



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312791

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2013091-55.2025.8.26.0000, da Comarca de Palmital, em que é agravante SÉRGIO LEONE BUCHAIM, é agravado DIRCEU MOREIRA DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª 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 ISRAEL GÓES DOS ANJOS (Presidente), HENRIQUE RODRIGUERO CLAVISIO E HÉLIO MARQUEZ DE FARIAS.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ISRAEL GÓES DOS ANJOS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 40840.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2013091-55.2025.8.26.0000 – PALMITAL.

AGRAVANTE: SÉRGIO LEONE BUCHAIM.

AGRAVADO: DIRCEU MOREIRA DA SILVA.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Decisão que determinou o levantamento da penhora que recaiu sobre dois imóveis. Pretensão de reforma. DESCABIMENTO: Escrituras públicas de alienações dos imóveis que foram lavradas há mais de dez anos a contar do ajuizamento da execução. Alienação suficientemente comprovada, o que impede a manutenção dos atos constritivos. Ausência de prova de má-fé do terceiro adquirente. Aplicação da Súmula 375 do STJ. Decisão mantida.

RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 87/88 do processo de execução movido por Sergio Leone Buchaim contra Dirceu Moreira da Silva, que determinou o levantamento da penhora nas matrículas nºs 16 e 5.059 do CRI de Palmital.

Sustenta o agravante, em síntese, que a propriedade se transfere mediante o registro do título e a simples apresentação de escritura pública não comprova a efetiva alienação dos imóveis. Explica que, sem a devida averbação, os imóveis permanecem na propriedade do agravado e são passíveis de penhora. Pleiteia a concessão de efeito suspensivo e ao final o provimento do recurso.

O efeito foi indeferido.

Foram dispensadas as providências do art. 1.019, II do

CPC.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

Consta dos autos que a execução foi ajuizada em fevereiro de 2024, ao passo que as escrituras de compra e venda dos imóveis objetos das matrículas nºs 16 e 5.059 do CRI de Palmital, em que o executado alienou estes imóveis, foram lavradas em 22/08/2002 e 05/07/1993, respectivamente (fls. 1, 63/66 e 72/75).

Ocorre que a alienação dos imóveis foi suficientemente comprovada, eis que as escrituras públicas de compra e venda foram lavradas pelo Tabelião competente, cujos atos gozam de presunção de veracidade, mais de dez anos antes do ajuizamento da execução.

A jurisprudência consolidou entendimento de que é necessária a demonstração da má-fé do adquirente ou o registro da penhora do bem alienado para configuração da fraude à execução. É o que se denota da súmula 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.”***

A presunção de boa-fé é princípio geral de direito universalmente aceito, sendo milenar o brocardo de que “a boa-fé se presume, a má-fé se prova”.

Acontece que, no caso concreto, não foi demonstrada a má-fé do adquirente ou registro anterior da constrição. Ao contrário, a prova dos autos aponta indícios de boa-fé do terceiro comprador diante

do grande lapso de tempo decorrido entre as escrituras de compra e venda e o ajuizamento da execução.

Consta dos autos que a anotação premonitória da execução ocorreu nas matrículas dos imóveis apenas em março de 2024 (fls. 50 e 57), ao passo que as escrituras públicas são de 1993 e 2002.

Logo, observa-se que o registro da constrição foi determinado após a compra e venda já consumada.

Assim já se decidiu nesta C. 18ª Câmara de Direito Privado: AI 2270516-27.2023.8.26.0000, Rel. Des. Sergio Gomes, j. v.u. 15.1.2024 e AI 2204641-13.2023.8.26.0000, Rel. Des. Ernani Desco Filho, j. v.u. 06.2.2024.

Os precedentes jurisprudenciais acima citados enfrentam questão semelhante àquela dos autos, razão pela qual ilustram o julgamento.

Ainda que as escrituras públicas não tenham sido registradas, este fato, por si só, não autoriza a constrição dos imóveis em questão, vez que sua alienação já foi devidamente demonstrada como antes mencionado. A r. decisão agravada deve ser mantida.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao agravo de instrumento.

ISRAEL GÓES DOS ANJOS
RELATOR