



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000350285

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2372305-35.2024.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL ENTRE VERDES – FASE I, é agravado TOSCANA DESENVOLVIMENTO URBANO SA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), ALEXANDRE LAZZARINI E EDSON LUIZ DE QUEIROZ.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

GALDINO TOLEDO JÚNIOR

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2372305-35.2024.8.26.0000

Comarca: Campinas

Agravante: Associação dos Proprietários do Loteamento

Residencial Entre Verdes — Fase I

Agravado: Toscana Desenvolvimento Urbano Sa

Voto nº 42.403

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Ação de cobranças de taxas associativas- Indeferimento de pedido de penhora de bens de terceiro - Inconformismo do exequente, alegando desfazimento de seu patrimônio em favor de Consórcio do qual faz parte - Rejeição - Dação em pagamento a terceiro anterior ao cumprimento de sentença - Eventual reconhecimento de fraude à execução, que depende do prévio registro da penhora do bem alienado, ou da prova de má-fé do terceiro adquirente - Súmula 375 do STJ - Agravo desprovido.

1. Cuida-se de agravo de instrumento tirado de decisão proferida em ação de cobrança de taxas associativas, em fase de cumprimento de sentença, indeferiu pedido de penhora do imóvel indicado, “*tendo em vista que não se encontra em nome da executada*”.

Sustenta a recorrente, em suma, que foi infrutífera a vasta tentativa de localização de bens financeiros em nome da Executada e que no curso do feito se verificou que esta vinha se desfazendo progressivamente de seus bens, especialmente com a alienação do imóvel para o atual líder do Consórcio formado para criação e gerenciamento do empreendimento. Narra que a Agravada foi proprietária de vários imóveis, mas progressivamente se desfez de seu patrimônio,

especialmente em cessão de crédito ao líder do Consórcio Entre Verdes Campinas (P3 Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA.), do qual faz parte, conforme se verifica na matrícula atualizada do imóvel e último aditivo do termo de Consórcio, e que era uma das responsáveis pela entrega do empreendimento e com a entrada da P3 Empreendimentos Imobiliários, esta passou a ser a líder do Consórcio formado para entrega e gestão das obras, recebendo progressivamente bens em seu nome. Pede o provimento do reclamo para que seja deferida a penhora do Lote J1-04 para a satisfação dos débitos cobrados.

Recurso regularmente processado, ausente pedido liminar (fls.274/275). Dispensadas informações. Ausente contraminuta (fls.278).

2. Não comporta acolhida o reclamo.

Do que consta dos autos, é certo que terceiros Pine Entre Verdes Empreendimentos Imobiliários receberam em dação em pagamento o imóvel, de matrícula 26.170, em 2018, que por sua vez deu em pagamento a Trombeta Empreendimentos Imobiliários Ltda em 2019, antes ao cumprimento de sentença, iniciado em 2020.

Diante disso, no momento da mencionada alienação inexistia penhora, o que afasta, por si só, a presunção de ciência dos adquirentes acerca da lide e consequente fraude a

execução.

E, em convergência, o teor da Súmula 375 do colendo Superior Tribunal de Justiça, pela qual o reconhecimento da fraude demanda anterior registro da penhora do bem alienado, ou prova de má-fé do adquirente, pois como já consignado, esta não se presume.

No caso dos autos, não foram apresentados elementos concretos que dessem amparo à eventual propriedade da agravada sobre o bem ou qualquer fraude e de negócio ilícito entre as partes, com o fito de se desfazer do patrimônio, de modo a afastar a presunção de que sejam os terceiros adquirentes de boa-fé, e que, portanto, não podem ser prejudicados.

Por essas razões, correta a insubsistência da penhora reconhecida pelo Juízo monocrático.

3. Ante o exposto, meu voto nega provimento ao agravo.

Galdino Toledo Júnior
Relator