



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310742

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2295700-48.2024.8.26.0000, da Comarca de São José dos Campos, em que é agravante HUMBERTO FIGUEIREDO REZENDE, são agravados EVANDRO SOLDESI, JULIANA APARECIDA SILVA SOLDESI e DORACI RIPOLI SOLDESI (ESPÓLIO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° 27.702

AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 2295700-48.2024.8.26.0000

COMARCA: SÃO JOSÉ DOS CAMPOS (8ª VARA CÍVEL)

AGRAVANTE: HUMBERTO FIGUEIREDO REZENDE

AGRAVADOS: EVANDRO SOLDESI, JULIANA APARECIDA SILVA SOLDESI e DORACI RIPOLI SOLDESI

INTERESSADOS: EDUARDO SOLDESI, MARGARETH SOLDESI e LUIZ GUIDO SOLDESI

JUIZ DE PRIMEIRO GRAU: DANIEL TOSCANO

PROCESSUAL CIVIL - Ação de execução de título extrajudicial (crédito decorrente de alugueres e encargos da locação de imóvel residencial) - Penhora de imóvel - Venda no curso do processo - Pedido de reconhecimento da nulidade da transferência formulado pelo exequente - Decisão de primeiro grau que determina a suspensão do leilão - Agravo interposto pelo exequente - Imóvel registrado em nome de terceiro - Impossibilidade de ser vendido em hasta pública - Venda cuja eventual invalidade deve ser objeto de ação própria - Decisão mantida - Recurso desprovido

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra decisão (fl. 706 de origem) assim foi proferida: “*Vistos.1 - O pedido de nulidade do negócio jurídico deverá ser discutido em sede de ação própria. 2 - Ante a informação prestada pelo leiloeiro às fls. 681/682, suspendo o leilão. 3 - Intime-se o Sr. Leiloeiro quanto à suspensão do leilão. Manifeste-se a parte exequente, no prazo de 15 dias, em termos de prosseguimento. No silêncio, aguarde-se provocação no arquivo. Int*”.

Alega o exequente que por ocasião da penhora, em 21 de outubro de 2017, não havia impedimento legal à constrição, e que o registro da venda por escritura pública lavrada em 29 de maio de 2015 causou estranheza uma vez que o proprietário Luiz Guido, cônjuge da falecida executada Doraci Ripoli, faleceu em 28 de maio de 2009. Alega também que a venda ocorreu por meio de procuração outorgada em 18 de julho de 2008 e que é nula a escritura pública supra aludida. Sustenta que há forte indício de fraude à execução, na forma prevista no artigo 792 do Código de Processo Civil, e pede a reforma da decisão agravada para que o imóvel penhorado seja levado a leilão.

O pedido de efeito suspensivo foi parcialmente deferido pelo relator (fl. 29).

Os agravados deixaram de apresentar resposta (certidão de fl. 32).

É o relatório.

Conforme informação prestada pela leiloeira oficial a fls. 681/682 dos autos de origem, “*Consoante se extrai da R. 02 da Matrícula nº*

158.669 do 01º CRI de São Bernardo do Campo/SP - REGISTRO ANTERIOR: Transcrição 59.348, o imóvel objeto de penhora às fls. 329 (terreno constituído pelo lote nº 3, quadra nº 3, loteamento Jardim Maria Adelaide), foi objeto de compra e venda para terceiros, pessoas estranhas à lide (ANACLETO FRANCISCO DALL'IGNA - CPF nº 656.672.808-25), ponto este que influencia diretamente na viabilidade de realização válida e eficaz do ato processual de expropriação, gerando a impossibilidade, neste momento, de apresentação de edital para a realização do leilão eletrônico. Cumpre esclarecer que o imóvel foi registrado sobre a transcrição nº 59.348”.

Bem andou, pois, o MM. Juiz de primeiro grau ao determinar a suspensão da realização do leilão.

Não se desconhece que, consoante prevê o artigo 1.245 do Código Civil (“*Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis*”), a falta de registro de eventuais operações de compra e venda impossibilita seu conhecimento por terceiro.

Apesar disso, a matéria alegada pelo exequente na manifestação de fls. 695/697 dos autos de origem e reiterada nas razões de agravo não comporta apreciação neste momento, devendo ser objeto de ação própria a verificação da eventual nulidade da venda e compra objeto da escritura pública de fls. 699/703 dos autos de origem.

O reconhecimento de eventual fraude à execução está condicionado à prévia intimação do terceiro adquirente (Código de Processo Civil, artigo 792, § 4º), de modo a se resguardar o exercício do contraditório.

A natureza da controvérsia impunha mesmo a suspensão do leilão, motivo pelo qual o inconformismo não comporta acolhimento.

Ante o exposto, o voto é no sentido de se negar provimento ao agravo.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator