

Por causa de fraude em contrato, TJ-SP mantém penhora de imóvel

13/07/2022

Confirmada por meio de perícia uma fraude no contrato de compra e venda, a 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo manteve a penhora de imóvel de uma construtora devedora, que era contestada por um suposto comprador.

Reprodução



Comprador alegou ter adquirido imóvel antes da penhora, mas perícia o desmentiu

A construtora não efetuou o pagamento de uma condenação judicial imposta a ela em 2014 e, por isso, teve um imóvel penhorado por uma consumidora, para garantia do recebimento de seu crédito.

Porém, um terceiro acionou a Justiça alegando ter adquirido o imóvel antes da penhora, apesar de não haver registro de aquisição no cartório. A consumidora, então, alegou falsidade no contrato de compra e venda. Na sequência, foi feita uma perícia grafotécnica, que confirmou a irregularidade.

A 2ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé, na capital paulista, reconheceu a fraude, declarou a ineficácia da suposta venda e manteve a penhora do imóvel.

Em recurso à corte estadual, o suposto comprador afirmou que, à época da compra, não havia qualquer impedimento registrado na matrícula do imóvel. Segundo ele, o registro de aquisição só não foi feito em razão de dificuldades financeiras. Além disso, o contrato teria "mero equívoco material" e não poderia ser invalidado pelo resultado da perícia.

Acórdão

No entanto, o desembargador Alexandre Marcondes, relator do caso no TJ-SP, confirmou as conclusões da perícia. Os resultados apontaram que o contrato de compra e venda mencionava parágrafo inexistente e registrava anacronismo de datas. Isso levou a crer que o documento foi elaborado em data diferente da indicada.

Para o magistrado, o suposto comprador não apresentou "quaisquer elementos de convicção adicionais capazes de afastar o resultado da perícia". O argumento de que "erros podem ocorrer na elaboração de contratos" não seria suficiente.

Outro fundamento da sentença mantido pelo relator foi o de que o pagamento ocorreu em dinheiro, apesar de o contrato prever a dação em pagamento (um acordo para receber do devedor uma prestação diferente do que lhe é devida).

Por fim, Marcondes ressaltou que o terceiro não demonstrou que está na posse do imóvel desde a suposta entrega das chaves. Foram apresentados somente alguns boletos de pagamento, que sequer puderam "ser relacionados com segurança



à unidade penhorada pela autora".

O advogado **Gustavo de Melo Sinzinger**, do escritório Sinzinger Advocacia, atua na causa em favor da consumidora.

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
1010133-02.2019.8.26.0008**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-jul-13/causa-fraude-contrato-tj-sp-mantem-penhora-imovel/>