



Embargos de comprador de imóvel com restrição têm prioridade

02/08/2014

O comprador de boa-fé de um imóvel com restrições na Justiça pode apresentar embargos que serão julgados antes da decisão definitiva em ação penal contra o vendedor. Foi esse o entendimento do 4º Grupo de Direito Criminal do Tribunal de Justiça de São Paulo ao julgar a venda de um imóvel que tinha tido ordem de sequestro na Justiça.

O caso envolve a família de Jorge Abissamra, ex-prefeito de Ferraz de Vasconcelos (SP), acusado de formar uma organização criminosa com a finalidade de desviar rendas e verbas públicas em proveito próprio, fraudando o caráter competitivo de procedimentos licitatórios. O imóvel vendido pertencia ao filho dele, Jorge Abissamra Filho. O comprador foi Hélio José Pires Oliveira Junior.

A defesa alegou que Jorge Abissamra Filho chegou a ser investigado nas denúncias envolvendo o pai, mas que teve o inquérito policial arquivado em 2012. A negociação para venda do imóvel começou em março de 2013 e venda ocorreu em 6 de maio de 2013.

Por decorrência da ação penal do caso, foi aceita medida cautelar para o sequestro do imóvel porque supostamente teria origem delituosa. A decisão foi de 24 de abril de 2013 e só foi acusado o recebimento do ofício no dia 14 de maio.

Oliveira Junior foi defendido por **Ana Fernanda Ayres Delloso**, do escritório Bottini e Tamasauskas Advogados. Ela afirma ter apresentado esses argumentos mostrando o arquivamento do inquérito e a diferença entre as datas de negociação e do sequestro do imóvel como provas de boa-fé de seu cliente.

Também foi alegada uma questão processual no caso. O artigo 130 do Código de Processo Penal afirma que quando uma pessoa de boa-fé compra um imóvel que já tenha alguma restrição na Justiça, é permitido entrar com um pedido chamado Embargos de Terceiros. Ana Fernanda citou na defesa que existe uma diferença importante entre os tipos de Embargos de Terceiros.

“Nós entramos com esses embargos, mas o artigo 130, parágrafo único, afirma que quando uma pessoa de boa-fé entra com os embargos, eles devem ficar suspensos até a ação penal ser julgada definitivamente. Mas aí foi alegado que, na verdade, a doutrina processual penal vê uma diferença entre os Embargos de Terceiros. Existem os apresentados por terceiro de boa-fé, condição em que o senhor Hélio se enquadra, e os de totalmente estranhos ao processo penal, que são remetidos ao artigo 129 do CPC. No artigo 129, não há essa determinação de espera até o fim da ação penal”, explica.

Desse modo, foi alegado que o caso de Oliveira Júnior também se enquadra no artigo 129, porque o vendedor não estava sendo processado, muito menos o terceiro. “Mesmo que houvesse uma condenação do pai, o bem não seria atingido”, afirma.



O relator do caso no TJ-SP, desembargador Camilo Léllis, aceitou os argumentos e lembrou que o sequestro do imóvel foi deferido em razão, segundo o Ministério Público, de o pai do vendedor ser supostamente o real comprador do imóvel com dinheiro de origem ilícita. “Porém, tais ilações, até agora não provadas, não podem servir para afastar a boa-fé da adquirente do imóvel, ora impetrante”, concluiu.

Ele ainda salientou que o imóvel foi comercializado por meio de uma imobiliária e pelo valor de mercado, R\$ 2,5 milhões. Foi afastada a medida constritiva do imóvel, determinando-se o levantamento do sequestro.

Clique [aqui](#) para ler a decisão

MS 2004318-07.2014.8.26.0000

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2014-ago-02/embargos-comprador-imovel-restricao-prioridade/>