



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000394070

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 2224455-26.2014.8.26.0000/50002, da Comarca de Tupã, em que é embargante ANDREA MARIA MENDES, é embargado EDVALDO ALVES DA SILVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 37ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **mantiveram o Acórdão V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores AFONSO CELSO DA SILVA (Presidente sem voto), ANA CATARINA STRAUCH E JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

PEDRO KODAMA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto n.º 35099

Embargos de declaração nº 2224455-26.2014.8.26.0000/50002

Comarca: Tupã

Embargante: Andrea Maria Mendes

Embargado: Edvaldo Alves da Silveira

Interessados: Lázaro de Santis, José Antonio de Santis, Ademir
Aparecido de Santis e Maria Aparecida Coletto de Santis

Juiz: Luis Eduardo Medeiros Grisolia

Embargos de declaração. Execução de título extrajudicial. Interposição de recurso especial pela agravante. Devolução à C. Turma Julgadora para nova análise do julgado, diante do julgamento do recurso especial nº 956943/PR, pelo C. Superior Tribunal de Justiça. Reapreciação. Súmula 375/STJ. Inexistência de prévio registro de penhora à época da alienação do imóvel. Má-fé caracterizada. Transferência de imóveis na mesma data, entre primos, após citação do executado, levando-o à insolvência. Adquirentes que deixaram de realizar diligências mínimas necessárias antes do entabulamento do negócio ao dispensar a apresentação das certidões exigidas pela Lei nº 7.433/85 que indicariam a existência de feitos em trâmite ajuizados contra o alienante. Presunção de boa-fé afastada. Alienação de bem imóvel ocorrida

*após o ajuizamento e citação do devedor/executado.
Fraude à execução configurada. Alienação ineficaz.
Art. 792, IV, CPC. Constrição mantida. Aplicação
de entendimento firmado pelo E. STJ e precedentes
desta C. Câmara e E. Tribunal. Acórdão mantido.*

Trata-se de embargos de declaração opostos por Andrea Maria Mendes contra o v. acórdão desta C. 37ª Câmara de Direito Privado, que negou provimento ao agravo de instrumento por ela interposto contra decisão de primeiro grau que não acolheu a prescrição intercorrente e reconheceu a fraude à execução das alienações dos imóveis matriculados os nºs 8.108, 6.597 e 5.562, todos do SRI de Novo Horizonte (fls. 1421/1432).

Sustenta a embargante em síntese que o v. acórdão é omissivo, pois ao analisar a prescrição intercorrente, deixou de mencionar sobre o fato do embargado em 02.02.2005 ter requerido a devolução da carta precatória expedida ao juízo de Bertioga ao juízo da execução, vindo a se manifestar cinco anos após, em 14.01.2010. Assevera obscuro o v. acórdão e pleiteia esclarecimento sobre se estava registrada penhora na matrícula do imóvel à época da alienação (04.06.1998), tida por fraudulenta, quando tornou-se proprietária em 13.10.2005. Aponta ocorrência do prazo prescricional intercorrente de três anos, visto que a execução está fundada em promissória, e de decadência. Requer o provimento dos embargos com efeitos infringentes e para fins de prequestionamento (fls. 1434/1440).

Recurso tempestivo.

O embargado, intimado, apresentou resposta (fls. 1443/1450).

A C. 37ª Câmara, por votação unânime rejeitou os embargos de declaração (fls. 1454/1465).

A embargante apresentou recurso especial ao Superior Tribunal de Justiça pleiteando novo julgamento dos embargos de declaração, a fim de que prevaleça o entendimento adotado pelo C. STJ no REsp 956.943/PR julgado sob a sistemática dos repetitivos, afastando a presunção de sua má-fé na aquisição de bem desprovido de penhora, com pronunciamento sobre a prescrição e decadência, que defende ter ocorrido devido à não promoção da execução entre o período de 02.02.2005 a 14.01.2010. Subsidiariamente, requereu manifestação sobre prescrição trienal do título cambial nos termos do art. 70 da Lei Uniforme de Genebra (LUG). Pugnou pelo provimento do recurso especial (fls. 532/547).

O exequente/embargado apresentou contrarrazões ao recurso especial (fls. 1562/1563).

Os autos retornaram a este e. Tribunal por determinação do Exmo. Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira, da Quarta Turma do C. Superior Tribunal de Justiça, proferida no Recurso Especial nº 1796645-SP (2019/0036165-3), para novo julgamento, com exame

dos vícios apontados: (fls. 1633/1635): “(i) a *desídia do recorrido ao promover a execução entre o período de 02.02.2005 a 14.01.2020, apta a caracterizar a prescrição intercorrente, e (ii) decadência do pedido de ineficácia, pois deduzido somente após quinze anos da alienação tida por fraudulenta (17.06.1998).*”

O embargado, em resposta nos termos do Resp de fls. 1633/1635, defendeu a inoccorrência da prescrição intercorrente, já enfrentada pelo v. acórdão embargado. Diz infundada a alegação de paralisação do processo, vez que ele nunca agiu com desídia, e se não fosse a má-fé do executado em indicar à penhora bem gravado com ônus real, contrariamente à legislação vigente à época (art. 656, IV, CPC/73), com posterior decisão judicial determinando que a constrição recaísse sobre o mesmo imóvel, ainda que ele, exequente (embargado) não tenha concordado com referida indicação e tenha requerido, desde inicial, que ela recaísse sob os bens “in litigio”, a execução já teria sido satisfeita. Assevera que a paralisação diz respeito exatamente ao bem gravado com ônus e indicado à penhora pelo executado e aceito pelo juízo, mas não por ele, embargado, que foi contrário à indicação. Ressalta que diante da nota da devolução de mandado de registro de penhora datada de 15/12/2004, por não mais pertencer ao executado, ele diligentemente em 02/02/2005 juntou aos autos da carta precatória referida nota de devolução e requereu a devolução da referida carta ao juízo deprecante, vez que perdera sua finalidade (fls. 261/262). Destaca que a embargante não se atentou, ou insiste em não se atentar para a existência de embargos à execução, que tramitou de 09/11/1998 a 02/12/2009 (fls. 1116/1414). Acrescenta que mesmo com o despacho de recebimento dos

embargos determinando a suspensão da execução, o agravado continuou a diligenciar nos autos da execução buscando garantir o recebimento do seu crédito, tanto que nunca ele foi intimado para dar andamento ao feito sob pena de extinção do processo. Ressalta incabível a discussão sobre a aplicabilidade do art. 178, II, do CCB, já que tal dispositivo diz respeito apenas à Fraude contra Credores, não se havendo falar em lapso temporal de quatro anos para a declaração de ineficácia em relação ao credor de ato de alienação em fraude à execução (art.593, II, do CPC/1973). Destaca os artigos 790 e 792 do CPC/15 quanto aos sujeitos à execução de bens e à fraude à execução. Enfatiza que uma vez declarada ineficaz em relação ao exequente a alienação do imóvel objeto da lide, o decurso do tempo não convalida o que nasceu inválido, portanto inevitável a conclusão de que seu desfazimento não está sujeito à prescrição ou decadência. Requer a manutenção da decisão que reconheceu a alienação dos bens litigiosos em fraude à execução (fls. 1643/1647).

A C. 37ª Câmara, por votação unânime, na parte indicada pelo E. STJ acolheu em parte os embargos de declaração, nos termos da fundamentação, sem efeitos modificativos ao julgado (fls. 1676/1701).

A recorrente novamente interpôs recurso especial ao Superior Tribunal de Justiça, para que os embargos de declaração sejam mais uma vez revistos, quanto à questão de origem, fraude à execução (fls. 1676/1701).

O recorrido (exequente) apresentou contrarrazões ao recurso especial (fls. 1725/1748).

A E. Presidência da Seção de Direito Privado determinou o retorno dos embargos de declaração a esta C. Câmara para nova análise do julgado, diante do julgamento do recurso especial nº 956943/PR, pelo C. Superior Tribunal de Justiça (fls. 1749/1750). Vieram os autos a este Relator por determinação da E. Presidência da Seção de Direito Privado, conforme o disposto nos artigos 108, inciso IV, e 109, caput, do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça, para que o órgão colegiado reaprecie a questão nos termos do artigo 1.030, inciso II, do atual Código de Processo Civil (artigo 543-C, parágrafo 7º, inciso II, do antigo Código).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Versa o feito sobre execução de título extrajudicial.

O acórdão não merece reparo.

A decisão da E. Presidência da Seção de Direito Privado foi fundada no que restou decidido no recurso especial nº 956943/PR, Relatora a D. Ministra Nancy Andrigli, sendo Relator para o V. Acórdão o D. Ministro João Otávio de Noronha, publicado em 1.12.2014, exarou, no regime de recursos repetitivos, as seguintes teses

em fraude à execução envolvendo bens imóveis:

"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."

O v. acórdão de fls. 1658/1673, inobstante entendimento do que restou decidido no recurso especial nº 956943/PR, da relatoria da Ministra Nancy Andrighi, merece ser mantido.

O artigo 792 do Código de Processo Civil preceitua:

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

(...)

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.

§ 1º A alienação em fraude à execução é ineficaz em relação ao exequente.

De outra parte, não se desconhece a Súmula nº 375, do Superior Tribunal de Justiça que dispõe:

"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 dos autos, a sequência temporal dos fatos e atos processuais demonstram má-fé dos envolvidos.

Trata-se na origem de execução de título extrajudicial, na qual o exequente na petição inicial indicou os imóveis rurais do executado para satisfazer seu crédito, mas com a oposição de embargos à execução e indicação de bem a garantir a execução, o Juízo de piso aceitou o bem indicado e suspendeu a execução.

Entretanto, o imóvel indicado pelo executado, localizado em Bertioga, já estava gravado com hipoteca em favor de outro credor, e foi arrematado. Restou demonstrado que enquanto o exequente foi em busca do bem imóvel indicado pelo executado, este procurou blindar seu patrimônio dentro da própria família, transferindo, no mesmo dia, a titularidade dos três imóveis rurais para seus primos e respectivas esposas, dentre as quais, a recorrente.

Assim, a decisão do magistrado de piso proferida em 05/09/2014, antes da publicação do recurso especial nº 956943/PR ocorrida em 1/12/2014, afastou as arguições de ocorrência de prescrição, consignou que o devedor levou a erro o andamento do processo e reconheceu a fraude à execução (fls. 47/54).

A existência de uma ligação familiar dos adquirentes com o executado dá à suspeita a certeza de sucessão fraudulenta na posse da coisa em questão.

O aprofundamento da análise probatória corrobora a contribuir em desfavor da idoneidade desse negócio, firmado entre o executado e seus primos, pessoas com vínculo familiar.

Nesse sentido, julgados deste E. Tribunal:

“- Embargos de terceiro – Venda e compra de imóveis entre pessoas com vínculo familiar e no curso de processo capaz de reduzir o devedor à insolvência – Fraude à execução reconhecida – Venda realizada pela embargante ao terceiro interessado, também declarada ineficaz em relação ao credor, havendo elementos que informam a má-fé – Sentença mantida – Recursos não providos. (TJSP; Apelação Cível 1036024-91.2016.8.26.0602; Relator (a): Silvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/10/2024; Data de Registro: 31/10/2024)”

“EMBARGOS DE TERCEIRO – Em casos de inequívoca má-fé do adquirente de bem ou direito do executado, que já tinha ciência da demanda capaz de reduzir o devedor à insolvência, é de se reconhecer a fraude à execução, ainda que o ato de transferência de bem ou direito ocorra antes da

citação formal do devedor no processo de execução, conforme orientação do Eg. STJ, que se passa a adotar - A cessão de direitos hereditários realizada por instrumento particular é nula e não produz efeitos, devendo ser formalizada por escritura pública ou termo judicial, em observância aos arts. 1.793 e 1.806, do CC/2002 - Admissível a discussão sobre a ineficácia relativa da alienação de direitos hereditários, mesmo após a homologação da partilha, por sentença, pelo Juízo do inventário, porque o ordenamento jurídico não permite que sejam realizados negócios jurídicos em fraude à execução, que são ineficazes relativamente à ação judicial pendente quando da alienação do direito (CPC, art. 792), inexistindo supressão de competência do Juízo do inventário ou violação à coisa julgada - Termo judicial de cessão de direitos hereditários, firmado após o ajuizamento da ação de execução, é ato jurídico válido, por se equiparar à escritura pública, sendo certo que foi homologada a partilha, por sentença – Reconhecimento de que restou caracterizada a fraude à execução na cessão dos direitos hereditários pela parte executada, objeto da ação, nos termos do art. 792, IV, do CPC, pois: (a) restou provada a má-fé do terceiro adquirente embargante, pois o ato de disposição patrimonial pela parte executada reduziu o devedor

à insolvência, visto que não localizados bens livres e desembaraçados suficientes para a quitação do débito e em situação em que a embargante tinha ciência da referida ação judicial, uma vez que o seu titular é filho do primo da parte devedora e a prova produzida não aponta qualquer fato concreto revelador de relacionamento familiar que não se enquadraria na normalidade, em que parentes têm ciência da situação econômico-financeira uns dos outros; e (b) a inequívoca má-fé da parte embargante adquirente justifica o reconhecimento da fraude à execução, diante das peculiaridades do caso dos autos, embora a alienação em tela ter ocorrido antes da citação formal da parte devedora no processo de execução, porquanto a anterioridade do crédito restou demonstrada, uma vez que a parte embargada exequente é credora do executado em razão de instrumento particular de confissão de dívida firmado em 02.07.2015 - Manutenção da r. sentença, que julgou improcedentes os embargos de terceiro, embora por outros fundamentos. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1050706-84.2021.8.26.0114; Relator (a): Rebello Pinho; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/04/2024; Data de Registro: 24/04/2024)''

“EMBARGOS DE TERCEIRO – AÇÃO PRINCIPAL DE EXECUÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - AQUISIÇÃO DO IMÓVEL PELOS EMBARGANTES, PRIMOS DO EXECUTADO – DETERMINAÇÃO DE AVERBAÇÃO DA EXECUÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL – EXECUÇÃO AJUIZADA ANTERIORMENTE À LAVRATURA DA ESCRITURA – ADEMAIS, ELEMENTOS CONSTANTES DOS AUTOS QUE ELIDEM A PRESUNÇÃO DE BOA-FÉ DOS ADQUIRENTES – PARENTESCO ENTRE OS CONTRATANTES - EXECUTADOS, ADEMAIS, QUE RESPONDIAM DIVERSAS DEMANDAS JUDICIAIS HAVENDO, INCLUSIVE, CONDENAÇÃO DO ALIENANTE POR CRIME DE ESTELIONATO - EMBARGOS IMPROCEDENTES – SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1031751-50.2016.8.26.0576; Relator (a): Erickson Gavazza Marques; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/01/2019; Data de Registro: 04/02/2019)”

“EMBARGOS DE TERCEIRO – Penhora de bem móvel – Reconhecimento de fraude à execução –

Entrega da máquina constrita pela executada ao seu companheiro, o qual, por sua vez, alienou-a ao seu primo, ora embargante, após a constrição do bem – Presunção de consilium fraudis decorrente da relação de parentesco – Má-fé do adquirente demonstrada – Inteligência da Súmula nº 375 do C. Superior Tribunal de Justiça – Improcedência mantida – Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 0003632-64.2007.8.26.0236; Relator (a): Correia Lima; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ibitinga - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/08/2016; Data de Registro: 04/08/2016)”

“EMBARGOS DE TERCEIRO – FRAUDE À EXECUÇÃO – -Vínculo de parentesco entre as partes – Consilium Fraudis- Alienantes/devedores e adquirente/embargante que são primos – Alienação posterior à distribuição da execução – Falta de diligência – Boa-fé afastada – Desídia do adquirente – Ineficácia do negócio jurídico. O adquirente do imóvel que dispensa a apresentação de certidões deixa de verificar que na data da venda existe ação de execução – Inteligência do artigo 593 do CPC. MÁ-FÉ – CARACTERIZAÇÃO – Devedor que alienou os bens imóveis de sua propriedade ao embargante, a quem, sabedor da

atitude fraudulenta, estendem-se as consequências pelo ato – Aplicação do artigo 600 do Código de Processo Civil – Sentença mantida – Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 0003076-43.2014.8.26.0648; Relator (a): Helio Faria; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro de Urupês - Vara Única; Data do Julgamento: 07/10/2015; Data de Registro: 09/10/2015)”

A alienação ou oneração de bens posterior à citação válida do devedor/executado configura a fraude à execução, conforme entendimento assente do Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

“PROCESSO CIVIL. FRAUDE À EXECUÇÃO. ART. 593 DO CPC. REQUISITOS. ALIENAÇÃO POSTERIOR À CITAÇÃO VÁLIDA DO DEVEDOR. OCORRÊNCIA. O entendimento desta Corte é no sentido de que ocorrida a citação válida do devedor, posterior alienação ou oneração do bem por este consubstancia-se em fraude à execução. Recurso desprovido.” (Resp nº 719.969 (2005/0009659-6), Relator Min. FELIX FISCHER).

Insta salientar, ainda, que todo o patrimônio do devedor responde por suas dívidas e, no caso, a transferência acima noticiada se aperfeiçoou depois da citação, situação que subtrai qualquer

indício de boa-fé e a possível aplicação da Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça, inclusive ante a ausência de demonstração da transferência dos valores do adquirente para o vendedor, mesmo porque *“só se pode considerar, objetivamente, de boa-fé, o comprador que toma as mínimas cautelas para a segurança jurídica da sua aquisição”* (RMS n. 27.358/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 5/10/2010, DJe de 25/10/2010.)

Desta forma, deve prevalecer o entendimento de que, muito embora não houvesse o registro do ajuizamento da execução (art. 792, II do CPC/2015), tratava-se de bem integrante do patrimônio do executado que o alienou posteriormente ao ajuizamento da execução originária e da citação.

Ademais, não é despiciendo lembrar que a presunção de boa-fé não afasta o reconhecimento de fraude quando por outros elementos restar evidenciada.

A recorrente alega ser terceira de boa-fé, entretanto, de acordo com a análise das provas trazidas aos autos, não trouxe documentos suficientes para provar a aquisição do bem nessa qualidade, em especial, porque não demonstrou cabalmente que tomou as cautelas necessárias que o caso exigia.

Outrossim, não se trata de alienações sucessivas, a justificar a não incidência automática dos efeitos da fraude à execução.

E quanto às cautelas mínimas para a aquisição do imóvel, é necessário dizer que ela não juntou certidão negativa de débitos tributários e trabalhistas, assim como certidão de distribuição de processos na esfera federal e, em especial, no âmbito estadual, a qual certamente constaria a existência de demanda executiva contra o executado/alienante, como determinado na Lei 7.433/85, com a redação dada pela Lei 13.097/2015:

Art 1º - Na lavratura de atos notariais, inclusive os relativos a imóveis, além dos documentos de identificação das partes, somente serão apresentados os documentos expressamente determinados nesta Lei.

(...)

§ 2º O Tabelião consignará no ato notarial a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, as certidões fiscais e as certidões de propriedade e de ônus reais, ficando dispensada sua transcrição. (Redação dada pela Lei nº 13.097, de 2015)

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.

DESFAZIMENTO. CULPA. NECESSIDADE DE REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. ÓBICE DA SÚMULA N. 7/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7/STJ).

2. Entendimento do acórdão recorrido não destoa da jurisprudência firmada por esta Corte: "Cabe ao adquirente provar que desconhece a existência de ação envolvendo o imóvel, não apenas porque o art. 1.º, da Lei n.º 7.433/85, exige a apresentação das certidões dos feitos ajuizados em nome do vendedor para lavratura da escritura pública de alienação, mas, sobretudo, porque só se pode considerar, objetivamente, de boa-fé o comprador que toma mínimas cautelas para a segurança jurídica da sua aquisição" (RMS n. 27.358/RJ, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/10/2010, DJe 25/10/2010). Incidência da Súmula n. 83/STJ.

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp n. 48.439/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 21/8/2012, DJe de 30/8/2012.)

E, ainda, nesse sentido: “ (...) o apelante não comprovou que tomou as cautelas necessárias para a aquisição de direitos sobre o bem, de modo a assegurar-se de que as rés detinham posse justa sobre a integralidade do imóvel, cujos direitos estavam sendo cedidos, assumindo o risco do negócio caso a cadeia possessória fosse irregular. 3.3. Por fim, cumpre mencionar que a alegação do apelante de que desconhecia a existência de litígio sobre o bem não é suficiente para comprovar a sua boa-fé, uma vez que não restou comprovada, nos autos, a adoção de cautelas para aferir a disponibilidade do bem. 3.4. Julgados deste Tribunal de Justiça: “(..) 5. Aquele que não adota cautelas mínimas necessárias na aquisição de bem imóvel não age objetivamente de boa-fé e, portanto, não pode merecer proteção judicial. Comprovada a ciência da embargante acerca da existência da execução contra a construtora, a sua má-fé é inequívoca.” (20160110414370APC, Relator: Romulo de Araujo Mendes, 1ª Turma Cível, DJE: 30/6/2017) (“in” AREsp 2585667, Relator Ministro Humberto Martins, DJen 19/03/2025)

A propósito, julgados deste E. Tribunal:

EMBARGOS DE TERCEIROS. Justiça Gratuita concedida aos apelantes exclusivamente para este recurso. Pretensão dos embargantes de obter a declaração de legítimos possuidores, bem como seja declarada manutenção na posse exercida e o levantamento da constrição de 50% do valor do imóvel em favor do Banco do Brasil em razão da aceitação do quinhão do herdeiro devedor que renunciou a sua quota parte. Não cabimento. Posse de boa-fé não demonstrada suficientemente nestes autos, seja pelo pagamento do preço, seja por ter adquirido o imóvel sem as diligências mínimas de segurança para o negócio, uma vez que o herdeiro devedor já respondia judicialmente pela dívida ora cobrada, antes da concretização do negócio e a renúncia ao seu quinhão configura flagrante fraude à execução, com o que não pode concordar o Poder Judiciário. Sentença que conferiu a correta solução à lide, devendo ser confirmada por seus próprios e jurídicos fundamentos. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 0041981-67.2004.8.26.0002; Relator (a): Schmitt Corrêa; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 2ª Vara da Família e Sucessões; Data do Julgamento: 17/02/2025; Data de Registro: 17/02/2025)

APELAÇÃO. Embargos de terceiro. Pretensão de liberação de constrição sobre bem imóvel. Fraude à execução caracterizada. Transferência de titularidade durante o curso de processo de execução. Adquirentes que deixaram de efetuar as diligências mínimas acerca da idoneidade financeira da vendedora, dispensando expressamente a apresentação das certidões de feitos em trâmite ajuizados contra os alienantes, exigidas pela Lei 7.433/1985. Presunção de boa-fé afastada. Art. 792, IV, CPC/2015. Sentença confirmada pelos seus próprios fundamentos, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1014647-30.2021.8.26.0007; Relator (a): Flávio Cunha da Silva; Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII - Itaquera - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/09/2022; Data de Registro: 29/09/2022)

APELAÇÃO CÍVEL – EMBARGOS DE TERCEIRO – CONSTRIÇÃO JUDICIAL EM AÇÃO CIVIL PÚBLICA – Fraude à execução – Alienação do imóvel em data posterior à citação – Entendimento do art. 792, inc. IV, do CPC - Embargante que não logrou demonstrar a boa-fé na aquisição do imóvel

— Ineficácia do negócio jurídico — Exige-se do adquirente de imóvel um mínimo de cautela quanto à existência de ações em face do proprietário do bem — Precedente jurisprudencial desta Câmara de Direito Público — Pedido de exclusão da penhora de cota parte do imóvel pertencente a ex-esposa — Impossibilidade de postular em nome próprio direito alheio, ferindo, assim, o disposto no art. 18, do CPC — Pedido de indenização sobre as benfeitorias necessárias — Impossibilidade — Ausência de comprovação por parte do apelante de que as obras por ele foram realizadas, além da ausência de comprovação de que elas se mostraram necessárias à conservação do bem — Precedente jurisprudencial desta Câmara de Direito Público - Sentença ratificada nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça — Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1008978-07.2017.8.26.0566; Relator (a): Ponte Neto; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Público; Foro de São Carlos - Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 13/03/2019; Data de Registro: 22/03/2019)

Assim, diante da junção de tais elementos, evidente o reconhecimento da fraude à execução, visto que a transferência de titularidade dos imóveis foi realizada na pendência de demanda capaz de

reduzir o devedor à insolvência, não há notícia de que o devedor tenha adimplido o débito cobrado, assim como por não ter a recorrente demonstrado que agiu de boa-fé, adotando todas as cautelas necessárias que esse tipo de negócio exigia.

O reconhecimento da fraude à execução não se sujeita ao prazo prescricional/decadencial previsto na lei civil, já que não produz a anulação do negócio jurídico, mas sim a ineficácia da alienação perante o credor executivo.

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO. FRAUDE. ARTIGO 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. OMISSÃO INOCORRENTE. ARTIGO 792, § 4º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PRÉVIA INTIMAÇÃO DO TERCEIRO ADQUIRENTE. DESNECESSIDADE. RECONHECIMENTO DA INEFICÁCIA. PRECEDENTES. NÃO PROVIDO.

1. O acórdão recorrido analisou as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando omissão, contradição ou negativa de prestação jurisdicional.

2. De acordo com a jurisprudência do STJ, a fraude à execução atua no campo da eficácia, e não da existência ou validade, do ato jurídico, viabilizando o reconhecimento como incidente na execução.

Incidência da Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.384.935/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 3/7/2024.)”

Portanto, reconhecida a fraude à execução, a alienação do imóvel objeto da lide tornou-se ineficaz em relação ao exequente. A propósito:

“(…) O consilium fraudis pressupõe o conhecimento, pelo terceiro, do estado de insolvência do devedor, sendo certo que tal fato é presumido quando há relação próxima de parentesco entre comprador e vendedor, como se extrai do caso em comento. VI. Reconhecida a fraude, os atos subsequentes restam sem eficácia no mundo jurídico, notadamente a alienação do bem” (AREsp n. 1.867.761, Ministro Marco Buzzi, DJe de 01/07/2021).

Ante o exposto, pelo meu voto, reapreciada a questão determinada pela E. Presidência da Seção de Direito Privado quanto ao recurso especial nº 956943/PR, do C. Superior Tribunal de Justiça, mantenho o v. acórdão proferido às fls. 1658/1673.

PEDRO KODAMA

Relator

(Assinatura eletrônica)