



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000301636

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento n. 2374094-69.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante TATUAPÉ TECNOLOGIA DE ATIVOS E FOMENTO MERCANTIL LTDA, são agravados FABÍOLA DA SILVA SANTANA, MARIA RAFAINI DE CAMARGO, SYSTEM PUBLICIDADE LTDA, WAGNER BARBOSA VERMELHO, JUCELI DE CAMARGO, JOHOR DE CAMARGO VERMELHO, ROHANDA DE CAMARGO VERMELHO e JULIO BENEDITO DE CAMARGO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 21ª 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 Excelentíssimos Desembargadores PAULO ALCIDES (Presidente sem voto), DÉCIO RODRIGUES E FÁBIO PODESTÁ.

São Paulo, 28 de março de 2025.

MIGUEL PETRONI NETO

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 48862

Agravo de Instrumento nº 2374094-69.2024.8.26.0000

Comarca de São Paulo

Agravante: **TATUAÉ TECNOLOGIA DE ATIVOS E FOMENTO MERCANTIL LTDA.**

Agravados: **FABÍOLA DA SILVA SANTANA E OUTROS**

Juiz(a) de Direito: Luís Fernando Nardelli

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. FRAUDE À EXECUÇÃO. NÃO RECONHECIMENTO. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão que acolheu a impugnação da terceira interessada e não reconheceu a fraude à execução em doação de imóvel. A agravante alegou fraude à execução na doação do imóvel pelos executados aos pais da executada. O imóvel foi posteriormente adquirido por terceira interessada, que agiu de boa-fé, conforme certidões apresentadas.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se houve fraude à execução na alienação do imóvel, considerando a ausência de registro de penhora e a boa-fé da adquirente.

III. Razões de Decidir

3. A caracterização da fraude à execução exige a prévia averbação na matrícula do bem da existência de execução ou ato construtivo, conforme o art. 792 do CPC.

4. A adquirente demonstrou boa-fé ao providenciar certidões que não indicaram a pendência de ação sobre o imóvel em questão. A presunção de boa-fé é princípio geral, cabendo ao credor provar a má-fé do adquirente.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A fraude à execução depende do registro da penhora ou da prova de má-fé do terceiro adquirente. 2. A presunção de boa-fé do adquirente prevalece na ausência de registro de penhora.

Legislação Citada:

- CPC, art. 792, I, II, III, IV; art. 828.

Jurisprudência Citada:

- STJ, Súmula 375; Tema Repetitivo 243.

1. Cuida-se de recurso de agravo de instrumento interposto em razão da r. decisão copiada a fls. 1.216 (autos principais), que acolheu a impugnação da terceira interessada Fabíola e deixou de reconhecer a fraude à execução.

Sustenta a agravante que pleiteou, em 28/11/2017, a declaração de FRAUDE A EXECUÇÃO pela doação fraudulenta do imóvel matriculado sob n. 30.059 no Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião/SP, feita pelos executados WAGNER BARBOSA VERMELHO (falecido) e JUCELI DE CAMARGO VERMELHO, aos pais dessa, JULIO DE CAMARGO e



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

MARIA RAFAINI DE CAMARGO. Vale dizer que quando foi requerida a fraude, a agravante juntou cópia da matrícula do imóvel, atualizada do imóvel, de onde se abstrai que o imóvel estava em nome dos donatários Júlio e Maria, genitores da executada Juceli. Conforme se verifica da certidão do Sr. Oficial de Justiça, às fls. 684, em 15/04/2019, o ilustre oficial constatou que o donatário alienante, Sr. Júlio, estava acometido pelo Mal de Alzheimer, e que esse já não conseguia expressar sua vontade. Como é sabido, para que a pessoa acometida pelo Mal de Alzheimer nesse grau, possa alienar seu patrimônio, é indispensável que se nomeie curador mediante Ação Judicial própria, com a obtenção de alvará para venda da propriedade, sob pena de anulação da alienação.

Recurso processado sem atribuição de efeito suspensivo (fls. 12/13) e respondido (fls. 17/30), manifestando-se os agravados pela manutenção da decisão recorrida.

É o relatório.

2. O agravo tem como propósito a reforma da decisão a seguir transcrita:

"Vistos. ACOLHO a impugnação da terceira interessada Fabiola a fls. 1121/1136, uma vez que adquiriu o imóvel em 14.03.2019 (fls. 1137/1144), de Júlio Benedito de Camargo e Maria Rafaini de Camargo, mediante instrumento particular, sendo a escritura lavrada de Júlio Benedito e Maria Rafaini para Fabiola em 02.07.2019 (fls. 1146). A terceira interessada Fabiola atuou de boa-fé, pois todas as certidões foram solicitadas (fls. 1157 e seguintes), sendo que o único imóvel que apareceu na certidão foi o da matrícula 37.492, referente a outro processo, qual seja, o de nº 0110197-86.2009.8.26.0008, sendo que o imóvel objeto do presente caso é o de matrícula 30.059 (fls. 1154). Demais disso, reza Súmula 375 do STJ que: "O reconhecimento da fraude de execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente". Int."

O recurso não comporta provimento.

Prescreve o Código de Processo Civil (CPC):

"Art. 792. A alienação ou a oneração de bem é considerada fraude à execução: I -



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

quando sobre o bem pender ação fundada em direito real ou com pretensão reipersecutória, desde que a pendência do processo tenha sido averbada no respectivo registro público, se houver; II - quando tiver sido averbada, no registro do bem, a pendência do processo de execução, na forma do art. 828; III - quando tiver sido averbado, no registro do bem, hipoteca judiciária ou outro ato de constrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude (...)”.

Em todos os incisos supra, a lei processual exige expressamente que, para a caracterização da fraude à execução, tenha sido feita a prévia averbação na matrícula do bem imóvel da existência de execução ou ato construtivo.

É verdade que o inciso IV do artigo acima diz que também há fraude à execução “*quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência*”. No entanto, necessário ler o dispositivo conjuntamente como que segue:

“Art. 792 (...) § 2º No caso de aquisição de bem não sujeito a registro, o terceiro adquirente tem o ônus de provar que adotou as cautelas necessárias para a aquisição, mediante a exibição das certidões pertinentes, obtidas no domicílio do vendedor e no local onde se encontra o bem”.

O parágrafo acima, lido a contrário sensu, dispõe que, no caso de bem sujeito a registro, não é do terceiro adquirente o ônus de provar que adotou as cautelas necessárias para a aquisição.

Nesses casos, ou seja, de bens sujeitos a registro, com efeito, é do credor/exequente o interesse, primeiramente, de promover as anotações necessárias nas matrículas dos bens da parte executada, consoante art. 792, II, supra, conjugado com art. 828 do CPC, que contém o procedimento a ser adotado pelo exequente para a referida averbação. Não seguido esse procedimento, é do credor o ônus de demonstrar que o adquirente estaria de má-fé, não se presumindo está. Para a demonstração da má-fé, o credor deve provar que o adquirente sabia da existência da ação ao tempo da compra.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

E, a despeito de nem ser sua obrigação, a terceira adquirente do imóvel demonstrou cuidado ao realizar a compra, tanto que providenciou diversas certidões, no total de 17 (dezessete), para comprovar a disponibilidade do bem (fls. 1.157 e seguintes), sendo certo que apenas em relação a certidão de distribuição de ações cíveis positiva, apesar de constar a existência do processo de nº 0110197-86.2009.8.26.0008, tal demanda judicial tratava exclusivamente de imóvel de matrícula imobiliária diversa, de nº 37.492, em nada interferindo na compra e venda do imóvel objeto da presente demanda, de matrícula imobiliária nº 30.059.

Portanto, não há que se falar em descuido da adquirente.

Com igual entendimento, o Colendo Superior Tribunal de Justiça (STJ) esclareceu a aplicação de sua Súmula 375 (*“O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente”*) em tese firmada no julgamento de recursos especiais repetitivos (referências são ao CPC/73):

“Tema Repetitivo 243: Para fins do art. 543-c do CPC, firma-se a seguinte orientação: 1.1. É indispensável citação válida para configuração da fraude de execução, ressalvada a hipótese prevista no § 3º do art. 615-A do CPC. 1.2. 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). 1.3. A presunção de boa-fé é princípio geral de direito universalmente aceito, sendo milenar parêmia: a boa-fé se presume; a má-fé se prova. 1.4. 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 torna-se letra morta o disposto no art. 659, § 4º, do CPC. 1.5. Conforme previsto no § 3º do art. 615-A do CPC, presume-se em fraude de execução a alienação ou oneração de bens realizada após averbação referida no dispositivo”.

Desse modo, não se verifica qualquer irregularidade nos atos praticados pela adquirente, que procedeu à compra do bem de boa-fé e orientada pelas informações que lhes davam a matrícula do bem e as diversas certidões buscadas.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **nega-se** provimento ao recurso.

MIGUEL PETRONI NETO

Relator