



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000299970

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002449-05.2023.8.26.0099, da Comarca de Bragança Paulista, em que são apelantes DENIS RAFAEL NACBAR e RENATA MENCHON BOCCI, é apelado LOLLIPOP EMPREENDIMENTOS EIRELI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado 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 JAIR DE SOUZA (Presidente) E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 27 de março de 2025.

JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1002449-05.2023.8.26.0099

APELANTES: DENIS RAFAEL NACBAR e RENATA MENCHON BOCCI

APELADA: LOLLIPOP EMPREENDIMENTOS EIRELI

JUÍZA: SIMONE RODRIGUES VALLE

VOTO Nº 38.104

***APELAÇÃO** – Embargos de Terceiro - Sentença de procedência – Inconformismo dos embargados, alegando que não há nenhuma comprovação de que o casal Borba seria proprietário anterior do imóvel “sub judice” e que teria cedido à autora os direitos patrimoniais sobre ele, pois há irregularidades nos documentos juntados pela autora e que não houve venda em duplicidade do lote pela J. Pinheiro, devendo ser decretada a ineficácia do ato ocorrido em fraude à execução - Descabimento – Hipótese em que restou comprovado nos autos, que não houve alegada fraude à execução, tendo a embargante comprovado que recebeu os imóveis em dação de pagamento, não havendo qualquer prova de ter agido para frustrar a satisfação de crédito dos ora embargados - Sentença mantida nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste TJSP – Recurso desprovido.*

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta contra decisão proferida pela MMª Juíza da 2ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista, em Embargos de Terceiro, opostos por LOLLIPOP EMPREENDIMENTOS EIRELI contra DENIS RAFAEL NACBAR e RENATA MENCHON BOCCI, que julgou os embargos procedentes, para declarar que o embargante é o proprietário dos imóveis objeto dos autos e liberar as constrições que recaíram sobre eles. Em razão da sucumbência, foram os embargados condenados ao pagamento de cutas, despesas processuais e verba honorária fixada em 10% (dez por cento) do valor da causa.

Apelam os embargados, alegando, em apertada síntese, que não há nenhuma comprovação de que o casal Borba seria proprietário anterior do imóvel *sub judice* e que teriam cedido à autora os direitos patrimoniais sobre ele, pois há irregularidades nos documentos juntados pela autora e não houve venda em duplicidade do lote pela J. Pinheiro, devendo ser decretada a ineficácia do ato ocorrido em fraude à execução para que a penhora recaia sobre o bem de posse de terceiro para responder à execução.

Recurso tempestivo, isento de preparo e contrarrazoado.

É o breve relatório do necessário.

O recurso não comporta acolhimento, em conformidade com a fundamentação a seguir exposta.

Trata-se de Embargos de Terceiro, opostos pela autora, alegando que a venda ocorrida entre J. Pineiro e a embargante foi legítima, pois não havia nenhum ônus averbado na matrícula do imóvel, devendo ser declarada a inexistência de fraude à execução. Os embargados contestaram o feito e ocorreu a audiência de instrução e a produção de provas. O MM. Juízo de 1º Grau julgou os embargos procedentes, para declarar que o embargante é o proprietário dos imóveis objeto dos autos e liberar as constrições que recaíram sobre eles, decisão essa que motivou o presente inconformismo.

Em que pesem as alegações recursais, merece ser mantida, por seus próprios fundamentos, a r. sentença apelada da lavra da MMª. Juíza Simone Rodrigues Valle, que bem analisou a questão submetida à sua apreciação, permanecendo consistente ante o cotejo das razões ofertadas pelos

apelantes em seu recurso, no qual apenas reitera questões já resolvidas na decisão monocrática.

Portanto, considerando que o artigo 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça, nos recursos faculta ao relator *“limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”*, norma que tem sido prestigiada não só por julgados deste Tribunal (Apelação Cível nº 0102667.26-2007.8.26.0000, 9ª Câmara de Direito Privado, Relator VIVIANI NICOLAU, j. 07.06.2011; Agravo de Instrumento nº 0003886.27.2011.8.26.0000, 8ª Câmara de Direito Privado, Relator CAETANO LAGRASTA, J. 23.03.2011), como também do Colendo Superior Tribunal de Justiça (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Relator JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, j. 04.09.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Relator CASTRO MEIRA, j. 21.11.2005), assim passo a proceder, ratificando os seguintes fundamentos da decisão monocrática:

“Os embargos são procedentes.

Com efeito, o embargante comprovou nos autos que adquiriu de Marcos Borba, na data de 19.01.2016, o Lote 2, quadra D, do loteamento “Estância Bela Vista, conforme contrato juntado às fls. 40/66 e comprovantes de pagamento a fls. 107/109.

Ocorre que o referido lote foi revendido pela empresa J Pinheiro para um terceiro, conforme consta da matrícula do lote, juntada às fls. 67/70.

Em razão desse fato, visando compensar o embargante do ilícito cometido, foram dados em dação de pagamento os lotes de nº

26 e 27, ambos da quadra B, sendo o contrato datado de 28.12.2020 (fls. 111/138).

Tais fatos foram corroborados pela prova oral.

Vejamos:

Klaus Mertens, sócio proprietário da empresa Lollipop, contou que conheceu a empresa J Pinheiro por meio de um corretor de imóveis, tendo adquirido o lote 2 D do empreendimento “Estância Bela Vista”. A compra foi feita no início de 2016 por um contrato de gaveta, motivo pelo qual não passou a matrícula para o seu nome. Disse que chegou a declarar em seu imposto de renda o imóvel adquirido, incorporando o bem em sua holding patrimonial. Ocorre que em 2020 houve um desentendimento entre a Benterra e a J Pinheiro, o que motivou a Benterra a vender os lotes que ainda estavam em seu nome, sem se preocupar se já haviam sido alienados, tendo ocorrido diversas vendas em duplicidade. Em razão desses fatos, os compradores dos lotes correram para registrarem as aquisições feitas. Foi nesse momento que o depoente descobriu que o seu lote já havia sido vendido a um terceiro, ainda no ano de 2017, pela J Pinheiro. Em contato com a J Pinheiro, como forma de compensação pelo ocorrido, recebeu em dação de pagamento os lotes 26 e 27, ambos do bloco B, realizando o registro nas matrículas. Esclareceu que realizou o reconhecimento de firma apenas em 2020 em razão das descobertas das ilicitudes ocorridas com as vendas em duplicidade dos lotes. Comprou mais três lotes no loteamento com o intuito de ajudar a J Pinheiro a terminar as obras. Esclareceu que chegou a fazer um SCP com a J Pinheiro, sendo quase um contrato de compra e venda, esclarecendo que o depoente aportaria dinheiro no empreendimento e receberia lotes em troca, para uma obra na cidade de Mairiporã. No entanto, esse

empreendimento foi cancelado judicialmente, negando qualquer sociedade com a empresa J Pinheiro. Recorda-se de ter verificado as matrículas dos imóveis do Estância Bela Vista, constatando que estavam desobstruídas. Disse que na época que adquiriu os lotes, os preços eram o que as empresas ofereciam em tabela, mas quando realizou a dação, o loteamento estava muito atrasado e à deriva, justificando os valores mais baixos dos imóveis. O contrato utilizado é padrão das empresas, sendo usado para compra e venda de todos os lotes. Tomou conhecimento de várias falcatruas no negócio, no entanto, mesmo após ter perdido o lote de nº 2, visando não perder seu patrimônio, já que a J Pinheiro estava na iminência de falir, resolveu pegar os dois lotes em compensação ao ilícito ocorrido, já que tinha certeza de que não conseguiria reaver o valor pago pelo lote de nº 2.

Roney Azevedo Borges contou que, no início de 2016, adquiriu um lote no empreendimento “Estância Bela Vista”, não se recordando ao certo do número do lote adquirido. Disse que o contrato previa entregas específicas na obra, tendo estabelecido alguns prazos. Relatou que foi realizando o pagamento das parcelas, mas percebeu que as entregas não estavam sendo feitas e que as obras no loteamento começaram a parar, ficando em estado de abandono. Começou a questionar os responsáveis e a Prefeitura acerca da demora. Percebendo que o loteamento realmente não iria para frente e que nenhum lote havia sido entregue, procurou por ajuda jurídica, tendo a procuradora realizado pesquisas, descobrindo que o local tinha problemas ambientais e havia documentações pendentes. A advogada orientou o depoente a registrar o lote em seu nome, momento em que descobriu que o lote havia sido vendido em duplicidade, já havendo o registro na matrícula em nome de um

terceiro. Procurou pelos responsáveis e conseguiu reaver o valor do lote. Tomou conhecimento de que alguns outros proprietários de lotes passaram pelo mesmo problema de venda em duplicidade. Recorda-se de que as tentativas de registro se deram em 2020. Fez o reconhecimento de firma no contrato em data anterior à segunda venda do lote, não sabendo informar se tal fato foi feito por todos os compradores. Sabe que em razão dos problemas do empreendimento, os lotes sofreram desvalorização. Conseguiu reaver o dinheiro cerca de dois anos e meio do contato com a advogada, que ocorreu em 2019.

Ailton Jose Pinheiro, representante da empresa J Pinheiro, contou que os lotes 26B e o 27B foram transferidos à empresa Lollipop como pagamento de outro lote que a empresa teria adquirido, porém, o depoente acabou vendendo para um terceiro. A dação foi um acerto de contas com a empresa Lollipop. Não se recorda se esses lotes também haviam sido vendidos para terceiros. O depoente não possuía parceria com a empresa Lollipop e nem com o sócio da empresa, esclarecendo que chegaram a esboçar uma parceria em outro empreendimento, uma SCP Sociedade de Conta Participação, no entanto, as negociações não foram para frente, afirmando que seria um loteamento na cidade de Mairiporã, mas o negócio foi cancelado. Não se recorda quantos lotes foram vendidos para a empresa Lollipop, afirmando que com toda certeza foi mais de um lote. Confirmou que havia a observação nos contratos de que o depoente não tinha processos em andamentos na esfera cível, afirmando que sobre os lotes objetos da ação, não havia nenhuma anotação nas matrículas sobre a existência de ação. Ratificou a informação prestada nos autos de nº 1002804-83.2021.8.26.0099, que tramitou perante a 1ª Vara Cível dessa comarca, de que o depoente estava em

processo de falência, afirmando que depois desses fatos não houve outras vendas. Sobre as execuções fiscais existentes, disse que elas não são impeditivas de venda de imóveis, assim como as execuções cíveis, afirmando que só há impedimento da venda de imóveis quando há a averbação na matrícula do imóvel sobre a execução e penhora. Confirmou que houve inadimplemento no contrato de compra e venda no processo original, afirmando que as partes ficaram cerca de um ano sem pagar as parcelas do contrato, tendo ocorrido a rescisão de forma judicial. Não era exigido certidão de inexistência de débitos e ações quando da negociação dos lotes, afirmando que não era uma exigência da Receita Federal. Confirmou que o loteamento sofreu um inquérito civil, o que prejudicou o andamento das obras do loteamento, já que a promotora que conduziu o inquérito determinou a averbação da notícia do inquérito nas matrículas dos imóveis, o que atrapalhou o depoente em conseguir financiamentos bancários. Conseguiu finalizar o loteamento depois de dois acordos com a Prefeitura Municipal de Tuiuti e com a promotoria. As obras sofreram atraso de cerca de seis anos. Não se recorda se no ano de 2020 as obras do loteamento estavam totalmente paradas. Acredita que os lotes sofreram desvalorização. Sobre a entrega de dois lotes para a empresa Lollipop, que teria adquirido apenas um, isso se deu em razão da qualidade dos lotes, já que o lote da quadra D era bem melhor do que os lotes da quadra B.

Assim, restou demonstrada a ocorrência de diversos problemas com a venda de lotes em duplicidade, tendo a testemunha Roney enfrentado a mesma questão, conseguindo obter a restituição do dinheiro investido.

Roney afirmou que os fatos começaram a ser

descobertos no ano de 2020, quando diversos compradores compareceram em Cartório para registrar a compra e venda do lote e alguns descobriram a ocorrência da venda em duplicidade.

Em relação ao reconhecimento de firma tardio do contrato do embargante, verifica-se que eles haviam feito um contrato de gaveta, sendo que apenas foi atrás para registrar a propriedade no ano de 2020 em razão dos problemas surgidos.

E mais. O fato de existir um contrato entre a parte embargante e a J Pinheiro, por si só, não caracteriza a existência de má-fé, tendo sido feito o cancelamento do loteamento de Mairiporã, não havendo, portanto, nenhuma relação comercial entre eles.

O representante da embargante, inclusive, afirmou que chegou a aportar valores em dinheiro no loteamento Estância Bela Vista, visando a realização das obras, adquirindo mais lotes.

Também não restou comprovado qualquer interesse da J. Pinheiro em favorecer o embargante.

Quanto à dação de pagamento após o início do cumprimento de sentença, tal fato não caracteriza, por si só, a fraude à execução.

Como já dito, a transação inicial entre as parte ocorreu no ano de 2016.

Em 2020, com a descoberta das vendas em duplicidade é que o autor e J. Pinheiro, para colocarem fim ao litígio, celebraram o contrato, de modo que já existia uma dívida da J.Pinheiro em face do autor.

E mais. O contrato de compra e venda dos

lotes 26 e 27 foi celebrado quando ainda se realizavam buscas acerca de bens passíveis de penhora, sem qualquer anotação da existência da ação nas matrículas dos lotes, como se constata às fls. 139/142 e fls. 143/146, ou indisponibilidade de bens nos autos do cumprimento de sentença.

Dessa forma, não se verifica a existência de má-fé pela empresa embargante, já que ela também foi “vítima” das revendas em duplicidade dos imóveis, de modo que os imóveis foram entregues para saldar dívida preexistente, como já dito.

Por fim, o fato de a empresa autora ser uma holding patrimonial, composta por diversos imóveis, não significa que tem conhecimento de todas as ações envolvendo as devedoras, não servindo de fundamento para o reconhecimento da má-fé.

Assim, imperioso concluir que não houve fraude à execução, tendo a embargante comprovado que recebeu os imóveis em dação de pagamento, não havendo qualquer prova de que a embargante tenha agido para frustrar a satisfação de crédito dos ora embargados.” (verbis, cfr. fls. 387/391).

No mais, anoto que eventuais discussões acerca da nulidade ou não de contratos particulares de cessão de direitos sobre o imóvel não cabem apreciação nestes autos, devendo, se o caso, ser objeto de ação própria, junto ao Juízo Cível competente.

Em arremate, descabida a insurgência dos embargados quanto à condenação nos ônus da sucumbência, pois, por expressa disposição legal, esta decorre da procedência do pedido deduzido pela



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

autora/embargante e da incontroversa resistência do embargado quanto à epigrafada pretensão, nos exatos termos do artigo 85 do Código de Processo Civil.

Logo, fica mantida a condenação dos embargados na sucumbência, uma vez que arbitrada de forma adequada pelo MM. Juízo *a quo* e dentro dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

Por fim, levando em conta o trabalho adicional desenvolvido pelo patrono do apelado em decorrência do presente recurso, os honorários advocatícios aplicados na sentença, ficam definitivamente fixados em 15% (quinze por cento) do valor dado à causa, com fundamento no artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil.

JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO

Relator