



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Sorocaba

FORO DE SOROCABA

2ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES

Rua 28 de Outubro, 691, . - Alto da Boa Vista

CEP: 18087-080 - Sorocaba - SP

Telefone: (15) 2102-8360 - E-mail: sorocaba2fam@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1029797-80.2019.8.26.0602**
 Classe - Assunto: **Embargos de Terceiro Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Embargante: **Bruno Eidi de Campos Hakkaku e outro**
 Embargado: **Silas Lino Alves Noguchi e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Gláucia Cyrillo Pereira

SENTENÇA.

VISTOS, etc.

BRUNO EIDI DE CAMPOS HAKKAKU e KATIA CAMILA MORBIDELLI HAKKAKU, devidamente qualificados nos autos, promoveram os presentes **EMBARGOS DE TERCEIRO** em face de **YASMIN ALVES QUEIROZ COSTA**, menor impúbere representada por sua genitora **ERICA RAQUEL DE QUEIROZ COSTA e de SILAS LINO ALVES NOGUCHI e ADRIANE ANGELICA DE MORAES**, também devidamente qualificados nos autos.

Aduziram, em síntese, que foi firmado na data de 15/12/2017 contrato de compromisso de compra e venda com os Embargados SILAS e ADRIANE, que já eram divorciados com a respectiva partilha quando do momento da celebração do contrato, referente ao lote de terra sob número 65, quadra única, com área de 500,00 metros quadrados, situado no loteamento denominado Residencial Recanto das Águas, em Extrema/MG, descrito na matrícula 7.801, do Cartório de Registro de Imóveis, oportunidade em que se comprometeram a efetuar o pagamento de R\$ 300.000,00 na forma descrita.

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

COMARCA de Sorocaba

FORO DE SOROCABA

2ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES

Rua 28 de Outubro, 691, . - Alto da Boa Vista

CEP: 18087-080 - Sorocaba - SP

Telefone: (15) 2102-8360 - E-mail: sorocaba2fam@tjsp.jus.br

Aludido imóvel, por seu turno, foi objeto de cancelamento de registro de alienação fiduciária em garantia junto ao Banco do Brasil em 21/12/2017 e foi realizada a quitação das dívidas do imóvel.

Alegaram, outrossim, que antes de concretizar o negócio, realizaram consulta junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Extrema, sendo que o único ônus que pendia sobre o mesmo era a mencionada alienação fiduciária.

Após o negócio celebrado foi requerida a certidão junto ao Registro de Imóveis da Comarca de Extrema, onde se verifica que foi realizado em 02/01/2018 o cancelamento da alienação fiduciária e na data de 28/12/2017 foi efetuada a quitação da comissão do corretor de imóveis no importe de R\$ 5.000,00, bem como a Embargada ADRIANE declarou o recebimento dos 42 cheques no importe de R\$ 2.500,00 cada e ainda os três cheques no importe de R\$ 10.000,00 cada um.

Afirmam que o recolhimento do ITBI ocorreu no dia 10/12/2018 e na data de 20/12/2018 procederam a lavratura da escritura de compra e venda, onde foram apresentados diversos documentos para o Tabelião.

Mencionaram que na data de 20/05/2019 encaminharam a escritura pública para fins de registro na matrícula do imóvel quando, através de nota de exigência, tomaram conhecimento da penhora determinada, que não pode subsistir visto que foram adquirentes de boa-fé, já que o registro da constrição somente se deu em 07/06/2019.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Sorocaba

FORO DE SOROCABA

2ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES

Rua 28 de Outubro, 691, . - Alto da Boa Vista

CEP: 18087-080 - Sorocaba - SP

Telefone: (15) 2102-8360 - E-mail: sorocaba2fam@tjsp.jus.br

Sendo terceiros de boa-fé, postularam pelo deferimento do pedido no mérito, para que seja levantada a constrição judicial do bem, tornando-se insubsistente a penhora (**fls. 01/23**), juntando os documentos de **fls. 24/133 e 140/146**.

Apensados estes aos autos número 0015014-71/2017 (**fls. 158**), juntados os documentos de **fls. 192/280**, a relação jurídico-processual foi devidamente instaurada, com a apresentação de contestação a **fls. 284/289**, afirmando a Embargada **YASMIN ALVES QUEIROZ COSTA** que o Embargado SILAS tinha ciência da obrigação alimentar e mesmo assim autorizou a venda do imóvel em tela, devendo ser mantida a constrição do bem objeto da lide.

Réplica a **fls. 294/3032** e, instadas pelo Juízo (**fls. 349**), foram formulados os requerimentos acostados a **fls. 352/353 e 354**, com a designação de audiência de instrução e julgamento, na modalidade VIRTUAL (**fls. 355**), oportunidade em que, infrutífera a conciliação, foi colhido o depoimento de uma testemunha dos Autores, com o encerramento da instrução processual a **fls. 367** e foram apresentadas alegações finais a **fls. 369/375 e 376/403**.

O Ministério Público ofertou parecer final a **fls. 407/420**, opinando pela procedência da presente ação.

É O RELATÓRIO.

FUNDAMENTO e DECIDO.

Como é cediço, os Embargos de Terceiro tratam-se de

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

COMARCA de Sorocaba

FORO DE SOROCABA

2ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES

Rua 28 de Outubro, 691, . - Alto da Boa Vista

CEP: 18087-080 - Sorocaba - SP

Telefone: (15) 2102-8360 - E-mail: sorocaba2fam@tjsp.jus.br

uma ação de procedimento especial de jurisdição contenciosa, que tem por finalidade a proteção da posse ou da propriedade daquele que, não tendo sido parte no feito, tem um bem de que é proprietário ou possuidor, apreendido por ato judicial originário de processo de que não foi parte.

Aliás, os Embargos de Terceiro distinguem-se dos Embargos do Devedor na execução, pois esses são opostos com a finalidade de desfazer o título ou opor fato impeditivo à execução.

Impende consignar, outrossim, que são pressupostos dos Embargos de Terceiro: a) uma apreensão judicial; b) a condição de senhor ou possuidor do bem; c) a qualidade de terceiro em relação ao feito de que emanou a ordem de apreensão; d) a interposição dos Embargos no prazo legal. E esses requisitos devem ser preenchidos concomitantemente, e não alternativamente.

No que pertine à hipótese em testilha, preenchidos os requisitos legais para o ajuizamento dos presentes Embargos de Terceiros, a análise do "meritum causae" indica que a presente demanda deve ser julgada **PROCEDENTE.**

Com efeito, a irresignação dos Embargantes merece prosperar, visto que a execução de alimentos em apenso sob número 0015014-71/2017 foi ajuizada em JULHO/2017 (**fls. 04**), com a intimação em fevereiro/2018 (**fls. 74/77**) e o ingresso do Embargado SILAS naqueles autos a **fls. 68/69** em ABRIL/2018, sendo que há provas do início das negociações do


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Sorocaba

FORO DE SOROCABA

2ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES

Rua 28 de Outubro, 691, . - Alto da Boa Vista

CEP: 18087-080 - Sorocaba - SP

Telefone: (15) 2102-8360 - E-mail: sorocaba2fam@tjsp.jus.br

imóvel em testilha em outubro/2017, tendo sido adquirido mediante contrato de compromisso de compra e venda firmado pelos Embargantes e pelos Embargados SILAS e ADRIANE em 15 de dezembro de 2017 (**fls. 29/37**), com aquisição do imóvel pelo valor de R\$ 300.000,00, com pagamentos efetivados no ano de 2017 (**fls. 47/48**), e da declaração da Embargada de 28/12/2017 de que recebeu as folhas de cheques objeto da negociação (**fls. 59**), tendo esta procuração pública outorgada pelo Embargado Silas a ela em 26 de setembro de 2017 (**fls. 61/62 e 145/146**), com o recebimento do valor de R\$ 62.917,70, constante da comprovação da inicial de **fls. 49 e de fls. 192**, na data de 20/12/2017 e por intermédio de imobiliária, havendo o pagamento da comissão de corretagem à AMANDA TOLEDO em 28 de dezembro de 2017 pelos Embargantes, conforme teor de **fls. 58**.

Acrescente-se que **AMANDA CARDOSO DE LIMA TOLEDO** foi ouvido em Juízo, como testemunha dos Requerentes, oportunidade em que asseverou que estes adquiriram o imóvel em testilha em 2017 através de sua imobiliária, que apresentou o bem à venda e intermediou a negociação. Disse que na oportunidade foram verificadas as documentações e não havia qualquer óbice. Foram diligenciadas certidão de inteiro teor do imóvel e a matrícula atualizada demonstrada a existência de alienação fiduciária em garantia.

Até o dia da outorga da escritura definitiva não havia penhora. O pagamento do sinal ocorreu para a quitação do financiamento. A escritura definitiva foi lavrada um ano após por conta da distância da residência da Embargada. Somente no ato do registro da escritura do imóvel é que tiveram ciência da constrição. Os Embargantes fizeram reparos no imóvel e se mudaram

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

COMARCA de Sorocaba

FORO DE SOROCABA

2ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES

Rua 28 de Outubro, 691, . - Alto da Boa Vista

CEP: 18087-080 - Sorocaba - SP

Telefone: (15) 2102-8360 - E-mail: sorocaba2fam@tjsp.jus.br

para o mesmo, sendo os pagamentos efetuados pontualmente. O valor da aquisição do imóvel era compatível com o mercado, sendo a única dívida do imóvel com o Banco Fiduciário, paga pelos compradores, que inclusive pagaram sua comissão de corretagem. Apesar de não ter contato com o Embargado SILAS, verificaram as certidões deste e nada existia, até porque se houvesse algum apontamento, não haveria negociação. Na data da escritura do imóvel não havia penhora incidente sobre ele.

Permite-se concluir dos autos que, além da alienação fiduciária em garantia, de acordo com os elementos probantes, não constava nenhum outro ônus na matrícula do imóvel (**fls. 36/37**) e posteriormente, a quitação da alienação fiduciária, condição acordada pelas partes no compromisso de compra e venda, o que se efetivou, com o cancelamento do registro de alienação fiduciária em garantia, conforme termo de **fls. 40**, na data de 21/12/2017 e devidamente averbado na matrícula do imóvel (**fls. 55/56**) em 02 de janeiro de 2018, antes, pois, da intimação do Embargado no processo em apenso.

Foi lavrada a escritura pública de venda e compra de **fls. 64/68**, datada de 20/12/2018, com a consulta pelo Cartório de Registro de Imóveis da Central de Indisponibilidade de bens, obtendo resultado "negativo" (**fls. 65**), com o pagamento efetuado no ato pela Embargante (**fls. 69**), oportunidade em que se inviabilizou o registro da escritura por conta da penhora constante dos autos em apenso (**fls. 76**), registrada na matrícula do imóvel somente em 07/06/2019 (**fls. 77/80**).

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

COMARCA de Sorocaba

FORO DE SOROCABA

2ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES

Rua 28 de Outubro, 691, . - Alto da Boa Vista

CEP: 18087-080 - Sorocaba - SP

Telefone: (15) 2102-8360 - E-mail: sorocaba2fam@tjsp.jus.br

Extrai-se igualmente a boa-fé dos Embargantes o fato do Embargado, no processo em apenso, não ter oferecido qualquer oposição (**fls. 86**) e o pedido da própria Embargada YASMIN formulado a **fls. 89/90**, em agosto/2018, de penhora do imóvel em tela e apresentando a matrícula de **fls. 93/95**, já constando a cancelamento da propriedade fiduciária, realizada pelos Embargantes, como se extrai dos autos, com o deferimento da penhora em fevereiro/2019 (**fls. 119, do apenso**) e intimação do Embargado na pessoa de seu advogado (**fls. 353, do apenso**).

Reforça ainda mais a boa-fé dos Embargantes a descrição dos pagamentos efetuados conforme conversa por e-mail datada de 28/12/2017 (**fls. 303**); as cópias da movimentação bancária do Embargante BRUNO, comprovando os pagamentos efetuados (**fls. 192/249**), bem como os comprovantes de pagamento e compensação dos cheques (**fls. 250/280**), inclusive com datas bem anteriores à constrição determinada nos autos em apenso.

Não paira qualquer dúvida quanto à boa-fé dos Embargantes, que produziram provas à exaustão da aquisição do bem imóvel muito antes da penhora determinada, inclusive com compra por intermédio de imobiliária, o que inexistiria caso não estivessem de boa-fé; a realização de reformas (**fls. 81/101**), com o pagamento das despesas por eles e passando à qualidade de possuidores do imóvel com o pagamento do sinal e a entrega das chaves (**fls. 30, cláusula segunda, parágrafo II**), o que se deu no ano de 2017.

Assim sendo, os presentes Embargos de Terceiro



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Sorocaba

FORO DE SOROCABA

2ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES

Rua 28 de Outubro, 691, . - Alto da Boa Vista

CEP: 18087-080 - Sorocaba - SP

Telefone: (15) 2102-8360 - E-mail: sorocaba2fam@tjsp.jus.br

comportam acolhida, pelas razões mencionadas e pela farta prova produzida pelos Requerentes.

Ademais, qualquer outra alegação, inclusive de fraude contra credores incidentalmente nestes autos não comporta análise, pois deveria ser objeto de arguição na esfera própria.

Ante o exposto, e considerando o mais que dos autos consta, acolho integralmente a cota Ministerial retro, que igualmente adoto como razões de decidir e **JULGO PROCEDENTES** os presentes **EMBARGOS DE TERCEIRO** que **B. E. DE C. H. e K. C.M. H.** promoveram em face de **Y. A. Q. C., menor impúbere representada por sua genitora; S. L. A. N. e A. A. DE M.,** todos devidamente qualificados nos autos, **para o fim de tornar insubsistente a penhora judicial do imóvel em tela, ficando a mesma afastada, sendo perfeita a venda do bem realizada aos terceiros de boa-fé.**

Sucumbentes, **CONDENO** os Embargados solidariamente ao pagamento das custas e despesas processuais, inclusive honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor dado a causa, devidamente atualizado, na forma do artigo 85, parágrafo 2º, do CPC, pagamentos estes que ficam diferidos em relação exclusivamente à Embargada Y.A.Q.C., menor representada por sua genitora, para quando tiver condições de fazê-lo, eis que beneficiária da Justiça Gratuita (**fls. 291**), observada a prescrição quinquenal e a perda da condição de necessitada, nos moldes do art. 98, par. terceiro, do mencionado Diploma Legal.

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

COMARCA de Sorocaba

FORO DE SOROCABA

2ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES

Rua 28 de Outubro, 691, . - Alto da Boa Vista

CEP: 18087-080 - Sorocaba - SP

Telefone: (15) 2102-8360 - E-mail: sorocaba2fam@tjsp.jus.br

Transitada esta em julgado, oficie-se ao Cartório de Registro de Imóveis competente, para que se proceda a averbação do levantamento da penhora ora determinado e ao arquivo, procedendo a Serventia as necessárias anotações, inclusive junto ao Distribuidor.

P. I.**Ciência ao MP.**

Sorocaba, 22 de julho de 2023.

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