



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000327926

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004952-49.2022.8.26.0126, da Comarca de Caraguatatuba, em que são apelantes FABYA MARQUES SATTIM GONÇALVES (JUSTIÇA GRATUITA) e ALTIMAR JOSÉ GONÇALVES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado M&E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA – EPP.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª 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 RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente sem voto), JORGE TOSTA E EMÍLIO MIGLIANO NETO.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

MARIA FERNANDA DE TOLEDO RODOVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 8.979

Apelação Cível nº 1004952-49.2022.8.26.0126

Comarca: Caraguatatuba

Apelante: Fabya Marques Sattim Gonçalves e

Apelado: M&E Administração de Bens Ltda. Epp

Interessados: Walter Alexandre Pileggi e Pileggi & Pillegi Construção EIRELI

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. FRAUDE À EXECUÇÃO. SIMULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO. AUSÊNCIA DE MÁ-FÉ DO TERCEIRO ADQUIRENTE. IMPROCEDÊNCIA DA ALEGAÇÃO DE FRAUDE. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.

I. CASO EM EXAME

Apelação interposta por FABYA MARQUES SATTIM GONÇALVES e ALTIMAR JOSÉ GONÇALVES contra sentença que acolheu os embargos de terceiro opostos por M&E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA – EPP para afastar a constrição judicial incidente sobre imóvel de sua propriedade. Os apelantes sustentam nulidade da sentença por cerceamento de defesa, em razão do indeferimento de prova pericial destinada a avaliar o valor de mercado do imóvel, bem como alegam a simulação do negócio jurídico para fraudar a execução.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há duas questões em discussão: (i) definir se houve cerceamento de defesa pelo indeferimento da prova pericial; e (ii) estabelecer se a alienação do imóvel configurou fraude à execução ou simulação.

III. RAZÕES DE DECIDIR

Não há cerceamento de defesa, pois os apelantes não reiteraram o pedido de produção de prova pericial em sede de alegações finais nem formularam requerimento específico durante a audiência, caracterizando preclusão.

A ausência de registro da penhora do imóvel ou de prova inequívoca da má-fé do terceiro adquirente impede o reconhecimento de fraude à execução, conforme dispõe a Súmula nº 375 do STJ.

O valor reduzido da transação não é, por si só, indicativo de simulação, sendo plausível a justificativa de que o preço decorreu da localização e das condições do imóvel.

A boa-fé do adquirente é presumida e não foi afastada por provas concretas de conluio com os vendedores para fraudar credores.

Precedente jurisprudencial do TJSP reforça que, para a caracterização da fraude à execução, é indispensável a comprovação de que o adquirente tinha ciência da ação em curso contra o alienante, o que não ocorreu no caso concreto.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

A preclusão impede a alegação de cerceamento de defesa quando a parte não reitera o pedido de produção de prova no momento oportuno.

O reconhecimento de fraude à execução exige a demonstração de má-fé do terceiro adquirente ou o registro da penhora do bem alienado.

A presunção de boa-fé do adquirente somente pode ser afastada mediante prova inequívoca de sua participação em conluio para fraudar credores.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 792, IV, e 1.015, II.

Jurisprudência relevante citada:

STJ, Súmula nº 375; TJSP, Apelação Cível nº 1048778-09.2022.8.26.0100, Rel. José Marcos Marrone, 23ª Câmara de Direito Privado, j. 17.03.2025.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta por FABYA MARQUES SATTIM GONÇALVES e ALTIMAR JOSÉ GONÇALVES contra r. sentença de fls. 252 a 258, dos autos de origem, que deu provimento aos pedidos formulados em embargos de terceiros interpostos por M&E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA – EPP para impugnar a realização de atos de constrição, tendo por objeto imóvel de sua propriedade, em ação ajuizada pelos apelantes em face de WALTER ALEXANDRE PILEGGI e PILEGGI & PILLEGI CONSTRUÇÃO EIRELI.

Os apelantes alegam que a sentença é nula por cerceamento de defesa, pois o juiz de primeira instância indeferiu a produção de prova pericial solicitada para avaliar o valor de mercado do imóvel, que foi vendido por um preço vil de R\$ 5.000,00. Argumentam que a decisão desconsiderou provas de que o negócio jurídico foi simulado para fraudar a execução, incluindo a ausência de comprovantes de pagamento e a não declaração da transação à Receita Federal. Os apelantes pedem a anulação da sentença e do processo até a fase instrutória, com a realização de prova pericial, ou, alternativamente, a reforma da sentença para reconhecer a simulação do negócio jurídico e a má-fé da apelada.

Contrarrazões apresentadas às fls. 297 a 319.

É o relatório.

Antes de analisar o recurso, anote-se que não é caso de alteração da concessão dos benefícios da assistência judiciária gratuita aos recorrentes.

A recorrida não comprovou nenhum dos elementos indicados nas contrarrazões como motivo para a cassação do benefício. Toda a situação narrada é a mesma do início da ação, situação conhecida da apelada, que, no entanto, não impugnou antes o benefício.

Quanto ao pedido, a apelada ajuizou embargos de terceiro para afastar os efeitos de ação ajuizada pelos apelantes em face de WALTER ALEXANDRE PILEGGI e PILEGGI & PILLEGI CONSTRUÇÃO EIRELI. Nessa ação, anotado o bloqueio sobre o imóvel registrado sob a matrícula nº 69.865 do Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba.

Na inicial dos embargos, afirmava a embargante que adquiriu o imóvel em 15.06.2021 e registrou a compra na escritura do imóvel em agosto do mesmo ano (fls. 21 a 23). Foi surpreendida, no entanto, com o bloqueio de transferência, averbado por força de determinação exarada nos autos de nº 1004215-80.2021.8.26.0126, razão pela qual interpôs os presentes embargos.

Na contestação (fls. 59 a 68), os embargados apontaram que a aquisição do imóvel por parte da embargante ocorreu por preço vil, razão pela qual se trata de negócio simulado. Sustenta que não há prova do pagamento pelo imóvel, e que é evidente a má-fé da embargante e dos vendedores do imóvel.

Às fls. 143 a 148, os embargados pugnaram pela realização de prova pericial para determinar do valor do terreno adquirido pelos embargantes.

A r. decisão saneadora de fls. 171 a 174 determinou a colheita do depoimento pessoal do representante da embargante, que ocorreu conforme o termo de audiência juntado às fls. 206.

A r. decisão de fls. 226 a 228 declarou encerrada a

instrução e abriu o prazo para alegações finais.

Ao final, a r. sentença de fls. 252 a 258 deu provimento aos embargos de terceiro para determinar a impossibilidade de realização de atos de constrição voltados ao imóvel descrito na matrícula nº 69.865 do Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba, razão pela qual se insurgem os apelantes.

Sem razão, contudo.

Primeiramente, não é o caso de se falar em cerceamento de defesa ante a ausência de realização de prova pericial.

Em sede de alegações finais (fls. 231 a 239), os embargados não reiteraram o pedido de realização de perícia para avaliar o imóvel objeto da controvérsia. Tampouco houve pedido específico de perícia na audiência (fls. 208). Assim, de rigor o reconhecimento da preclusão em relação à perícia.

A bem da verdade, a perícia não tem nenhum efeito prático, porque o valor do pagamento declarado jamais foi negado pela embargante. É valor baixo, mas que, só por isso, não faz prova de fraude com relação aos recorrentes. Quando muito, pode ter ocorrido evasão fiscal, mas que não contamina o negócio de compra e venda.

No mérito, para que se entenda o motivo da anotação do bloqueio, é preciso fazer um breve retrospecto da demanda a que se referem os embargos.

Os embargados, Fabya Marques Sattim Gonçalves e Altimar José Gonçalves haviam ajuizado em face de Pileggi & Pileggi Construção EIRELI e Walter Alexandre Pileggi (autos 1004215-80.2021.8.26.0126), alegando compromisso de compra e venda com a Construtora, mas pretendiam rescindir a avença e receber os valores pagos. A rescisão foi determinada pela sentença e mantida no acórdão.

Note-se: o pedido dessa ação anterior está relacionado a obrigações derivadas de contrato. Não se discutiu nenhum direito real, mesmo porque o contrato não foi averbado.

O objeto do compromisso de compra e venda rescindido é exatamente o imóvel vendido à embargante.

Embora os embargados (autores da primeira ação) tenham postulado – e obtido – o bloqueio da matrícula do imóvel, a decisão É POSTERIOR à venda do bem para a empresa embargante.

Aliás, a própria ação ajuizada para desconstituir o contrato entre os embargados Fabya e Altimar e a Construtora Pileggi & Pileggi é POSTERIOR à venda do terreno.

Sendo assim, ainda que se discutam os efeitos da rescisão contratual, não é possível, de forma automática, protrair os efeitos dessa decisão para alcançar a compra e venda anterior.

A venda do terreno para a embargante é anterior ao ajuizamento da ação de rescisão do contrato e, ao tempo em que a negociação do terreno foi feita, não havia notícia de insolvência da vendedora. Não havia, tampouco, execução em curso ou mesmo anotação, na matrícula do imóvel, de existência de contrato anterior.

Como bem pontuou a r. sentença, é possível falar-se em má-fé por parte dos vendedores do imóvel, que formalizaram a venda do imóvel antes do distrato firmado com os embargados. No entanto, não foi comprovada a má-fé por parte da embargante.

O baixo valor da transação foi explicado pela localização do terreno e por ter sido negociação conjunta com outros terrenos de propriedade do vendedor (fls. 208). O representante da empresa, em audiência, também afirmou que o terreno não era cercado de vias de acesso asfaltadas, o que depreciava seu valor.

Ressalta-se que o valor que seria pago pelos embargados incluía a construção da casa, razão pela qual não pode ser comparado ao valor do terreno nu.

Além disso, a venda anterior do imóvel por Yasmim Pereira Lisboa à Construtora Pileggi também se fez pelo preço de R\$ 5.000,00. Esse primeiro negócio, seis meses antes da venda à embargante, é igualmente baixo e não foi questionado pelos embargados (fls. 22).

Assim, quando da venda para a embargante, não havia anotação relacionada à promessa firmada com os embargados, de tal forma que tanto a transação com a embargante (fls. 21 a 23), quando a escritura pública de compra e venda lavrada (fls. 80 a 83) são regulares.

Não há como se imputar má-fé à embargante.

A Súmula nº 375 do C. Superior Tribunal de Justiça determina:

“O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de **má-fé do terceiro adquirente**”.

Estabelecida a condição da embargante como adquirente de boa-fé, assim como reconhecido que não havia obstáculo ao negócio e à escritura, era mesmo o caso de julgar procedente o pedido dos embargos de terceiro.

Em caso similar, já decidiu esta C. Câmara de Direito Privado:

Embargos de terceiro - Fraude à execução – Hipótese em que, à falta do registro da execução ou da penhora, para que a alienação do imóvel seja considerada em fraude à execução, é indispensável que o credor demonstre que o adquirente tinha ciência da ação em trâmite contra o alienante, o que não se verificou – Posicionamento que ficou consolidado pelo STJ, por meio da Súmula 375 e por meio de recurso repetitivo - Caso em que não constava da matrícula do imóvel em questão qualquer averbação da execução ou de penhora – Alienação que ocorreu antes mesmo da citação dos executados, em 29.5.2021 - Inviável admitir-se que a aquisição do imóvel litigioso, em 8.1.2021, tivesse ocorrido em fraude à execução - Boa-fé do terceiro adquirente que é presumida. Embargos de terceiro - Simulação – Caso em que não ficou evidenciado que a alienação do imóvel discutido tenha sido objeto de simulação – Aquisição do imóvel que se deu mediante escritura pública lavrada em 8.1.2021, havendo os embargantes

quitado o preço por meio de transferência bancária – Caso em que constou da escritura pública que foram apresentadas certidões negativas de ônus e ações em relação ao imóvel, bem como certidões negativas de débitos tributários – Eventual circunstância de a coembargante ser tia da alienante e coexecutada que, por si só, não faz presumir que a transação seja fraudulenta – Embargos procedentes – Sentença reformada – Apelo dos embargantes provido.

(TJSP; Apelação Cível 1048778-09.2022.8.26.0100; Relator (a): José Marcos Marrone; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 20ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/03/2025; Data de Registro: 17/03/2025).

Ante o exposto, nega-se provimento ao apelo.

Majoram-se os honorários de sucumbência em 1%.
Rejeita-se a impugnação à concessão de justiça gratuita formulada pelos apelados, pois não há evidências contundentes que afastem os indícios de hipossuficiência dos docs. 72 a 79.

Para viabilizar eventual acesso às vias especial e extraordinária, considera-se prequestionada toda a matéria, pois para que se tenha por configurado o pressuposto do prequestionamento, afigura-se suficiente que o tribunal de origem haja debatido e decidido a questão constitucional ou federal controvertida, sendo prescindível a menção expressa aos dispositivos legais pretensamente violados.

Recursos interpostos contra este julgado estarão sujeitos ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução nº 549/11, do Órgão Especial deste Tribunal, observado o teor do Comunicado nº 87/2024.

MARIA FERNANDA DE TOLEDO RODOVALHO
Relatora