



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
14ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 11h00min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1029107-68.2020.8.26.0100**
 Classe - Assunto **Embargos de Terceiro Cível - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Embargante: _____ **e outro**
 Embargado: _____ **e outros**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Clarissa Rodrigues Alves**

Vistos.

_____ **E** _____

opuseram embargos de terceiro em face ação de rescisão contratual movida por _____ **E OUTROS** em face de _____. Requerem o benefício da justiça gratuita. Relatam que adquiriram de boa fé fração do terreno objeto da ação que tramitou entre as partes. Narram que em 06/08/2015 adquiriram de Fábio e Ana Paula o imóvel sito à Rua Carepebus, nº 529, unidade 8, sem qualquer impedimento na matrícula, constando do instrumento firmado que a posse do bem se daria em 8 meses após a aprovação do projeto, observado prazo de carência, o que não se concretizou, até que houve notícia da ação de rescisão embargada. Aduzem que a parte executada vendeu 09 unidades imobiliárias e que possui patrimônio diverso a ser penhorado para satisfação do débito. Requerem a exclusão de constrição sobre o bem. Requerem a manutenção na posse do imóvel. Juntaram documentos (fls. 12/21).

Indeferida a justiça gratuita (fls. 22), foram recolhidas as custas (fls. 52)

Recebidos os embargos no efeito suspensivo (fls. 55)

Os embargados ofertaram impugnação (fls. 58/72). Preliminarmente apontam ilegitimidade dos embargantes. Impugnam o benefício da justiça gratuita. Aduzem que o descumprimento do contrato firmado com a executada deve ser discutido apenas em face daquela. Alegam a ocorrência de fraude à execução, tendo a quitação do contrato de compra e venda se dado após a prolação da sentença executada, de forma que houve a proposital redução do patrimônio da devedora, bem como pela não obtenção das certidões negativas em nome da devedora, cautela que caberia aos compradores/embargantes. Pugnam pela condenação dos

1029107-68.2020.8.26.0100 - lauda 1

embargantes à litigância de má-fé. Requerem a improcedência dos embargos e o reconhecimento de fraude à execução. Juntaram documentos (fls. 73/95).

Houve réplica (fls. 105/120). Cópia da ação de conhecimento executada (fls. 121/153).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
14ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 11h00min às 19h00min

Instados a especificarem as provas os embargantes pugnaram pela produção de prova testemunhal e os embargados manifestaram não haver interesse na produção de outras provas (fls. 154/155).

É O RELATÓRIO.

FUNDAMENTO E DECIDO.

O feito comporta julgamento antecipado, à vista das provas existentes nos autos, suficientes para o deslinde da questão, mostrando-se desnecessária a produção de outras provas, conforme permite o artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil.

Preliminarmente, não merece conhecimento à impugnação à justiça gratuita dos embargantes, eis que o pedido foi indeferido.

A preliminar de legitimidade ativa se confunde com o mérito e com ele será analisado.

Pois bem. Trata-se a ação embargada de rescisão de contrato de permuta, firmado em 02/09/2014, em que avençaram as partes a permuta do terreno e incorporação de propriedade dos embargados por material e mão de obra para construção de 09 sobrados, dos quais dois lhes seriam destinados (fls. 146/153).

Referida ação foi julgada parcialmente procedente para: a) condenar a ré a pagar aos autores: a.1) a importância equivalente a R\$30.740,00 (R\$23.940,00 + R\$6.800,00) a título de danos materiais; a.2) a importância equivalente a R\$50.000,00 pelos danos morais; b) declarar rescindido o contrato particular de permuta e outras avenças, condicionando a reintegração de posse ao pagamento das benfeitorias existentes no imóvel, estimadas em R\$70.000,00.

Por sua vez sustentam os embargantes ser indevida a rescisão do contrato por serem legítimos proprietários de fração do imóvel objeto da rescisão, uma vez que adquiriram a unidade nº 08 do empreendimento através do compromisso de compra e venda firmado, em 06/08/2015, com a ré Ana Paula e com o terceiro Fábio (fls. 18/21).

De proêmio, pelas datas e pelas naturezas dos contratos firmados - um de permuta

1029107-68.2020.8.26.0100 - lauda 2

de terreno e incorporação e outro de compra e venda para entrega futura - restou nítido que os embargantes tinham plena consciência da situação legal do imóvel negociado, ou seja, de que a posse e propriedade do bem apenas lhe seriam conferidos após a aprovação e construção do projeto



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
14ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 11h00min às 19h00min

arquitetônico (cláusula 1 _ fl. 19), bem como que o terreno da construção fora adquirido mediante permuta (cláusula 2 fl. 19).

Desta forma, não há que se falar que os embargantes possuem a posse ou propriedade da unidade adquirida ou de fração do terreno, uma vez que não foram satisfeitos os requisitos para concretização do negócio entabulado entre estes e os vendedores, Ana Paula e Fábio, não sendo em qualquer ocasião lhe transferida posse ou propriedade do bem, não bastando para isso a quitação da obrigação dos compradores.

É cediço que somente com a entrega das chaves é que o comprador passa a efetivamente usufruir do bem. No mais, a regra estabelecida no art. 1.245 do Código Civil consigna que a transferência da propriedade de bens imóveis, entre vivos, dá-se mediante o assentamento do título translativo no competente Cartório de Registro de Imóveis, o que sequer foi aventado.

Assim, em que pese verificada a boa-fé dos embargantes/compradores na aquisição do empreendimento, não se verifica os requisitos necessários a obstarem a ação de rescisão ou sua execução.

De outra feita, os embargados alegam que há, no caso, indício de fraude à execução, pelos embargantes terem adquirido o imóvel de vendedor insolvente, sem obtenção das certidões negativas, bem como pelo fato da quitação da compra e venda ter ocorrido apenas após a prolação da sentença (fls. 21).

Para que haja fraude à execução, é necessário que haja alienação ou oneração de bens, nos seguintes casos:

Art. 792 (...)I - quando sobre o bem pender ação fundada em direito real ou com pretensão reipersecutória, desde que a pendência do processo tenha sido averbada no respectivo registro público, se houver;

II - quando tiver sido averbada, no registro do bem, a pendência do processo de execução, na forma do art. 828 ;

III - quando tiver sido averbado, no registro do bem, hipoteca judiciária ou outro

1029107-68.2020.8.26.0100 - lauda 3

ato de constrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude;

IV - quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência;



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
14ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 11h00min às 19h00min

V - nos demais casos expressos em lei.

Ou seja, há fraude à execução quando a alienação do imóvel for posterior ao ajuizamento de ações executivas e averbação de atos de constrição do imóvel, o que não se verifica no caso fático subjudice, uma vez que a alienação da unidade nº 08, embora posterior ao contrato de permuta, foi anterior à ação de rescisão (processo nº 1122803-03.2016.8.26.0100) e à execução da ação (incidente nº 0048283-50.2020.8.26.0100).

Não há que se falar em fraude, ainda, pela quitação da compra e venda após a prolação da sentença, eis que tal fato demonstra crédito à devedora, o que é oposto a sua redução à insolvência, somado ao fato de que não basta o adimplemento do comprador para a transferência da propriedade ou da posse ao comprador, tratando-se o caso de entrega futura, cujo termo é a construção da unidade adquirida, o que incontrovertidamente não aconteceu.

Assim, insuficientemente comprovada e caracterizada a fraude à execução.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** os embargos de terceiro, com fundamento no artigo 487, inciso I do CPC.

Diante da sucumbência, condeno os embargantes ao pagamento de honorários advocatícios ao patrono dos embargados, fixados em R\$ 2.500,00 por equidade, bem como ao pagamento das custas e despesas processuais, tendo em vista a natureza da causa, de baixa complexidade.

Traslade-se cópia desta sentença para os autos da ação de rescisão (processo nº 1122803-03.2016.8.26.0100) e à execução da ação (incidente nº 0048283-50.2020.8.26.0100).

P.I.C.

São Paulo, 07 de janeiro de 2021.

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

1029107-68.2020.8.26.0100 - lauda 4