



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000380004

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000688-47.2024.8.26.0472, da Comarca de Porto Ferreira, em que é apelante/apelado JOÃO MENDES LIMA, é apelado/apelante CONSTANTINI RODRIGUES COBRANÇAS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso do autor e negaram provimento ao recurso da requerida**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente), TAVARES DE ALMEIDA E EMÍLIO MIGLIANO NETO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

RÉGIS RODRIGUES BONVICINO

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 16492

APELAÇÃO Nº 1000688-47.2024.8.26.0472

COMARCA: PORTO FERREIRA – 2ª VARA CÍVEL

APELANTE/APELADO: JOÃO MENDES LIMA

APELADO/APELANTE: CONSTANTINI RODRIGUES COBRANÇAS LTDA.

JUIZ DE DIREITO: DR. LEONARDO CHRISTIANO MELO

APELAÇÕES. EMBARGOS DE TERCEIRO.

Sentença de parcial procedência. Inconformismo das partes.

1. Preliminar de cerceamento de defesa. Inocorrência.

Desnecessidade de realização de prova oral e testemunhal.

Os fatos relevantes ao julgamento dos embargos estão provados por documentos, notadamente pelo contrato de venda do imóvel e dos comprovantes de tentativa de registro do acordo na matrícula do bem, motivo pelo qual a oitiva de pessoas seria medida ineficaz. Inteligência do art. 370, parágrafo único, do CPC.

2. Fraude à execução. Requerida alega que houve intuito fraudulento quando da alienação de imóvel pelos devedores. Hipótese não configurada.

Documentos nos autos revelam que o contrato de compra foi realizado em 2015 e que o embargante empreendeu esforços constantes para o registro da venda na matrícula do bem, somente não logrando êxito por a devedora não ter promovido a averbação da separação consensual com seu ex-cônjuge em processo datado de 1994.

Além disso, a embargada ainda não havia requerido a penhora do imóvel quando a tradição ocorreu. Ausência de má-fé do terceiro adquirente.

3. Distribuição dos ônus de sucumbência. Parte requerida que se contrapôs ao pedido de levantamento da penhora sobre o bem.

Aplicação do tema repetitivo 872, julgado pelo STJ, o qual define que deve custear o processo a parte que apresentar resistência ao mérito da ação e requerer a improcedência dos embargos de terceiro.

Sentença reformada. Recurso do autor provido. Recurso do demandado desprovido.

Trata-se de recursos de apelação interpostos contra a sentença a fls. 392/397, aclarada a fls. 421/422, que julgou parcialmente procedentes os embargos de terceiro (i) para acolher o pedido principal do autor e afastar a penhora que recai sobre o imóvel de matrícula nº 3.792 do Cartório de Registro de Imóveis de Vinhedo; (ii) mas para reconhecer que a constrição indevida se deu por desídia do embargante, que não havia registrado a compra do bem antes da penhora,

condenando-o ao pagamento das custas processuais e dos honorários sucumbenciais fixados em 10% do valor da causa.

O embargante, ora apelante, pede a reforma da sentença. Sustenta que a requerida, mesmo ciente de que a propriedade do bem pertence ao autor desta demanda, persistiu na tese de que o imóvel poderia ser penhorado, motivo pelo qual assumiu o risco da sucumbência, nos termos do tema repetitivo 872, do STJ.

O recurso é tempestivo e a taxa recursal foi recolhida, conforme fls. 441/442.

As contrarrazões foram juntadas a fls. 463/469.

A parte embargada também apela e pleiteia a reforma da sentença. Sustenta a higidez da penhora pela ocorrência de fraude à execução (fls. 446/459).

O recurso é tempestivo e a não há taxa recursal a ser recolhida posto que a parte é beneficiária da gratuidade de justiça (fls. 422).

As contrarrazões foram juntadas a fls. 470/476.

É o relatório.

O recurso do autor deve ser provido e o recurso do demandado deve ser desprovido.

A controvérsia se restringe à análise da boa-fé do embargante ao firmar, em 2015, contrato de compra de imóvel com os executados/devedores nos autos da execução de título extrajudicial processada sob nº 0003540-52.2010.8.26.0472.

Na origem, trata-se de embargos de terceiro pelo qual o embargante pretende o afastamento de medida constritiva sobre imóvel matriculado sob o nº 3.792, no Cartório de Registro de Imóveis de Vinhedo/SP (certidão de inteiro teor a fls. 16/21).

A embarga/apelante argumenta pelo reconhecimento de fraude à execução, uma vez **(i)** que, entre outros, a execução foi ajuizada em

09/06/2010, ou seja, cinco anos antes da suposta aquisição do bem pelo embargante; **(ii)** que na data da celebração do compromisso de compra e venda já havia diversas penhoras averbadas sobre a matrícula do imóvel, o que evidencia o estado de insolvência dos vendedores/executados; e **(iii)** que o embargante tinha plena ciência da situação litigiosa do bem, pois no próprio contrato de compra e venda há menção expressa às demandas judiciais de cobrança dos vendedores.

Apesar da contestação, o Juízo de Primeiro Grau entendeu que houve prova do pagamento do preço pelos compradores em 2015 e que o registro da penhora somente se deu em 2023, motivos pelos quais julgou procedentes os embargos de terceiro para afastar a penhora sobre a propriedade do imóvel.

A sentença, contudo, deve ser reformada.

Preliminarmente, afasta-se a tese de nulidade do julgado por cerceamento de defesa.

No processo civil pátrio, o magistrado é o destinatário das provas e, por isso, cabe a ele apreciar o pedido formulado com base nos elementos que entender suficientes à formação de seu entendimento, à luz do princípio do livre convencimento motivado.

No caso concreto, os fatos são dirimidos tão somente por meio de prova documental, cabendo apenas a aplicação do direito ao caso concreto, sem necessidade de prova oral ou testemunhal para confirmar fatos incontestados.

Em se tratando de embargos de terceiro em que o requerido se opõe à liberação da penhora, basta a produção da prova documental realizada pelas partes, notadamente pela juntada do contrato de compra do bem, pela juntada dos documentos anexos que atestem a boa-fé do comprador e pela análise dos autos da execução principal, de maneira que eventual prova de oitiva pessoal em nada influiria no caso.

Sobre o tema, confira-se a jurisprudência:

Não há nulidade a ser decretada, por suposto cerceamento de defesa. Se o magistrado entendeu que era caso de conhecer diretamente do pedido, assim o

fez porque seu convencimento já estava formado, não havendo necessidade de produção de outras provas. Outrossim, tendo em vista os princípios do livre convencimento e da discricionariedade, o magistrado não é obrigado a deferir provas que não entender necessárias ao deslinde do caso, até porque, se para a formação de seu convencimento, aquelas já constantes dos autos forem suficientes, prescindíveis se tornam aquelas requeridas pelas partes”. (TJSP, Apelação nº 0009872-64.2013.8.26.0008, rel. Des. Ademir Benedito, 21ª Câmara de Direito Privado, j. 18/04/2016)

No mérito, a controvérsia se resume a saber se houve intuito fraudulento dos devedores na execução de nº 0003540-52.2010.8.26.0472 pela venda de imóvel durante o processo executório.

Conforme artigo 792 do Código de Processo Civil:

A alienação ou a oneração de bem é considerada fraude à execução:

I - quando sobre o bem pender ação fundada em direito real ou com pretensão reipersecutória, desde que a pendência do processo tenha sido averbada no respectivo registro público, se houver;

II - quando tiver sido averbada, no registro do bem, a pendência do processo de execução, na forma do [art. 828](#);

III - quando tiver sido averbado, no registro do bem, hipoteca judiciária ou outro ato de constrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude;

IV - quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência;

V - nos demais casos expressos em lei.

Pois bem, no caso concreto, tem-se que **o embargante, João Mendes Lima, adquiriu, em 05/03/2015 e pelo valor de R\$ 435.117,29, o imóvel localizado** na Rua Credencio Zechin, 61, bairro Vila Thereza, Vinhedo/SP (matrícula nº 3.792 no Cartório de Registro de Imóveis de Vinhedo) dos executados Cleideunice Marques Carvalho, Abner Henrique Marques Carvalho, sua esposa Daiani Trinchinato Carvalho, David Marques Carvalho, e sua esposa Rutinéia Braga Bethencourt Carvalho (contrato a fls. 132/140).

São diversos os elementos de prova que indicam que houve compra idônea do bem pelos embargantes, a atestar que a venda do imóvel não foi realizada com o intuito de fraudar a execução anexa aos presentes autos, quais sejam: (i) a data em que firmado o contrato de compra e venda (em 05/03/2015, fls. 140); (ii) a primeira tentativa frustrada de registro da venda datada de 06/03/2017, intentada pelo ora embargante, nos termos da nota de devolução do Registro de Imóveis de Vinhedo (fls. 145/146); (iii) o contrato de locação do bem datado de 20/10/2015 com firma reconhecida em que figurava como locador o aqui embargante (fls. 196/202); (iv) o contrato de prestação de serviços, datado de 06/01/2020, de intermediação de locações assinado pelo embargante (fls. 203/205); (v) a segunda tentativa frustrada de registro da venda datada de 26/04/2023 nos termos da 2º nota de devolução (fls. 148/150); (vi) e o termo de quitação do contrato de compra e venda datado de 23/02/2024 (fls. 141/142).

Conforme consta no citado contrato de compra e venda (fls. 132/140), como parte do pagamento, o embargante assumiu os débitos até então existentes sobre o imóvel no valor de R\$ 235.117,29, conforme parágrafo quarto da cláusula primeira do contrato, e quitou o saldo devedor de R\$ 200.000,00, conforme itens “2.1” a “2.4” (fls. 132).

À época da tradição (05/03/2015), apesar de ainda não ter havido registro de penhora expedido pelo juízo da execução ora apensa (mas o processo foi ajuizado em 09/06/2010), estavam acostadas à matrícula (certidão de inteiro teor a fls. 16/21) do imóvel 4 penhoras provenientes de diferentes autos (em processos movidos pela Fazenda Pública do Estado de São Paulo, Sérgio Reginaldo Argenti e Banco ABN AMRO S/A, que aqui não são partes) que, juntas, perfaziam

os exatos R\$ 235.117,29 os quais os compradores/embargantes se obrigaram a pagar.

Sobreleve-se que referida questão não influi no julgamento destes embargos, seja porque diz respeito a credores diversos que aqui sequer são partes, não se olvidando que o instituto da fraude à execução ora é analisado na relação subjetiva mantida entre credor, devedor e compradores do imóvel litigioso; **ora porque a venda contemplou o pagamento das próprias dívidas que geraram as citadas penhoras.**

Além disso, de fato, na época em que houve a tradição a execução ora apensa já estava ajuizada. Contudo, não havia sido expedida penhora nos autos nem foram produzidas pela parte requerida provas de que os executados estariam em situação de insolvência civil.

Não é de se esquecer que não constava na matrícula do bem, em 2015, sequer a averbação premonitória de que trata o art. 828, do CPC, de forma que, para o terceiro comprador de boa-fé/embargante, **não havia outros impedimentos para a compra do imóvel senão as dívidas que ele próprio se comprometeu a pagar no contrato de fls. 132.**

Em outras palavras, para o embargante/apelante, não havia suspeitas de intuito fraudulento na venda do imóvel pelos devedores na execução de nº 0003540-52.2010.8.26.0472.

Denotam a boa-fé do autor as notas devolutivas de registro da venda expedidas pelo Registro de Imóveis de Vinhedo/SP (fls. 145/146 e 148/150) em que fica claro que somente não foi possível para o demandante tornar pública a compra por problemas em relação à separação judicial da vendedora Cleideunice Marques Carvalho com seu ex-cônjuge Edson Carvalho.

Conforme consta no processo de divórcio consensual (fls. 51/131), o matrimônio foi dissolvido em 20/04/1994 e no formal de partilha (fls. 27) constou que os filhos do casal (Abner Henrique Marques Carvalho e David Marques Carvalho, também devedores na execução em apenso, mas que eram menores de idade à época do divórcio) ficariam com o imóvel ora litigioso.

Contudo, por desídia da vendedora/devedora, a carta de

sentença somente foi averbada em 20/10/2022 (fls. 22/50), momento em que o comprador ficou liberado, conforme a primeira nota devolutiva do cartório de imóveis, para realizar o registro da venda.

Apesar de ainda ter havido uma segunda nota devolutiva (fls. 148/150), por motivos que não influem no julgado presente por estar datada de 26/04/2023 (mais de 8 anos após a compra do bem), **certo é que o embargante comprova ser verdadeiro possuidor do bem, adquirindo o bem sem intuito fraudulento, destinando-lhe função social ao locar para terceiro ainda em 20/10/2015 (contrato a fls. 196/202) e contratando serviço de administração de locações do bem em 06/01/2020 (contrato a fls. 203/205).**

Conforme o enunciado nº 375 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça, o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.

Mesmo após a edição de tal súmula não cessou a divergência jurisprudencial no próprio Superior Tribunal de Justiça acerca da fraude à execução, mais especificamente no que tange ao reconhecimento da má-fé do adquirente. A corrente mais atenta aos ditames da efetividade do processo e dos novos contornos trazidos pelo princípio da boa-fé objetiva determina que a aquisição deve ser analisada sob o ponto de vista ético; ou seja, para haver fraude, deve-se aferir se o adquirente sabia ou poderia saber da distribuição da ação contra o alienante. Confira-se:

Embargos de terceiro Pedido de desconstituição de penhora sobre imóvel, com matrícula objeto de desdobro Fraude nas alienações caracterizada Registro de termo de caução não averbado Aquisição do bem pelos embargantes Boa-fé Presunção não absoluta Sucessão empresarial das alienantes Certidões positivas existentes à época do negócio - Cautela não verificada na condução do negócio pelos adquirentes - Embargos de terceiro improcedentes - Apelação provida Sentença reformada. Em suma, como os adquirentes não

trouxeram aos autos as certidões que extraíram no momento da aquisição do bem, é de se concluir pela existência de fraude à execução, em razão do desatendimento a dever de cautela já consagrado pelo costume. [...] Na escritura pública constou a responsabilização dos vendedores pela evicção e a dispensa de certidões cíveis, trabalhistas e fiscais, pelos adquirentes do bem, assumindo assim o risco pela compra e venda do imóvel. Ora, não se pode ter tal conduta como mero descuido dos compradores, pois esses deveriam, ou ao menos poderiam, se acautelar e saber que na aquisição de um bem imóvel a diligência não está apenas em proceder à compra em cartório, mas também em exigir a apresentação das certidões negativas do alienante. Até porque o embargante se qualifica como empresário (fls. 01), pessoa experiente nos atos do comércio, e do fato de estar adquirindo um bem imóvel de uma pessoa jurídica (fls. 21) acresce à convicção de que deveria agir com mais cautela e rigor na análise da documentação da alienante. Pode-se verificar que ao tempo da aquisição do bem pelos embargantes já corriam ações capazes de levar as empresas alienantes à insolvência, conforme certidões positivas de fls. 243/248. (TJ/SP, Apelação nº 1014634-06.2018.8.26.0114, rel. Des. Ademir Benedito, 21ª Câmara de Direito Privado, j. 22/04/2019)

Portanto, enseja fraude à execução o dolo ou a culpa do adquirente. Essa corrente fundamenta-se nos usos e costumes, já que é comum que o adquirente, para se resguardar, obtenha certidões negativas de distribuições de ação contra o alienante; se não o fizer, agirá com culpa.

Os costumes e a jurisprudência apontam que o adquirente, para demonstrar sua boa-fé, deve extrair as certidões negativas no nome do alienante e, além do mais, deixar de adquirir o imóvel se o alienante dá indícios de insolvência. Reconhece-se a má-fé do adquirente que não tomou cautela básica consistente na extração das certidões negativas da Estado Federativo do alienante ou da situação do imóvel. Leia-se:

EMBARGOS DE TERCEIRO. Fraude à execução. Contrato de licenciamento de uso e usufruto oneroso celebrado na pendência de demanda capaz de reduzir a devedora à insolvência, embora em momento anterior à constrição. Controvérsia doutrinária e jurisprudencial. Art 659, §4o, c/c Art. 593, II, do CPC. Releitura à luz da recente Súmula no 375 do STJ. Alienação feita anteriormente à constrição que, para o reconhecimento de fraude à execução, exige prova de má-fé do terceiro adquirente. Boa-fé que deve ser entendida em seu sentido ético, caracterizada apenas quando a ignorância do vício seja escusável. Embargante, empresa renomada e que possui assessoria jurídica, que deixou de adotar uma das cautelas básicas para aquisição de um imóvel, qual seja, a extração das certidões de execuções cíveis ajuizadas contra a alienante. Fraude à execução reconhecida. Alienação ineficaz em relação à credora embargada, de modo que a constrição deve ser mantida. Embargos de terceiros improcedentes. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJ/SP, Apelação 0169536-96.2006.8.26.0002, Rel. Des, Francisco Loureiro, 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, j. 12/08/2015).

No entanto, as razões de decidir que formam a citada jurisprudência não se amoldam ao caso concreto, porque o autor agiu de boa-fé ao

comprar o bem.

De tudo quanto o exposto, torna-se evidente que não houve fraude à execução na venda do imóvel objeto do litígio.

Reconhecida a boa-fé objetiva do embargante, e tendo havido resistência ao levantamento da penhora pela requerida (que apresentou contestação e apelação), **a verba de sucumbência deve ser redistribuída.**

Diante da fixação do Tema 872 pelo STJ, no julgamento do Recurso Especial nº 1452840/SP, de relatoria do Min. Herman Benjamin, é de rigor a condenação da embargada ao pagamento dos ônus da sucumbência.

Confira-se a redação do tema fixado:

“Nos Embargos de Terceiro cujo pedido foi acolhido para desconstituir a constrição judicial, os honorários advocatícios serão arbitrados com base no princípio da causalidade, responsabilizando-se o atual proprietário (embargante), se este não atualizou os dados cadastrais. Os encargos de sucumbência serão suportados pela parte embargada, **porém, na hipótese em que esta, depois de tomar ciência da transmissão do bem, apresentar ou insistir na impugnação ou recurso para manter a penhora sobre o bem cujo domínio foi transferido para terceiro**”.

O presente caso concreto se subsume à parte final do precedente vinculante fixado pelo STJ, pois a ré expressamente requereu a improcedência dos embargos de terceiro e a manutenção da penhora.

Vale ressaltar que a jurisprudência desta c. Câmara segue o mesmo entendimento do c. STJ. Confira-se:

Embargos de terceiro – Sucumbência – Critério que possui maior relevância para se atribuir a responsabilidade pelo pagamento dos custos do processo, assim como pelos honorários advocatícios da

parte adversa, é o da causalidade – Caso em que nem sempre a parte sucumbente é aquela que deu causa à instauração do processo – Súmula 303 do STJ – Embargado que opôs resistência ao mérito da ação em debate - Causa do processo que passou a ser essa resistência, o que justificava a responsabilização do banco embargado pelo pagamento das verbas de sucumbência – Sentença mantida - Apelo do banco embargado desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1126878-41.2023.8.26.0100; Relator (a): José Marcos Marrone; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/01/2025; Data de Registro: 21/01/2025)

Assim, ao aplicar a Súmula 303 do Superior Tribunal de Justiça, cujo enunciado define que “*em embargos de terceiro, quem deu causa à constrição indevida deve arcar com os honorários advocatícios*”, constata-se que os ônus sucumbenciais devem ser atribuídos à requerida.

Feitas essas considerações, de rigor a reforma parcial da sentença tão somente para condenar a embargada ao pagamento das custas processuais e dos honorários em favor do patrono do embargante em 12% do valor da causa, já considerada a fase recursal.

Anote-se que o art. 1.026, § 2º, do CPC estabelece que “quando manifestamente protelatórios os embargos de declaração, o juiz ou o tribunal, em decisão fundamentada, condenará o embargante a pagar ao embargado multa não excedente a dois por cento sobre o valor atualizado da causa”. As partes devem se atentar a isso.

Ante o exposto, **dá-se provimento** ao recurso do autor e **nega-se provimento** ao recurso da requerida.

RÉGIS RODRIGUES BONVICINO

Relator