



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000282630

DECISÃO MONOCRÁTICA N. 471

Pedido de Efeito Suspensivo À Apelação Processo nº 2074166-95.2025.8.26.0000

Relator(a): MARRONE SAMPAIO

Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado

Requerente: Elisabete Fagundes

Requerido: Sonda Supermercados Exportação e Importação S/A

PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO À APELAÇÃO.
Sentença que julgou improcedente embargos de terceiro e revogou antecipação de tutela que havia determinado a suspensão da execução em relação ao imóvel adquirido pela embargante. Requisitos legais previstos no art. 1.012, § 4º, do CPC, evidenciados. Efeito suspensivo à apelação concedido.

Trata-se de pedido de atribuição de efeito suspensivo ao recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 291/294 (autos de origem), que julgou improcedente os embargos de terceiro opostos por ELISABETE FAGUNDES em face de SONDA SUPERMERCADOS EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO S/A, com a revogação do pedido liminar. Ante a sucumbência, determinou-se que a parte embargante arcará com as custas processuais, devendo realizar o pagamento de honorários no importe de 10% sobre o valor da causa.

Os autos encontram-se em primeira instância, em fase de processamento do recurso de apelação interposto pelo ora peticionante.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apresenta, então, petição diretamente a este Tribunal para concessão do efeito suspensivo ao recurso de apelação.

É o relatório.

Na inicial, narra a embargante que adquiriu de boa-fé o imóvel objeto de tentativa de conção judicial nos autos do cumprimento de sentença nº 0008132-05.2021.8.26.0004, movido por Sonda Supermercados Exportação e Importação S/A em face de Eduardo Fernandes e Claudete Francisco da Silva Fernandes. Relata que é proprietária de imobiliária e adquiriu o imóvel como forma de investimento, tanto o é que se encontra alugado. Sustenta que foi diligente na aquisição, pois verificou a inexistência de restrição na matrícula e exigiu declaração dos vendedores de ausência de qualquer ação ou constrição que recaísse sobre o imóvel. Informa que efetuou parte do pagamento diretamente aos vendedores e quitou a alienação fiduciária contraída junto à Caixa Econômica Federal, lavrando a escritura em 31/01/2022. Argumenta que a embargada se utiliza, indevidamente, de anúncios de apartamentos similares na internet para induzir o entendimento de que o imóvel foi adquirido por valor abaixo da prática do mercado, sem considerar os fatores de acabamento e conservação que influenciam o preço. Por fim, ressalta que não houve má-fé apta a ensejar o reconhecimento de fraude à execução.

A r. sentença de fls. 291/294 dos autos de origem julgou improcedente os embargos opostos, ao argumento de que restaram comprovados o *eventus damni* e o *scientia fraudis* por parte da adquirente, nos seguintes termos:

“Induvidoso que a embargante é proprietária do imóvel penhorado, e que a compra ocorreu antes da indicação à penhora e seu registro, o que se encontra comprovado nos autos. [...] A questão quanto ao prestígio à boa-fé dos adquirentes de imóvel onde não consta qualquer restrição junto ao CRI vêm sendo objeto de decisões reiteradas nas cortes superiores, sendo elevada a questão legal. A consequência disso é que se a penhora não foi registrada no Registro de Imóveis, “ao credor cabe o ônus de provar que o terceiro tinha ciência da demanda em curso” (STJRT 819/188; RTJ 138/292. No caso em tela, entendo que a parte embargada acabou por derrubar a presunção de boa-



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

fê relativa a inexistência de gravame sobre o bem junto à matrícula do imóvel. Observa-se dos autos que até a audiência da oitiva do depoimento pessoal da embargante as grandes questões a serem discutidas se referiam ao fato da embargante ser corretora de imóveis e não ter observado as devidas cautelas para a compra do bem, além de ter efetuado a compra em valor abaixo do mercado. Ocorre que, em audiência, veio fato novo descoberto pela parte embargada onde haveria ligação de casamento entre as famílias. [...] Nesse ponto, a embargante sustentou que à época da compra e venda do imóvel seu filho e o filho dos devedores eram apenas conhecidos, não negando que existia uma relação de amizade entre eles. Voltando ao depoimento pessoal da embargante, em síntese ela negou relação de parentesco com os devedores e disse que seu filho era apenas conhecido do devedor. Quanto ao casamento, naquela ocasião, este juízo indeferiu o pedido por não estar a defesa dos embargos, mas permitiu a prova com documentos. Não obstante, por ocasião da defesa dos embargos, não se tivesse ciência acerca do relacionamento entre os filhos da embargante e devedores, fato é que aceitável a sua inclusão no curso da lide, uma vez que o objeto principal tratado é justamente a possibilidade de fraude contra a embargada, e tal fato, se não sabido pela embargada, era pela embargante, que não poderia, face a boa-fé processual, ter omitido isso. Assim, a presunção de boa-fé por falta de registro cede ao fato da transação ter sido efetuada entre amigos ou parentes, uma vez que, em casos assim, o concilium fraudis é presumido. [...] Sendo a embargante corretora de imóveis, e havendo estrita ligação entre seu filho e o filho dos devedores, tudo isso sopesa contra a embargante, sendo a questão da amizade íntima e parentesco presunção de fraude. E, como esclarecido acima, a embargante não negou que à época da compra e venda havia ao menos um relacionamento de amizade entre seus filhos. Invertida assim a fraude, nada demonstrou a embargante que levasse a reverter isso. [...]"

Com o presente requerimento, pretende a embargante a suspensão dos efeitos da sentença, vez que a constrição imediata do bem, com eventual leilão judicial, impactará no contrato de locação vigente.

Em consonância com o art. 1.012 do Código de Processo Civil, o recurso de apelação é dotado, em regra, de efeito suspensivo. Contudo, excepcionalmente, a sentença que confirmar, conceder ou revogar tutela provisória, produzirá efeitos imediatamente após a sua publicação (art. 1.012, §1º, V, CPC).

Nesse caso, para que seja apreciado o pedido de efeito suspensivo, o art. 1.012, § 3º, do CPC, determina a formulação de requerimento específico, que pode ser



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

dirigido diretamente ao Tribunal, no período compreendido entre a interposição da apelação e sua distribuição (inciso I do § 3º do art. 1.012), ou, então, ao relator designado, caso já distribuído o recurso (inciso II).

Contudo, a eficácia da sentença só poderá ser suspensa se demonstrada “a probabilidade de provimento do recurso ou se, sendo relevante a fundamentação, houver risco de dano grave ou de difícil reparação” (art. 1.012, §4º, CPC).

No caso dos autos, está configurada a exceção prevista no art. 1.012, §1º, V, CPC, tendo em vista a revogação da tutela provisória na sentença proferida na origem. Nesse contexto, vislumbra-se a pertinência da apresentação do pedido em apartado, razão pela qual o conheço.

Considerando os argumentos apresentados e as informações constantes nos autos, neste momento de cognição sumária, verifico presentes os elementos que evidenciam a probabilidade do direito e o risco de dano grave. Tendo em vista que a escritura do imóvel adquirido foi lavrada em 31/01/2022 e que, na mesma data, o cumprimento de sentença nº 0008132-05.2021.8.26.0004 estava no início, mais especificamente no momento processual adequado para apresentação de impugnação, há verossimilhança na tese da peticionante no tocante ao desconhecimento sobre qualquer embargo sobre o imóvel, porque, de fato, não havia. No mais, presente o risco de dano, porquanto aguardar o julgamento definitivo do presente recurso poderá prejudicar os locatários do imóvel.

Nesse sentido, resta justificada a atribuição do efeito suspensivo ao recurso de apelação, observando-se que o entendimento aqui firmado em nada vincula ou confunde-se com o julgamento ulterior do recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **DÁ-SE** a atribuição de efeito suspensivo ao recurso de apelação.

Aguarde-se, no mais, o aporte da apelação nº 1018002-86.2023.8.26.0004.

São Paulo, 25 de março de 2025.

MARRONE SAMPAIO
Relator