

Registro: 2025.0000298869

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 1007076-93.2021.8.26.0302/50000, da Comarca de Jaú, em que são agravantes JENIFER GABRIELA DE SOUZA (JUSTIÇA GRATUITA) e EVETON DIEGO RODRIGUES REGO (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado CARLOS EDUARDO DE LOURENÇO PRADO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da Câmara Especial de Presidentes do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores FERNANDO TORRES GARCIA (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), CAMARGO ARANHA FILHO(PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), BERETTA DA SILVEIRA (VICE PRESIDENTE) E TORRES DE CARVALHO(PRES. SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO).

São Paulo, 27 de março de 2025.

HERALDO DE OLIVEIRA (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO)

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Câmara Especial de Presidentes

VOTO Nº: 63245

Agravo Interno Cível Nº: 1007076-93.2021.8.26.0302/50000

COMARCA: Jaú

Agravantes: Jenifer Gabriela de Souza e Eveton Diego Rodrigues Rego

Agravado: Carlos Eduardo de Lourenço Prado

Interessados: Claudineia Barbosa Silva e Rogerio Luís Coleti

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. FRAUDE DE EXECUÇÃO. BEM IMÓVEL. DECISÃO EM CONSONÂNCIA COM O TEMA 243 DO E. STJ. DESPROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo Interno contra decisão que negou seguimento a Recurso Especial, que versa sobre o reconhecimento da ocorrência de fraude de execução envolvendo bem imóvel.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Aplicação do regime de recursos repetitivos ao caso concreto.

III. RAZÃO DE DECIDIR

3. Ao julgar o tema 243, o E. STJ assim decidiu: “1. *É indispensável citação válida para configuração da fraude de execução, ressalvada a hipótese prevista no § 3º do art. 615-A do CPC.* 2. *O reconhecimento da fraude de execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente (Súmula n. 375/STJ).* 3. *A presunção de boa-fé é princípio geral de direito universalmente aceito, sendo milenar a parêmia: a boa-fé se presume; a má-fé se prova.* 4. *Inexistindo registro da penhora na matrícula do imóvel, é do credor o ônus da prova de que o terceiro adquirente tinha conhecimento de demanda capaz de levar o alienante à insolvência, sob pena de tornar-se letra morta o disposto no art. 659, § 4º, do CPC.* 5. *Conforme previsto no § 3º do art. 615-A do CPC, presume-se em fraude de execução a alienação ou oneração de bens realizada após a averbação referida no dispositivo”.*

4. Acórdão em consonância com o entendimento firmado sob o regime dos recursos repetitivos, ao decidir a matéria da fraude de execução, ante as peculiaridades do caso concreto.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

5. Agravo que não trouxe elementos aptos à reforma da decisão.

IV. DISPOSITIVO

6. Agravo Interno a que se nega provimento.

Trata-se de **Agravo Interno Cível** interposto por Jenifer Gabriela de Souza e outro contra decisão que, em embargos de terceiros, **NEGOU SEGUIMENTO a Recurso Especial**, pois o V. Acórdão recorrido observou a orientação estabelecida no E. Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial nº 956.943/PR, julgado sob o regime dos recursos repetitivos. Alegam que à época da cessão de direitos sobre o imóvel e posterior alienação ao banco, não existia qualquer registro de penhora, tampouco averbação na matrícula acerca da execução. Aduzem que caberia ao agravado providenciar a averbação da matrícula. Afirmam que, no que se refere aos cuidados na aquisição, os recorrentes foram amplamente assistidos por empresa que trabalha no ramo de venda e construção de imóveis. Apontam que comprovaram ter realizado transferência bancária em nome da empresa contratada antes do reconhecimento de firma das assinaturas do contrato. Defendem que a mera ordem cronológica do registro imobiliário e da distribuição da execução não presumem sua má-fé. Assinala, ainda, que o imóvel encontra-se alienado fiduciariamente, não podendo ser penhorado, pois o executado sequer era proprietário do bem.

É O RELATÓRIO.

Anote-se, inicialmente, que o Agravo Interno está sujeito à competência da Câmara Especial de Presidentes, nos termos do art. 33-



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

A do Regimento Interno do Tribunal de Justiça, incluído pelo Assento Regimental nº 565/2017.

O recurso apenas comportará provimento se o recorrente demonstrar que, por ausência de similitude fática, a tese firmada no E. Superior Tribunal de Justiça sob o regime dos recursos repetitivos não se aplica ao caso concreto (*distinguishing*). Neste sentido, o REsp nº 1.885.384/RJ, Rel. Min. **Paulo de Tarso Sanseverino**, Terceira Turma, Dje de 24.5.2021, e o AgInt no RE no AgRg nos EREsp nº 1.039.364/ES, Rel. Min. **Laurita Vaz**, Corte Especial, Dje de 6.2.2018.

E este não é o caso dos autos.

A identidade fática e jurídica entre o V. Acórdão objeto do inconformismo especial e o paradigma apontado na decisão recorrida é evidente.

Com efeito, julgado o Recurso Especial nº 956.943/PR (tema 243), sob o regime dos recursos repetitivos, o E. Superior Tribunal de Justiça decidiu que, após a citação válida, o reconhecimento da fraude de execução depende de registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente (Súmula 375 do E. STJ), sendo que a boa-fé se presume e a má-fé se prova. Confira-se a fls. 217/219.

Neste contexto, o V. Acórdão recorrido (fls. 150/164)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

está em perfeita sintonia com a orientação superior, ao concluir pela ocorrência de fraude à execução.

Confira-se trecho do V. Acórdão: “Conforme verificado, o contrato firmado entre Kleber Alexandre da Silva ADM ME, representado por Ademar Pereira da Silva, com os embargantes (fls. 14/17) com data de 28/08/2018 e reconhecimento de firma em 22/08/2019, é posterior ao trânsito em julgado do processo de conhecimento que reconheceu a dívida da executada que sobreveio em 27/06/2017 (fls. 72 dos autos 1001747-76.2016.8.26.0302), aproximadamente um ano e dois meses antes da celebração da compra e venda do imóvel objeto dos presentes embargos. O recibo de fls. 18 indica um recebimento de R\$ 50.000,00, porém apenas com menção à 'casa no JD Maria Cibele', sem qualquer outra informação quanto sua localização, não sendo possível sequer concluir se se tratado mesmo imóvel objeto dos presentes embargos. A matrícula do imóvel (fls. 32/39), revela que a Sra. Claudinéia Barbosa Silva adquiriu o terreno em 05/04/2019, nele edificando um prédio residencial de 60,00 m² (Av. 08/69.119 Jahu, 03/01/2020). A venda ocorreu aos embargantes em 07/02/2020 (R.09/69.119 Jahu, 20/03/2020), desmentindo a versão dos autores de que adquiriram o imóvel em 28/08/2018 e que no lugar construíram sua morada, ressaltando-se que nem sequer poderiam ter realizado o negócio com a Sra. Claudinéia, uma vez que na data informada o imóvel não era ainda de sua propriedade. Ainda que se possa cogitar da posse dos embargantes em data anterior ao registro e posterior à aquisição do bem por Claudinéia (fls. 41/44), o ato ainda seria posterior ao trânsito em julgado da ação de conhecimento movida em face da executada, portanto, quando já corria



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

ação capaz de torná-la insolvente. Ademais, é de se observar que, diferentemente do alegado, tanto a matrícula do imóvel, quanto o financiamento bancário demonstram que a aquisição do bem não foi realizada com a empresa Kleber Alexandre da Silva ADM ME, tampouco seu procurador Ademar Pereira Da Silva, apenas, como já consignado, com a Sra. Claudinéia Barbosa Silva, não sendo ela, portanto, mera intermediária como afirmado na inicial (fls. 03). Conforme apontado pelos embargados, os embargantes não poderiam ter figurado nem mesmo na condição de compromissários, uma vez que, de acordo com os autos de nº 1004432-17.2020.8.26.0302, nos quais se discutiam pagamentos relativos à alienação do mesmo bem antes da aquisição da Sra. Claudinéia Barbosa Silva, a cessão sobre o imóvel em favor de Kleber Alexandre da Silva ADM ME se teria dado apenas em 06/09/2018 (fls. 19/25 dos autos 1004432-17.2020.8.26.0302), ou seja, após a data da celebração do Instrumento de Compromisso de Compra e Venda (28/08/2018). A despeito da ausência de registro da penhora, é certo que, no caso, o conjunto probatório indica mesmo o intuito fraudulento do negócio entabulado entre o executado e os embargantes. Isso porque, (i) à época da celebração o Contrato de Venda e Compra de imóvel (07/02/2020), Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH, a penhora do imóvel já havia sido deferida nos autos 0000026-38.2018.8.26.0302, à fls. 45, em 04/12/2019; (ii) houve, conforme consignado pelo juízo a quo, 'dispensa dos documentos enumerados no Decreto nº 93240/1986, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados, substituindo-as pelas certidões de inteiro teor da matrícula atualizada e de ônus reais', assim como da apresentação de certidões negativas com relação à vendedora, contrariando a prática usual das relações de compra e venda de imóveis; (iii); realização do compromisso de compra e venda com pessoa diversa daquela que figurava como proprietária do respectivo bem, o que



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

exigia, portanto maior cautela dos embargantes quanto à aquisição. Tais circunstâncias, portanto, são suficientes ao convencimento da má-fé e, portanto, do conluio fraudulento apto à declaração da fraude à execução e ineficácia do negócio, desincumbindo-se o exequente, ora apelado, do ônus que lhe cabia” (fls. 159/161).

Indiscutível, pois, a aplicação do regime dos recursos repetitivos.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao agravo.

HERALDO DE OLIVEIRA SILVA
Presidente da Seção de Direito Privado