



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO 46132

Registro: 2025.0000345746

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013026-09.2014.8.26.0309, da Comarca de Jundiaí, em que é apelante QUINTILHANO INCORPORADORA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA, é apelado BANCO INDUSVAL S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente) E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO 46132

APELANTE: QUINTILHANO INCORPORADORA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA.

APELADO: BANCO INDUSVAL S/A

COMARCA: JUNDIAÍ - -6ª VARA CÍVEL

ASSUNTO: EMBARGOS DE TERCEIRO – 6ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO PROLATOR DA DECISÃO: VANESSA VELLOSO SILVA SAAD

EMENTA

APELAÇÃO – EMBARGOS DE TERCEIRO – IMÓVEL – FRAUDE À EXECUÇÃO AFASTADA – MÁ-FÉ RECHAÇADA.

- O C. Superior Tribunal de Justiça fixou em precedente paradigma – votado nos termos do artigo 543-C, do Código de Processo Civil – a exigência da citação e do registro da penhora para a constatação da fraude à execução;
 - A escritura de dação em pagamento ocorreu em data anterior à restrição judicial operada sobre o imóvel, demonstrando que, na data da realização do termo de penhora, o bem já não mais pertencia à executada
 - Manutenção da decisão por seus próprios e bem lançados fundamentos – artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo;
- RECURSO IMPROVIDO

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 802/808, cujo relatório se adota, que julgou **PROCEDENTE** o pedido, com o objetivo de desconstituir o bloqueio e a penhora efetuados nos autos nº 1013494-07.2013.8.26.0309 sobre 60% do imóvel matriculado sob o nº 139.480 no 1º CRI de Jundiaí, mantendo o embargante ou terceiro a quem ele cedeu seus direitos, na posse/propriedade do referido bem.

Diante da sucumbência, condenou o réu ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor causa.

Entendeu a D. Magistrada *a quo*, que a embargante comprovou a propriedade do imóvel, que, inclusive, possui registro da dação em pagamento do imóvel, na proporção de 60% ao banco embargante, que cedeu direito à Socopa. Concluiu que a escritura da dação em pagamento ocorreu em data anterior à restrição judicial operada sobre o imóvel, de modo que na data da realização do termo de penhora, o bem já não é mais

VOTO 46132

pertencia à executada Aporã. Por fim, concluiu que, ausente indicativo de má-fé, nem comprovação de que a alienação dos bens imóveis poderia reduzir a executada a estado de insolvência, subsiste a presunção de boa-fé, o que enseja a procedência dos embargos de terceiro.

Irresignado, o embargado apelou.

Aduziu, em suma, que a dação em pagamento realizada pelo Banco Indusval S/A e Aporã Negócios Imobiliários Ltda. fora declarada ineficaz em razão de fraude à execução reconhecida nos autos do processo nº 0004146-79.2013.8.26.0309, sendo lavrada na mesma matrícula a competente averbação. Disse que à época da dação em pagamento realizada em 21 de março de 2014, o Banco já tinha plena ciência do fato, já que a dação fora informada naquele processo em 17 de dezembro de 2013. Concluiu que está comprovada a fraude à execução, que já fora reconhecida em decisão transitada em julgado, inclusive, por decisão proferida pelo próprio d. Juízo.

Processado o apelo independentemente do recolhimento do preparo respectivo (parte beneficiária da justiça gratuita), vieram contrarrazões, tendo os autos vindo a este Tribunal.

Acórdão de fls. 935/940 deu provimento ao recurso, para reconhecer a fraude à execução.

Interposto recurso especial, este fora provido, com determinação de novo julgamento pelo Superior Tribunal de Justiça.

É o relatório.

Trata-se de embargos de terceiro opostos por Banco Indusval S/A em face de Quintilhano Incorporadora e Negócios Imobiliários S/C, em que alega ser o legítimo proprietário de 60% do imóvel matriculado sob nº 139.480 no 1º CRI de Jundiaí, que fora objeto de constrição judicial.

Infere-se dos autos que o Banco embargante concedeu empréstimo de R\$25.000,00 à empresa CBM Tower Incorporação Imobiliária, em 28 de setembro de 2012,

VOTO 46132

sendo que o crédito era garantido pelo imóvel de uma terceira empresa (Resin Administração e Comércio Ltda.), por meio da matrícula nº 113.858. Em 25 de junho de 2013, a empresa Aporão Negócios Imobiliários e Participações Ltda. tornou-se devedora solidária da dívida, dando em garantia sob nº 125.670, do mesmo ofício.

Em razão da mora no pagamento das devedoras solidárias, a empresa CBM efetuou **dação em pagamento** da dívida alguns imóveis de propriedade da Aporã, mediante escritura lavrada em **21 de março de 2014**: imóveis de matrículas 139.479; 139.480; 139.481; 139.482.

A dação em pagamento da matrícula 139.480 foi considerada fraude à execução pelo d. Juízo no processo de execução 0004146-79.2013.8.26.0309, decisão mantida pela 30ª Câmara de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça, pelo agravo de instrumento nº 210871-54.8.26.0000.

Contudo, afirma o embargante que tal decisão não o afeta, pois não teria participado do processo de execução.

Pois bem.

Constou da decisão do Superior Tribunal de Justiça sobre o ponto: “No caso, porém, entendo que a coisa julgada não alcança o recorrente. De acordo com o art. 472 do CPC/73, “a sentença faz coisa julgada às partes entre as quais é dada, não beneficiando, nem prejudicando terceiros”. Assim, embora a fraude à execução já tenha sido objeto de decisão anterior em processo entre Royal Bank e Quintilhano, o recorrente, terceiro prejudicado que recebeu parte do imóvel a título de dação em pagamento, não participou daquele processo. Por essa razão, a coisa julgada formada naquele processo não o alcança.” (fls. 1339).

Dessa forma, considerando que a decisão proferida nos outros autos **não afeta o presente embargante (apelado), a análise quanto à ocorrência ou não da fraude à execução deve-se ater as provas dos autos.**

Para ser reconhecida a fraude à execução, é necessário que a alienação tenha ocorrido depois da citação do devedor em demanda capaz de reduzi-lo à insolvência.

VOTO 46132

Além disso, é preciso que tenha havido o registro da penhora ou prova de má-fé do adquirente.

Nesse sentido, o C. Superior Tribunal de Justiça fixou em precedente paradigma – votado nos termos do artigo 543-C, do Código de Processo Civil – **a exigência da citação e do registro da penhora para a constatação da fraude à execução**. Para tanto, transcrevo as teses fixadas pelo Superior Tribunal de Justiça:

*“1.1. É indispensável citação válida para configuração da fraude de execução, ressalvada a hipótese prevista no § 3º do art. 615-A do CPC. 1.2. O reconhecimento da fraude de execução **depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente** (Súmula n. 375/STJ). 1.3. A presunção de boa-fé é princípio geral de direito universalmente aceito, sendo milenar a parêmia: a boa-fé se presume; a má-fé se prova. 1.4. Inexistindo registro da penhora na matrícula do imóvel, é do credor o ônus da prova de que o terceiro adquirente tinha conhecimento de demanda capaz de levar o alienante à insolvência, sob pena de tornar-se letra morta o disposto no art. 659, § 4º, do CPC” (REsp. 956.943/PR, Rel. Min. João Otávio Noronha, j. 01/12/2014).*

De fato, há muito sustento a interpretação restrita do precedente em comento, possível a fraude à execução quando evidenciada a má-fé dos demandantes. Aliás, o próprio precedente do C. Superior Tribunal de Justiça consigna que *“a presunção de boa-fé do adquirente não é absoluta e deve ser analisada caso a caso”* (REsp. 956.943/PR).

No caso dos autos, em primeiro lugar, não há o registro da penhora na matrícula dos imóveis, tampouco a existência de ações em curso. Ademais, a decisão que determinou a penhora do imóvel no bojo da execução principal, de nº 0004146-79.2013.8.26.0309, foi proferida em 26 de maio de 2014 (fls. 113/114), com termo de penhora em 13 de junho de 2014 (fls. 229). Logo, o termo de dação em pagamento (fls. 115/122), lavrado em 04 de abril de 2014, é anterior à penhora.

Logo, no momento da alienação, não havia penhora sobre o bem imóvel adquirido pelo embargante, tampouco havia registro de ação judicial em desfavor do proprietário. Não há qualquer comprovação de má-fé no caso e **reconhecer a fraude à execução seria exigir do comprador uma diligência acima do padrão do homem**

VOTO 46132

médio, pois deveria ter acesso aos antecedentes de todos os proprietários do bem, antes de comprá-lo.

Destarte, a sentença da R. Primeira Instância deve ser prestigiada, por seus próprios e bem lançados fundamentos. Para tanto, valho-me do artigo 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça. Referido dispositivo estabelece que *“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”*.

O COLENDO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA tem prestigiado este entendimento quando predominantemente reconhece *“a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum”* (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel.Min. João Otávio de Noronha, j. de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j. de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j. 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j de 1.12.2003).

Destarte, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Em atenção ao art. 85, §11 do NCPC, majoro os honorários advocatícios para 12% sobre o valor da causa.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Relatora