



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000333296

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012459-11.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes JOSÉ CARLOS DOS SANTOS LOPES e CATIA DOS SANTOS GONÇALVES LOPES, é apelado VISCONDE CONSTRUTORA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELI.

ACORDAM, em 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. SUSTENTOU/SUSTENTARAM ORALMENTE O/A(S) ADVOGADO/A(S) LUIZ ANTONIO NUNES FILHO E DÉBORA DANIEL TUNES FORGERINI", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

THEODURETO CAMARGO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível N° 1012459-11.2023.8.26.0002

Apelantes: José Carlos dos Santos Lopes e Catia dos Santos Gonçalves Lopes

Apelado: Visconde Construtora e Negócios Imobiliários Eireli

(Voto n° 42,562)

EMENTA: EMBARGOS DE TERCEIRO – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA – INCONFORMISMO DO EMBARGADO – DESCABIMENTO – AUSÊNCIA DE PROVA DE MÁ-FÉ – AQUISIÇÃO DO IMÓVEL EM DATA ANTERIOR À RESTRIÇÃO JUDICIAL - SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO, COM FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS RECURSAIS

Cuida-se de apelação tirada contra a r. sentença de fls. 550/555, que julgou procedentes os embargos de terceiro para declarar a inexistência de fraude à execução na aquisição pela embargante do imóvel registrado na matrícula n.º 088197 do Oficial de Registro de Imóveis de Itu/SP, impedindo os pretendidos atos de constrição incidentes sobre o bem da embargante na ação de execução.

Em razão da sucumbência, condenou os embargados nas custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa.

Irresignados, apelam os embargados pugnando pela reforma da decisão. Sustentam, em síntese, a ineficácia da alienação do imóvel em razão da fraude à execução; por fim, pede o redimensionamento do valor dos honorários de sucumbência (fls. 558/567).

Contrarrazões às fls. 583/593.

Por fim, o apelante se opôs ao julgamento virtual do recurso (fls. 603).

É o relatório.

1.- DO RECEBIMENTO DO RECURSO - O recurso é recebido no efeito devolutivo e suspensivo.

2. - SÍNTESE DA DEMANDA - Cuida-se de embargos de terceiros opostos por Visconde Incorporadora e Construtora Ltda., alegando, em síntese, que nos autos da ação de execução ajuizada pelos embargados em face de ICMM Participações e Empreendimentos Ltda., os exequentes pleiteiam o reconhecimento de ineficácia de alienação do imóvel de matrícula n.º 088197 do Oficial de Registro de Imóveis de Itu/SP, por dita fraude à execução, todavia, não prospera a pretensão dos credores; não participou do negócio jurídico que enseja a execução, tendo sido rejeitado o pedido do exequente de desconsideração inversa da personalidade jurídica para sua inclusão no polo passivo da execução; por fim, alegou que o exequente decaiu do direito de pleitear a anulação do negócio.

A tutela de urgência foi indeferida pela decisão de fls. 509; apresentada contestação (fls. 513/516) e, ao final, o MM. Juiz de primeiro grau julgou procedentes os embargos de terceiro (fls. 550/555).

3.- DO DIREITO - O recurso não comporta provimento.

A detida análise dos autos revela que a apelada adquiriu o imóvel aos 20.12.2013, ou seja, antes do

ajuizamento do incidente de cumprimento de sentença pelos apelantes (28.03.2016), inexistindo na matrícula do imóvel registro de penhora do bem (fls. 534/541).

Desse modo, como bem decidido pela r. sentença, “a boa-fé do adquirente é sempre presumida se a aquisição se deu antes da inscrição da penhora no Cartório de Registro de Imóveis, como na hipótese vertente (fls. 535). Nesse pisar, os embargados não se desincumbiram de seu ônus de comprovar a má-fé da adquirente, uma vez que a mera existência de ação de conhecimento prévia em face da alienante do bem, ainda que capaz de reduzi-la à insolvência, por si só, é inapta à comprovação pretendida. (...) Em suma, não tendo os embargados comprovado a má-fé do terceiro adquirente, não há que se falar em fraude à execução quanto à alienação do imóvel, tendo em vista que a aquisição (20.12.2013 – pág. 535) ocorreu antes do ajuizamento do cumprimento de sentença e do registro da constrição do bem, sendo que o embargado não manifestou interesse na produção de provas (fls. 528/529)”

Ou seja, se a boa-fé se presume, a má-fé, ao reverso, deve ser demonstrada.

Portanto, a r. sentença que acolheu os embargos de terceiro não comporta qualquer reparo, inclusive no tocante ao ônus de sucumbência, pois o arbitramento da verba honorária no caso deve ser fixada em favor de quem deu causa à lide, nos termos do já consagrado princípio da causalidade (Súmula 303 do STJ) e de acordo com o disposto no art. 85, § 2º, do CPC.

Assim, para evitar repetições desnecessárias, adoto os fundamentos externados na r. sentença como razões de decidir, consoante autoriza o art. 252 do Regimento Interno do E. Tribunal de Justiça: "Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la".

Neste sentido, a jurisprudência do C. STJ tem prestigiado o entendimento de se reconhecer a viabilidade de se adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença (AgRg no AREsp 44161/RS, Segunda Turma, Rel. Min. Herman Benjamin, julgado em 14.05.2013; AgRg no REsp 1339998/RS, Quarta Turma, Rel. Min. Raul Araújo, julgado em 15/05/2014; AgRg no AREsp 530121/SP, Quarta Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 19/08/2014).

4.- DOS HONORÁRIOS RECURSAIS - Em razão do não acolhimento da pretensão recursal, ficam os honorários advocatícios majorados para 11% do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

5.- CONCLUSÃO - Daí por que se nega provimento ao recurso.

THEODURETO CAMARGO
RELATOR
Assinatura Eletrônica