



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000361895

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1021412-47.2021.8.26.0482, da Comarca de Presidente Prudente, em que são apelantes ROBERTO DE OLIVEIRA RAMOS (JUSTIÇA GRATUITA) e THERULLY DANDARA DE SOUZA SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado WAGNER SIDNEI BATISTA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 6ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), MARIA DO CARMO HONÓRIO E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

DÉBORA BRANDÃO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1021412-47.2021.8.26.0482

Apelantes: Roberto de Oliveira Ramos e Therully Dandara de Souza Santos

Apelado: Wagner Sidnei Batista

Interessado: JOSÉ WANDERLEI BATISTA

Comarca: Presidente Prudente

Voto nº 004046

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. IMPROCEDÊNCIA. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. CONSTRIÇÃO. CONHECIMENTO E PROVIMENTO DO RECURSO. I. Caso em Exame. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou procedente os embargos de terceiro, decretando a ineficácia do negócio jurídico de compra e venda de imóvel urbano, reconhecendo a posse legítima do requerente desde junho de 1990. Os requeridos recorrem, alegando que o embargante é possuidor com justo título do imóvel desde 1990, não havendo fraude à execução. II. Questão em Discussão. A questão em discussão consiste em determinar a validade da penhora sobre o imóvel adquirido pelo embargante e se houve má-fé na aquisição do bem, configurando fraude à execução. III. Razões de Decidir. O imóvel foi adquirido pelo embargante sem registro de penhora no momento da compra. A alegação de fraude à execução não se sustenta, pois não há prova de má-fé do embargante. O entendimento jurisprudencial exige a prova de ciência do adquirente sobre a existência de processo que reduza o devedor à insolvência. IV. Dispositivo e Tese. **Recurso desprovido.** Embargos de terceiro acolhidos, determinando a exclusão do imóvel dos efeitos do processo e o levantamento da penhora. Tese de julgamento: 1. A aquisição de bem imóvel, sem registro de penhora, não configura fraude à execução. 2. A falta de má-fé do adquirente é fundamental para a validade do ato.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 253/260, que julgou procedente os embargos de terceiro para decretar a ineficácia do negócio jurídico de compra e venda de imóvel urbano, reconhecendo-se a posse legítima do requerente desde junho de 1990.

Recorrem os requeridos.

Sustentam, em síntese, que o embargante alega ser possuidor com justo título do imóvel urbano correspondente ao lote 14, quadra 21,

do loteamento Jardim Maracanã, no Município de Presidente Prudente, registrado sob matrícula de nº 13.354, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Prudente, desde o ano de 1990, não havendo que se falar em fraude à execução, em razão da alienação havida entre ele e o devedor nos autos de nº 0021040-23.2018.8.26.0482, Sr. José Wanderley Batista. Afirma que o debate se restringe em saber quem de fato é proprietário do imóvel, de modo que o art. 1.227 do Código Civil dispõe que a propriedade só se adquire com o registro do título no Cartório de Registro de Imóveis. No mais, que os atos e fatos constantes do registro se presumem conhecidos de todos, motivo pelo qual não se pode alegar ignorância. Sustenta que ingressou com cumprimento de sentença (autos nº 0021040-23.2018.8.26.0482) em face de José Wanderlei Batista, e em pesquisa junto aos Cartórios de Registro de Imóveis encontrou-se o imóvel objeto dos embargos, sendo que em exceção de pré-executividade o executado informou que a venda do imóvel ocorreu em 01/07/2018. Por sua vez, a demanda objeto da execução tinha sido ajuizada aos 06/04/2010, com sentença proferida aos 11/05/2016. Considerando que a propriedade só se transfere com registro público, que ocorreu apenas em meados de 2018, de rigor a decretação da ineficácia do negócio jurídico, em evidente fraude à execução. Pretende a integral reforma da sentença para julgar improcedente o pedido do embargante.

Recurso processado, contrarrazões às fls. 287/299.

Às fls. 307, o apelado apresentou oposição ao julgamento virtual.

Parecer da douta PGJ manifestando-se pelo provimento do recurso.

É o relatório.

O recurso não comporta acolhimento, pelas razões e fundamentos aduzidos a seguir.

Prima facie, consigno que os apelantes já são

beneficiários da gratuidade judiciária.

O embargante narra em peça exordial que firmou contrato de cessão de compromisso de compra e venda do imóvel em debate com Luizari Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda e José Vanderley, devedor nos autos de cumprimento de sentença, assumindo o pagamento das prestações mensais já negociadas, com efetiva liquidação em abril de 1987, conforme autorização de outorga da escritura pela construtora anuente. Sustenta que a cessão da promessa de compra e venda do imóvel foi realizada de forma regular, e antes do conhecimento da execução em voga, o que afasta a arguição de fraude à execução.

Os embargos de terceiro são admitidos caso parte alheia ao processo sofra turbacão ou esbulho na sua posse de bem que obteve constrição judicial, nos termos dos artigos 674 e seguintes do Código de Processo Civil.

In casu, ante a pretensa penhora do bem imóvel descrito na matrícula de nº 13.354, do 01º Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Prudente, após declaração de ineficácia da transferência de propriedade por fraude à execução, justificado o ajuizamento dos embargos pelo possuidor, Sr. Wagner Sidney Batista.

Os documentos apresentados pelo embargante demonstram que adquiriu direitos de promitente comprador por meio de cessão particular de promessa de compra e venda havia entre a construtora Luizari Empreendimentos Imobiliários S/C Lta e o Sr. José Wanderlei Batista, no ano de 1990 (fls. 17/18).

Não obstante a construtora, promitente vendedora, tenha autorizado a outorga da escritura de compra e venda ao cessionário Wagner em abril de 1990, a escritura, primeiramente, foi lavrada em nome do cedente José Wanderlei no ano de 2010 (fls. 24/31), em observância ao princípio da continuidade registral, já que a liquidação do preço pelo imóvel é anterior a cessão do contrato. Assim, restou pendente a outorga José Wanderlei à Wagner, que ocorreu no ano de 2018, após o ajuizamento da execução.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

O acervo documental é suficiente para fazer prova do exercício posse legítima do imóvel, por justo título, desde 1990 pelo embargante Wagner, tanto que os pagamentos de IPTU's estão em seu nome desde o ano de 1994 (fls. 42/61).

A efetiva posse e boa-fé foram devidamente demonstradas.

Destaque-se que a escritura do imóvel de matrícula 13.354 é datada de 14/03/2005 e indica como vendedora Luizari Empreendimentos Imobiliários SC e como comprador José Wanderlei Batista (fls. 24/29).

Na matrícula do imóvel consta, a informação de que em 04/10/2010 o documento datado de 14/03/2005 foi levado a registro, ver R1 (fl.31).

Insta salientar que o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente, consoante teor da Súmula 375, do C. Superior Tribunal de Justiça, sendo que ambos não se verificam no presente caso.

O evento danoso que teria gerado o título executivo judicial ocorreu em 06/11/2008, sendo, assim, posterior ao documento de fls. 24/29, o que permite o reconhecimento da boa-fé dos adquirentes e que estes venham a pleitear a proteção do bem adquirido pela via dos embargos de terceiros.

Nesse sentido, seguem precedentes desta C. Câmara e E. Tribunal de Justiça:

EMBARGOS DE TERCEIRO – Penhora de imóvel que havia sido alienado a terceiro – Reconhecimento de fraude à execução que exige comprovação da má-fé do terceiro adquirente, que não é presumida – Hipótese em os embargantes comprovaram ter tomado as cautelas necessárias para a aquisição do imóvel – Averbção da penhora realizada muito depois da alienação - Inteligência da Súmula 375 do STJ – Ausência de comprovação de má fé que impede o reconhecimento da fraude à execução – Constrição do bem que não pode prevalecer – Recurso desprovido. (TJSP Apelação Cível nº 1119466-40.2015.8.26.0100; órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Relator: Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Data de julgamento: 12/03/2020).

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIROS. IMPROCEDÊNCIA. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. CONSTRIÇÃO. CONHECIMENTO E PROVIMENTO DO RECURSO. I. CASO EM EXAME Trata-se de apelação contra sentença que julgou improcedentes embargos de terceiros opostos por proprietário de imóvel visando impedir a constrição do bem. O embargante alegou que adquiriu o imóvel em 2013, e que este não pertencia à devedora, tendo sido penhorado apenas em 2016. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO A controvérsia gira em torno da validade da penhora sobre o imóvel adquirido pelo embargante. Pergunta-se se houve má-fé na aquisição do bem, configurando fraude à execução. III. RAZÕES DE DECIDIR O imóvel foi adquirido pelo embargante sem registro de penhora no momento da compra. A alegação de fraude à execução não se sustenta, pois não há prova de má-fé do embargante. O entendimento jurisprudencial exige a prova de ciência do adquirente sobre a existência de processo que reduza o devedor à insolvência. IV. DISPOSITIVO E TESE Pedido acolhido, determinando a exclusão do imóvel dos efeitos do processo e o levantamento da penhora. Tese de julgamento: “1. A aquisição de bem imóvel, sem registro de penhora, não configura fraude à execução. 2. A falta de má-fé do adquirente é fundamental para a validade do ato.” Legislação e Jurisprudência Relevantes Citadas: Legislação: CPC, art. 792, IV. Jurisprudência: STJ, Súmula nº 375. (TJSP Apelação Cível nº 1026017- 90.2023.8.26.0506; órgão julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Relator(a): ARANTES THEODORO; Data de julgamento: 26/11/2024).

Ademais, a pendente regularização registral quando do ajuizamento do cumprimento de sentença não pode ser levada a efeito como fraude à execução se presentes elementos suficientes que comprovem a expectativa de domínio antecedente à dívida executada.

Destarte, não há qualquer motivo que afaste o direito do autor em reaver a disponibilidade do bem adquirido, porquanto de rigor a manutenção da sentença.

Face ao insucesso recursal, majoro os honorários de sucumbência fixados pelo MM. Juízo *a quo* para 18% do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §§ 8º e 11, do Código de Processo Civil, a ser pago na forma do art. 98, §3º, do CPC, por serem beneficiários da gratuidade

Ante o exposto, por meu voto, **nego provimento** ao recurso, nos termos da fundamentação acima.

Para fins de eventual recurso às instâncias superiores,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

consideram-se prequestionados todos os dispositivos citados pelas partes (art. 1025 do CPC), que não se coadunam com a linha de entendimento adotado no julgamento deste recurso.

DÉBORA BRANDÃO

Relatora

Assinatura Eletrônica