



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000353316

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2096000-57.2025.8.26.0000, da Comarca de Barueri, em que é agravante PAULO ALBERTO ZOTTOLO, é agravada LAURA LOPES LEITE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, com observação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2096000-57.2025.8.26.0000.

Agravante: Paulo Alberto Zottolo.

Agravada: Laura Lopes Leite.

Ação: Monitória (cumprimento de sentença).

Origem: 5ª Vara Cível de Barueri.

Juíza de 1ª instância: Dra. Bruna Lyrio Martins.

Voto nº 14.832.

MONITÓRIA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão que revogou anterior determinação de penhora de frutos de imóvel, sob o fundamento de que o bem não mais pertence à executada, por força de declaração de ineficácia averbada na matrícula. Inadequação. Reconhecimento de fraude à execução que projeta efeitos *inter partes*. Dicção do art. 792, § 1º, do CPC. Averbação que não confere efeitos *erga omnes* ao instituto, como se pauliana fosse, mas apenas publicidade à decisão judicial. Registro de transferência da propriedade em favor da parte executada que produz todos os seus efeitos legais enquanto não cancelado. Inteligência dos arts. 167, II, 12 e 252 da Lei nº 6.015/1973. Recurso provido, com observação.

Trata-se de recurso interposto contra a r. decisão de fls. 134/135 (origem), que revogou anterior deferimento de penhora de frutos de imóvel, sob o fundamento de que o bem não mais pertence à executada por ter sido averbada, na matrícula imobiliária, declaração de fraude à execução.

Busca a exequente a reforma do *decisum* monocrático porque o reconhecimento de fraude à execução tem efeitos *inter partes*, e não invalida o negócio perante terceiros.

Recebido sem efeito suspensivo/ativo (fls. 09), vieram-me os autos conclusos.

É a síntese do necessário.

Vinga o recurso.

Com efeito, às fls. 82, a MM. Juíza singular deferiu a penhora dos frutos do imóvel objeto da matrícula de nº 24.681 do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Seguro/BA (fls. 92/97 – origem).

Todavia, o *decisum* foi revogado porque a magistrada observou que na "*Av. 18-24.281*" consta a declaração da ineficácia da compra e venda objeto do R.13 (em que a compradora é a executada LAURA), voltando o imóvel a pertencer a R.F.R. INCORPORAÇÕES LTDA. Determinou-se, então, que a exequente esclarecesse o anterior pedido de penhora (fls. 100).

Prestados os esclarecimentos pela interessada (fls. 103/105), a MM. Juíza manteve a revogação, a fundamentar que *a mencionada decisão que reconheceu em fraude à execução a alienação do bem à executada Laura gera efeitos "inter partes", mas com a averbação na matrícula do imóvel, o fato passou a ter publicidade e gerar efeitos "erga omnes"* (fls. 134/135).

Em que pese ao respeitável entendimento da magistrada singular, a r. decisão deve ser reformada.

Isso porque o art. 792, § 1º, do CPC prevê expressamente que *a alienação em fraude à execução é ineficaz em relação ao exequente*. Em outras palavras, *o alcance subjetivo da declaração da ineficácia do negócio entre o executado e o terceiro reduz-se drasticamente. A ineficácia beneficiará só o exequente, reza o art. 792, § 1º, e, não qualquer credor do devedor comum, como acontece na fraude contra credores, em que o retorno do bem ao patrimônio do obrigado, ou o desaparecimento do gravame real, reverterá em proveito de todos os credores* (art. 165 do CC).¹

A averbação da declaração de ineficácia na matrícula imobiliária não tem o condão de desnaturar o instituto, dando-lhe efeito *erga omnes* típico de ação pauliana, mas se presta, tão-só, a conceder publicidade ao ato, nos termos do art. 167, II, 12, da Lei nº 6.015/1973.

¹ Araken de Assis. *Manual da Execução*. 18ª ed. São Paulo: RT, p. 384.

Afinal, não cancelado o registro pelo qual a propriedade do imóvel foi transferida à executada (R. 13-24.681 – fls. 95 da origem), ele continua a produzir efeitos.²

As providências relacionadas à penhora de frutos do bem, conforme anterior decisão de fls. 82, deverão ser tomadas na origem, o que remanesce desde já como observação.

Ex positis, pelo meu voto, com observação, DÁ-SE PROVIMENTO ao recurso para RECONHECER que, para os fins da execução de origem, o imóvel objeto da matrícula de nº 24.681 do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Seguro/BA, por ora, ainda pertence à executada Laura Lopes Leite.

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual³, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

² Lei nº 6.015/1973, art. 252.

³ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.