



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000322263

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 2024078-53.2025.8.26.0000/50000, da Comarca de Osasco, em que é agravante CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, são agravados JEFERSON DE SOUZA SOARES e SAMARA MOURÃO SOARES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), ROSANGELA TELLES E PAULO AYROSA.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

LUIS FERNANDO NISHI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 39313

Agravo Interno nº 2024078-53.2025.8.26.0000/50000

Comarca: São Paulo

Agravante: Canal Companhia de Securitização

Agravados: Jeferson de Souza Soares e Samara Mourão Soares

Interessada: Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A

31ª Câmara de Direito Privado

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. FRAUDE À EXECUÇÃO. OPERAÇÃO DE CRÉDITO FRAUDULENTA REALIZADA NO CURSO DA EXECUÇÃO. RESPONSABILIDADE DA CESSIONÁRIA RECONHECIDA. RECURSO IMPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que indeferiu pedido de efeito suspensivo.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a securitizadora pode ser responsabilizada pela dívida da alienante em razão da declaração de ineficácia do contrato de cessão de créditos imobiliários por fraude à execução.

III. Razões de Decidir

3. A fraude à execução foi decretada no julgamento dos embargos de terceiro opostos pela securitizadora, o que foi corroborado pela ausência de comprovação do pagamento pelos créditos cedidos

4. A securitizadora, como cessionária, submete-se aos efeitos da sentença proferida entre as partes originárias, nos termos do art. 109, § 3º, do CPC, sendo desnecessária a propositura de ação autônoma.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: A cessionária dos recebíveis que deveriam ser restituídos aos exequentes submete-se aos efeitos da sentença proferida entre as partes originárias.

Legislação Citada:

CPC, art. 109, § 3º; art. 1.021; art. 1.015; Lei nº 14.430/22, art. 27.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp nº 1.837.413/PR, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. em 10/03/2020; AgInt no AREsp nº 1.293.353/DF, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. em 03/12/2018; TJSP, Agravo de Instrumento nº 2105236-67.2024.8.26.0000, Rel. Des. Ana de Lourdes Coutinho Silva da Fonseca, j. em 16/06/2024.

Vistos.

Trata-se de agravo interno interposto por **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** contra a r. decisão monocrática de fls. 205/206, que indeferiu o pedido de atribuição de efeito suspensivo formulado pela agravante.

Sustenta, em síntese, que o objeto da cessão de crédito e do processo são distintos, o que afasta a incidência da regra prevista no art. 109, § 3º, do CPC, ressaltando que a declaração de fraude à execução não transfere à cessionária a obrigação de pagar dívida de terceiro. Aduz que os créditos cedidos pela executada constituem patrimônio separado afetado à operação estruturada e somente podem ser utilizados para liquidação dos Certificados de Recebíveis que os lastreiam, de modo que a manutenção da ordem de depósito do valor da execução causará danos irreversíveis à securitizadora e aos investidores.

Pugna pela reconsideração da decisão agravada, ou, caso mantida, a remessa dos autos para apreciação do Órgão Colegiado com o provimento do recurso.

É o relatório, passo ao voto.

I -- Ao contrário do recurso de agravo de

instrumento, previsto no artigo 1.015 do CPC, que se volta contra decisões interlocutórias previstas em rol taxativo, o agravo interno volta-se contra decisões proferidas pelo relator, para o respectivo órgão colegiado, observadas, quanto ao processamento, as regras do Regimento Interno do respectivo Tribunal.

Fulcrada a impugnação recursal nos artigos 253 e 255 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e 1.021 do Código de Processo Civil, conquanto deva ser conhecida, não comporta provimento.

II -- Conforme constou da decisão recorrida, durante a tramitação do incidente, foi decretada a fraude à execução da operação de cessão de créditos imobiliários celebrada entre a executada e a sociedade empresária Canal Companhia de Securitização, ora agravante, o que mantido no julgamento dos Embargos de Terceiro nº 1021881-28.2024.8.26.0405, de minha relatoria, realizado em 17/12/2024.

Nesse contexto, não havendo comprovação do pagamento do preço da cessão, no importe de R\$ 75.000.000,00 (cláusula 2.2 - fl. 47), por parte da securitizadora, não se vislumbra qualquer irregularidade na determinação de penhora do crédito da executada, em decorrência do contrato de cessão de crédito declarado ineficaz, mediante a sub-rogação dos exequentes nos direitos da cedente até a concorrência de seu crédito.

A alegação da recorrente de que caberia aos exequentes obter a satisfação de seu crédito diretamente junto aos promitentes compradores dos imóveis alienados pela executada, cujos créditos lhes foram cedidos, não se mostra viável na prática, sobretudo porque os exequentes sequer possuem acesso a tais contratos.

Tal pretensão, inclusive, se contrapõe à

alegação de que tais direitos creditórios constituem patrimônio separado e afetado à operação e que seriam imunes a débitos diversos daquelas previstos no art. 27 da Lei nº 14.430/22, revelando nítida tentativa blindagem patrimonial e de frustrar a satisfação da presente execução, o que não será admitido.

Eventuais prejuízos porventura ocasionados à operação deverão ser suportados pelos envolvidos no negócio jurídico declarado fraudulento, cabendo à securitizadora realizar a cobrança diretamente em face da cedente, conforme lhe assegura a cláusula 7.4 do instrumento de cessão:

“7.4. Responsabilidade pela existência dos Créditos Imobiliários: Caso (i) os Créditos Imobiliários sejam declarados nulos e/ou inexigíveis com base em decisão judicial de qualquer instância, nos termos do artigo 295 do Código Civil, desde que, a Cedente não tenha recorrido, solicitando, liminarmente, a suspensão dos efeitos de referida decisão; ou (ii) haja a extinção dos Contratos Imobiliários por qualquer forma (“Eventos de Indenização”), a Cedente estará obrigada a indenizar a Cessionária, em valor suficiente à quitação do saldo devedor dos CRI no momento do referido Evento de Indenização, acrescido dos juros remuneratórios e eventuais encargos de mora e demais valores devidos na forma dos Documentos da Operação, conforme calculado nos termos do Termo de Securitização (“Multa Indenizatória”), e a Cessionária transferirá os direitos adquiridos por este Contrato de Cessão à Cedente.” (fls. 58/59)

Assim, considerando que o instrumento particular de cessão de créditos imobiliários foi firmado em 13/02/2023 (fls. 43/80), ou seja, após o ajuizamento do incidente de cumprimento de sentença, que ocorreu em 15/12/2021, deve a securitizadora, na condição de cessionária dos recebíveis que deveriam ser restituídos aos exequentes, se submeter aos efeitos da sentença proferida entre as partes originárias, nos termos do art. 109, § 3º, do

CPC.

É esse o entendimento firmado pelo **C. Superior Tribunal de Justiça**:

“Na alienação de coisa ou direito litigioso, os efeitos da sentença estendem-se ao adquirente/cessionário, tendo este ingressado ou não no feito, nos termos do art. 42, § 3º, do CPC/1973 (art. 109, § 3º, do CPC/2015) ” (**REsp. nº 1.837.413/PR, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. em 10/03/2020**).

“O artigo 109, § 3º, do Código de Processo Civil de 2015 (art. 42, § 3º, do CPC/1973), por exceção, dispõe que, em se tratando de aquisição de coisa ou direito litigioso, a sentença proferida entre as partes originárias estende os seus efeitos ao adquirente ou ao cessionário. ” (**AgInt. no AREsp. nº 1.293.353/DF, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. em 03/12/2018**).

A questão já foi decidida por este **E. Tribunal de Justiça** em caso semelhante envolvendo a mesma operação de crédito:

“Não se vislumbra prejuízo à ampla defesa ou ao contraditório, alegado genericamente; ademais, foi oportunizado à agravante contrapor-se à pretensão do agravado, tanto em primeiro grau quanto em segundo grau de jurisdição, sendo certo que não ficou demonstrado prejuízo algum à agravante nesse âmbito.

As circunstâncias de a agravante ser terceira em relação ao processo envolvendo o agravado e a executada SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A, e de a agravante não integrar grupo econômico com a executada SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A, são irrelevantes para o deslinde do caso em exame.

Isto porque a agravante é cessionária de coisa litigiosa, isto é, adquiriu, por cessão, recebíveis da executada, SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A, os quais deveriam ter sido restituídos ao agravado.

De fato, a aquisição desses recebíveis pela agravante

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ocorreu em 13/03/2023 (fls. 203-239 e 240-318 dos autos da origem); sendo posterior ao trânsito em julgado da sentença exequenda, datado de 26/08/2022, e à nomeação de bens à penhora pela executada, datada de 17/10/2022 (fls. 28 e 33-64 dos autos de origem); ressaltando-se que tal sentença condenou a executada, SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A, à devolução desses recebíveis, dos quais a agravante é cessionária.

Por esse motivo, os efeitos da sentença proferida na fase de conhecimento alcançam a agravante, nos termos do CPC, art. 109, § 3º: Estendem-se os efeitos da sentença proferida entre as partes originárias ao adquirente ou cessionário. ”¹

Por fim, não há falar que o objeto da cessão de crédito e do processo são distintos, vez que o crédito em discussão é oriundo do próprio bem litigioso, qual seja, a cota/fração adquirida pelos agravados (Apto. 808, Pavimento 08, Cota 01, Torre D, do empreendimento “Olímpia Park Resort”).

Nessas condições, de rigor a manutenção da decisão recorrida, que indeferiu o pedido de atribuição de efeito suspensivo formulado pela agravante.

III -- Ante o exposto, e pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO ao recurso.**

LUIS FERNANDO NISHI
Relator

¹ Agravo de Instrumento nº 2105236-67.2024.8.26.0000, Rel. Des. Ana de Lourdes Coutinho Silva da Fonseca, j. em 16/06/2024.