem que “se o terceiro adquirente não agiu com as cautelas devidas (obtendo certidões dos distribuidores forenses do local do imóvel e do domicílio do alienante), não deve se beneficiar da sua própria negligência. (...) Inclusive, a teoria da distribuição dinâmica do ônus da prova no § 1º do art. 373 do CPC/2015, segundo a qual o ônus da prova incumbe a quem tem melhores



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE UBATUBA
FORO DE UBATUBA
1ª VARA

R. SERGIO LUCINDO DA SILVA, 571, Ubatuba - SP - CEP 11680-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

condições de produzi-la, aponta justamente para situação contrária, exigindo que seja o terceiro adquirente quem demonstre ter adotado as cautelas básicas no momento de adquirir o bem, apresentando as certidões dos distribuidores forenses do local da situação do imóvel e do domicílio do alienante” (GILBERTO GOMES BRUSCHI, RITA DIAS NOLASCO e RODOLFO DA COSTA MANSO REAL AMADEO, “Fraudes patrimoniais e a Desconsideração da Personalidade Jurídica no Código de Processo Civil de 2015”, RT, 2016, p. 116/117).

No mesmo sentido é a jurisprudência:

“...A alienação ocorreu durante o curso do processo e dela inquestionavelmente restou a insolvência da parte executada. A identificação da má-fé do comprador se caracteriza diante da constatação de que dispensou a apresentação de certidões para a lavratura da escritura pública, deixando de adotar a cautela mínima, segundo a experiência comum, de procurar saber da pendência de demandas na mesma comarca onde se localiza o imóvel. A presunção de boa-fé do adquirente deixa de existir em razão dessa conduta, o que permite o reconhecimento da fraude de execução, a autorizar a persistência da penhora” (TJ/SP, Ap nº 0009137-56.2012.8.26.0011).

“...Há presunção de fraude à execução quando o adquirente de imóvel dispensa certidão do distribuidor cível do domicílio do vendedor relativa a feitos ajuizados” (TJ/SP, Ap. nº 1093573-81.2014.8.26.0100).

“Embargos de terceiro. Imóvel adquirido quando já corria contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência. Penhora não registrada. Adquirente que, todavia, dispensou a apresentação de certidões do distribuidor acerca do executado, que alienara o bem poucos dias antes do início da transação levada a efeito pela embargante. Falta de adoção de mínimas cautelas na aquisição de bem que caracteriza má-fé da adquirente, dando ensejo ao reconhecimento de fraude à execução. Embargos rejeitados. Recurso improvido”. (TJ/SP, Ap nº 1036562-18.2015.8.26.0114).

Nesse sentido a jurisprudência do STJ, “a omissão do adquirente em verificar, nos distribuidores do foro da situação do imóvel, a existência de execução tramitando contra o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE UBATUBA
FORO DE UBATUBA
1ª VARA

R. SERGIO LUCINDO DA SILVA, 571, Ubatuba - SP - CEP 11680-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

vendedor, é suficiente indício de má-fé” (STJ, REsp nº 1.395.230/SP, à luz da referida Súmula nº 375) e, “...A partir da vigência da Lei nº 7.433/1985, para a lavratura de escritura pública relativa à imóvel, o tabelião obrigatoriamente consigna, no ato notarial, a apresentação das certidões relativas ao proprietário do imóvel emitidas pelos cartórios distribuidores judiciais, que ficam, ainda, arquivadas junto ao respectivo Cartório, no original ou em cópias autenticadas. Cabe ao comprador do imóvel provar que desconhece a existência da ação em nome do proprietário do imóvel, não apenas porque o art. 1.º, da Lei nº 7.433/85 exige a apresentação das certidões dos feitos ajuizados em nome do vendedor para lavratura da escritura pública de alienação de imóveis, mas, sobretudo, porque só se pode considerar, objetivamente, de boa-fé, o comprador que toma mínimas cautelas para a segurança jurídica da sua aquisição” (STJ, REsp n. 655000/SP).

É certo que, ao tempo da alienação (em setembro de 2015), corria contra o alienante demanda (em face de cumprimento de sentença) capaz de reduzi-lo à insolvência, circunstância que era de conhecimento dos adquirentes, em razão do grau de amizade entre eles; do preço vil de aquisição, e que sequer fora comprovado o pagamento; e ainda diante da não exigência do embargante para que lhe fosse apresentada certidão do distribuidor da comarca onde existente o imóvel.

De acordo com a lei processual, considera-se em fraude à execução a alienação ou oneração de bens quando, ao tempo de sua realização, corria contra o devedor demanda capaz de reduzi-lo à insolvência (art. 593, II, CPC/73 e art. 792, IV, CPC). É o caso.

Ante o exposto julgo improcedentes os embargos de terceiros. Por conseguinte, mantem-se a decisão reconhecendo a fraude de execução exarada nos autos de origem. Condene os embargantes em custas, despesas processuais e 10% a título de sucumbência, recaindo sobre o valor corrigido da causa em R\$ 413.609,48, devendo o embargante recolher as custas faltantes, sob pena de inscrição em dívida ativa; nada impedindo que o embargado recolha esta diferença de custas, cobrando-se o reembolso em cumprimento de sentença, juntamente com a verba de sucumbência.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE UBATUBA
FORO DE UBATUBA
1ª VARA

R. SERGIO LUCINDO DA SILVA, 571, Ubatuba - SP - CEP 11680-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Ubatuba, 17 de agosto de 2020.

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