



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000370107

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2044402-64.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante VILLEOFFICE SERVIÇOS GRÁFICOS INFORMATIZADOS S/C LTDA, são agravados JOÃO MIGUEL MOINO e EL CID PARTICIPAÇÕES EM EMPRESAS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 20ª 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 ROBERTO MAIA (Presidente sem voto), LUIS CARLOS DE BARROS E REBELLO PINHO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

ÁLVARO TORRES JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 57594

AGRV.Nº: 2044402-64.2025.8.26.0000
COMARCA: São Paulo - Foro Central Cível
AGTE. : Villeoffice Serviços Gráficos Informatizados S/c Ltda
AGDOS. : João Miguel Moino e outro
DECISÃO DO JUIZ: Christopher Alexander Roisin
[F]

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

– Fraude à execução na alienação do imóvel do executado à terceira – Inadmissibilidade – Inexistência de prova de má-fé da adquirente, a isso não bastando o fato do negócio ter sido realizado por preço abaixo do valor venal – Na matrícula do imóvel não constava a penhora registrada – Aplicação da súmula 375 do STJ – Precedentes - Decisão mantida – Recurso desprovido.

1. Agravo de instrumento contra a decisão proferida em ação de execução de título extrajudicial e que rejeitou a arguição de fraude, pois “*não estão preenchidos os requisitos da Súmula 375/STJ*”.

Sustenta a agravante que “*desde a emissão da cártula houve fraude, na medida em que, o cheque foi emitido em razão e negociação imobiliária e não pago, após, com a venda do imóvel*”.

Recurso processado sem efeito suspensivo ou ativo, com resposta dos agravados e dispensa de requisição de informações ao juiz da causa.

2. A exequente agravante sustenta que o “*acórdão de fls.508/511 – determinou a intimação do terceiro interessado para que tomasse as devidas providências em relação aos atos processuais, como fora intimado em 10/03/2020 – fl. 588 – deveria ter opostos embargos*”.

caso entendesse não ter havia a fraude à execução, mas, preferiu oferta a petição de fls. 589/590 – indeferida diante do errôneo meio escolhido para se defender, portanto, reitera que houve fraude à execução”.

Também diz que a fraude à execução foi demonstrada porque (i) “desde o ano de 2011, o exequente busca a penhora do bem – suposta alienação do imóvel foi levada a efeito em 24/02/2014 – o executado já tinha ciência de que não poderia desfazer daquele patrimônio, pois, sob ele pendia pedidos de penhora”; (ii) “a alienação do bem foi realizada mais de 2 anos após o executado ter ciência da dívida e de que o imóvel seria penhorado nos presentes autos - o credor indicou o bem e o devedor o alienou”; (iii) “a empresa que supostamente comprou o bem, não o compraria senão fosse para fraudar à execução sem tirar as devidas certidões, inclusive de objeto e pé do presente processo, onde teria a informação pública e notória de que o imóvel já havia sido indicado para penhora”; (iv) “quem supostamente comprou o bem é do ramo imobiliário - o bem foi vendido por menos da metade de seu valor venal, para uma empresa especialista no ramo de aluguel, compra e venda de Imóveis, que tinha todas as condições técnicas de ter ciência da presente demanda (certidões)” (cf. fls. 923-924 dos autos de origem).

Fraudulenta é a alienação ou oneração de bens quando, ao seu tempo, “tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência” (cf. art. 792, IV, do CPC), ou “quando tiver sido averbada, no registro do bem, a pendência do processo de execução, na forma do art. 828” (cf. art. 792, II, do CPC).

Não é o caso dos autos.

Embora anterior a execução ajuizada pela agravante contra o vendedor do imóvel, **não constava da matrícula nº 37.651 do 3º R. I. de São Paulo qualquer anotação indicando a penhora desse bem quando da sua venda pelo executado João Miguel Moino à terceira El Cid Participações em Empresas Ltda.** (cf. fls. 1087-1090 dos autos de origem).

Ademais, da escritura de compra e venda constam os itens 1 e 3, assim expressos (cf. fls. 1091-1093 dos autos de origem).:

“Os outorgantes declaram, sob as penas da Lei, que são senhores e legítimos possuidores, livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, mesmo hipotecas, impostos, taxas, dívidas, dívidas, litígios, gravames ou restrições”

“Os outorgantes vendedores declaram, sob responsabilidade civil e penal que: sobre o imóvel não existe quaisquer feitos ajuizados fundados em ações reais e reipersecutórias; não existem fatos, ações, protestos, execuções ou quaisquer medidas judiciais ou administrativas que afetem o imóvel objeto desta escritura e a segurança do presente negócio jurídico; não são empregadores, nem produtores ruais, razão pela qual não estão sujeitos à apresentação da Certidão Negativa de Débito do INSS, nem da Certidão Conjunta de Débitos Federais, emitidos pela Secretaria da Receita Federal ou Procuradoria Geral da Fazenda Nacional”

Assim, se houve má-fé, foi do executado alienante, não da terceira compradora.

A boa-fé da compradora é presumida, na falta de prova concreta em sentido contrário, a isso não bastando eventual descuido dela ao não exigir do vendedor certidões negativas de distribuição de ações que pudessem levá-lo à insolvência.

Não configura má-fé da compradora El Cid

Participações em Empresas Ltda. o fato de ter ela apresentado pedido de afastamento de constrição por simples petição juntada a fls. 589-590 dos autos de origem, não obstante pudesse apresentar tal pretensão em ação de embargos de terceiro – demanda que, aliás, poderia, no caso de sucesso, trazer encargos sucumbenciais à exequente agravante, que não provou a má-fé da adquirente.

A circunstância da compra do imóvel ter sido documentada por valor inferior à metade do valor venal não é suficiente para demonstrar a má-fé da adquirente, especialmente porque tem aplicação a súmula 375 do STJ que dispõe:

“O reconhecimento da fraude de execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente”.

Extrai-se da jurisprudência:

“PROCESSO CIVIL. RECURSO REPETITIVO. ART. 543-C DO CPC. FRAUDE DE EXECUÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. SÚMULA N. 375/STJ. CITAÇÃO VÁLIDA. NECESSIDADE. CIÊNCIA DE DEMANDA CAPAZ DE LEVAR O ALIENANTE À INSOLVÊNCIA. PROVA. ÔNUS DO CREDOR. REGISTRO DA PENHORA. ART. 659, § 4º, DO CPC. PRESUNÇÃO DE FRAUDE. ART. 615-A, § 3º, DO CPC. 1. Para fins do art. 543-c do CPC, firma-se a seguinte orientação: 1.1. É indispensável citação válida para configuração da fraude de execução, ressalvada a hipótese prevista no § 3º do art. 615-A do CPC. 1.2. O reconhecimento da fraude de execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente (Súmula n. 375/STJ). 1.3. A presunção de boa-fé é princípio geral de direito universalmente aceito, sendo milenar a parêmia: a boa-fé se presume; a má-fé se prova. 1.4. Inexistindo registro da penhora na matrícula do imóvel, é do credor o ônus da prova de que o terceiro adquirente tinha conhecimento de demanda capaz de levar o alienante à insolvência, sob pena de tornar-se letra morta o disposto no art. 659, § 4º, do CPC. 1.5. Conforme previsto no § 3º do art. 615-A do CPC, presume-se em fraude de execução a

alienação ou oneração de bens realizada após a averbação referida no dispositivo. 2. Para a solução do caso concreto: 2.1. Aplicação da tese firmada. 2.2. Recurso especial provido para se anular o acórdão recorrido e a sentença e, conseqüentemente, determinar o prosseguimento do processo para a realização da instrução processual na forma requerida pelos recorrentes.” (cf. REsp n. 956.943/PR, rel.^a Min.^a Nancy Andrichi, relator para acórdão Min. João Otávio de Noronha, Corte Especial, j. 20-8-2014).

Neste sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Penhora de veículo em nome de terceiro. Impossibilidade. Veículo registrado em nome do genro do executado que está estacionado na garagem do devedor. Impossibilidade de presunção da tradição do veículo e da fraude à execução. Súmula 375 do STJ. Ausência de prova do registro da penhora do bem e de má-fé do terceiro adquirente. Decisão mantida. Recurso não provido.” (cf. A.I. n° 2071154-73.2025.8.26.0000, Rel. Des. PEDRO PAULO MAILLET PREUSS, 24ª Câmara de Direito Privado, j. 31-03-2025)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. ALEGAÇÃO DE FRAUDE À EXECUÇÃO. INOCORRÊNCIA. INEXISTÊNCIA DE RESTRIÇÃO (BLOQUEIO) VIA RENAJUD OU PENHORA ANTERIOR AO NEGÓCIO JURÍDICO. MÁ-FÉ DO ADQUIRENTE NÃO DEMONSTRADA. Recurso contra decisão que indeferiu o pedido de reconhecimento de fraude da execução. Veículo automotor alienado pelo executado em 2018, muito antes da anotação do gravame em 2023. O contrato de compra e venda do veículo é de 11 de novembro de 2017 e o Certificado de Registro e Licenciamento de Veículo está datado em 20/07/2018. Execução que tramita desde 2000. Circunstâncias que elidem a presunção de venda fraudulenta. Inexistência de comprovação ou mesmo de alegação da má-fé do adquirente. Aplicação da Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça. Precedentes deste E. TJSP. DECISÃO MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO. (cf. A.I. n° 2335195-02.2024.8.26.0000, Rel. Des. Alexandre David Malfatti, 12ª Câmara de Direito Privado, j. 21-03-25)

Subsiste, pois, a decisão recorrida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3. Posto isso, o meu voto nega provimento ao recurso.

ÁLVARO TORRES JÚNIOR
Relator