



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000345915

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010424-93.2023.8.26.0482, da Comarca de Presidente Prudente, em que é apelante RICARDO PIERETTI CÂMARA, é apelado GILBERTO RODRIGUES DA COSTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente), SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA E ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

LUIZ EURICO
Relator
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1010424.93.2023.8.26.0482

APELANTE: RICARDO PIERETTI CÂMARA

APELADO: GILBERTO RODRIGUES DA COSTA

ORIGEM: COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE– 5ª VARA CÍVEL

RELATOR: Des. LUIZ EURICO

VOTO Nº 56746

EMBARGOS DE TERCEIRO - EXECUÇÃO -
NEGOCIAÇÃO DO IMÓVEL – JÁ EXISTIA AÇÃO DE
CONHECIMENTO CONTRA O DEVEDOR POR
OCASIÃO DA COMPRA DO IMÓVEL EM
DISCUSSÃO - SENTENÇA MANTIDA - APELAÇÃO
NÃO PROVIDA

Trata-se de embargos de terceiro, em sede de execução proposto por Ricardo Pieretti Câmara em face Gilberto Rodrigues da Costa nos autos do processo principal nº 0006744.25.2020.8.26.0482, no qual o juízo, mediante a sentença de fls.93/95 cujo relatório fica aqui incorporado, julgou improcedente a demanda.

Inconformado recorre o embargante Ricardo Pieretti Câmara (fls. 98/111), sustentando que adquiriu o imóvel registrado sob o nº 8.454, do CRI de Ivinhema-MS, de Sidney Fernando Moreno Maldonado e Izilda de Fátima Palin Maldonado, conforme escritura pública de compra e venda lavrada perante o Tabelião do Serviço Notarial da Comarca de Ivinhema-MS, em 04 de outubro de 2018 (fls. 07/09), tendo inclusive emitido a guia para pagamento do imposto sobre transmissão de bens (ITBI), conforme comprovado à fls. 10. Porém o Apelante, à época em quem adquiriu o imóvel, no intuito de registrar a escritura de compra e venda, prenotou a escritura junto ao Registrador de Imóveis para análise e cálculo do valor do registro, conforme ordem de serviço de fls. 11. Todavia, não obteve recursos para a custear as despesas e emolumentos decorrentes do registro da escritura de compra e venda e após quase três anos e

meio da celebração do negócio, em 07 de janeiro de 2022 foi lavrado termo de penhora do imóvel no cumprimento de sentença nº 0006744- 25.2020.8.26.0482, em trâmite na 5ª Vara Cível da Comarca de Presidente Prudentes (fls.35), movido por Gilberto Rodrigues da Costa em face do antigo proprietário, Sr. Sidney Fernando Moreno Maldonado. Aduz, ainda, que se enquadra como terceiro de boa-fé. Pede, pois, a reforma da sentença, com a determinação de que seja realizado o levantamento e anulação de qualquer restrição, penhora e adjudicação realizada sobre o imóvel de propriedade do Apelante (fls.98/111).

Recurso regularmente processado, com contrariedade (fls. 117/120).

É o relatório.

O imóvel era de propriedade de Paulo Humberto Fernandes Bizerra e de sua esposa Karina Prado Francini Bizerra que o recebeu em sua integralidade em razão do divórcio (fls. 31/33). Em 29 de outubro de 2020, o imóvel foi adquirido pelos embargantes Valdemir Rodrigues de Oliveira e Jane Allida Oliveira de Oliveira (fls.32) Consequentemente, a parte pertencente ao devedor Paulo Humberto foi transmitida a sua esposa Karina após o início do cumprimento de sentença ou seja, em 10 de abril de 2014.

Não podem ser acolhidas as razões do recurso. A questão primordial dos autos repousa na configuração de suposta fraude, instalada na cadeia de alienações do bem, ora objeto de penhora.

De acordo com ao elementos trazidos, segundo o quadro cronológico e circunstancial de transmissão da propriedade e pelos documentos juntados aos autos, é possível concluir que o embargante adquiriu o bem de forma irregular.

A aquisição do imóvel pelo embargante, mediante escritura pública, ocorreu no dia 04/10/2018 e a ação de conhecimento, que gerou o título executivo, foi proposta em 13/10/2016.

Como asseverou o magistrado: *“É cediço que, ao adquirir um imóvel, uma das providências essenciais do devedor é a exigência*

das certidões de distribuições de ações judiciais em trâmite contra o vendedor, justamente para aferir se existe demanda tramitando, capaz de levá-lo à insolvência. Ao deixar de tomar tal cautela básica, o comprador atua de forma negligente, afastando a presunção da sua boa-fé”.

Dessa forma, a parte Apelante não trouxe à colação em suas razões recursais nenhum elemento com o fito de demonstrar os fatos alegados na exordial, restando a posição adotada pelo juízo como preponderante elemento de orientação da solução da questão.

Portanto, não poderia ser diversa a solução adotada pelo juízo, restando mantida a r. sentença recorrida.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso, majorando os honorários sucumbenciais (fixados pelo juízo sentenciante em 10%) para o patamar de 12% sobre o valor da causa, nos termos do artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo.

LUIZ EURICO
RELATOR