



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000360527

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2321700-85.2024.8.26.0000, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é agravante CIDADE NORTE PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO SPE LTDA, é agravado FABIO DOS SANTOS MORAES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso, com determinação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente), PAULO ALONSO E CARLOS RUSSO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

MONTE SERRAT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2321700-85.2024.8.26.0000

Comarca: São José do Rio Preto (3ª Vara Cível)

Processo nº 0008159-57.2017.8.26.0576

Juiz: Glariston Resende

Agravante: Cidade Norte Participações e Administração SPE Ltda.

Agravado: Fábio dos Santos Moraes

Voto nº 8.086

Agravo de instrumento – Ação de despejo c.c. cobrança – Cumprimento de sentença – Insurgência em face da decisão que indeferiu o pedido de reconhecimento de fraude à execução, com consequente declaração de ineficácia da alienação do imóvel realizada pelo executado – Alegação de fraude à execução – Suposta má-fé dos adquirentes que deve ser melhor apurada – Necessidade de observância do disposto no art. 792, § 4º, do Código de Processo Civil – Recurso provido em parte, com determinação.

Trata-se de agravo de instrumento interposto em face da r. decisão de fls. 317, que, nos autos de ação de despejo c.c. cobrança, ora em fase de cumprimento de sentença, indeferiu o pedido de reconhecimento de fraude à execução, com consequente declaração de ineficácia da alienação do imóvel realizada pelo executado.

Alega a exequente, ora agravante, que durante o curso do processo o executado procedeu a alienação do imóvel em clara e inequívoca fraude à execução, ressaltando a presunção de má-fé dos adquirentes do bem e a desnecessidade de propositura de ação autônoma para reconhecimento da fraude, tendo em vista a possibilidade de interposição de embargos de terceiro.

Recurso processado sem a concessão de efeito suspensivo, ante a ausência de pedido nesse sentido (fls. 352). Veio

resposta (fls. 355/360).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 13/14).

É o relatório.

Cuida-se, na origem, de ação de despejo c.c. cobrança, ora em fase de cumprimento de sentença, na qual o exequente alega que o executado, após a propositura da ação, cedeu e transferiu os direitos e obrigações sobre um imóvel para terceira pessoa, em nítida fraude à execução (fls. 309/316). Sobreveio, então, a decisão ora agravada que indeferiu tal pedido sobre a alegação de que os terceiros adquirentes são presumidamente de boa-fé e que, caso a parte entenda que eles agiram de má-fé, deverá promover ação autônoma, possibilitando-lhes os contraditórios.

Feito tal relato sobre os fatos discutidos no presente recurso, cumpre ressaltar que, nos termos do art. 792, IV, do Código de Processo Civil, a alienação do bem é considerada fraude à execução “quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência”. A Sumula 375 do STJ, por sua vez, dispõe que “o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente”. No caso em tela, o bem foi alienado em data posterior à sentença condenatória, o que, no entender do exequente, indica que os adquirentes tinham conhecimento da situação jurídica do imóvel.

Tendo o exequente trazido elementos que, ao menos em tese, podem levar ao reconhecimento da ocorrência de má-fé por parte dos adquirentes, não poderia o juízo *a quo* ter indeferido o pleito sem analisar de maneira específica tais alegações, o que deverá ser

feito após a intimação dos terceiros que adquiriram o imóvel, de acordo com o disposto no art. 792, § 4º, do Código de Processo Civil (“Antes de declarar a fraude à execução, o juiz deverá intimar o terceiro adquirente, que, se quiser, poderá opor embargos de terceiro, no prazo de 15 (quinze) dias”). Nesse sentido:

AGRAVO. FRAUDE À EXECUÇÃO. ALIENAÇÃO DE PORÇÃO DE BEM IMÓVEL PARA EX-CÔNJUGE APÓS A CITAÇÃO DO DEVEDOR NA EXECUÇÃO. HAVENDO INDÍCIOS DE FRAUDE À EXECUÇÃO, NECESSÁRIA A PRÉVIA INTIMAÇÃO DO TERCEIRO ADQUIRENTE. ART. 792, § 4º, DO CPC. DECISÃO REFORMADA, COM DETERMINAÇÃO. RECURSO PROVIDO EM PARTE. (TJSP; Agravo de instrumento nº 2030429-76.2024.8.26.0000; Rel. Des. César Zalaf; 14ª Câmara de Direito Privado; J. em 24.06.2024).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO MONITÓRIA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Indeferimento do reconhecimento da fraude à execução. Pretensão de reforma. CABIMENTO EM PARTE: Necessidade do procedimento previsto no § 4º do art. 792 do CPC para a apreciação da questão em momento oportuno. Decisão reformada para determinar a abertura do referido procedimento. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento nº 2302689-07.2023.8.26.0000; Rel. Des. Israel Góes dos Anjos; 18ª Câmara de Direito Privado; J. em 23.11.2023).

De rigor, portanto, que os adquirentes do imóvel sejam intimados nos termos do art. 792, § 4º, do Código de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo Civil, para que, posteriormente, a questão da fraude à execução possa ser apreciada pelo Juízo de primeiro grau.

Posto isso, **dou provimento em parte ao recurso, com determinação.**

MONTE SERRAT
Desembargador Relator