



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
7ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000356783

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2065465-48.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante LEON CARLOS FERRAZ, é agravado CÉLIO MARCOS DE ASSIS PEREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente), JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES E ADEMIR MODESTO DE SOUZA.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

LIA PORTO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2065465-48.2025.8.26.0000

Relatora: **LIA PORTO**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: São Paulo

Agravante(s): **Leon Carlos Ferraz**

Agravado(a)(s): **Célio Marcos de Assis Pereira**

Voto nº 8779

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. INDEFERIMENTO DE PENHORA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu a penhora de imóvel em cumprimento de sentença.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar se é possível a penhora de imóvel.

III. Razões de Decidir

3. A escritura pública evidencia que o imóvel não pertence mais ao devedor, tendo sido vendido em 2014, antes da execução.

4. A ausência de registro não afasta o direito do possuidor, impossibilitando a penhora dos direitos transmitidos a terceiros.

5. Não há prova inconteste de fraude à execução, cabendo ao credor comprovar a fraude em via adequada.

IV. Dispositivo e Tese

5. RECURSO DESPROVIDO.

Tese de julgamento: 1. A ausência de registro de contrato de compra e venda não afasta o direito do possuidor. 2. A comprovação de fraude à execução deve ser feita em via adequada, respeitando o contraditório e a ampla defesa.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fl. 566 (autos de origem) que, nos autos de cumprimento de sentença, indeferiu a penhora requerida.

O Agravante sustenta que o imóvel pertence ao Agravado. Alega que o fato gerador do ITBI se dá por ocasião do registro imobiliário da transmissão da propriedade do bem imóvel. Defende que a transmissão do imóvel só se consuma com o registro. Colaciona julgados. Aponta que a escritura pública na qual se funda a r. decisão agravada foi lavrada em notas em 14 de março de 2022, enquanto a ação de cumprimento tramita desde outubro de 2019, revelando verdadeira tentativa de fraude à execução. Assim, requer que o recurso seja provido para determinar a expedição de mandado de penhora e avaliação do imóvel que pertence ao Agravado (fls. 01/10).

Verificada a tempestividade, dispensado o recolhimento do preparo, pois beneficiário de justiça gratuita, e presentes os pressupostos de admissibilidade, o recurso foi processado (fls. 81/82).

Contraminuta às fls. 85/94.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Objetiva a parte agravante a expedição de mandado de penhora e avaliação de um imóvel localizado em Balneário Camboriú/SC.

Com efeito, a escritura carreada aos autos (fls. 387/390) evidencia que o imóvel não mais pertence ao devedor. Pelo o que se tem, ainda que escritura pública de compra e venda tenha sido lavrada apenas em 2022, o referido bem foi vendido em 2014, ou seja, muito antes da ação de execução.

É verdade que mencionada compra e venda não foi levada

a registro, mas a ausência do registro do contrato não afasta o direito do possuidor. Portanto, não é possível penhorar esses direitos, que foram transmitidos há mais de uma década para terceiros, pessoas que não fazem parte da relação processual.

Desse modo, com razão a i. Magistrada *a quo* ao indeferir o requerimento da penhora.

Por oportuno, cumpre mencionar que, até o presente momento, não há prova inconteste da alegada fraude à execução.

Embora a escritura só tenha sido lavrada em momento posterior à execução, compete ao credor, após devida instrução probatória, comprovar a fraude.

Ou seja, ainda que o Agravante aponte indícios aparentemente contundentes acerca da alegada fraude à execução, tais fatos não podem ser objeto de discussão nestes autos de agravo. A parte interessada deve se valer da via adequada para tanto, tendo em vista a necessidade de observância ao contraditório e à ampla defesa.

Ante todo o exposto, **nego provimento ao recurso.**

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada a matéria, evitando-se a interposição de embargos de declaração com esta única e exclusiva finalidade, observando o pacífico entendimento do STJ de que desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer, DJ de 08/05/2006). Àqueles manifestamente



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
7ª Câmara de Direito Privado

protelatórios aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

LIA PORTO
Relatora
Assinatura Digital