



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
24ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000377469

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2046562-33.2023.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante FORTE SECURITIZADORA S.A., são agravados EXCELSO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CAIO CELSO CARDOSO e SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO JARDIM NOVO HORIZONTE LTDA..

ACORDAM, em 24ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PEDRO PAULO MAILLET PREUSS (Presidente) E JONIZE SACCHI DE OLIVEIRA.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

PLINIO NOVAES DE ANDRADE JÚNIOR
RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
24ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

VOTO Nº 29396

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2046562-33.2023.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO

AGRAVANTE: FORTE SECURITIZADORA S.A.

AGRAVADOS: EXCELSO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS

**IMOBILIÁRIOS LTDA., CAIO CELSO CARDOSO E SPE
EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO JARDIM NOVO HORIZONTE LTDA.**

JUIZ PROLATOR DA DECISÃO: DR. CELSO LOURENÇO MORGADO

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CABIMENTO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO - Conteúdo decisório em questão insere-se dentre as matérias previstas no rol taxativo do artigo 1.015 do CPC - Hipóteses de cabimento deste recurso - Decisão interlocutória que determinou a comprovação, por parte da exequente, de que os bens indicados à penhora encontram-se em nome da executada, sem qualquer tipo de transação judicial em andamento - Artigo, 1.015, inciso II do CPC - **Recurso conhecido - Preliminar arguida em contraminuta recursal rejeitada.**

APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTOS - Decisão que determinou à exequente, ora agravante, "para que não haja eventual prejuízo a terceiros de boa-fé, bem como para o andamento processual mais célere, deverá a parte exequente comprovar que os bens indicados à penhora encontram-se em nome da executada, sem qualquer tipo de transação judicial em andamento" – Exequente que apresentou as matrículas atualizadas dos imóveis cuja penhora foi por ela requerida – Impossibilidade de comprovação de fato negativo, sendo a matrícula atualizada documento suficiente para fins de penhora – **Decisão reformada – RECURSO PROVIDO.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a respeitável decisão de fls. 2.513 dos autos originários que, em execução fundada em título extrajudicial, determinou à exequente, ora agravante, "para que não haja eventual prejuízo a terceiros de boa-fé, bem como para



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
24ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

o andamento processual mais célere, deverá a parte exequente comprovar que os bens indicados à penhora se encontram em nome da executada, sem qualquer tipo de transação judicial em andamento".

A recorrente sustentou, em síntese, que “embora a AGRAVANTE tenha apresentado os documentos hábeis a comprovar a propriedade do bem imóvel, além de se tratar do objeto das suas próprias garantias, seu pedido de penhora não foi deferido e foi condicionado à apresentação de prova negativa, ou seja, de que se demonstrasse não terem sido tais bens alienados para terceiros, supostamente por contratos de gaveta, na medida em que inexistente qualquer registro nesse sentido nas certidões de matrícula atualizadas apresentadas” (fls. 6).

Afirmou que “juntou as certidões de matrícula atualizadas de cada um dos imóveis, sendo esse o documento hábil a comprovar a propriedade, nos termos do art. 1.245 do Código Civil e entendimento jurisprudencial, não se podendo condicionar a apreciação de seu pedido à apresentação de qualquer outro documento, que dirá à prova negativa para proteger interesses de terceiros potenciais e hipotéticos” (fls. 7).

Segundo o seu entendimento, “não bastassem os inadimplementos já denunciados na origem – e que levaram ao vencimento antecipado da operação, conforme descrito na exordial da execução (fls. 01/26 da origem) –, os AGRAVADOS optaram por vender unidades “por fora”, sem nem mesmo informar tais vendas, para fraudar a operação e as garantias prestadas – especialmente a cessão dos recebíveis do empreendimento –, deixando os investidores dos CRIs de mãos vazias. 23. Considerando os entendimentos jurisprudenciais vigentes e visando a resguardar os interesses de terceiros de boa-fé, a AGRAVANTE prontamente desistiu da penhora sobre esse imóvel, assim como sobre outros que obteve conhecimento da comercialização (fls. 2448/2451 e fls.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

24ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

2490 da origem). Na mesma oportunidade, requereu a expedição de ofício para cancelamento das certidões premonitórias averbadas nas matrículas desses bens, o qual já foi por ela própria encaminhado ao RGI de São João Del Rey/MG” (fls. 9).

Ressaltou, também, que “o único documento ao qual tem acesso – e que é hábil a confirmar a propriedade de bem imóvel – é a matrícula imobiliária. Os embargos, contudo, foram rejeitados” (fls. 10).

Ademais, “ao contrário do que se concluiu no decisum impugnado, ao apresentar as matrículas atualizadas dos bens, a FORTESEC já cumpriu com a determinação de comprovação da titularidade dos imóveis. Nesses documentos, é possível verificar tanto que os bens são de titularidade dos DEVEDORES, como que inexistem outras constrações, ônus ou alienações envolvendo essas unidades imobiliárias. 30. Nesse sentido, a jurisprudência desse e. TJSP, justamente por concluir ser a matrícula imobiliária o documento idôneo para se aferir a situação atual de bem imóvel, reputa suficiente a apresentação da matrícula atualizada para o deferimento da penhora. Não por acaso, o documento ao qual se faz referência sempre que necessário aferir a situação atual do bem é justamente a matrícula imobiliária” (fls. 8).

Requereu, então, a concessão de efeito suspensivo ao recurso e, afinal, o seu provimento, com a reforma da r. decisão hostilizada, “para deferir a penhora sobre os imóveis indicados na origem, reconhecendo-se a suficiência das matrículas imobiliárias como documentos idôneos a comprovar a titularidade dos bens e autorizando-se a averbação das constrações pleiteadas pela FORTESEC nas respectivas matrículas dos imóveis” (fls. 22).

Pela decisão de fls. 586, foi denegado efeito suspensivo ao recurso.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
24ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Os agravados apresentaram contraminuta (fls. 591/596), pugnando, inicialmente, pelo não conhecimento deste recurso. De resto, requereu o seu improvimento.

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 589).

É o relatório.

Insurge-se a agravante contra a seguinte decisão (fls. 2513 dos autos originários):

“Vistos.

1) Pp. 2490/2492: Manifeste-se a exequente.

2) Pp. 2490/2492: Não obstante os motivos levantados pela parte exequente, força convir que o pedido de penhora dos bens imóveis indicados, sem o prévio conhecimento da situação atual destes (existência ou não de eventuais compromissos de compra e venda não registrados) causará tumulto processual, com possível intervenção de terceiros. Aliás, a manifestação tempestiva de um destes terceiros (pp. 2452/2453) ensejou a desistência da penhora relativamente a um bem imóvel anteriormente indicado para constrição.

Assim, para que não haja eventual prejuízo a terceiros de boa-fé, bem como para o andamento processual mais célere, deverá a parte exequente comprovar que os bens indicados à penhora se encontram em nome da executada, sem qualquer tipo de transação judicial em andamento.

Int.”.

Contra a referida decisão, foram opostos embargos de declaração, analisados pela seguinte (fls. 2567 dos autos originários):

“Vistos.

1) Pp. 2538/2563: Primeiramente, ciência à parte executada (CPC, art. 437, §1º).

2) Pp. 2564/2566: Rejeito os embargos declaratórios interpostos pela exequente contra a decisão de p. 2513. Não há os vícios alegados. A



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 24ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

própria exequente, ora embargante, consignou, às pp. 2490/2492, que obteve contatos extrajudiciais e diligenciou internamente para obtenção das informações contidas às pp. 2493/2512, sendo que a decisão vergastada não refutou a validade das certidões imobiliárias juntadas, mas tão somente determinou que se afira a situação fática e atual dos imóveis indicados. Vale lembrar que futura intervenção de terceiros de boa-fé ocasionaria, em princípio, prejuízos financeiros a estes, como a contratação de advogado, além do tumulto processual já mencionado na decisão guerreada. Eventual alienação fraudulenta por parte dos devedores também poderá ser combatida por outros instrumentos processuais.

Assim, a insurgência da parte embargante deve ser combatida por outro remédio processual.

Int.”.

Os agravados alegam, preliminarmente, em sua contraminuta, o descabimento deste agravo de instrumento.

Com efeito, o artigo 1.015, do novo Código de Processo Civil, prevê:

“Art. 1.015. Cabe agravo de instrumento contra as decisões interlocutórias que versarem sobre:

(...)

Parágrafo único. Também caberá agravo de instrumento contra decisões interlocutórias proferidas na fase de liquidação de sentença ou de cumprimento de sentença, no processo de execução e no processo de inventário.”.

Na espécie, a insurgência manifestada neste agravo de instrumento diz respeito à decisão que, em execução fundada em título extrajudicial, determinou a comprovação, por parte da exequente, de que os bens indicados à penhora se encontram em nome da executada, sem qualquer tipo de transação judicial em andamento.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO **24ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**

Cabível, portanto, a interposição do presente recurso e, por conseguinte, fica rejeitada a preliminar arguida na contraminuta, passando-se à análise do mérito.

De resto, ressalvado o entendimento do Meritíssimo Juiz da causa, o recurso comporta provimento.

Com efeito, trata-se de execução fundada em título extrajudicial, na qual busca a exequente a satisfação de seu crédito, mediante a penhora dos imóveis por ela indicados (fls. 1888/2375 dos autos originários).

A recorrente apresentou cópia das matrículas atualizadas dos imóveis, cuja penhora foi por ela requerida, (fls. 1888/2375 dos autos originários).

Tais documentos mostram-se suficientes para os fins determinados, não podendo a exequente ser compelida a trazer aos autos outros documentos que alega desconhecer.

Segundo afirmou, “não tem controle ou conhecimento sobre os termos das potenciais fraudes praticadas pelos executados, que dirá acesso a elas e aos seus documentos. Caso tivesse, certamente teria utilizado tais informações para impedi-las. Ademais, quando identificou alienações (mesmo fraudulentas), as noticiou e liberou os bens a ela relacionados, quando identificados terceiros de boa-fé. Não se pode exigir, portanto, seja transferido à FORTESEC o ônus de comprovar hipóteses e fatos que extrapolam a sua reponsabilidade e conhecimento, tratando-se de clara prova negativa, especialmente como condição para que seja deferido um direito seu – no caso, a penhora dos bens objeto de sua garantia no âmbito de processo executivo” (fls. 6/7).

Consigne-se que seria também improdutivo condicionar o pedido de penhora à juntada aos autos de documentação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
24ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

visando demonstrar fatos possivelmente negativos.

Bem por isso, a r. decisão hostilizada deve ser reformada, dando-se continuidade aos atos expropriatórios requeridos pela agravante.

Ante o exposto, pelo meu voto, dou provimento ao recurso. Fica prequestionada toda a matéria alegada pelas partes, para fins de interposição de recursos perante os Tribunais Superiores.

PLINIO NOVAES DE ANDRADE JUNIOR

RELATOR