



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

Registro: 2025.0000293619

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1120887-31.2016.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ADVOCACIA JOSÉ YUNES E ASSOCIADOS, são apelados INTERNATIONAL PAPER DO BRASIL LTDA, MINUANO COMUNICAÇÕES E PRODUÇÕES EDITORIAIS LTDA. (MASSA FALIDA) e IRUSA ROLAMENTOS LTDA.

ACORDAM, em 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmo. Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente), RÔMOLO RUSSO E L. G. COSTA WAGNER.

São Paulo, 24 de março de 2025.

CRISTINA ZUCCHI
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

Apelante: ADVOCACIA JOSÉ YUNES E ASSOCIADOS

Apelados: INTERNATIONAL PAPER DO BRASIL LTDA; IRUSA ROLAMENTOS LTDA.; MINUANO COMUNICAÇÕES E PRODUÇÕES EDITORIAIS LTDA (Massa Falida).

Comarca: São Paulo – 16ª Vara Cível

EMENTA:

SERVIÇOS PROFISSIONAIS. AÇÃO DE COBRANÇA C.C PAULIANA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA AÇÃO DE COBRANÇA EM FACE DA RÉ IRUSA ROLAMENTOS LTDA. E DE IMPROCEDÊNCIA DA NULIDADE DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL MATRÍCULA Nº 38.136 REALIZADA ENTRE AS RÉS IRUSA E MINUANO E IMPROCEDÊNCIA DE POSTERIOR GARANTIA FIDUCIÁRIA REALIZADA ENTRE AS RÉS MINUANO E INTERNATIONAL PAPER. RECURSO DE APELAÇÃO POR PARTE DA AUTORA ADVOCACIA JOSÉ YUNES E ASSOCIADOS. PRETENSÃO DE NULIDADE DOS ATOS JURÍDICOS REALIZADOS ENTRE AS REQUERIDAS EM FRAUDE A CREDORES. COMPRA E VENDA DO IMÓVEL ENTRE AS RÉS IRUSA E MINUANO. Os negócios jurídicos onerosos celebrados em fraude contra credores podem ser anulados desde que preenchidos dois requisitos, um objetivo (comprovação de prejuízo ao credor, pela insolvência do devedor - eventus damni) e outro subjetivo (o conhecimento pelo contratante do estado de insolvência do devedor (scientia fraudis), além de ser necessária a comprovação da anterioridade do crédito. A cadeia de acontecimentos entre as rés IRUSA e MINUANO, assim como entre as rés MINUANO e INTERNATIONAL PAPER conduzem ao reconhecimento da fraude contra credores, eis que demonstrados todos os requisitos para tanto, ou seja, a anterioridade do crédito da autora, a insolvência da devedora IRUSA e, consequente prejuízo ao credor ("eventus damni"), bem como o conhecimento, pela adquirente direta do imóvel (MINUANO), bem como da terceira adquirente (INTERNATIONAL PAPER) do estado de insolvência da devedora IRUSA

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

("scientia fraudis"). Sentença reformada, para o fim de reconhecer a nulidade da compra e venda entre IRUSA E MINUANO, bem como da garantia fiduciária entre MINUANO e INTERNATCIONAL PAPER.
Sucumbência pelas rés.
Recurso de apelação provido.

Trata-se de apelação (fls. 3088/3123, com preparo às fls. 3124/3125 e fls. 3816/3818), interposta contra a r. sentença de fls. 3013/3061, cujo relatório se adota, proferida pelo MM. Juiz Felipe Poyares Miranda, nos seguintes termos: "1 - JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos e, via de consequência, EXTINTO o processo, com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para condenar a ré Irusa ao pagamento à autora do débito descrito na inicial, atualizado monetariamente pelos índices da Tabela Prática do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, desde o ajuizamento da ação, e com a incidência de juros legais, desde a citação, na ordem de 1%, ao mês, nos termos do artigo 406 do Código Civil, c.c. o artigo 161, § 1º, do Código Tributário Nacional. Diante da sucumbência recíproca, nos termos do art.86, caput, do NCPC, cada litigante arcará com as custas e despesas, os quais devem ser recíproca e proporcionalmente distribuídos e compensados, meio a meio, observado quanto à ré Irusa o art.98, § 3º do NCPC, diante da gratuidade da Justiça concedida. Condeno cada litigante ao pagamento de honorários advocatícios da parte adversa, fixados em 10% sobre o valor da causa, nos termos dos arts.85, § 2º e 85, § 14 do NCPC, observado quanto à ré Irusa o art.98, § 3º do NCPC, diante da gratuidade da Justiça concedida; 2 - JULGO IMPROCEDENTES os pedidos, com relação à ré International Paper e, via de consequência, EXTINTO o processo, com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Ante a sucumbência, condeno a autora ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios, que fixo, com amparo no artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil, em 10% sobre o valor atualizado da ação; 3 - JULGO IMPROCEDENTES os pedidos, com relação à ré Minuano e, via de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

consequência, EXTINTO o processo, com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Ante a sucumbência, condeno a autora ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios, que fixo, com amparo no artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil, em 10% sobre o valor atualizado da ação”.

Alvo de embargos de declaração (fls. 3065/3074), estes foram rejeitados pela r. decisão de fls. 3083/3085.

Apela a parte autora, aduzindo, em apertada síntese: [a] no que tange à venda da IRUSA para a MINUANO: [a.1] estar cabalmente comprovado nos autos: (i) o *eventus damni*; (ii) a insolvência da IRUSA, bem como (iii) a notoriedade desta ou então que esta deve ser presumida com base nos elementos objetivos indicados nos autos, impondo-se a reforma da r. sentença para determinar a anulação da venda da apelada IRUSA para a Minuano com base no art. 159 do Código Civil; [a.2] conquanto demonstrada a má-fé da Minuano quando da “compra” do imóvel, em verdade, esta seria completamente desnecessária para se decretar a anulação desta transação, na medida em que houve transmissão gratuita do bem, e não onerosa, a revelar acintosa simulação de suposto contrato de compra e venda, com a aplicação dos arts. 158 e 167, ambos do Código Civil que disciplinam a fraude contra credores na transmissão gratuita de bens e que não exige má-fé do alienante, tampouco comprovação de conhecimento do estado de insolvência pelo adquirente. Sustenta que às fls. 1689 dos autos o próprio Administrador Judicial da Minuano confirmou que: (i) não há qualquer prova de pagamento e, (ii) se de fato algum valor chegou a ser pago, este foi irrisório. Informa ainda que a própria IRUSA, em fls. 238/239, confessou que houve verdadeira transmissão gratuita de bens, por meio da “teatralização” de um contrato de compra e venda e que nem mesmo o valor de R\$ 1 milhão teria sido

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

pago (fls. 238/239); [b] no que tange à alienação fiduciária da MINUANO para a INTERNATIONAL PAPER: [b.1] diversamente do fundamentado pela r. sentença, a *consilium fraudes* (intenção de prejudicar credores), bem como a *concilium fraudes* (conluio entre adquirente e alienante) são irrelevantes para a caracterização da fraude contra credores, bastando a *scientia fraudis*, isto é, a ciência da insolvabilidade pelo adquirente ou então que esta deva ser presumida. Aduz que há diversos indicativos de má-fé da alienação fiduciária, tais como: a proximidade de datas entre as transmissões (menos de 06 meses); gritante diferença entre os valores envolvidos; a alienação fiduciária assinada apenas um mês após ter sido decretada a fraude contra a execução na alienação da IRUSA para a Minuano; anotação na matrícula do imóvel de arrolamento desde 2003 (R. 14), um indicativo de dívidas milionárias, tendo inclusive referido bem sido dado em garantia em execução fiscal (Av. 16) e ausência de comprovação por parte da IP da entrega das 13 toneladas de papel à Minuano. Insiste que a conjugação de todos os elementos supra citados está longe de observar qualquer indicativo de presunção de boa-fé de terceiro adquirente. Por fim, insurge-se a parte autora em face dos honorários de sucumbência fixados pela r. sentença. Sustenta que, quando há litisconsórcio, os patronos da parte vencedora devem ratear os honorários advocatícios, cuja condenação é uma pelo insucesso da pretensão, não podendo ser imposto que a apelante pague honorários advocatícios de 10% ao patrono de cada réu, em nítida violação ao art. 87 e parágrafos, do CPC.

Contrarrazões da requerida INTERNATIONAL PAPER DO BRASIL LTDA às fls. 3349/3397, pugnando pelo não conhecimento de matéria nova suscitada pela apelante, pelo improvimento do recurso e majoração dos honorários. Não houve apresentação de contrarrazões pelas corrés IRUSA e MINUANO (fls. 3906).

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

Parecer do Ministério Público oficiante em primeiro grau às fls. 3898/3905, opinando pelo provimento do recurso, acolhendo-se as pretensões deduzidas pela autora em seu inconformismo, com a declaração de nulidade da alienação do imóvel de Matrícula nº 38.136, do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, realizada pelas Rés IRUSA e MINUANO, e por consequência lógica, a constituição de propriedade fiduciária em favor da ré International Paper, nos termos do artigo 790, inciso VI, do Código de Processo Civil.

Parecer da Procuradoria de Justiça às fls. 3937/3938 também opinando pelo provimento do recurso, para que seja anulada a alienação do imóvel de matrícula nº 38.136, do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, realizada pelas corrés IRUSA e MINUANO e, por conseguinte, a constituição de propriedade fiduciária em favor da corré INTERNATIONAL PAPER, nos termos do artigo 790, inciso VI do Código de Processo Civil.

O recurso é tempestivo (fls. 3086/3088), preenchendo as suas necessárias condições de admissibilidade.

É o relatório.

Trata-se de ação pauliana c.c. cobrança ajuizada pela ora apelante, ADVOCACIA YUNES, inicialmente contra IRUSA ROLAMENTOS LTDA. ("IRUSA") e MINUANO COMUNICAÇÕES E PRODUÇÕES EDITORIAIS LTDA. ("MINUANO"), por meio da qual a ADVOCACIA YUNES requereu: (i) a condenação da IRUSA "ao pagamento dos honorários advocatícios devidos à autora no valor de R\$ 1.050.740,72 (um milhão cinquenta mil setecentos e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

quarenta reais e setenta e dois centavos) e (ii) fosse anulada a alienação do imóvel de Matrícula nº 38.136, do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, realizada pelas Rés IRUSA e MINUANO, sob o argumento de que a venda, ocorrida em dezembro de 2014, se deu em flagrante fraude contra credores, eis que reduziu a devedora Irusa à insolvência.

Citadas, as rés (IRUSA e MUNUANO) deixaram de apresentar contestação (fls. 70), sobrevivendo sentença de procedência da ação, em que se determinou a anulação da alienação do referido imóvel realizada entre as rés (fls. 71/72). A r. sentença transitou em julgado em 16.03.2017 (fls. 78), dando a autora Advocacia Yunes início ao cumprimento de sentença (fls. 151/152).

Ocorre que o imóvel descrito nos autos foi objeto de alienação fiduciária entre a ré MINUANO e a empresa INTERNATIONAL PAPER em 25.06.2015, tendo referida transação sido registrada na matrícula do imóvel em 15.07.2015 (fls. 44/45), anteriormente, portanto, ao ajuizamento da presente ação pauliana (distribuição em 04.11.2016 - fls. 01/07 e fls. 60). Assim, ao tomar conhecimento do cumprimento de sentença na presente ação e por ser a atual proprietária do imóvel, a ora apelante ajuizou ação declaratória de inexistência de sentença (*Querela Nullitatis Insanabilis* – autos nº 1034591-69.2017.8.26.0100 – em anexo), a qual foi julgada procedente, para declarar a nulidade da decisão atacada e seus atos posteriores e determinar a sua citação, como litisconsorte passiva necessária (fls. 328/332 do anexo e fls. 153/184 da ação principal).

Na sequência, a requerida INTERNATIONAL PAPER apresentou contestação na presente ação pauliana (fls. 92/119), requerendo, preliminarmente, a extinção do processo, sem resolução de mérito, por falta de interesse processual,

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

nos termos do art. 485, VI, do CPC, uma vez que a ADVOCACIA YUNES não postulou a anulação da segunda transação, isto é, da alienação fiduciária entre a MINUANO e a INTERNATIONAL PAPER, mas apenas a alienação antecedente, realizada entre a IRUSA e a MINUANO. No mérito, requereu a extinção do processo, com fundamento no art. 487, II do CPC, em razão de o pretense crédito da ADVOCACIA YUNES estar prescrito, devendo o pedido de anulação da "alienação do imóvel de Matrícula nº 38.136, do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, realizada pelas Rés IRUSA e MINUANO", por consequência, ser julgado improcedente. Subsidiariamente, postulou a improcedência integral da ação.

Houve réplica por parte da autora (fls. 305/310), sobrevivendo, na sequência, a r. sentença de fls. 320/327, que julgou procedentes os pedidos, para condenar a ré Irusa ao pagamento à autora do débito descrito na inicial, anulando-se a alienação do imóvel de Matrícula nº 38.136, do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, realizada pelas Rés IRUSA e MINUANO, e por consequência lógica, a nulidade da constituição de propriedade fiduciária em favor da ré International Paper.

Irresignada, a corré INTERNATIONAL PAPER interpôs recurso de apelação (fls. 335/382), o qual foi provido para o fim de anular a r. sentença, acolhendo-se preliminar de cerceamento de defesa (fls. 1404/1418) e determinando o retorno dos autos ao Primeiro Grau a fim de possibilitar às partes manifestação sobre o documento novo de fls. 311/314, em obediência ao art. 437, § 1º, do CPC, bem como indicação das novas provas. Constou da ementa do v. acórdão:

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

“EMENTA: SERVIÇOS PROFISSIONAIS. AÇÃO DE COBRANÇA C.C PAULIANA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA AÇÃO DE COBRANÇA EM FACE DA RÉ IRUSA ROLAMENTOS LTDA. E DE DECRETO DA NULIDADE DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL MATRÍCULA Nº 38.136 REALIZADA ENTRE AS RÉ S IRUSA E MINUANO E DE POSTERIOR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA REALIZADA ENTRE AS RÉ S MINUANO E INTERNATIONAL PAPER. HIPÓTESE EM QUE A DECISÃO, SEM PROPORCIONAR ÀS PARTES A POSSIBILIDADE DE SE MANIFESTAREM SOBRE O DOCUMENTO NOVO, FUNDOU-SE EM SENTENÇA, PROFERIDA NOS AUTOS DOS EMBARGOS DE TERCEIRO OPOSTOS PELA CORRÉ INTERNATIONAL PAPER CONTRA O BANCO SAFRA, NA QUAL FOI RECONHECIDA A FRAUDE À EXECUÇÃO, DEIXANDO DE OBSERVAR O DISPOSTO NO ART. 437, § 1º, DO CPC. ENTENDIMENTO DE QUE, PELA DECISÃO DE FRAUDE À EXECUÇÃO, A ALIENAÇÃO NÃO SERÁ ANULADA, PERMANECENDO VÁLIDA E EFICAZ ENTRE AS PARTES QUE A CELEBRARAM, MAS NÃO TERÁ EFICÁCIA EM RELAÇÃO AO CREDOR E AO PROCESSO DE EXECUÇÃO. VERIFICAÇÃO DE QUE A R. SENTENÇA FUNDOU-SE EM DOCUMENTO NOVO, SEM DAR OPORTUNIDADE À PARTE INTERESSADA DE SE MANIFESTAR, BEM COMO DE DISCUTIR OS FATOS E CIRCUNSTÂNCIAS QUE POSSAM REPERCUTIR EM AMBOS OS PROCESSOS, DEMONSTRANDO QUE OS FUNDAMENTOS QUE SERVIRAM DE BASE PARA O DECRETO DE FRAUDE À EXECUÇÃO PODEM NÃO SERVIR DE FUNDAMENTO PARA O DECRETO DE FRAUDE CONTRA CREDITORES. SENTENÇA ANULADA. Recurso de apelação provido para o fim de anular a r. sentença e determinar o retorno dos autos ao Primeiro Grau”.

Com o retorno dos autos ao Juízo de origem, as partes foram intimadas a se manifestar sobre o documento novo de fls. 311/314 e a indicar as provas que entendessem necessárias ao deslinde da causa (fls. 1422). Após a tramitação do feito, foi proferida a sentença ora recorrida.

Adoto as partes relevantes do relatório da r. sentença que sucintamente expôs os fatos ocorridos até sua prolação (fls. 3013/3017):

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

“(…)

Foi proferida r. sentença de fls.320/327, anulada pelo v. acórdão de fls.1.404/1.418.

A fl.1.422 determinou-se o cumprimento do venerando acórdão de fls. 1404/1418, que anulou a sentença e determinou o retorno dos autos ao primeiro grau, determinando-se a intimação das partes, a fim de que, no prazo comum de quinze dias, se manifestassem sobre o documento novo de fls. 311/314, em obediência ao art. 437, § 1º, do CPC, bem como para que indicassem as provas que entendessem necessárias ao deslinde da causa, em estrita observância aos princípios do contraditório e da ampla defesa, sob pena de preclusão.

As partes especificaram provas a fls.1.424/1.479, tendo a ré International Paper se manifestado também sobre os documentos de fls.311/314. A ré International Paper requereu a produção de provas oral e documental, sendo que a autora ADVOCACIA JOSÉ YUNES E ASSOCIADOS, requereu o julgamento antecipado da lide e a corrê MASSA FALIDA DE MINUANO COMUNICAÇÕES E PRODUÇÕES EDITORIAIS LTDA. E OUTRAS, requereu a produção de prova oral.

O feito foi saneado a fls.1.480/1.483, determinando-se a produção de provas oral e documental, bem como determinando-se a manifestação do MP, tendo em vista a falência da requerida Minuano.

Manifestação do MP de Falências a fl.1.496.

Indeferido o pedido de concessão de tutela de urgência (fl.1.580).

Em audiência, foi colhida a prova oral (fls.1.609/1.694).

O patrono da requerida INTERNATIONAL PAPER desistiu da oitiva de sua testemunha, Edson Domingues Alves, bem como o patrono da requerida IRUSA desistiu da oitiva da testemunha John Anthony Piacentino, o que foi homologado pelo M.M. Juiz. Deferiu-se o prazo de 5 dias para que a ré IRUSA indicasse os endereços atualizados das testemunhas não localizadas, sendo que a testemunha MÁRIO FLORÊNCIO CUESTA, que foi intimada, mas não compareceu, deveria ser intimado por Oficial de Justiça para a próxima audiência em continuação que seria oportunamente designada.

Determinada a manifestação dos réus e do MP sobre os documentos juntados pelo autor às fls. 1.697/2.034 (fls.2.035/2.036).

Manifestação do MP a fl.2.053.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

A fl.2.126 foi deferida a liminar postulada, para que se oficiasse ao MM. Juízo da 28ª Vara Cível Central, onde ocorrerá o leilão do imóvel objeto dos presentes autos (processo nº 1072256-27.2014.8.26.0100), solicitando-se a anotação da reserva do valor pago em leilão até o montante do crédito da parte autora Advocacia José Yunes e Associados, no valor de R\$ 1.271.446,26.

A fl.2.128 determinou-se a anotação da reserva do valor pago em leilão até o montante do crédito da parte autora Advocacia José Yunes e Associados, no valor de R\$1.629.098,32.

A fl.2.197 foi deferida a liminar postulada, para que se oficiasse ao MM. Juízo da 28ª Vara Cível Central, onde ocorrerá o leilão do imóvel objeto dos presentes autos (processo nº 1072256-27.2014.8.26.0100), bem como ao MM Juízo da Falência da empresa Minuano (2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital) solicitando-se a anotação da reserva do valor pago em leilão até o montante do crédito da parte autora Advocacia José Yunes e Associados, no valor de R\$1.629.098,32.

A fls.2.210/2.211 foi indeferida a expedição de ofício ao MMº Juízo Falimentar, determinando a remessa de valores para conta vinculada aos autos do processo nº 1072256-27.2014.8.26.0100, em trâmite perante a 28ª Vara Cível deste Foro Central, devendo a parte interessada diligenciar diretamente para encaminhamento de seu pedido junto ao MMº Juízo competente. Entretanto, nos termos da r. decisão de fl.2.128, tendo em vista que ainda não tinha sido concluída a instrução no presente feito, em que se discute a hipótese de anulação da venda do imóvel que foi leilado nos outros autos do processo nº 1072256-27.2014.8.26.0100, para que se evitasse risco de ineficácia do provimento jurisdicional se concedido apenas ao final, caso, em tese, sejam ao final acolhidos os pedidos formulados (o que apenas seria analisado após encerramento da instrução) presentes os requisitos do art.300, do CPC, não se verificando risco de irreversibilidade da medida, deferiu-se a liminar postulada, para que se oficiasse à E. 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital, solicitando-se a anotação da reserva do valor pago em leilão até o montante do crédito da parte autora Advocacia José Yunes e Associados, no valor de R\$1.629.098,32, permanecendo os valores depositados à disposição daqueles MM Juízos, até que sobrevenha decisão definitiva nos presentes autos, que será comunicada aos MM Juízos mencionados.

Manifestação do MP a fls.2.223/2.224.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

Nova manifestação do MP a fls.2.280/2.283.

Manifestação do MP a fl.2.310.

Designada audiência de instrução e julgamento para oitiva da testemunha faltante, MÁRIO FLORENCIO CUESTA, a fls.2.328/2.330.

Manifestação do MP a fl.2.356.

Tendo em vista que a testemunha, apesar de intimada as fls. 2346/2347, deixou de informar o seu endereço eletrônico para que fosse encaminhado o link para acesso virtual à audiência por videoconferência pelo sistema TEAMS, retirou-se de pauta a audiência designada para 01/03/2021, intimando-se a requerida Irua para que informasse se insistia no depoimento da referida testemunha, sendo que em tal hipótese deveria informar os meios para obtenção do endereço de e-mail da testemunha (fls.2.360/2.361).

Determinada a manifestação dos requeridos e do Ministério Público acerca dos documentos juntados pela parte autora, no prazo de 15 (quinze) dias (fl.2.375).

Manifestação do MP a fls.2.377/2.378.

A ré Irua desistiu da oitiva da testemunha faltante (fls.2.379/2.380).

A fl.2.381 foi homologada a desistência da oitiva da testemunha, mencionando-se ser possível o imediato encerramento da instrução, com abertura de prazo para alegações finais para as partes e Ministério Público.

Contudo, determinou-se que se aguardasse pelo decurso de prazo para manifestação dos demais réus, nos termos da decisão de fl. 2375 e, com o decurso, fosse feita nova vista ao Ministério Público, considerando a manifestação da ré Irua.

Manifestação da ré International Paper a fls.2.428/2.433, com documentos.

Manifestação do MP a fls.2.914/2.915.

Manifestação da ré MASSA FALIDA DE MINUANO COMUNICAÇÕES E PRODUÇÕES EDITORIAIS LTDA. E OUTRAS

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

a fls.2.920/2.921.

A fl.2.924 foi certificado o decurso do prazo sem manifestação do autor Advocacia José e da ré Irua Rolamentos.

A fl.2.925 foi deferido o prazo sucessivo de 15 dias, para oferecimento de razões finais pelas partes, bem como pelo Ministério Público, iniciando-se pela parte autora.

As partes apresentaram alegações finais (fls.2.927/2.930; 2.954/2.986; 2.992/2.996).

Ante o decurso do prazo para manifestação da Massa Falida Minuano, intimou-se o Ministério Público para manifestação (fl.2.998).

Manifestação do MP a fls.3.003/3.011, pela procedência do pedido para condenar a corrê IRUSA ao pagamento dos valores inadimplidos, bem como declarar anulação a alienação do imóvel de Matrícula nº 38.136, do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, realizada pelas Rés, IRUSA e MINUANO, e por consequência lógica, a constituição de propriedade fiduciária em favor da ré International Paper, nos termos do artigo 790, inciso VI, do Código de Processo Civil.

É o relatório do necessário. DECIDO”.

Finalizado o trâmite processual, foi proferida a sentença ora recorrida que julgou: [a] procedente o pedido da autora, ora apelante, de condenação da ré IRUSA, ao pagamento dos honorários advocatícios no valor de R\$ 1.050.740,72 (um milhão, cinquenta mil, setecentos e quarenta reais e setenta e dois centavos), atualizado até a data da propositura da ação; [b] improcedente o pedido de nulidade da venda realizada entre Irua e Minuano, bem como da alienação fiduciária realizada entre Minuano e Internacional Paper.

Em suma, fundamentou a r. sentença a ausência de comprovação da existência de conluio entre as partes (requisito subjetivo para reconhecimento da fraude a credores). Peço vênica para transcrever parte da fundamentação da r.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

sentença:

“Da análise dos documentos acostados aos autos, verifica-se que as alienações do imóvel impugnadas na presente ação foram averbadas quando havia ações de execução em curso contra as alienantes Irusa e Minuano, mas não havia averbação de penhora ou constrição sobre o imóvel com relação ao débito da alienante Irusa para com o autor da presente ação (fls.33/46). Não é possível, pois, presunção de má-fé das adquirentes, no caso as rés Minuano e International Paper no caso, o que afasta o *consilium fraudis*, requisito para configuração da fraude contra credores, com relação à parte autora, Advocacia José Yunes e Associados.

Embora fosse adequada a realização de pesquisas e busca de certidões em nome das alienantes, não estava a ré International Paper obrigada a pesquisar também a existência de ações contra os proprietários anteriores, porquanto não havia efetivos indícios de eventual fraude no negócio jurídico antecedente, seja porque a operação não ocorreu por preço vil, mas sim por preço estipulado de acordo com a livre negociação das partes, para possibilitar e facilitar o pagamento do débito que a Minuano tinha para com a ré International Paper, ou ainda porque o réu comprovou a compra e venda de papeis, celebrada com 'Minuano Comunicações e Produções Editoriais Ltda' (fls.216/224). A ré International Paper inclusive solicitou a consolidação da propriedade do bem ofertado em garantia, logo após a configuração e comprovação do inadimplemento da devedora fiduciante (fls.223/224), o que afasta a possibilidade de conluio fraudulento entre as partes e má fé da ré.

O reconhecimento da fraude contra credores, nos presentes autos, violaria a segurança jurídica e eficácia dos atos jurídicos levados à registro perante o Oficial de Registro de Imóveis.

Também possível conclusão no sentido de que o preço de alienação e o curto lapso de tempo de seis meses entre a aquisição formal da corré Minuano e sua alienação fiduciária à corré International Paper, por si só, não são circunstância que denotem fraude contra credores.

A alienação fiduciária do imóvel se prestava à garantia à obrigação assumida pela ré Minuano, que adquiriu papéis da ré International Paper, a fim de cumprir seu objeto social de comunicação e produção editorial.

Como dito, pelo que se afere das fartas provas documental e oral produzidas, o negócio foi realizado com o escopo de manutenção das

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

atividades empresariais da ré Minuano, aplicando-se a presunção de boa fé do art.164 do CC: (...)

Por todas as provas produzidas nos presentes autos e estritamente para fins de análise de ocorrência ou não de fraude contra credores nos presentes autos (que, repita-se, não se confundem com a alegação de fraude à execução ou com as conclusões dos feitos em que analisada a questão de fraude à execução) conclui-se que a ré International Paper aceitou o bem ofertado em garantia de boa-fé, tendo adotado medidas necessárias e ignorava qualquer empecilho ao negócio, pois ausente averbação acerca da existência de constrição referente à parte autora da presente ação sobre o bem em tela (fls.33/46), de sorte que a alienação fiduciária deve ser reputada válida e eficaz.

Da mesma forma, como visto, a corré Minuano, ao adquirir o bem da ré Irua, também estava de boa fé, pelo que se afere dos documentos e provas orais produzidas, não tendo sido comprovado o *consilium fraudis*, elemento para fins de configuração de fraude contra credores.

A fraude contra credores está prevista nos artigos 158 e seguintes do Código Civil.

Para seu reconhecimento, além do dano, deve ser verificada a existência de *consilium fraudis*, que consiste no conluio entre o alienante e o adquirente com a finalidade de fraudar credores daqueles, ou pelo menos que haja ciência da intenção fraudatória do alienante.

(...)

Quanto às transações imobiliárias havida entre as partes e discutidas nos presentes autos (venda feita pela ré Irua à ré Minuano e alienação fiduciária em garantia estabelecida pela ré Minuano em favor da ré International Paper), não restou comprovado que tivessem os réus conhecimento da existência da obrigação inadimplida.

Aliás, não houve qualquer registro de penhora, que pudesse ensejar a publicidade do débito reclamado pelo autor da presente ação (Advocacia José Yunes e Associados, pelo que se vê da matrícula de fls.33/46), a fim de inquinar de má-fé a referida transação, afastando assim a alegação de que houve o *consilium fraudis*.

Ressalta-se que a boa-fé do adquirente não foi elidida pelo autor, o que impede a caracterização do *consilium fraudis*, requisito subjetivo da ação pauliana.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

(...)

Assim sendo, ao cabo de farta instrução, não logrou êxito autor em comprovar sua tese da existência da referida fraude, visto que não apontou qualquer indício probatório quanto ao requisito subjetivo da fraude contra credores.

(...)

Pelo que já se afere das fartas provas documental e oral acostadas aos autos, estão ausentes pois, os requisitos para configuração da fraude contra credores dos artigos 158 e ss do CC, vez que ausente má fé da parte adquirente.

Improcedem, pois, os pedidos de anulação das alienações do imóvel de Matrícula nº 38.136, do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, realizada entre Rés IRUSA e MINUANO e entre Minuano e International Paper. (...)”

Irresignada, apela a parte autora, insistindo no reconhecimento da fraude a credores tanto na venda do imóvel objeto dos autos (Matrícula nº 38.136, do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital – fls. 33/46) realizada entre as corrés IRUSA e MINUANO, como em relação à garantia fiduciária do imóvel firmada entre as corrés MINUANO e INTERNATIONAL PAPER.

Pois bem.

Antes de se adentrar no mérito do recurso, impõe-se fazer algumas observações quanto ao fundamento do pedido.

Trata-se de ação pauliana em que se objetiva o reconhecimento de fraude contra credores.

Os negócios jurídicos onerosos celebrados em fraude contra

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

credores podem ser anulados desde que preenchidos dois requisitos, um objetivo e outro subjetivo (CPC, art. 159¹), além de ser necessária a comprovação da anterioridade do crédito (CPC, 158, § 2º²).

Sobre os requisitos para o reconhecimento da fraude contra credores, lição de Fredie Didier Jr e Outros, “(...) O pressuposto objetivo é a exigência de redução patrimonial, que conduza a insolvência ou a agrave. É o 'dano' (*eventus damni*) causado pela fraude. A insolvência é a insuficiência patrimonial do devedor, cujas dívidas superam a importância de seus bens (CPC-2015, art. 1.052, c/c CPC-1973, art. 748). O pressuposto subjetivo, que se costuma invocar em doutrina, é a ciência do devedor de causar dano (*consilium fraudis*)³.

Muito bem.

Quanto ao requisito objetivo da fraude contra credores (*eventus damni*) não há controvérsia nos autos, eis que reconhecido pela r. sentença, sem recurso da parte contrária, a existência de crédito entre a ora apelante e a ré IRUSA, com a condenação desta na quantia de R\$ 1.050.740,72, bem como a insolvência da ré IRUSA com a venda do imóvel objeto dos autos.

Constou da r. sentença: “No mérito, de início, verifico não ser possível à *correqueira International Paper* discutir da validade do crédito existente entre a parte autora e a ré *Irusa*, que não contestou o mesmo e *quedou-se revel*. Isto porque o art.18 do CPC veda que se pleiteie direito alheio em nome próprio, salvo quando autorizado pelo ordenamento jurídico, inexistente tal autorização na hipótese vertente.”

¹ CPC – art. 159. “Serão igualmente anuláveis os contratos onerosos do devedor insolvente, quando a insolvência for notória, ou houver motivo para ser conhecida do outro contratante”

² CPC – art. 158

³ § 2º o Só os credores que já o eram ao tempo daqueles atos podem pleitear a anulação deles.

³ JR. DIDIER, Fredie, DA CUNHA, Leonardo Carneiro, BRAGA, Paula Sarno e OLIVEIRA, Rafael Alexandria de Oliveira. Curso de Processo Civil: execução. 7ª Edição. Salvador: Editora JusPODIVM, 2017, pág. 382/383

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

No que pertine à existência do crédito da autora, desnecessário que a mesma juntasse aos autos fatura detalhando os serviços alegadamente prestados e o recolhimento de impostos incidentes sobre tais serviços porque o documento de fls. 26-27, constitui prova suficiente do crédito. A devedora Irusa, repita-se, única legitimada à impugnação do fato da existência do crédito da autora nos termos do art.18 do CPC, não o fez, nos termos do art.341 do CPC, presumindo-se verdadeira a alegação da existência do crédito. Procedente, pois, o pedido de condenação da ré IRUSA, ao pagamento dos honorários advocatícios devidos à Autora no valor de R\$ 1.050.740,72 (um milhão, cinquenta mil, setecentos e quarenta reais e setenta e dois centavos), atualizado até a data da propositura da ação. Também há provas suficientes da insolvência da alienante Irusa vez que os documentos de fls.47/50 comprovam que a alienante Irusa não figura como titular de nenhuma outra propriedade, além do imóvel alienado, capaz de responder por suas obrigações e o cumprimento de todo o avençado”. (n/ grifo - fls. 3018/3019).

Cumpra ainda observar que a alienação do imóvel objeto dos autos pela ré IRUSA foi realizada em dezembro de 2014 (fls. 29/32 e R. 19 da matrícula do bem – fls. 43/44), quando já se encontrava devedora do valor correspondente à prestação de serviço realizada pela parte apelante, conforme documento de fls. 26/27, assinado em 2010.

Portanto, também comprovado o requisito da anterioridade do crédito.

Anote-se que, em depoimento pessoal da proprietária da IRUSA, Sra. MÔNICA BEILICH SARTORETO, há afirmação expressa da existência de

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

dívida anterior com a ora apelante (transcrição às fls. 1652/1653⁴), bem como da inexistência de patrimônio após a venda do imóvel objeto dos presentes autos (transcrição às fls. 1655/1656⁵).

Desse modo, patente o prejuízo sofrido pela credora, ora apelante, bem como patente a insolvência da IRUSA com a venda do imóvel.

Assim, configurados os requisitos objetivos para reconhecimento da fraude contra credores, ou seja, prejuízo da credora, a insolvência da devedora e a anterioridade do crédito.

A controvérsia dos autos reside na configuração do requisito subjetivo, tendo o d. Magistrado *a quo* entendido pela sua não comprovação nos autos. Fundamentou a r. sentença: “*Todavia, das provas oral e documental produzidas, não foi possível concluir que as requeridas Minuano e International Paper estariam de má fé na aquisição do bem ou que haveria conluio fraudulento entre as rés*

⁴ “J.: Onde está o crédito da advocacia José Yunes e Associados?

Que aqui na inicial menciona um crédito que a Irusa teria para com o escritório de advocacia. A senhora se lembra se estavam devendo alguma coisa para o escritório de advocacia?

D.: Sim. Tinha dívidas, de contador até, a gente estava numa situação muito complicada.

J.: Da advocacia José Yunes também?

D.: Também. É o único advogado nosso.

J.: O valor desse crédito, a senhora se lembra com relação a advocacia José Yunes, mais ou menos, em quanto girava isso?

D.: Se está aqui, um milhão e quatrocentos e dois mil, um contador deve ser coisa pequena”.

⁵ J.: Mas após a venda que foi feita, sobrou patrimônio para pagar os credores?

D.: Não.

(...)

RQTE.: Com a venda do imóvel, a empresa ficou sem bem?

D.: Ficou.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

na alienação do imóvel". (fls. 3019).

Importante registrar que, na hipótese dos autos, há duas situações distintas e que devem ser levadas em consideração para o fim de se analisar o requisito subjetivo necessário para configurar a fraude contra credores.

Há o comprador direto do imóvel objeto dos autos (corrê MINUANO – adquiriu o imóvel diretamente da devedora IRUSA através de contrato de compra e venda) e a terceira adquirente (corrê INTERNATIONAL PAPER – imóvel objeto de garantia fiduciária em decorrência da venda de papel para a MINUANO).

[a] negócio jurídico realizado entre a IRUSA e a MINUANO

No que tange à compra e venda realizada entre as corrés IRUSA e MINUANO, respeitado o entendimento do d. Magistrado *a quo*, entendo não haver dúvidas de sua nulidade, eis que as provas dos autos deixam claro que a realização de referida venda se deu em fraude contra credores.

Como acima já explanado, a fim de se configurar a fraude contra credores, necessária a comprovação de certos requisitos, sendo incontroversos a anterioridade do débito e o requisito objetivo (*eventus damni*). Resta, pois, analisar o requisito subjetivo.

Neste aspecto, a doutrina e jurisprudência são pacíficas em afastar a necessidade de comprovação de conluio entre vendedor e comprador com a intenção de causar dano ao credor (*animus nocendi*). Bastando apenas a

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

demonstração de que o adquirente do imóvel tinha ciência de que referido negócio levaria o vendedor à insolvência (*scientia fraudis*).

Confira-se doutrina a respeito do requisito subjetivo da fraude contra credores e a dispensabilidade de comprovação do *animus nocendi*:

“Discutia-se se a configuração do 'consilium fraudis' dependia da demonstração do 'animus nocendi' (intenção direta de prejudicar credores). Doutrinas brasileira e estrangeira mais recentes já pacificaram a questão, dispensando a presença do 'animus nocendi'. Basta que se revele que o devedor tinha ciência de que o ato por ele praticado provocava ou intensificava seu o estado de insolvência”⁶.

“o terceiro requisito é elemento subjetivo, ou seja, o *consilium fraudis*. Em nosso direito, esse elemento subjetivo **dispensa a intenção precípua de prejudicar, bastando para a existência da fraude o conhecimento dos danos resultantes da prática do ato**. Em ambos os ordenamentos civis, é diferente o tratamento para os atos ou negócios a título gratuito e a título oneroso. No que diz respeito aos casos de transmissão gratuita e de remissão de dívidas, nos termos do art. 106, a fraude constitui-se por si mesma, independentemente do conhecimento ou não do vício. (...). Por outro lado, a hipótese do artigo 159 é a tradicional e não dispensa o 'consilium fraudis'. **Diz a lei, porém, que a insolvência deve ser notória ou deve haver motivo para ser conhecida do outro lado contratante**. Entendemos aqui, como alhures, que a matéria será resolvida exclusivamente dentro do bojo probatório da ação pauliana. A notoriedade e a ciência da insolvência pelo outro contratante dependem, exclusivamente, do caso concreto, podendo, no entanto, ser traçadas balizas para essa prova, mas nunca de forma inflexível (...) Serão importantes a sensibilidade de jogador e os valores em jogo. Daí porque a ciência da insolvência, por parte do adquirente, torna-se importante para o legislador”⁷ (n/ grifos).

“(...) este é elemento subjetivo da fraude: o *consilium fraudis*, ou conluio fraudulento. **Não se exige, no entanto, que o adquirente esteja mancomunado ou conluiado com o alienante para lesar os credores deste. Basta prova da ciência da sua situação de insolvência**. (...) Embora a insolvência não seja notória, pode o adquirente ter motivos

⁶ JR. DIDIER, Fredie, DA CUNHA, Leonardo Carneiro, BRAGA, Paula Sarno e OLIVEIRA, Rafael Alexandria de Oliveira. Curso de Processo Civil: execução. 7ª Edição. Salvador: Editora JusPODIVM, 2017, pág. 383

⁷ Silvio VENOSA, Silvio. DIREITO CIVIL: parte geral – vol 1. 19ª ed. São Paulo: Atlas, 2019, fls. 486/487

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

para conhecê-la. JORGEAMERICANO, citado por, SILVIO RODRIGUES, refere-se a algumas presunções que decorrem das circunstâncias que envolvem o negócio e são reconhecidas pela jurisprudência. Assim, os contratos se presumem fraudulentos: 'a) pela clandestinidade do ato; b) pela continuação dos bens alienados na posse do devedor quando, segundo a natureza do ato, deviam passar para terceiros; c) pela falta de causa; d) pelo parentesco ou afinidade entre o devedor e o terceiro; e) pelo preço vil; f) pela alienação de todos os bens'.⁸” (n/ grifos)

“Na hipótese de transmissão onerosa, o legislador também relativiza a exigência de *consilium fraudis* ao autorizar a anulação quando “a insolvência for notória, ou houver motivo para ser conhecida do outro contratante”. A concepção voluntarista da fraude contra credores vai cedendo passagem a uma compreensão mais objetiva do instituto, dirigida à ampliação da proteção dos credores independentemente da caracterização da intenção maliciosa do devedor. O que se deve ter em mente na aplicação da fraude contra credores não é a vontade subjetiva do devedor, mas o sopesamento entre os direitos dos credores e os direitos daqueles que celebram o negócio jurídico com o devedor, confiando na sua segurança. Sempre que a insolvência for notória, seja conhecida ou deva ser conhecida do outro contratante, a ordem jurídica privilegia o credor, cujo título jurídico sobre o patrimônio do devedor já existia ao tempo da celebração do negócio jurídico, permitindo a sua anulação⁹”.

Portanto, no que tange ao adquirente do imóvel (corrê MINUANO) necessário apurar se tinha ciência da insolvência da vendedora (ré IRUSA) ou maneiras de saber sobre a insolvência (*scientia fraudis*), sendo prescindível demonstrar conluio entre alienante e o adquirente, ou a intenção de ocasionar prejuízo contra o titular do direito lesado (AUTOR-APELANTE). Ou seja, desnecessário se provar dolo do adquirente (corrê MINUANO).

Explica Sílvio de Salvo Venosa, “*geralmente, quem contrata com insolvente não conhece seus credores. Se a intenção fosse erigida em requisito para*

⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro: parte geral. V.1. São Paulo: Saraiva. 2003. p. 407.

⁹ SCHREIBER, Anderson. Código civil comentado: doutrina e jurisprudência. Anderson Schreiber. 5ª ed., ver., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2023, pág 120

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

ação, estaria ela frustrada, porque é muito difícil é o exame do foro íntimo do indivíduo. O requisito está, por conseguinte, na previsibilidade do prejuízo (...) Quem compra bem de agente insolvente, ou em vias de se tornar tal, deve prever que esse ato pode lesar credor. Não lhe é lícito ignorar que a lei proibiu a aquisição nesta circunstância, na proteção dos respectivos credores. Esse é o princípio legal.¹⁰

Assim, diante das considerações acima expostas, o que se exige para a configuração do instituto da fraude contra credores, é a *scientia fraudis*, isto é, o conhecimento, pelo terceiro, da situação de insolvência do devedor, e não o *consilium fraudis*, ou seja, dolo do comprador.

No mesmo sentido, julgados deste E. Tribunal de Justiça, em casos análogos:

“APELAÇÃO. AÇÃO PAULIANA. FRAUDE CONTRA CREDORES. DOAÇÃO DE COTAS SOCIAIS DE TITULARIDADE DOS DEVEDORES PARA SUAS FILHAS. PRELIMINARES AFASTADAS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. MÉRITO. ANTERIORIDADE DO CRÉDITO. COMPROVAÇÃO PELA CAUSA DE ORIGEM. "EVENTUS DAMNI". PROVA DE SOLVÊNCIA QUE INCUMBE AO DEVEDOR. NÃO COMPROVAÇÃO. "SCIENTIA FRAUDIS" MANIFESTA. TRANSAÇÃO INTRAFAMILIAR. PRESUNÇÃO DE FRAUDE. PRECEDENTE. REQUISITOS LEGAIS. PREENCHIMENTO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSOS NÃO PROVIDOS. 1. A negativa de prestação jurisdicional não se caracteriza se a sentença está fundamentada e aprecia os argumentos relevantes para a causa, mesmo que em desacordo com as teses das partes 2. São partes legítimas para responder à ação pauliana todos os envolvidos na operação apontada como fraudulenta, nos termos do artigo 161 do Código Civil. 3. A parte possui interesse processual quando a prestação jurisdicional é necessária para a satisfação do direito invocado e existe adequação entre a situação lamentada e o provimento jurisdicional concretamente solicitado. **4. A ocorrência de fraude contra credores não exige disputa judicial em curso quando da prática do ato impugnado, mas sim anterioridade do crédito existente, a**

¹⁰ DIREITO CIVIL: parte geral – vol 1. 19ª ed. São Paulo: Atlas, 2019. Pág. 488.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

comprovação de prejuízo ao credor, pela insolvência do devedor ("eventus damni"), e o conhecimento, pelo terceiro contratante ou beneficiário, do estado de insolvência do devedor ("scientia fraudis"). 5. Na ação pauliana, não se exige que o crédito seja exigível e muito menos líquido ao tempo da transferência tida como fraudulenta, pois, segundo remansosa doutrina e jurisprudência, basta ao crédito ter existência anterior à fraude, embora a pretensão relativa a sua exigência seja posterior. (Apelação Cível 1003134-33.2018.8.26.0472; Relator (a): Maria do Carmo Honório; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Porto Ferreira - 1ª Vara; Data do Julgamento: 12/07/2023; Data de Registro: 13/07/2023)

No caso, no que tange à adquirente do bem (MINUANO), inviável se admitir que não tinha ciência das condições financeiras da IRUSA e de que a compra do imóvel a levaria à insolvência.

Ademais, a forma com que a negociação foi realizada indica, sem sobra de dúvidas, a má-fé da corré MINUANO.

Conforme consta do conjunto probatório, o imóvel objeto dos autos foi negociado pela quantia de R\$ 13.000.000,00, 53% inferior ao valor venal do imóvel (R\$ 24.599.094,00 - fls. 29) e, consideravelmente menor do que o do mercado. Há nos autos documentos que demonstram ofertas pelo imóvel nos valores de R\$ 65.000.000,00 (oferta feita pela Odebrecht em março de 2013 – fls. 274/283), de R\$ 76.800.000,00 (oferta feita por Conx Empreendimentos Imobiliários em março de 2013 – fls. 278/279) e de R\$ 77.000.000,00 (oferta feita pela Cyrela em agosto de 2013 – fls. 280/282). Assim, não há dúvidas de que a venda foi realizada por preço vil, eis que o imóvel possuía valor muito superior ao que fora negociado, já a indicar que não se tratava de um negócio dentro da normalidade.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

Sobre o preço vil na análise de fraude contra credores, esclarece
CARLOS ROBERTO GONÇALVES:

“O aludido dispositivo proclama que ocorrerá a anulabilidade dos contratos onerosos, mesmo havendo contraprestação, tanto no caso de conhecimento real de insolvência pelo outro contratante, como no caso de conhecimento presumível, em face da notoriedade ou da existência de motivos para esse fato. Como dito no item anterior, a insolvência é notória principalmente quando o devedor tem títulos protestados ou é réu em ações de cobranças ou execuções cambiais. É presumida quando as circunstancias, mormente o preço vil e o parentesco próximo entre as partes indicam que o adquirente conhecia o estado de insolvência do alienante. Assim, o pai que negocia com filho ou irmão insolvente não poderá arguir sua ignorância sobre a má situação econômica destes, bem como aquele que adquire imóvel por preço ostensivamente inferior ao mercado, dentre outras hipóteses¹¹.”

Cumpre ressaltar, ainda, que, além de ter adquirido o bem por valor muito inferior ao valor venal do imóvel e totalmente destoado do seu valor de mercado, a corré MINUANO, alguns meses depois, alienou fiduciariamente o mesmo bem para garantir dívida de R\$ 38.800.000,00 (fls. 216/221 e fls. 44 – R. 20 da matrícula do imóvel), o que indica, sem sombra de dúvidas, a existência de fraude, ante a simulação do valor do imóvel, elemento essencial do negócio.

Importante consignar que o valor negociado entre IRUSA e MINUANO já foi devidamente analisado quando do julgamento de embargos de terceiros opostos pela MINUANO (autos nº 1076532-33.2016.8.26.0100,) em ação de execução ajuizada pelo Banco Safra em face da IRUSA (autos nº 1072256-27.2014.8.26.0100), afastando as justificativas da Minuano quanto ao valor negociado e a considerando adquirente de má-fé.

A mesma decisão também reconheceu que a corré MINUANO

¹¹ in Direito Civil Brasileiro, 4ª Edição. São Paulo: Saraiva, p. 414/415

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

tinha ciência de que o negócio relativo ao imóvel levaria a corrê IRUSA à insolvência, além de ter constatado a falta de cautela da MINUANO para a efetivação do negócio.

Confira-se:

“Conforme registro no fôlio real, ocorrido em 22.12.2014, a embargante adquiriu o imóvel penhorado, por venda feita pela executada Irusa, pelo valor de R\$13.000.000,00 (R. 19 fls. 34/35).

A escritura pública foi lavrada em 08 de dezembro daquele ano (fls. 34), oriunda do compromisso de compra e venda datado de 22.08.2014 (fls. 17/23).

(...)

Na espécie, quando daquele negócio jurídico, já pendia contra a alienante demanda capaz de reduzi-la à insolvência (art. 792, IV, do CPC), uma vez que a execução embargada foi ajuizada em 01.08.2014, com valor da causa de quase um milhão de reais.

Conquanto a empresa Irusa tenha sido citada em 11.09.2014, depois do compromisso de compra e venda, o foi antes da transmissão da propriedade do registro do título na matrícula (art. 1.245 do Código Civil) e, de todo modo, a transação ocorreu quando já inadimplida, em abril/2014, a cédula de crédito que aparelha a execução (fls. 40).

Ademais, é preciso considerar que, ao contrário da praxe de mercado, a transmissão da propriedade pelo registro imobiliário, em dezembro/2014, ocorreu mediante o pagamento, pela embargante, de R\$1.000.000,00 dos R\$13.000.000,00, referente ao preço do imóvel, ou seja, quando pendente débito de mais de 90% do preço ajustado.

Outro ponto de relevância decorre da negociação do imóvel por preço 53% inferior ao do valor venal (fato incontroverso), que, por sua vez é, via de regra, consideravelmente menor do que o de mercado. A explicação fornecida pela embargante não convence.

A penhora lavrada sobre o imóvel, oriunda de execução fiscal no valor de R\$3.369.112,29 foi cancelada no mesmo dia do registro da escritura de compra e venda (R.17 e Av. 18 fls. 33/34) e, especialmente, a executada havia assumido o pagamento daquela dívida conforme parágrafo único da cláusula 2.1 do compromisso de compra e venda (fls. 18/19). Infere-se, porque assim convencionado e ausente prova noutro sentido, que foi a vendedora quem arcou com a dívida, não fazendo qualquer sentido a alegação de abatimento no preço do imóvel em razão daquela pendência.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

Quanto aos débitos do IPTU, parte decorre de exercícios posteriores à transação e a outra, ainda que supostamente alcance mais de R\$1.000.000,00 (fls. 36/37), não justifica “desconto” de cerca de 47% sobre o valor venal do imóvel, ou seja, de mais de R\$11.000.000,00.

Saliento, ainda, que a embargante não comprovou os pagamentos das prestações do preço do imóvel e, fato incontroverso, dispensou as certidões previstas Lei nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, o que causa espécie ante o valor da transação em exame.

Nesse cenário, o contexto probatório autoriza a conclusão de que a embargante agiu de má-fé ao adquirir o imóvel quando já pendente ação judicial contra a vendedora, capaz de reduzi-la à insolvência, por preço muito inferior ao valor venal e, portanto, ao de mercado, recebendo a transmissão da propriedade quando já citada a alienante na execução e após pagar menos de 90% do valor transacionado.

Assim sendo, com fundamento no art. 792 do Código de Processo Civil, ratifico a decretação da fraude à execução, a fim de declarar ineficaz a compra e venda em relação ao embargado e manter a penhora.”. (fls.269/272)

A má-fé da Minuano em relação à aquisição do imóvel objeto dos presentes autos também foi reconhecida nos autos da execução nº 1013747-03.2014.8.26.0004 ajuizada pela Importadora e Rolamentos Radial em face da IRUSA, em que restou novamente consignada a falta de cautela para a realização do negócio, uma vez que o imóvel foi adquirido por preço vil e dispensada a apresentação de certidões negativas, tudo a demonstrar a ciência da Minuano quanto à insolvência da IRUSA. Confira-se decisão proferida nos referidos autos:

“De fato, conforme bem alinhavado pela exequente, a executada efetuou negócio a título oneroso, que a levou à insolvência, em evidente fraude à execução.

Com efeito, após o ajuizamento da presente demanda, e após ter ciência de possuir títulos protestados, os quais aparelham esta execução, a devedora, alienou imóvel de sua propriedade, por valor muito inferior ao valor venal do imóvel, sendo que a compradora dispensou a apresentação de certidões negativas, ciente das inúmeras execuções que a executada possuía, inclusive, com penhoras já averbadas (fls. 254/258 e 262), afastando a boa-fé da adquirente.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

Assim, resta inequívoca a fraude à execução, razão pela qual, torno ineficaz a venda realizada.” (n/ grifos - fls. 273)

Inegável, na presente hipótese, a demonstração nos autos de que a ré MINUANO realizou ato negocial de compra e venda do imóvel diante de um alienante notoriamente insolvente ou em situação em que havia motivo para conhecer sua situação patrimonial deficitária.

Ademais, em depoimento ao Juízo *a quo*, a representante legal da IRUSA, Sra. MÔNICA BEILICH SARTORETO, relata a forma em que negociado o bem, demonstrando que a MINUANO tinha reais motivos para conhecer quanto à insolvência da IRUSA (*scientia fraudis*), tendo ainda contribuído efetivamente para prejudicar os credores da IRUSA, eis que não tinha intenção de realizar o pagamento do preço e, de fato, não o fez.

Peço vênia para transcrever as partes relevantes do referido depoimento (fls. 1648/1668):

“(…)

J.: Essa é uma ação de cobrança, cumulada com pedido de declaração de nulidade de uma venda, tendo em vista que a advocacia José Yunes, autora do processo, teria um crédito junto a Irusa, que teria alienado um imóvel da Avenida Marques de São Vicente para a correquerida Massa Falida de Minuano e essa por sua vez, teria estabelecido uma garantia real com relação à empresa Internacional Paper do Brasil. O que a senhora pode dizer sobre esses fatos, o que a senhora se recorda?

D.: Em dois mil e quatorze, dois mil e treze, nós estávamos com a empresa devendo muitos impostos. Aí, o doutor Yunes, que era uma pessoa que fazia a advocacia para a gente lá, ele sugeriu que a gente vendesse, porque não ia ter como a gente pagar. Até eu trouxe a avaliação de proposta de compra do imóvel.

J.: Do imóvel da Marquês de São Vicente?

D.: Isso, é da Odebrecht. Chovia pessoas, mas a gente não conseguia

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

fechar, porque eles pediam que a gente pagasse os impostos.

J.: Na Avenida Marquês de São Vicente, 1.011?

D.: Exato. Aí, falaram: "Tem que vender". Isso foi no final de dois mil e treze: "Vocês não vão conseguir pagar". E a gente precisava pagar os impostos. O quê nós fizemos? Logo que se espalhou, apareceu um grupo de espanhóis, nós falamos: "Achamos uma pessoa que quer comprar a empresa". Aí, o doutor Yunes falou: "Não, eles são vigaristas, mas eu vou achar alguém". Em seguida, um mês depois ele falou: "Eu tenho uma pessoa, um empresário, chamasse Mário Cuesta, ele comprou até um jornal, ele faz isso, ele pega e compra uma coisa, como ele tem dinheiro, ele negocia as dívidas, é diferente de vocês". E lá estavam essas propostas, que eu quero deixar para o senhor, é da Cyrela e da Odebrecht, uma estava oferecendo setenta e sete milhões, a Cyrela.

J.: Nós vamos digitalizar e daremos vista para vocês.

D.: Aqui eu tenho um contrato de compra e venda com essa pessoa, chamada Mário Cuesta. Eu nunca o conheci pessoalmente.

J.: A senhora quer deixar aqui?

D.: Eu gostaria.

J.: Vamos digitalizar, abrir vista para a parte autora, para os demais e para o Ministério Público.

D.: Aí, a gente ia vender, apareceram os espanhóis, apareceu esse senhor Mário Cuesta, o doutor Yunes falou: "Ele é perfeito, uma pessoa do bem, ele pagou a minha casa de Ilha Bela, até saiu na mídia, pagou uns trinta milhões pela casa".

Eu falei: "Puxa". Eu gostaria que o senhor visse, porque no papel às vezes é melhor. E aí ele falou: "É uma pessoa maravilhosa, pode fechar". Isso foi em fevereiro de dois mil e quatorze. Ele pagava umas coisas pontualmente, até a gente falava: "Ele está pagando". De repente, uma pessoa que até trabalhava na Irusa falou: "Eles venderam a sua sede". O doutor Yunes disse: "Não pode vender, porque tem restrição.

Podem ficar tranquilas, que isso só o fisco". Porque a gente ia pagar o que? Os impostos, para poder ficar em paz. Então, aqui nesse contrato tinha dívida de oitenta e nove milhões, a gente devia, porque tem a dívida que aparece e aquela que vai aparecer ainda.

J.: O imóvel, a senhora se lembra por quanto acabou sendo vendido?

D.: Não, porque quem vendeu foi um vigarista, desculpe, o senhor Mário Cuesta.

J.: Ele serviu como intermediário dessa venda?

D.: Não sei, ele simplesmente vendeu, quem avisou foi um ex-funcionário da gente que falou: "Dona Mônica, eles venderam".

J.: A senhora não sabe dizer o valor?

D.: Parece que é menor do que o valor venal.

J.: O senhor Mário Cuesta participou dessa venda na qualidade do que, corretor de imóvel, qual foi a participação dele?

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

D.: Eu não sei, eu vendi, mas não passei para o nome, porque ele não cumpriu nada.

J.: Como ele atuou nessa venda?

D.: Não sei.

J.: A senhora é sócia?

D.: A dona da Irua.

J.: E a senhora não sabe, estão negociando o imóvel da senhora, da empresa da senhora?

D.: Foi quando me avisaram: "Eles negociaram". E o doutor Yunes disse: "Eles não podem negociar".

J.: A senhora passou alguma procuração?

D.: Não. Tem uma coisa aqui, eu tenho esse e-mail que o doutor Renato me passou, e eu falei: "O Yunes está sempre falando que é para o Mário Cuesta que a gente vai vender, que é um empresário conhecido, e tem o nome do senhor Vilson, quem é?" Aí ele falava: "Faz parte do grupo, pode falar com o doutor Yunes". Aí nós falamos, ele falou: "Tranquilo, o Mário Cuesta que está comprando". Sempre eles falavam: "Tem que assinar um papel dando poderes para o Vilson, que eu não sei quem é, vocês não venderam? Vocês querem ficar prendendo a pessoa? Tem que deixar, senão ele não vai conseguira pagar".

Então, eu lembro que o doutor Renato falou para a gente assinar um aluguel, porque como tinha um pequeno sócio, como é que fala? Sócio pequenininho.

J.: Minoritário.

D.: É, tinha uns pequeninhos, e eles precisavam deixar legal aquilo, até resolver para os pequeninhos. Então, nós fizemos o aluguel, eu assinei um monte de coisa, porque estava vendido para essa criatura.

J.: Em virtude dessa necessidade financeira de quitação dos impostos da empresa?

D.: Exato.

J.: O motivo pelo qual a senhora autorizou essa venda, a senhora chegou a autorizar a venda?

D.: Eu autorizei a pessoa a pagar as minhas dívidas.

J.: A finalidade dessa venda era o pagamento dos tributos e resolver a situação da empresa.

D.: Isso.

J.: Permitir que a empresa continuasse?

D.: Era essa a intenção. Às vezes eu questionava, eu falava: "Nossa, que esquisito". Aí falavam: "Não, mas vocês querem vender uma coisa, querem que o homem resolva e não assinam nada, não dão poderes para ele poder negociar".

J.: A senhora tinha algum tipo de relacionamento antes dessa venda, com o representante da Minuano?

D.: Não o conheço pessoalmente, não sei que é, eu vejo pela foto, no

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

Google a gente vê, não esse Vilson, a gente vê a...

J.: Alguém dessa empresa Massa Falida de Minuano Comunicações e Produções Editoriais Ltda. Antes da relação da venda, a senhora teve algum contato com esse pessoal?

D.: Não. Sempre através do escritório doutor Yunes. Aí me falaram que eu tinha que vir responder aqui, se eu devia para o doutor Yunes e eu vejo que aqui no meu contrato deve-se, eu passei essa dívida também, fornecedores vencidos, duzentos e oitenta e seis mil, fornecedores a vencer, terceiros vencidos, que tem advogados, contadores, eu não sei se eles pagaram.

(...)

RQTE.: Com esse compromisso de venda da Irusa, a senhora poderia falar dessa pós-venda, você soube de alguma coisa, como se deu com a Irusa essa relação, a Irusa passou para credores?

D.: depois que fechou esse contrato, ele começou a não pagar as coisas.

J.: Quem?

D.: O Mário Cuesta. Ele pagava uma coisa aqui, uma lá, a gente ligava para o doutor Renato, e ele falava: "Vou falar com eles, vou cobrar deles". Até o dia que esse funcionário meu falou: "Venderam a sede". Eu falei: "Impossível, o doutor Yunes disse que ele só poderia vender quando ele pagasse os impostos". Aí nós fomos lá, o doutor Yunes ficou muito bravo com a gente, porque eu fui indelicada, realmente eu fui indelicada, porque eu comecei a gritar, eu fiquei desesperada, eu falei: "Como assim, pegaram o imóvel?" E aí eles pegaram o imóvel. O senhor vai ficar surpreso, que isso foi em fevereiro, a gente vendeu, no final do ano a gente descobriu que eles tinham vendido o imóvel, logo uns meses depois, uma multinacional veio com quase quarenta milhões, sem olhar, parece que a lei não existe que a pessoa olhe, mas pelo menos olhar quinze minutos antes: "A quem pertencia isso?" como foi feita essa venda? Isso me causa mais indignação ainda. (fls. 1656)".

Há ainda que se considerar que, mesmo sem efetuar o pagamento à IRUSA pela compra do imóvel, a MINUANO ofereceu o mesmo bem como garantia fiduciária à corré INTERNATIONAL PAPER, meses após a sua compra (menos de 06 meses), a corroborar a alegação da apelante de que a conduta da MINUANO se caracteriza como de má-fé.

Resta, pois, caracterizado, quanto à conduta da adquirente MINUANO, o requisito subjetivo da fraude contra credores, ou seja, o requisito da

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

scientia fraudis, eis que devidamente demonstrado que tinha ciência de que a compra do imóvel objeto dos autos levaria a vendedora (IRUSA) à insolvência, bem como inegável a sua má-fé quanto à negociação do bem, eis que adquirido por preço vil, sem as devidas cautelas, além de não ter efetuado o pagamento da compra.

Outrossim, não há como se afastar a má-fé da vendedora do imóvel, ré IRUSA.

Ora, uma vez configurado seu esvaziamento patrimonial com a venda do seu único bem por preço vil, frustrou-se a satisfação de seus débitos junto aos seus credores.

A ré IRUSA tinha o dever de não reduzir seu patrimônio de modo a tornar-se insolvente em face aos seus credores, ainda mais por valor vil. Em sendo assim, presumida a fraude contra credores quanto à alienante na hipótese dos autos.

Portanto, há indícios concretos de que IRUSA e MINUANO realizam o ato de compra e venda do imóvel objeto dos autos em fraude contra credores.

E, como já firmado pelo C. Superior Tribunal de Justiça, em voto do Exmo Min. Luis Felipe Salomão: “*Em matéria de fraude contra credores, possuem grande importância as provas circunstanciais, os indícios, as presunções, sendo certo, ademais, que se deve ter, diante do caso concreto, uma visão global e de conjunto da cadeia de acontecimentos, sobretudo naquelas hipóteses que envolvem a*

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

prática de uma miríade de atos jurídicos encadeados¹²

Nesta feita, a cadeia de acontecimentos entre as rés IRUSA e MINUANO conduzem ao reconhecimento da fraude contra credores, eis que demonstrados todos os requisitos para tanto, ou seja, a anterioridade do crédito da autora, a insolvência da devedora IRUSA e, conseqüente prejuízo ao credor ("eventus damni"), bem como o conhecimento, pela adquirente do imóvel (MINUANO) do estado de insolvência da devedora IRUSA ("scientia fraudis").

Impõe-se, pois, a reforma da r. sentença ora impugnada, para o fim de reconhecer a nulidade da alienação fraudulenta do imóvel objeto dos autos entre as empresas MINUANO e IRUSA.

[b] negócio jurídico realizado entre a MINUANO e INTERNATIONAL PAPER

Outrossim, impõe-se também reformar a r. sentença quanto à corré INTERNATIONAL PAPER, a qual aceitou o imóvel como garantia fiduciária para pagamento da venda de papéis para a corré MINUANO.

Diversamente da requerida MINUANO, adquirente direta da devedora IRUSA, a corré INTERNATIONAL PAPER se trata de terceira adquirente.

Quanto ao terceiro adquirente há necessidade de demonstrar a sua efetiva má-fé na realização do negócio, ou seja, a consciência de estar prejudicando os credores do devedor original.

¹² AgInt no REsp 1294462/GO, QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, julgado em 20/03/2018

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

É o que se extrai do texto do art. 161 do Código Civil, *in verbis*:

“Art. 161. A ação, nos casos dos arts. 158 e 159, poderá ser intentada contra o devedor insolvente, a pessoa que com ele celebrou a estipulação considerada fraudulenta, ou terceiros adquirentes que hajam procedido de má-fé” (n/ grifo).

Sobre o tema, texto bem elucidativo retirado da publicação “Elemento Subjetivo na fraude contra credores”¹³:

“8. Elemento subjetivo do terceiro adquirente

Viu-se que a notoriedade objetiva da insolvência ou a notoriedade presumida em face do contratante são os critérios fundamentais a serem investigados na alienação onerosa de bens.

Faz-se presente, então, uma breve análise do elemento subjetivo na situação do terceiro que adquire bens do contratante original, isto é, na hipótese em que uma pessoa vem a adquirir o bem do primeiro alienatário. Estabelece-se uma cadeia em que A é o alienante, B o alienatário e C o adquirente.

Na relação jurídica entre A e B, é imperioso que se prove a *scientia* fraudis de B para desconstituir o negócio jurídico firmado, como já estabelecido; **entretanto, caso B aliene este bem a C (terceiro), deverá ser provada sua má-fé, a fim de anular (tornar sem eficácia) o negócio jurídico realizado com fraude**, como se extrai da redação do artigo 161 do Código Civil.

Novamente, assim como nos casos de cessão fraude contra credores futuros, exige-se um incremento no elemento subjetivo, **passa-se da ciência da fraude para a má-fé do terceiro adquirente, que deve ser provada a fim de dar ensejo às consequências da fraude contra credores**. Como resta da opinião de Orozimbo Nonato, esta má-fé se apura na medida do estabelecido pelo atual artigo 159 do Código Civil, isto é, **o terceiro deve estar ciente da notoriedade da insolvência do devedor original**. Má-fé, deste modo, deve ser empregada “como o

¹³ Stecca Morais, Marco Aurélio Santos e Athie Piccelli, Paulo Roberto, Revista de Direito Privado | vol. 109/2021 | p. 17 - 38 | Jul - Set / 2021 – Revista dos Tribunais online.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

estado de consciência caracterizado pela percepção de se estar a lesar direitos ou interesses alheios”, consoante definição a *contrario sensu* do preceito estabelecido por Judith Martins-Costa.

(...)

Estabelecidos os marcos subjetivos fundamentais da disposição normativa envolvendo o adquirente na fraude contra credores, deverá o credor prejudicado ingressar com ação em face do devedor fraudador, do adquirente e do terceiro titular do bem, entendendo que o termo “poderá” do artigo 161 do Código Civil deve ser lido como um “dever”, visto tratar-se de litisconsórcio passivo necessário (artigo 114 do CPC), considerando-se que a relação de direito material subjacente é incindível, sendo ineficaz a sentença sem a citação de todos os envolvidos na fraude.

Ressalta-se que, não comprovada a má-fé subjetiva do terceiro adquirente, resolver-se-á em indenização o negócio realizado entre o devedor e o alienatário original, não restando em perda total o credor lesado pela alienação” (n/ grifos).

É também o que se extrai da doutrina de Humberto Theodoro

Junior:

“se houve uma cadeia de sucessivas alienações, a título oneroso, em relação a cada um dos adquirentes, haverá de se demonstrar o requisito da participação na fraude, de sorte que aqueles que agiram de boa-fé acabarão excluídos do alcance da sentença pauliana. Na hipótese de o último adquirente estar detendo a coisa de boa-fé, a procedência da ação pauliana somente obrigará aqueles que participaram da fraude. Não estando mais o bem defraudado em seu poder, a sentença lhes imporá a sanção de repor no patrimônio exequível o equivalente econômico do bem tornado inacessível” (Comentários ao Novo CC, coordenado por Sálvio Figueiredo Teixeira, 2ª. Edição Forense, V. III, Tomo I, p. 359) (n/ grifos)

E de decisão proferida pelo C. Superior Tribunal de Justiça:

“Não atinge a pauliana o ato de sub alienação feita pelo que adquiriu o bem em *consilium fraudis* se o sub adquirente agiu de boa-fé. Não podendo o sucessor ser atingido pela sentença de procedência da ação pauliana, seu antecessor que obrou de má-fé será condenado ao

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

"restabelecimento, pelo equivalente, do patrimônio do devedor" (STJ, 4.^a T., REsp 28.521-9/RJ, rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, ac. 18.10.1994, DJU 21.11.1994, p. 31.769; RSTJ 67/329). Os interesses dos credores satisfazem-se, então, "em cobrar-se sobre o equivalente do valor do bem", junto aos fraudadores, deixando incólume "o terceiro adquirente de boa-fé" (STJ, 4.^a T., REsp 102.401/MG, rel. Min. RuyRosado de Aguiar, ac. 31.03.1997, COAD 43/97, n. 80.400, p. 687).

Assim, diante da orientação da doutrina e da jurisprudência acima transcritas, a nulidade da transferência de bem a terceiros, na fraude contra credores, deve ser reconhecida se houver elementos a demonstrar a má-fé do terceiro adquirente.

Após análise do conjunto probatório, entendo que restou devidamente demonstrada a ausência de boa-fé da corré INTERNATIONAL PAPER quando da realização da garantia fiduciária do imóvel objeto dos autos com a empresa MINUANO.

Sobre tal aspecto, passo a transcrever os fundamentos expostos no julgamento do recurso de apelação proferido pela 19ª Câmara de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça, que manteve a improcedência de embargos de terceiros opostos pela INTERNATIONAL PAPER (autos nº 1114917-50.2016.8.26.0100), nos autos da execução ajuizada pelo BANCO SAFRA S/A em face da IRUSA (autos nº 1072256-27.2014.8.26.0100), do qual coaduno, eis que analisou corretamente todas as questões discutidas, mediante criteriosa avaliação dos fatos e das provas, os quais (questões, fatos e provas) correspondem aos aqui discutidos, com a conclusão de que houve má-fé por parte da corré INTERNATIONAL PAPER.

Confira-se:

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

“(…) é de rigor a manutenção da r. sentença que julgou improcedente o pedido inicial, por seus próprios fundamentos e pelos ora delineados.

É que, conquanto não tenha havido o registro da penhora e se cuide aqui de transmissões sucessivas, as provas existentes nos autos elidem a boa-fé da embargante.

Com efeito, como bem observou a d. magistrada, “conforme registro no fôlio real, ocorrido em 22.12.2014, a empresa Minuano adquiriu o imóvel penhorado por venda feita pela executada Irusa, pelo valor de R\$13.000.000,00 (R. 19 fls. 63/64); e, em 15.07.2015, a então proprietária alienou fiduciariamente o imóvel à embargante (R. 20 fls. 64). No bojo do processo nº 1076532-33.2016 desta Vara, foi declarada a ineficácia da alienação do imóvel da executada Irusa para a então embargante Minuano. (...). a embargante aceitou a garantia fiduciária sem as cautelas de praxe, pois deveria ter suspeitado da transação anterior, havida recentemente entre empresas estabelecidas no mesmo endereço (v. R.19 da matrícula - fls. 63), por preço 53% inferior ao do valor venal (como constatado no processo nº 1076532-33.2016), que é, via de regra, consideravelmente menor do que o de mercado. Nesse cenário, a embargante não pode ser tida como adquirente de boa-fé. Ainda, colhe-se da execução promovida contra a alienante Irusa a insolvência dos devedores, uma vez que, com a alienação em liça, não restaram bens suficientes para garantir o pagamento do débito exequendo. Assim sendo, com fundamento no art. 792 do Código de Processo Civil, reconheço a fraude à execução, declarando ineficaz a alienação fiduciária do imóvel objeto do R.20 da matrícula nº 38.136 do 15º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, porque havida após compra e venda outrora declarada ineficaz por sentença transitada em julgado. Do exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido. A embargante arcará com as custas, despesas processuais e verba honorária arbitrada, por equidade, em R\$10.000,00 (dez mil reais).”.

Insta realçar, ainda, que a ora embargante aceitou o imóvel em garantia fiduciária por dívida de valor três vezes maior (R\$ 38.800.000,00 fls. 93) que o do da compra e venda antecedente (R\$ 13.000.000,00), que foi efetuada por empresas localizadas no mesmo endereço e apenas seis meses antes de o imóvel ter sido alienado fiduciariamente, porquanto, como já visto, a compra e venda ocorreu em 22 de dezembro de 2014 e a alienação fiduciária em 15 de julho de 2015 (fls. 63/64).

Anoto também que constou do contrato de alienação fiduciária que o

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

valor de avaliação do imóvel era de R\$ 47.854.900,00 (fls. 93/94), quase quatro vezes superior ao da alienação antecedente, a par do que a fraude à execução em relação à primeira compra e venda já havia sido declarada nos autos da execução n. 1013747-03.2014.8.26.0004 (fls. 697) em 05 de maio de 2015, na ocasião em que foi constituída a garantia fiduciária em favor da ora embargante.

Destarte, na hipótese em apreço, houve transmissões sucessivas de imóvel em exíguo prazo de seis meses, a par do que tais negócios jurídicos ocorreram por valores discrepantes, sendo certo ainda que a fraude à execução já havia sido decretada, em relação à primeira alienação, na oportunidade em que foi firmado o “Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia de Transações Comerciais.” (fls. 93/97).

Releva considerar, ainda, que o fato de a empresa Irusa (executada) ter vendido à Minuano (primeira adquirente) o imóvel por preço 53% inferior ao valor venal não configuraria, por si só, a má-fé da embargante; entretanto, tal fato analisado em conjunto com as outras circunstâncias acima descritas, revelam, no mínimo, a desídia da ora recorrente, que aceitou em garantia fiduciária bem, cuja transmissão anterior estava eivada de vícios.

Cumpre anotar que também não é crível que a ora embargante, ao ajustar negócio jurídico de valor expressivo (R\$ 38.800.000,00), não tenha tido a cautela de solicitar certidões do cartório distribuidor da comarca em que situado o imóvel ou, mesmo, não tenha observado as irregularidades e vícios da alienação anterior, que podiam ter sido verificadas no próprio registro da matrícula do imóvel (fls. 53/66).

Com efeito, na hipótese em apreço, embora a constituição da garantia fiduciária em favor da embargada seja superveniente à compra e venda realizada entre a executada e a devedora fiduciária, não há dúvida de que a ora recorrente tinha meios de saber da origem irregular da transmissão precedente.

É certo que, em princípio, a ineficácia da alienação de imóvel com fraude execução não pode ser oposta a terceiro de boa-fé que vem a adquiri-lo depois de sucessivas transmissões, tendo em vista que a decretação de fraude à execução só vincula as partes do processo em que foi prolatada, não se estendendo seus efeitos a terceiros; entretanto, na hipótese destes autos, resultou demonstrada a má-fé da recorrente, de modo que forçoso o reconhecimento da fraude à execução, nos termos da Súmula n. 375, do C. Superior Tribunal de Justiça, que preconiza que

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

“o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente”.

Em suma, ante a existência de vários elementos que indicam o propósito de fraudar, era mesmo de rigor o reconhecimento da fraude à execução, com a consequente declaração de ineficácia da alienação do imóvel em foco, de modo que, atento à circunstância de que as razões expendidas neste recurso de apelação não se prestam a abalar os fundamentos da sentença proferida, preserva-se o julgado de primeiro grau por seus próprios fundamentos e pelos ora delineados, elevados os honorários devidos ao advogado do embargado, em virtude do trabalho adicional realizado nesta etapa recursal (CPC, 85, § 11), para R\$ 15.000,00”.

Ora, respeitado o entendimento do d. Magistrado *a quo*, as provas dos presentes autos, as mesmas, aliás, apresentadas nos autos do v. acórdão acima transcrito, dão conta de que a apelada INTERNATIONAL PAPER tinha condições de saber quanto à origem irregular do imóvel objeto dos autos, a não se justificar a sua alegação de que se trata de terceira de boa-fé.

Não se mostra crível que a requerida INTERNATIONAL PAPER não tinha conhecimento da irregularidade da venda realizada entre a IRUSA e a MINUANO, ou que deveria saber, isto porque o negócio realizado com a MINUANO se deu apenas seis meses após a compra e venda realizada entre a IRUSA e a MINUANO, venda esta realizada por empresas estabelecidas no mesmo endereço (v. R.19 da matrícula - fls. 196/197) e por preço vil.

Ademais, a simples alegação da INTERNATIONAL PAPER de que a MINUANO consignou que não havia sobre o imóvel em referência nenhum feito ajuizado por ações reais ou pessoais, bem como quaisquer débitos municipais, não é suficiente para que tivesse aceitado a garantia fiduciária sem as cautelas de praxe (IP confessa que abriu mão de exigir, em nome da MINUANO, certidão de execuções fiscais municipais e federais e certidão de distribuição de

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

ações na Justiça Estadual – fls. 2229), até mesmo porque estava diante de negócio, cuja venda anterior, inegavelmente, apresentava indícios fortes de fraude por diversos motivos, como acima apontado.

Se a INTERNATIONAL PAPER tivesse tomado as devidas cautelas, teria constatado que já havia sido declarada a fraude à execução em relação à primeira compra e venda nos autos da execução n. 1013747-03.2014.8.26.0004 (fls. 273) em momento anterior (05 de maio de 2015 – ação ajuizada em 01.08.2014) a que foi constituída a garantia fiduciária em seu favor, o que ocorreu apenas em 05 de julho de 2015 (fls. 216/220 e 221).

Certo ainda que na matrícula do imóvel, à época da negociação com a MINUANO, constava registro de arrolamento tributário (fls. 40 – R.14 – 38.136) em face da IRUSA, não tendo a INTERNATIONAL PAPER tomado qualquer cautela para verificar tal situação. É certo, como bem apontado pela r. sentença, que não estava a ré INTERNATIONAL PAPER obrigada a pesquisar também a existência de ações contra os proprietários anteriores (IRUSA). No entanto, no caso, e, ressalvado o entendimento do Juízo *a quo*, entendo que tal pesquisa era necessária, primeiramente, em razão do arrolamento tributário constante da matrícula, bem como porque havia efetivos indícios de fraude no negócio jurídico antecedente, uma vez que a operação entre IRUSA e MINUANO ocorreu por preço vil (valor constava da matrícula), bem como porque apenas 06 meses após a aquisição do imóvel por preço vil (R\$ 13 milhões), a MINUANO ofereceu o mesmo bem em garantia à INTERNATIONAL PAPER por valor exponencialmente maior (R\$ 48 milhões).

Ademais, a negociação da venda de papel pela INTERNATIONAL

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

PAPER para a MINUANO se deu em nome de MARIO CUESTA, o qual se denominava proprietário da MINUANO, conforme confirmado em depoimento pela representante da ré INTERNATIONAL PAPER (fls. 1670¹⁴), sendo que referida pessoa nunca fez parte do quadro societário da empresa MINUANO, fato de fácil acesso e conhecimento pela INTERNATIONAL PAPER, eis que bastaria analisar o contrato social da MINUANO, documento que a representante legal da INTERNATIONAL PAPER afirmou ter requerido quando da negociação com a MINUANO¹⁵.

Com efeito, a INTERNATIONAL PAPER, diversamente do que afirma, tinha como razoavelmente desconfiar da má-fé da MINUANO, diante dos diversos motivos para tanto, bem como não tomou todas as cautelas devidas quando aceitou garantia fiduciária, preferindo negociar o imóvel, sem se certificar acerca da sua real situação, a revelar a sua consciente concordância com a fraude

¹⁴ Trecho do depoimento da representante legal da ré INTERNATIONAL PAPER:

“J.: Depoimento pessoal da ré Internacional Paper, senhora Estefânia Devito Caron. Boa tarde. Senhora Estefânia, essa é uma ação de cobrança proposta, pela Advocacia José Yunes e Associados, cumulada com anulação de uma venda de um imóvel

situado na Avenida Marques de São Vicente, 1.001, bairro da Barra Funda. Houve uma venda inicial da Irusa, que era cliente da Advocacia José Yunes para a Massa Falida de Minuano, e a Massa Falida de Minuano constituiu uma garantia em favor da Internacional Paper do Brasil. O quê a senhora pode dizer sobre esses fatos?

D.: Eu era gerente comercial na época, o Mário Cuesta entrou em contato com a minha executiva de vendas na época, em abril de dois mil e quinze, dizendo: "Eu quero comprar treze mil toneladas de papel de vocês". Nós somos uma fabricante de papel e celulose. Nossos clientes são gráficas e a Minuano na época era uma editora e gráfica, eles faziam parte do rol de clientes que a gente podia vender. Ele ligou e falou: "Eu preciso comprar treze mil toneladas de papel, vocês tem interesse no negócio?" "Sim, para que você vai usar?" "Vou usar para fazer revistas não perecíveis, revistinhas de fazer renda, coisa assim, que ficam em banca de revista e outra parte é para o Programa Nacional do Livro Didático". Que é o PLD, que movimenta muito volume de papel também. E a gente também vende para outras gráficas, que fazem a mesma coisa.

Fazia sentido o volume, ele falou: "Estou pensando em tal preço, dá para vocês fazerem isso para a gente?"

J.: Ele atuou na qualidade de representante de alguma empresa?

D.: Ele disse que ele era o dono da Minuano". (n/ grifos)

(...)

¹⁵ Trecho do depoimento da representante legal da INTERNATIONAL PAPER:

“(…) RQDO(A): A senhora disse que foi o Mário Cuesta que se apresentou lá, fazendo a aquisição. Ele era o dono da Minuano?

D.: Foi assim que ele se apresentou.

RQDO(A): E no contrato da social da Minuano, ele constava como dono?

D.: Não me recordo.

RQDO(A): Vocês pediram o contrato social?

D.: A gente pediu o contrato social.

RQDO(A): E ele estava lá?

D.: A gente pede tudo isso, mas eu não me recordo disso, se ele estava no contrato social como dono ou não. (...)”



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

contra credores.

Sendo assim, reconhecida desídia grave por parte da INTERNATIONAL PAPER, resta elidida a sua boa-fé na negociação realizada com a MINUANO.

A dd. Procuradoria Geral de Justiça, depois de acurado exame dos autos, propôs o provimento do presente recurso, concluindo, do mesmo modo, pela ocorrência da fraude a credores.

Transcrevo, por oportuno, a explanação apresentada pela i. Procuradora de Justiça oficiante na proposta demanda, eis que bem esclarece a questão trazida aos autos, com análise dos documentos apresentados (fls. 3927/3938):

“(...) Conforme se extrai da matrícula do imóvel (fls. 33/46), a corré MINUANO adquiriu imóvel da corré IRUSA pelo valor de R\$ 13.000.000,00, enquanto o valor de mercado perfazia quantia cinco vezes superior.

Nota-se que a IRUSA recebeu, 02/08/2013, proposta da CYRELA BRAZIL REALTY para aquisição do imóvel por R\$ 77.000.000,00, e da ODEBRECHT, em 15/03/2013, por R\$ 65.000.000,00 (fls. 274/283 e 2045/2050).

Todavia, cerca de sete meses após a aquisição, a MINUANO alienou fiduciariamente o imóvel à corré INTERNACIONAL PAPER, por R\$ 38.800.000,00, representando o triplo do valor adquirido (fls. 33/46).

Nesse passo, é patente que a MINUANO assumiu o risco do negócio jurídico ao adquirir o bem por valor ínfimo perante o seu valor de mercado e, logo em seguida, o alienou em garantia pelo triplo da importância, em uma transação correspondente a milhões de reais, com manifesta vantagem econômica.

Cumpra mencionar que, em relação ao terceiro adquirente, a ação pauliana somente surtirá efeitos se comprovada a má-fé, ou seja, com o conhecimento da insolvência do alienante primitivo (*scientia fraudis*).

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

Depreende-se do depoimento pessoal da representante da INTERNATIONAL PAPER que houve uma deficiência na diligência, ou seja, aceitou a garantia fiduciária sem as cautelas de praxe, a invalidar a alienação (fls. 2228/2232).

Verifica-se que no R.14 da matrícula, o registro de arrolamento de bens efetuado pela Administração Tributária, embora não impeça a alienação do imóvel, demonstra um débito fiscal representado por milhões.

Já o R.16 na matrícula do imóvel em que consta decisão liminar proferida

em mandado de segurança, no qual o imóvel foi dado como caução para emissão de certidão positiva com efeitos de negativa.

No R.20, consta certidão positiva com efeitos de negativa e a dívida ativa da União, emitida em 13/03/2015.

Embora não seja ônus do terceiro adquirente conferir todos os documentos pessoais dos devedores primitivos, é patente que as anotações nas matrículas, notadamente aos registros de penhora/caução ainda não baixados, devem ser levados em consideração no ato da aquisição de imóvel, ainda mais considerando o valor deste.

Nesse cenário, a MINUANO e a INTERNTIONAL PAPER não podem ser

consideradas adquirentes de boa-fé. Ademais, a execução promovida contra a alienante IRUSA indica a insolvência dos devedores, uma vez que não restaram bens suficientes para garantir o pagamento do débito exequendo (fls. 311/314).

Todos esses registros na matrícula do imóvel, acrescidos da ausência de notas fiscais da entrega de 13.000 toneladas de papel à MINUANO, aliada à elevada diferença entre o valor de mercado, o adquirido pela MINUANO e o alienado à INTERNACIONAL PAPER, tornam evidente o reconhecimento do *eventus damni* e do *consilium fraudis*.

Nesse sentido, já decidiu o c. Superior Tribunal de Justiça:

(...)

Com essas considerações, o pleito da apelante merece acolhimento, para que seja anulada a alienação do imóvel de matrícula nº 38.136, do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, realizada pelas corrés, IRUSA e MINUANO e, por conseguinte, a constituição de propriedade fiduciária em favor da corré INTERNATIONAL PAPER, nos termos do artigo 790, inciso VI do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, o parecer desta Procuradoria de Justiça é para que seja DADO PROVIMENTO ao recurso, nos termos acima especificados.”

Desse modo, impõe-se a reforma da r. sentença para o fim de declarar nulos ambos os negócios jurídicos discutidos nos presentes autos -



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1120887-31.2016.8.26.0100

VOTO Nº 39134

alienação do imóvel da IRUSA para a MINUANO e a garantia fiduciária ofertada em favor da INTERNATIONAL PAPER.

Diante do resultado do julgamento, condeno as rés à integralidade do pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios em favor dos patronos da parte autora, os quais fixo em 12% sobre o valor atualizado da condenação, já levando em consideração o trabalho adicional realizado em grau de recurso.

As questões relativas ao levantamento dos valores reservados no bojo da Execução em que o imóvel objeto dos autos foi arrematado (autos nº 0054775-63.2017.8.26.0100) devem ser resolvidas em fase de cumprimento de sentença.

Por fim, o prequestionamento essencial à admissibilidade dos recursos excepcionais está nos termos exigidos pelas Cortes Superiores realizado, sem que tenha ocorrido violência a algum preceito jurídico, apontado ou não pelas partes.

Ante o exposto, pelo meu voto, dou provimento ao recurso, com determinação.

CRISTINA ZUCCHI
Relatora