



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000314788

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004807-39.2020.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes NELSON EDUARDO ZIEHLSDORFF e TATIANA REIS ZIEHLSDORFF, é apelado GWEST S/A ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E DARIO GAYOSO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1004807-39.2020.8.26.0004

Comarca: São Paulo

Apelantes: Nelson Eduardo Ziehlendorff e Tatiana Reis Ziehlendorff

Apelado: Gwest S/A Administração e Participações

MMª Juíza de 1º Grau: ADRIANA GENIN FIORE BASSO.

VOTO Nº 11263/2025 – FRG.

APELAÇÃO – Embargos de Terceiro – Sentença de improcedência - Apelação dos embargantes, arguição preliminar de que a r. sentença é extra petita, no mérito, insistem na procedência da ação - Cumpre ressaltar, que a presente apelação foi submetida a novo julgamento pela C. Turma Julgadora, em razão da determinação da Presidência da Seção de Direito Privado deste Tribunal de Justiça - Exame: Preliminar de julgamento ultra/extra petita não caracterizada, vez que a r. sentença examinou corretamente as questões postas em Juízo, em consonância com os limites do pedido formulado na petição inicial, bem como na impugnação aos embargos de terceiro, inteligência do artigo 322, §2º do Código de Processo Civil - Fraude à execução não caracterizada, pois, depende de prévio registro da penhora do bem alienado ou prova de má-fé do terceiro adquirente, ônus que competia à embargada - Exegese da tese consolidada no recurso repetitivo (RESP 956943/PR) e inteligência das sumulas nº 84 e nº 375, do E. STJ – Embargado que não comprovou que o terceiro adquirente tinha o conhecimento da existência da ação capaz de reduzir a alienante à insolvência – Má-fé que não se presume – Ausência de registro da penhora do imóvel ao tempo da aquisição do bem, afastadas as hipóteses do artigo 792, Código de Processo Civil - Precedentes do E. STJ e desta C. 27ª Câmara de Direito Privado – Sentença reformada – RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de Embargos de Terceiro, opostos por NELSON EDUARDO ZIEHLSDORFF e TATIANA REIS ZIEHLSDORFF contra “GWEST S.A. ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES” no qual foram julgados improcedentes os pedidos formulados pela parte então autora, conforme descritos na petição inicial (fls. 1/10).

Proferida a r. Sentença cujo dispositivo se colaciona a seguir:

“Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTES os embargos de terceiros opostos por Nelson Eduardo Ziehlsdorff e Tatiana Reis Ziehlsdorff contra Gwest S/A Administração e Participações, extinguindo-a, por consequência, com fundamento no Artigo 487, inciso I do Código de Processo Civil. Condeno os embargantes no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% sobre o valor dado à causa, observando diretrizes do Artigo 85§ 2º do CPC. P.I.”.

Inconformados, os embargantes-apelantes interpõem o Recurso de Apelação (fls. 540/558), com fulcro nos artigos 994 a 1014, ambos do Código de Processo Civil, para que seja reformada, a r. sentença de fls. 522/527, aduzindo em síntese, que os apelantes alegam serem terceiros de boa-fé, bem como que o imóvel adquirido por eles, constante da matrícula nº 50.087, localizado na Rua Colômbia nº 55, apto 1601 Blumenau- SC, fora adquirido em data anterior ao ajuizamento da ação de execução, bem como de pessoa diversa aos executados na ação mencionada fls. 98/101, afirmam da ausência de fraude a execução, vez que a aquisição do imóvel em questão ocorreu antes do ajuizamento da ação executiva que pretendeu a constrição anterior a dezembro 2018, eis que o registro na matrícula do imóvel da propriedade dos embargantes foi registrada somente em 26.04.2019 (após autuação da execução).

Pugnam, para que seja acolhida a preliminar arguida de que a r. sentença é extra *petita*, no mérito, para que o recurso seja conhecido e provido,

para reformar a r. sentença, a fim de que seja reconhecido que o imóvel objeto dos Embargos de Terceiro foi adquirido em data anterior ao ajuizamento da ação de execução que pretendeu constrição sobre o bem, ou seja, antes de dezembro de 2018, não havendo que se falar em fraude; eis que ao tempo do registro da transmissão do imóvel na matrícula não havia qualquer registro de penhora sobre o imóvel, bem como sequer os executados haviam sido citados no processo de execução, não havendo ainda qualquer prova e/ou indício de má-fé dos apelantes sobre a compra do imóvel, não se configurando assim, nem mesmo nesta hipótese fraude à execução, até porque os documentos comprovam que a compra e venda ocorreu muito tempo antes.

Recurso tempestivo conforme o artigo 1003, §5º do Código de Processo Civil.

Preparo recursal recolhido, nos termos do artigo 1007, caput, do Código de Processo Civil (fls. 559 e 588/589).

A parte apelada, devidamente intimada nas fls. 562, nos termos do artigo 1010, § 1º do Código de Processo Civil, apresentou suas contrarrazões, requerendo que seja negado provimento ao presente recurso, conseqüentemente, que seja confirmada a r. sentença prolatada na sua integralidade, bem como para que seja majorado o pagamento dos honorários advocatícios sucumbenciais (fls. 563/567).

O V. Acórdão de fls. 573/576, prolatado pela C. 33ª Câmara de Direito Privado, sob a relatoria do Senhor Desembargador MARIO A. SILVEIRA, não conheceram do recurso, determinando a redistribuição dos autos para essa C. 27ª Câmara de Direito Privado, por motivo de prevenção.

Sobreveio o V. Acórdão de minha relatoria de fls. 592/602, no qual, proferiram a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U. (fls.

592).

Embargos de Declaração opostos pelos embargantes (fls. 1907/1914), no qual, foram rejeitaram os embargos de declaração, por maioria de votos (fls. 1923/1931).

Recurso Especial interposto pelos embargantes (fls. 1934/1974).

Contrarrazões ao Recurso Especial (fls. 3211/3223 - embargada).

Sobreveio o r. despacho proferido pela I. Presidência da Seção de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça (fls. 3224/3225), determinando o retorno dos autos para a reapreciação perante esta c. Câmara, no que tange a apelação de fls. 540/558, referente ao V. Acórdão de fls. 592/602: Recurso Especial nº 956943/PR, de Relatoria da D. Ministra Nancy Andrichi, sendo Relator para o V. Acórdão o D. Ministro João Otávio de Noronha, publicado em 1/12/2014, sendo que foi exarado, no regime de recursos repetitivos, as teses em fraude à execução envolvendo bens imóveis.

Ante o entendimento adotado pela D. Turma Julgadora, foi determinando o encaminhamento dos autos a este Relator, conforme os artigos 108, IV e 109, caput, do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça, para que o órgão colegiado reaprecie a questão, nos termos do 1.030, inciso II, do Código de Processo Civil.

Não houve oposição ao julgamento virtual, nos termos da Resolução de nº 772/2017 do Órgão Especial do Tribunal de Justiça de São Paulo.

O recurso está formalmente em ordem.

É o relatório.

O recurso merece ser PROVIDO.

O que se extrai dos autos é que os embargantes alegam que foram intimados sobre a penhora do imóvel objeto da matrícula nº 50.087 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Blumenau, uma vez que o exequente, ora embargado, estaria alegando fraude à execução, todavia, aduzem que são terceiros de boa-fé, aduzem ainda que o imóvel em questão é parte de cada sócio proprietário de uma fração ideal, na época da constituição da sociedade (23/4/2012), o executado Sr. André era sócio proprietário da fração ideal de 5,7714%, sendo que na data de 06/12/2013, transferiu suas cotas para a empresa “SETAI ASSESSORIA EMPRESARIAL”, que em 30/5/2015, a “SETAI” vendeu suas cotas correspondentes ao imóvel para os embargantes, compra e venda das quotas, a sociedade “ILHA DO FAROL” passou pela 3ª alteração contratual para o fim de registrar a saída da “SETAI” e a entrada do sócio embargante Sr. NELSON, sustenta que a construção do edifício foi finalizada e registrada em 26/4/2019, por escritura pública, sendo que todas as compras e vendas das frações ideais do imóvel, inclusive do Sr. NELSON e da Sra. TATIANE, cada unidade recebeu seu número de matrícula, cabendo aos embargantes o imóvel da matrícula nº 53.781 e 53.776, 53.750 e 53.741, que logo após cumprir o propósito específico, a sociedade foi baixada em 06/11/2019, esclarece que a transação ocorreu antes mesmo da existência da dívida feita pela locatária “MTR LOGÍSTICA EIRELI”.

Primeiramente, restou prejudicado o pedido de concessão de efeito suspensivo ao recurso, nos termos do artigo 1.012, do Código de Processo Civil, ante o julgamento da apelação pela C. Câmara.

Esclareço que a presente apelação se submete ao entendimento pela D. Turma Julgadora, para os fins especificados na determinação do r.

despacho proferido pela I. Presidência da Seção de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça (fls. 3224/3225).

Respeitando o entendimento contrário da MM^a Juíza de origem, a r. sentença merece ser reformada.

Pois bem. Observa-se que nos autos da ação de Execução de nº 1016461-91.2018.8.26.0004, a exequente-embargada, pleiteou o arresto/penhora do imóvel objeto da matrícula nº 50087 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Blumenau/SC, na proporção de 5,9760%, sendo que constava como proprietários Vanessa Correa e André Guilherme Ziehlsdorff, sendo que André é a empresa “MTR”, são executados nos autos citados acima.

O executado André, junto com demais proprietários do referido imóvel, constituiu uma sociedade limitada denominada de “Ilha do Farol Residencial Construção de Edifício Ltda”, sociedade com fim específico de construção de imóvel, ocorre que em meados de 2013, o André saiu da sociedade, transferindo suas quotas para a empresa “Setai”, pessoa jurídica, representada pela sua esposa Vanessa (fls. 26/57), sendo assim, a “Setai” passou a ter o capital social de 5,9760% (fls. 30).

Verifiquei que foi realizado em 30/05/2015, um “Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda” (fls. 98/101), onde a “Setai”, neste ato representado pela Vanessa, esposa de André ora executado, prometeu a venda para o Nélon, referente ao imóvel objeto da lide, no valor de R\$ 1.260,000,00, devendo ser pago 4 parcelas, com vencimentos em 30/5/2015, 30/8/2015, 30/07/2016 e 30/12/2016.

Os embargantes apresentarem instrumento de venda e compra do imóvel, quando na matrícula do imóvel, à época, o registro era de terreno de propriedade do executado André e não da empresa “Setai”, inclusive a

transferência e venda das quotas sociais, foi em data anterior ao ajuizamento da ação de Execução, referente ao imóvel objeto da matrícula nº 50087, de propriedade do executado André e da sua esposa Vanessa, pois, foi alienado aos embargantes pela quantia de R\$ 74.400,00, com escritura pública em 26/4/2019 (fls. 159).

Sendo assim, para que seja reconhecido a fraude à execução, deve ser realizado o prévio registro da penhora do bem alienado ou, prova da má-fé do terceiro adquirente, no caso dos autos, a embargada não se desincumbiu do seu ônus probante, porque não foi apresentado qualquer evidência apta a comprovar a alegada má-fé do terceiro adquirente e nem do registro da penhora do bem imóvel alienado.

Esse é o entendimento sedimentado das Súmulas 84 e 375, do Colendo Superior Tribunal de Justiça, que dispõe que:

Sumula nº 84: *"É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro"*.

Sumula nº 375: *"O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente"*.

Sendo assim, ficam afastadas as hipóteses do artigo 792, do Código de Processo Civil, *in verbis*, que:

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

I - 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;

IV - quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência;

V - nos demais casos expressos em lei.

§ 1º A alienação em fraude à execução é ineficaz em relação ao exequente.

§ 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.

§ 3º Nos casos de desconconsideração da personalidade jurídica, a fraude à execução verifica-se a partir da citação da parte cuja personalidade se pretende desconsiderar.

§ 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” (grifo nosso).

Nesse mesmo entendimento, segue o julgamento do Recurso Especial nº 956943/PR pelo E. STJ, Relatora a D. Ministra NANCY ANDRIGHI, sendo Relator para o V. Acórdão o D. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, publicado em 01/12/2014:

“PROCESSO CIVIL. RECURSO REPETITIVO. ART. 543-C DO CPC. FRAUDE DE EXECUÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. SÚMULA N. 375/STJ. CITAÇÃO VÁLIDA. NECESSIDADE. CIÊNCIA DE DEMANDA CAPAZ DE LEVAR O ALIENANTE À INSOLVÊNCIA. PROVA. ÔNUS DO CREDOR. REGISTRO DA PENHORA. ART. 659, § 4º, DO CPC. PRESUNÇÃO DE FRAUDE. ART. 615-A, § 3º, DO CPC.

1. 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 a 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 tornar-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 a averbação referida no dispositivo”. (grifo nosso).

Eis os precedentes desta C. 27ª Câmara de Direito Privado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Decisão recorrida que

indeferiu o pedido de reconhecimento de fraude à execução. Ausência de comprovação de má-fé do adquirente. Inteligência da Súmula n. 375 do C. Superior Tribunal de Justiça. Decisão mantida. Recurso desprovido". (TJSP; Agravo de Instrumento 2113915-56.2024.8.26.0000; Relator (a): Rogério Murillo Pereira Cimino; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 01/07/2024; Data de Registro: 01/07/2024) (grifo nosso);

"APELAÇÃO. Embargos de terceiro. Respeitável sentença que julgou procedentes os embargos de terceiro. Penhora de bem imóvel. Fraude à execução não caracterizada. Aplicabilidade do entendimento sedimentado pela Súmula 375 do Colendo Superior Tribunal de Justiça. Presunção de boa-fé. Fraude à execução que depende da averbação, no registro, da pendência da execução ou do ato de constrição judicial. Inteligência do artigo 792, II e III, do Código de Processo Civil. Ausência de certidões a respeito da existência de ações contra o alienante, que só é exigida pela lei no caso de bem não sujeito a registro, pelo que dispõe o artigo 792, § 2º, do mesmo código. RECURSO DESPROVIDO". (TJSP; Apelação Cível 1007671-27.2023.8.26.0010; Relator (a): Dario Gayoso; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional X - Ipiranga - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/08/2024; Data de Registro: 30/08/2024) (grifo nosso);

"APELAÇÃO. Embargos de terceiro. Constrição judicial

*sobre bem imóvel. Sentença de improcedência. Recurso apresentado pelos embargantes. **EXAME: súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça (STJ) que expressamente estabelece que a caracterização da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da má-fé dos terceiros adquirentes. Ausência de registro da penhora do bem na matrícula do imóvel. Configuração da fraude à execução que dependia, portanto, da comprovação da má-fé dos embargantes, como a ciência da existência de demandas judiciais aptas a reduzir o devedor à insolvência (artigo 792, inciso IV, do Código de Processo Civil). Ônus que cabia à embargada. Recurso Especial Repetitivo nº 956.943/PR. Precedentes do C. STJ e deste E. Tribunal de Justiça. Embargada que não se desincumbiu do ônus da prova da má-fé dos embargantes. Vendedor que celebrou acordo em ação judicial, homologado em juízo, o que acarretou a extinção do feito em relação a ele. Cumprimento de sentença por descumprimento do acordo que foi apresentado pela embargada após a lavratura de Escritura Pública de Compra e Venda do Imóvel. Falta de adoção de cautelas necessárias dos embargantes para aquisição de bem imóvel não verificada. Reconhecimento da fraude à execução afastado. Sentença reformada. **RECURSO PROVIDO**". (TJSP; Apelação Cível 1007866-63.2022.8.26.0554; Relator (a): Celina Dietrich Trigueiros; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/10/2023; Data de Registro: 31/10/2023) (grifo nosso);***

*“LOCAÇÃO DE IMÓVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. BEM MÓVEL. Sentença de procedência. Apelo da embargada. Veículo adquirido por terceiro de boa-fé. Ausência de averbação da execução no DETRAN. Penhora que não negou a ser deferida, não sendo possível aferir a má-fé à época da compra e venda. Apelada que procedeu a diligências exigidas em transações de veículos usados, sendo reservada para a compra de imóveis a consulta de certidões negativas de débitos, protestos, distribuições processuais, ou efetuar pesquisas em cartórios para aferir a existência de débitos ou execuções pendentes contra o vendedor. **Incidência da Súmula 375 do STJ: O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente. Ônus que competia à embargada. Exegese da tese consolidada no recurso repetitivo (RESP 956943/PR). Fraude à execução não configurada. Procedência dos embargos mantida.** Majoração dos honorários advocatícios (art. 85, § 11, do CPC). RECURSO NÃO PROVIDO”. (TJSP; Apelação Cível 1035503-93.2022.8.26.0002; Relator (a): Alfredo Attié; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/10/2024; Data de Registro: 28/10/2024) (grifo nosso).*

Por conseguinte, de rigor, o provimento do presente recurso.

No tocante aos honorários advocatícios sucumbenciais, cabível a sua majoração, em razão do trabalho adicional realizado em grau recursal, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

Em razão do decidido, é de se inverter a sucumbência, devendo a embargada arcar com o pagamento integral das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em de 12% sobre o valor da causa.

Vale ressaltar que se considera prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia por este Colegiado, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, cenário incapaz de negativamente influir na conclusão adotada no presente recurso.

Ficam as partes advertidas, desde logo, que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com postulação meramente infringente lhes sujeitará a imposição da multa prevista no artigo 1026, §2º, do Código de Processo Civil, dispõe que:

“Art. 1.026. Os embargos de declaração não possuem efeito suspensivo e interrompem o prazo para a interposição de recurso.

§ 2º Quando manifestamente protelatórios os embargos de declaração, o juiz ou o tribunal, em decisão fundamentada, condenará o embargante a pagar ao embargado multa não excedente a dois por cento sobre o valor atualizado da causa”.

Por fim, tendo em vista que vieram aos autos elementos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

competentes a autorizar a pretensa reforma, de rigor, o provimento do presente recurso, para afastar o reconhecimento da fraude à execução.

Diante do exposto, pelo meu voto, DÁ-SE PROVIMENTO ao recurso, nos termos da fundamentação.

LUIS ROBERTO REUTER TORRO

Relator

(assinatura eletrônica)