



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000334776

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2002694-34.2025.8.26.0000, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é agravante HELIO BELLA, são agravados ATIVOS S.A. SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS e ELDI MARISOL SAUCEDO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 20ª 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 ROBERTO MAIA (Presidente), LIDIA REGINA RODRIGUES MONTEIRO CABRINI E ÁLVARO TORRES JÚNIOR.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

ROBERTO MAIA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

EMENTA: FRAUDE À EXECUÇÃO RECONHECIDA. ALIENAÇÃO DA QUOTA PARTE DE IMÓVEIS DURANTE O PROCESSAMENTO DA EXECUCAO. AGRAVO DE INSTRUMENTO INTERPOSTO PELO ADQUIRENTE. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto por contra decisão que reconheceu fraude à execução na alienação de quota-parte da executada sobre imóveis.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se houve fraude à execução na alienação das quotas dos imóveis.

III. Razões de Decidir

3. A fraude à execução deve ser comprovada, não presumida, sendo ônus do credor demonstrar má-fé do adquirente.

4. O vínculo familiar não revela presunção absoluta de fraude, especialmente quando há distanciamento comprovado entre as partes e interesse legítimo na consolidação dos imóveis.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido. Tese de julgamento: 1. A presunção de boa-fé do adquirente prevalece na ausência de registro de penhora ou prova de má fé.

Legislação Citada:

CPC, art. 792.

Jurisprudência Citada:

STJ, Súmula 375.

VOTO nº 33397

RELATÓRIO:

Trata-se de agravo de instrumento interposto por *HELIO BELLA* contra a r. decisão proferida a fls. 558/560, nos autos da ação de execução de título extrajudicial (0016495-33.2010.8.26.0564), que reconheceu fraude à execução ante a alienação da quota-parte da executada (25%) sobre os imóveis de matrículas nº 105.869 e 105.851.

Inconformado, o agravante recorre argumentando, em resumo que **(a)** é um engenheiro aposentado que, juntamente com sua falecida companheira, adquiriu dois imóveis no Edifício Tulipa, localizado na Rua Vinte e Quatro de Fevereiro, 488, Bairro Casa Branca,

Cidade de Santo André/SP, nos anos de 2008 e 2009 respectivamente. Após o falecimento de sua companheira, Dirce Ferreira, em 15/09/2017, a filha dela, Eldi Marisol Saucedo, herdou 25% de cada um dos imóveis, enquanto permaneceu com 75% de cada um dos imóveis; **(b)** com o objetivo de adquirir a totalidade dos imóveis, adquiriu, em 30/08/2022, os 25% pertencentes a Eldi Marisol, formalizando o negócio por meio de escritura pública. Entretanto, por falta de recursos, o registro da escritura foi realizado apenas em 30/09/2024; **(c)** apesar de ser padrao da executada, havia uma relação de distanciamento entre eles. Como prova disso, aponta que, no inventário da mãe da executada e cônjuge do agravante, a executada requereu a pesquisa no sistema BacenJud em seu desfavor, o que evidencia a falta de proximidade entre as partes. Tal fato afastaria a alegação de conluio ou má-fé na alienação dos imóveis, tornando ineficaz qualquer presunção de fraude nesse contexto; **(d)** o inventário tramitou por cinco anos, de novembro de 2017 a novembro de 2022. Durante todo esse período, não houve qualquer pedido de penhora ou comunicação sobre dívidas em nome da executada que pudessem afetar os imóveis; **(e)** não havia registro de penhora ou restrição nas matrículas dos imóveis à época da alienação; **(f)** adquiriu as quotas dos imóveis de boa-fé, com o legítimo intuito de regularizar a situação patrimonial dos bens que já eram, em sua maioria, de sua propriedade (75%) e uso desde 2008 e 2009; **(g)** o artigo 792 do CPC não se aplica ao presente caso, pois não há indícios de que o tivesse conhecimento da execução movida em face da executada; **(h)** a própria executada, ao vender suas quotas dos imóveis, expressamente declarou não possuir dívidas e, inclusive, assumiu responsabilidades por eventual evicção, conforme consta na própria escritura pública; **(i)** a boa fé do adquirente é presumida, sendo ônus do credor registrar os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis. Pediu a reforma r. decisão, com a concessão de efeito suspensivo ao recurso.

O efeito suspensivo foi concedido, o preparo

recolhido e a contraminuta apresentada a fls. 110/116.

FUNDAMENTAÇÃO

A fraude à execução deve ser devidamente comprovada e não meramente presumida, uma vez que a boa-fé se presume, sendo incumbido à parte que alegar má fé o ônus de comprovar tal circunstância.

No caso em tela, o grau de parentesco do agravante com a executada não é suficiente para desconsiderar a regra prevista na Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça, que estabelece que "*o reconhecimento de fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente*".

Assim, o vínculo familiar não pode ser utilizado como presunção absoluta de fraude, especialmente quando o adquirente demonstra documentalmente a existência de um distanciamento real com a executada, e o credor, ora agravado, nada apresentou capaz de desconstituir tal fato.

Além disso, o adquirente demonstrou legítimo interesse na aquisição dos imóveis, o fazendo para a consolidação integral das propriedades, das quais já detinha a maior parte (75%) desde 2008 e 2009.

Ademais, considerando que a execução foi iniciada em 2010, ou seja, há 15 anos, e não 25 anos, como equivocadamente ponderado na r. decisão agravada, o maior interesse do exequente deveria ter sido identificar a existência da fração ideal de 25% da executada sobre os imóveis, procedendo à devida averbação da dívida, o que não ocorreu.

O que não se admite, na verdade, é que somente com a transferência de fração de menor importância das propriedades o credor tenha despertado interesse nos bens.

No mais, o resultado da ineficácia da aquisição do percentual ínfimo das propriedades levaria, no máximo, à penhora ineficaz para a satisfação da execução, uma vez que, tratando-se de bens imóveis indivisíveis, a penhora deveria incidir sobre a totalidade dos bens. Isso seria inviável diante do direito do agravante sobre a maior parte dos imóveis, em proporção de 75%.

Portanto, à luz de tudo o que foi exposto — a ausência de comprovação de ciência da parte adquirente sobre a existência da execução originária, a falta de comprovação de má-fé do terceiro adquirente, a inexistência de averbação nos registros dos imóveis e a demonstração de interesse legítimo na aquisição das propriedades — não se configura a fraude à execução.

Dessa forma, é de rigor a reforma da r. decisão agravada para afastar o pronunciamento de ineficácia da aquisição das quotas-partes da executada pelo agravante.

Se dão como prequestionados todos os dispositivos constitucionais e legais ventilados no agravo de instrumento, não sendo preciso transcrevê-los aqui um a um.

DISPOSITIVO:

Termos em que voto pelo **PROVIMENTO** ao agravo de instrumento.

ROBERTO MAIA
Relator
(assinado eletronicamente)