



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000308536

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2136075-75.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante HELIO HIROSHI TAKAUTI, é agravado EDSON SUNAO ORIUTE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 24ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **na parte conhecida, dá-se provimento ao recurso. v.u.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PEDRO PAULO MAILLET PREUSS (Presidente sem voto), PLINIO NOVAES DE ANDRADE JÚNIOR E JONIZE SACCHI DE OLIVEIRA.

São Paulo, 30 de março de 2025.

SALLES VIEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 49619

AGRV. Nº: 2136075-75.2024.8.26.0000

AGTE. : HELIO HIROSHI TAKAUTI

AGDO. : EDSON SUNAO ORIUTE (JUST.GRAT./PRIOR.TRAM.)

INTRDO.: LAUDO SHIGUERO TAKAUTI

COMARCA: SÃO PAULO – 9ª VARA DO FORO CENTRAL CÍVEL

JUIZ PROLATOR: VALDIR DA SILVA QUEIROZ JUNIOR

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE EXECUÇÃO – INEXISTÊNCIA DE FRAUDE À EXECUÇÃO – CANCELAMENTO DO REGISTRO – DOAÇÃO DE IMÓVEL – DESCABIMENTO – NECESSIDADE DE PRÉVIA INTIMAÇÃO DO TERCEIRO ADQUIRENTE – I – Decisão agravada que, dentre outras deliberações, deferiu a expedição de ofício para que seja cancelado o registro de nº R.3, da matrícula nº 73.216, consistente na doação do imóvel para o casal de sócios do executado, ora agravante – Recurso do executado – II – Pretensão de que seja afastada a expedição de ofício para cancelamento do registro de doação, mantendo-se hígida a doação do referido imóvel, sob o fundamento de que é necessária a prévia intimação do terceiro adquirente, e de que inexistente fraude à execução - III - Para o reconhecimento da fraude à execução, não basta a simples alienação do bem após a citação – Necessário, ainda, o registro de penhora do bem alienado ou prova da má-fé do terceiro adquirente – Hipótese dos autos, entretanto, em que não houve a análise da eventual presença ou não dos requisitos necessários ao reconhecimento de fraude à execução – Incabível o enfrentamento da matéria, sob pena de supressão de um grau de jurisdição – Agravo não conhecido, neste aspecto – IV – Hipótese em que já foi determinada a manifestação do adquirente, nos moldes do que dispõe o art. 792, §4º, do CPC – Prematuridade da expedição de ofício para cancelamento do registro da doação - Doação do referido imóvel que, ao menos por ora, se mantém hígida, até que sobrevenha decisão do juízo em sentido contrário - Precedentes - Decisão reformada em parte – Agravo parcialmente provido.”

Agravo de instrumento interposto em 14.05.2024, tirado de ação de execução de título extrajudicial, em face da r. decisão publicada em 24.04.2024, que, dentre outras deliberações, deferiu a expedição de ofício para que seja cancelado o registro de nº R.3, da matrícula nº 73.216, consistente na doação do imóvel para o casal de sócios do executado, ora agravante.

Sustenta o agravante, que na própria r. decisão ora agravada, de fl. 294, o MM. Juiz "a quo" deliberou que: *"A anulação de doação referida a fl. 280 é matéria que ultrapassa o escopo desta execução, eis que exige investigação probatória própria do procedimento comum, e não pode ser aqui apreciada. Não conheço do pedido"*. Todavia, alega o agravante que, contraditoriamente, foi deferida na mesma decisão a expedição do ofício solicitado à fl. 281, letra 'd', que consistia justamente no cancelamento do registro de nº R.3/73.216, que é a doação do imóvel realizada para o casal Ramon Ito e Márcia Toshiko Watanabe Ito, sócios do ora agravante. Entende o agravante que é imprescindível a prévia intimação dos terceiros adquirentes, nos termos do art. 792, §4º, do CPC, o que somente foi determinado posteriormente à decisão ora agravada, tendo a serventia judicial certificado que não localizou os terceiros adquirentes para intimação. Desta forma, afirma que deveria ter sido suspenso o determinado à fl. 294, consubstanciado no cancelamento da doação. Aduz, ainda, o agravante, a inexistência de fraude à execução, pois, além de existir outros bens penhoráveis, capazes de garantir a execução, conforme já ofertado nos autos, verifica-se que a escritura de doação questionada, foi lavrada em 2019, ao passo que a ação executiva foi ajuizada somente em 2021. Requer a concessão de efeito suspensivo, suspendendo-se a determinação de cancelamento do registro de doação citado alhures, e ao final, a reforma da r. decisão agravada, para manter hígida a doação do referido imóvel, até a decisão final deste recurso.

Recurso processado com suspensividade (fls. 13/15).

Deferida a devolução do prazo para apresentação de contraminuta ao agravado (fl. 24), foi certificado o decurso do prazo *in albis*, sem a apresentação de contraminuta (fls. 26).

É o relatório.

Trata-se de ação de execução de título extrajudicial ajuizada pelo ora agravado em face do ora agravante e do ora interessado, embasada em termo de acordo aditivo, por meio da qual o exequente cedeu toda a sua participação societária através de "Contrato Preliminar de Promessa de Compra e Venda e outras avenças", e cujo saldo devedor de R\$450.000,00, não foi honrado na data pactuada (fls. 01/09 dos autos principais).

Diante da dificuldade de localização do coexecutado, ora agravante, para citação, foi deferida a

citação por hora certa (fl. 217), a qual, após três tentativas infrutíferas (fls. 222, 231 e 240), restou positiva aos 07.03.2024 (fl. 263).

Não foram opostos embargos à execução.

A parte exequente, ora agravada, apresentou manifestação nos autos alegando que o executado está dilapidando seu patrimônio, tendo constatado que o imóvel de matrícula nº 73.216 foi doado ao casal Ramon Ito e Marcia Toshiko Watanabe Ito, pelo valor de R\$170.000,00 (fls. 273/281). Acrescenta que Ramon Ito era sócio do executado Hélio, e que a averbação se deu em 15.06.2020, após ter firmado o termo de acordo que lastreia a presente execução, revelando-se patente a fraude contra credores. Pugnou pela anulação da doação do imóvel, com o cancelamento do registro nº R.3/73.216, além da expedição de ofícios ao setor de execuções fiscais, e ao condomínio Edifício Terraços da Praia, onde se situa o imóvel em questão.

Sobreveio, assim, a r. decisão ora agravada, nos seguintes termos (fls. 294):

"A anulação de doação referida a fl. 280 é matéria que ultrapassa o escopo desta execução, eis que exige investigação probatória própria do procedimento comum, e não pode ser aqui apreciada. **Não conheço do pedido.**

Há pedido subsidiário de reconhecimento de fraude à execução, que tem, sim cabimento na execução (fl. 281). Mas **antes de deliberar sobre a matéria, impõe-se a manifestação do executado e do adquirente, nos moldes do que dispõe o art. 792, parágrafo quarto do CPC, em 15 dias.**

Defiro prioridade de tramitação.

Expeçam-se ofícios de fls. 281, itens d, e , f.

Cópia desta decisão valerá como ofício que será encaminhado pela serventia.(...)"

Contra esta r. decisão insurge-se o executado, ora agravante.

Como é cediço, para a configuração da fraude à execução, não basta a simples alienação do bem após a citação. É necessário, além daquele requisito, o registro da penhora ou a prova do conhecimento, por parte do adquirente, da existência de ação contra o devedor, ou sua má-fé.

É este o entendimento sedimentado pela Súmula nº 375 do C. STJ: **"O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente"** (Súmula 375, CORTE ESPECIAL, julgado em 18/03/2009, DJe 30/03/2009).

Na hipótese dos autos, entretanto, referida pretensão não foi objeto de análise na r. decisão agravada.

Tanto é verdade que o MM. Juiz "a quo" expressamente determinou que: **"...antes de deliberar sobre a matéria, impõe-se a manifestação do executado e do adquirente, nos moldes do que dispõe o art. 792, parágrafo quarto do CPC, em 15 dias"** (fl. 294).

Incabível, portanto, eventual análise da presença ou não dos requisitos necessários ao reconhecimento de fraude à execução, pois estes ainda não foram apreciados na 1ª instância, sob pena de supressão de um grau de jurisdição.

O recurso não pode ser conhecido, portanto, neste aspecto.

Por outro lado, a parte final da r. decisão agravada defere a expedição dos ofícios de **"fls. 281, itens d, e f"**, os quais consistem no seguinte, *in verbis*:

"(...)d) REQUER-SE, ainda, a expedição de ofício ao Registro de Imóveis de Santos, São Paulo, para que seja cancelado o registro de nº R.3/73.216, qual seja, a doação do imóvel para o casal Ramon Ito e Márcia Marcia Toshiko Watanabe Ito, sócios do Executado Hélio.

(...)

f) Seja expedido ofício ao Condomínio Edifício Terraços da Praia (Bloco A), situado na Rua João Ramalho, nº 2955, no loteamento denominado Terraços de Maitinga, para que comuniquem a este R. Juízo em nome de quem encontra-se o condomínio da unidade 52 e desde de que data".

Ocorre que, conforme exposto acima, uma vez

que não foi apreciado no mérito o pedido de reconhecimento de fraude à execução, à luz do art. 792 e parágrafos do CPC, e da Súmula nº 375 do C.STJ, revela-se prematuro, neste momento, determinar-se o cancelamento do registro da doação.

Outrossim, conforme bem exposto pela parte recorrente, antes de ser declarada a fraude, é imprescindível a intimação do terceiro adquirente, o que, inclusive, já foi determinado na r. decisão agravada.

É o que dispõe o art. 792, §4º, do CPC:

"§ 4º Antes de declarar a fraude à execução, o juiz deverá intimar o terceiro adquirente, que, se quiser, poderá opor embargos de terceiro, no prazo de 15 (quinze) dias".

Sobre a questão, veja-se a jurisprudência, em caso análogo:

"Agravado de Instrumento. Ação de reparação de danos materiais. Acidente de trânsito. Cumprimento de sentença. **Decisão agravada que indeferiu pleito do Agravante para reconhecimento de fraude à execução. Pretensão recursal que merece prosperar em parte,** ante os fortes indícios de fraude. Imóvel alienado na pendência de processo judicial. Contrato de compra e venda de imóvel suspeito, porquanto celebrado a preço duvidoso, muito próximo ao valor venal do bem alienado. Diversas tentativas frustradas de penhora de bens para saldar o crédito do exequente. Não obstante a ausência de registro da penhora na matrícula do imóvel, cabível a prova da má-fé dos terceiros adquirentes. Quadro fático-jurídico dos autos que demonstra a ausência de patrimônio ativo do executado-Agravado no momento da alienação do imóvel. Insolvência. Inteligência do artigo 792, inciso IV, do Código de Processo Civil e da Súmula nº 375 do C. STJ. **Necessidade, porém, de prévia intimação do terceiro adquirente, nos termos dispostos no §4º do artigo 792 do CPC, sob pena de nulidade da imediata declaração de fraude a execução. Precedentes. Decisão reformada em parte para que se atenda a esta formalidade. Expedição de ofício ao cartório para bloqueio da matrícula do bem em discussão.** RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO com determinação" (TJSP; Agravado de Instrumento 2255356-25.2024.8.26.0000; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Adamantina - 1ª Vara; Data do Julgamento: 19/12/2024; Data de Registro: 19/12/2024).

Desta forma, sendo imprescindível a prévia intimação do terceiro adquirente, descabida, ao menos por ora,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

a expedição de ofício ao Registro de Imóveis de Santos/SP, para que seja cancelado o registro de nº R.3/73.216, qual seja, a doação do imóvel para o casal Ramon Ito e Márcia Toshiko Watanabe Ito, sócios do executado Hélio.

De rigor, portanto, a reforma parcial da r. decisão agravada, apenas para afastar a parte em que determina a expedição de ofício pleiteada à fl. 281, item 'd', nos termos da fundamentação acima, mantendo-se hígida a doação do referido imóvel, até que sobrevenha decisão do juízo em sentido contrário.

No mais, a r. decisão agravada permanece inalterada.

Ante o exposto, na parte conhecida, dá-se provimento ao recurso.

Salles Vieira, Relator