



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000284942

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2377461-04.2024.8.26.0000, da Comarca de Pindamonhangaba, em que é agravante CONSTRUTORA E PAVIMENTADORA NOVOS CAMINHOS LTDA e Interessado HAROLDO BOCKOSKI, é agravado NOVA SÃO BENEDITO URBANIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

ACORDAM, em 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram parcial provimento ao recurso, para anotação na matrícula dos imóveis constantes nas fls. 139/471 do Agravo de Instrumento, V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente) E MARRONE SAMPAIO.

São Paulo, 17 de março de 2025

GILSON DELGADO MIRANDA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

1ª Vara Cível da Comarca de Pindamonhangaba

Agravo de Instrumento n. 2377461-04.2024.8.26.0000

Agravante: Construtora e Pavimentadora Novos Caminhos Ltda.

Agravada: Nova São Benedito Urbanização e Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Voto n. 31.168

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Bloqueio liminar de imóveis. Alegada fraude de execução. Necessidade de contraditório. Inteligência do art. 792, § 4º, do CPC. Jurisprudência. Acolhimento do pedido subsidiário. Averbação do art. 828 do CPC. Recurso provido em parte.

Vistos.

Cuida-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra a decisão de fls. 4.083/4.090 dos autos n. 0002218-58.2022.8.26.0445, complementada a fls. 4.107/4.109 (embargos de declaração), proferida pelo juiz da 1ª Vara Cível da Comarca de Pindamonhangaba, Eduardo Passos Bhering Cardoso, que deferiu em parte o pedido liminar formulado pela exequente para determinar "a imediata expedição de ordem de bloqueio nas matrículas dos imóveis listados nas folhas 2308/2309", mas indeferiu o pedido de bloqueio de "184 matrículas, apontadas como possíveis objetos de fraude à execução". Constatou da decisão recorrida que "antes de ser reconhecida a fraude à execução será necessária a intimação do terceiro adquirente, o qual, se desejar, poderá opor embargos de terceiro em um prazo de 15 (quinze) dias (artigo 792, § 4º). Portanto, por ora, denego o bloqueio dos imóveis supostamente objeto da fraude à execução, ante a necessidade de formação do contraditório".

Segundo a agravante, exequente, a decisão deve ser reformada, em síntese, porque presentes os pressupostos necessários à concessão da medida liminar. Sustenta, basicamente, que "já tendo sido detectado, comprovado e inclusive declarado pela própria Agravada a ausência de possibilidade de cumprir o julgado (cf. docs. 07 e doc. 09), tais bens são os únicos possíveis de dar garantia e sucesso ao cumprimento de sentença; o qual, repita-se, é extremamente relevante e milionário e relevante. [...] Por outro lado, não havendo qualquer apontamento nas matrículas dos imóveis, os envolvidos podem facilmente transferi-los para terceiros, inclusive terceiros de boa-fé, inclusive já os divulgam no mercado e já vêm assinando compromissos de venda e compra (como dito, receberam os imóveis por R\$ 4 a 6 mil, e os tem anunciado e vendido por 180 a 220 mil – cf. doc. 12 e 19)".

Requer "seja liminarmente deferida a antecipação da tutela recursal, de modo a garantir que os imóveis estejam possíveis para satisfazer a execução após julgada a fraude à execução; bem como a impedir que até lá sejam comercializados para terceiros de boa-fé que não terão ciência da discussão de fraude. [...] Para tanto, requer-se seja determinado: OU o bloqueio das matrículas objeto da análise da fraude à execução, OU, no mínimo, subsidiariamente ao menos a averbação nas matrículas de que os imóveis são alvo de litígio (cf. art. 828 do CPC), para evitar que vindouras comercializações possam ser tidas como de boa-fé".

Recurso tempestivo e preparado (fls. 56/57), foi processado sem tutela provisória recursal (fls. 511/513) e respondido (fls. 518/523).

Distribuído o processo na forma da Resolução n. 903/2023 do OETJSP, houve oposição ao julgamento virtual (fls. 516).

É o relatório.

Inicialmente, rejeito a preliminar de não conhecimento do recurso por ausência de impugnação específica. A exequente cumpriu minimamente o disposto no artigo 1.016, inciso III, do Código de Processo Civil, expondo as razões de seu pedido de reforma. Desse modo, não há que se falar em violação ao princípio da dialeticidade.

No mérito, o recurso deve ser provido em parte.

Como é cediço, "no intuito de preservar os interesses do terceiro adquirente, prevê o art. 792, § 4º, que o juiz, antes de reconhecer a existência de fraude à execução, deva intimar o terceiro para que possa, no prazo de quinze dias, apresentar embargos de terceiro. Afinal, se há a intenção da lei em preservar os interesses do terceiro de boa-fé, não se justifica que um bem possa ser apanhado pelo processo judicial, sem que se dê a esse terceiro a oportunidade de defender seus interesses" (Luiz Guilherme Marinoni e Sérgio Cruz Arenhart, "Novo curso de processo civil: tutela dos direitos mediante procedimento comum", vol. II, São Paulo, RT, 2015, p. 912).

Realmente, "a nova legislação processual civil, assim, alterou a praxe forense do contraditório diferido do terceiro adquirente, mesmo nos casos em que os elementos existentes nos autos sejam suficientes para se atestar a ocorrência da fraude, conforme preleciona DANIEL AMORIM ASSUMPÇÃO NEVES: 'Contrariando o que atualmente ocorre na praxe forense, o § 4.º do art. 792 do Novo CPC prevê que, antes de

ser declarada a fraude à execução, o juiz deverá intimar o terceiro adquirente, que, se quiser, poderá opor embargos de terceiro, no prazo de 15 dias. A praxe forense mostra que o juiz não intima o terceiro da alegação de fraude à execução, em posição que encontra respaldo na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ, 4a Turma, AgRg no REsp 1.182.385/RS, rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 06/11/2014, DJe 11/11/2014; STJ, 3a Turma, AgRg no REsp 1.459.831/MS, rei. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 21/10/2014, DJe 28/10/2014. Contra: STJ, 4a Turma, RMS 29.697/RS, rei. Min. Raul Araújo, j. 23.04.2013, DJe 01.08.2013), antes acolhendo o pedido e determinando a penhora do bem e somente depois disso o intima do ato de constrição de judicial, abrindo-lhe a oportunidade de ingressar com embargos de terceiro. Parece não haver dúvida de que a nova disciplina afasta o contraditório diferido utilizado atualmente. Segundo o dispositivo, o terceiro é intimado do pedido do exequente, podendo ingressar com embargos de terceiro em 15 dias. Concluo que o terceiro não pode simplesmente se manifestar nos autos, devendo ingressar com embargos de terceiro preventivo. Pela lógica do sistema o juiz não pode determinar a penhora do bem antes do prazo de 15 dias, nem durante o trâmite dos embargos de terceiro' (NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL COMENTADO. ARTIGO POR ARTIGO - p. 1258 Ed. JUSPODIVM 2.016 - SALVADOR)" [grifos originais] (TJSP, Agravo de Instrumento n. 2109366-76.2019.8.26.0000, 23ª Câmara de Direito Privado, j. 28/06/2019, rel. Des. J. B. Franco de Godoi).

Em casos parelhos:

"EXECUÇÃO POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Penhora Determinado levantamento da penhora ante a dação em pagamento do imóvel indicado - Parte que sustenta a ocorrência de fraude à execução - Necessidade de intimação do terceiro adquirente para, querendo, opor embargos de terceiro, no prazo de quinze dias, conforme dispõe o art. 792, § 4º, do CPC - Levantamento da penhora que deve ser afastado, por ora, sendo necessária a intimação do terceiro Decisão reformada - Recurso parcialmente provido, com determinação" (TJSP, Agravo de Instrumento n. 226225090.2019.8.26.0000, 21ª Câmara de Direito Privado, j. 16/07/2020, rel. Des. Maia da Rocha).

"PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ADVOCATÍCIOS. AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. REQUERIMENTO DE PENHORA SOBRE IMÓVEL. ASSERTIVA DA OCORRÊNCIA DE FRAUDE DE EXECUÇÃO. APRECIÇÃO QUE PRESSUPÕE OBEDIÊNCIA AO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

CONTRADITÓRIO. VÍCIO CARACTERIZADO, A ENSEJAR A DECLARAÇÃO DE NULIDADE DA DECISÃO. RECONHECIMENTO DE OFÍCIO. RECURSO PREJUDICADO.

1. Formulado o pleito de reconhecimento da ocorrência de alienação em fraude de execução, de modo a possibilitar a penhora sobre imóvel que teria sido alienado pelo executado, faz-se necessária a prévia intimação do terceiro adquirente, para estrita observância do contraditório. 2. É o que decorre do artigo 792, § 4º, do CPC, que se conjuga aos artigos 9º e 10º, cuja inobservância gera vício de nulidade, que se impõe reconhecer de ofício" (TJSP, Agravo de Instrumento n. 2008286-69.2019.8.26.0000, 31ª Câmara de Direito Privado, j. 28/02/2019, rel. Des. Antonio Rigolin).

No mesmo sentido: **1)** TJSP, Agravo de Instrumento n. 2226226-29.2020.8.26.0000, 36ª Câmara de Direito Privado, j. 15/10/2020, rel. Des. Arantes Theodoro; **2)** TJSP, Agravo de Instrumento n. 2272979-78.2019.8.26.0000, 15ª Câmara de Direito Privado, j. 07/07/2020, rel. Des. Elói Estevão Trolly; **3)** TJSP, Agravo de Instrumento n. 2115007-11.2020.8.26.0000, 26ª Câmara de Direito Privado, j. 07/07/2020, rel. Des. Renato Sartorelli; **4)** TJSP, Agravo de Instrumento n. 2175956-35.2019.8.26.0000, 24ª Câmara de Direito Privado, j. 12/03/2020, rel. Des. Plínio Novaes de Andrade Júnior; **5)** TJSP, Agravo de Instrumento n. 2034542-49.2019.8.26.0000, 24ª Câmara de Direito Privado, j. 29/05/2019, rel. Des. Walter Barone; **6)** TJSP, Agravo de Instrumento n. 2266389-22.2018.8.26.0000, 11ª Câmara de Direito Privado, j. 04/04/2019, rel. Des. Renato Rangel Desinano; **7)** TJSP, Agravo de Instrumento n. 2079141-10.2018.8.26.0000, 12ª Câmara de Direito Privado, j. 03/08/2018, rel. Des. Cerqueira Leite; **8)** TJSP, Agravo de Instrumento n. 2240168-36.2017.8.26.0000, 26ª Câmara de Direito Privado, j. 25/05/2018, rel. Des. Augusto Rezende; **9)** TJSP, Agravo de Instrumento n. 21412315420188260000, 19ª Câmara de Direito Privado, j. 27/08/2018, rel. Des. Claudia Grieco Tabosa Pessoa; e **10)** TJSP, Agravo de Instrumento n. 2131474-07.2016.8.26.0000, 19ª Câmara de Direito Privado, j. 05/12/2016, rel. Des. Ricardo Pessoa de Mello Belli.

Pois bem.

Na espécie, a decisão de indeferimento do bloqueio dos imóveis supostamente objetos da fraude à execução, ante a necessidade de formação do contraditório, foi dada em observância ao artigo 792 § 4º do Código de Processo Civil, sem que existam nos autos elementos que autorizem este juízo a trilhar caminho oposto ao preceituado pela lei. A rigor, aliás, frágil



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

a alegação de perigo na demora, considerando as alegadas transferências ocorridas há anos em 2022 (fls. 139 e 170/172).

Todavia, como argumenta a agravante, estão sim presentes indícios de fraude de execução e, considerando importância conferida ao pedido subsidiário em sustentação oral, esta Câmara entendeu por bem autorizar, excepcionalmente, a medida do artigo 828 do Código de Processo Civil, a fim de evitar futuras alegações de desconhecimento por terceiros adquirentes, o que fica aqui determinado.

Posto isso, dou provimento em parte ao recurso, nos moldes indicados alhures.

GILSON MIRANDA

Relator

Assinatura Eletrônica