



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
40ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

CONCLUSÃO

Em 14 de outubro de 2023, faço estes autos conclusos à(o) MM(a). Juiz(a) de Direito, Dr(a).

Fernando José Cúnico

SENTENÇA

Processo nº: **1072090-77.2023.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Embargos de Terceiro Cível - Tutela de Urgência**
 Embargante: **Marcelo Stefano Chirico Neto**
 Embargado: **Condomínio Edifício Cal Center Ii**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Fernando José Cúnico**

Vistos.

Marcelo Stefano Chirico Neto opôs embargos de terceiro, em face de **Condomínio Edifício Cal Center Ii**. Em suma, alega ser proprietário do imóvel de matrícula 22.258 do 14º CRI de São Paulo, conforme escritura e compra e venda de maio de 2012.

Aduz que tal bem fora penhorado nos autos da execução em apenso.

Destaca ser proprietária de boa-fé do referido imóvel, postulando pela procedência da pretensão inicial, com o conseqüente levantamento da constrição sobre o bem. Juntou documentos.

Embargos recebidos sem efeito suspensivo (fls.38).

O embargado apresentou contestação (fls. 41/54), alegando ser credor hipotecário, conforme R7 da matrícula do imóvel. Postula, portanto, pela improcedência do mesmo. Juntou documentos.

Réplica (fls. 4116/119).

Manifestações das partes.

É o relatório.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
40ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

Fundamento e Decido .

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois a questão de mérito é tão só de direito, prescindindo de produção de provas em audiência, sendo suficientes os documentos juntados aos autos.

Não há preliminares a serem analisadas.

No mérito, a pretensão inicial é improcedente.

Conforme acima brevemente relatado, trata-se de embargos de terceiros, em razão da alegação de que o imóvel penhorado nos autos da execução em apenso, lhe pertencem, em razão da compra e venda celebrado com o antigo proprietário, em maio de 2012.

Ocorre que a simples leitura da matrícula 22.528 do 14 CRI de Paulo, extrai-se que os fatos narrados na inicial não correspondem a verdade.

Ora, o R7 da matrícula, com data de 07/01/2008, comprova uma hipoteca sobre o imóvel, tendo como beneficiária, a parte exequente, ora embargada, de forma que a Av.11, de 14/09/2022 dela decorre.

Portanto, ao celebrar a escritura de comprova e venda do referido imóvel, o embargante era sabedor de tal hipoteca, não podendo alegar desconhecimento.

Portanto, não pode alegar a embargante, desconhecimento do Registro já preexiste na matrícula, muito antes da escritura de compra e venda.

Ante o exposto, com fundamento no art. 487, I, do Código de Processo Civil, **JULGO IMPROCEDENTES** os presentes embargos de terceiros.

Por consequência, condeno oa embargantes no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios em favor do patrono do embargado, que fixo em R\$ 3.000,00, por equidade, nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
40ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

Civil.

P.R.I.

São Paulo, 14 de outubro de 2023.