



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000395200

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005786-20.2024.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que são apelantes RAFAEL RIBEIRO DE OLIVEIRA e ANNA CAROLYNA BRITO DE LIMA OLIVEIRA, é apelada HÉRCULES DOS REIS BERNARDES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

SCHMITT CORRÊA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

3ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Apelação nº: 1005786-20.2024.8.26.0114

Apelante: Rafael Ribeiro de Oliveira e outro

Apelado: Hércules dos Reis Bernardes

Interessadas: Goldfarb Incorporações e Construções S/A em recuperação judicial

Comarca de Campinas

Voto nº 13.548

APELAÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. Sentença de improcedência. Insurgência dos embargantes. Não acolhimento. Pretensão de ser afastada a penhora sobre imóvel. Embargantes que adquiriram imóvel penhorado. Ausência de apresentação de certidões pelas vendedoras. Anterioridade do trâmite da execução frente à alienação do bem constrito. Ciência das executadas acerca da execução. Embargantes que não agiram com a mínima cautela que normalmente se verifica para a aquisição de propriedade imobiliária. Sentença de improcedência mantida. **Recurso não provido.**

Trata-se de embargos de terceiro opostos por Rafael Ribeiro de Oliveira e outro em face de Hércules dos Reis Bernardes, julgados improcedentes pela r. sentença de fls. 149/152, cujo relatório adoto.

Recorrem os embargantes (fls. 156/168). Alegam os embargantes que inexistiam, à época da aquisição, averbações na matrícula do imóvel que indicassem a existência de litígio ou restrição. Sustentam que o artigo 5º, inciso XXII, da Constituição Federal, consagra o direito de propriedade e a Súmula nº 375 do Superior Tribunal de Justiça condiciona o reconhecimento de fraude à execução à demonstração do registro da penhora ou da má-fé do terceiro adquirente, o que não ocorreu. Afirmam que a ausência de exigência de certidões forenses no momento da celebração do negócio jurídico encontra respaldo na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751 e no artigo 54 da Lei nº 13.097/2015. Buscam a reforma da sentença, a fim de serem acolhidos os embargos.

Foram apresentadas contrarrazões (fls. 175/184).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

A r. sentença merece confirmação por seus próprios e jurídicos fundamentos, pois apurou com diligência a matéria objeto da controvérsia, não vislumbrados motivos capazes de ensejar sua alteração.

Pois bem.

Reza o artigo 674 do Código de Processo Civil:

Art. 674. Quem, não sendo parte no processo, sofrer constrição ou ameaça de constrição sobre bens que possua ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato constitutivo, poderá requerer seu desfazimento ou sua inibição por meio de embargos de terceiro.

Os embargantes pretendem ver levantada a constrição sobre o imóvel descrito na inicial, do qual alegam ser adquirentes.

Cinge-se a pretensão ao afastamento da constrição sobre o imóvel adquirido pelos apelantes sobre o qual teria recaído a constrição judicial decretada nos autos principais, em que figura como executada a construtora GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES.

Sem razão, contudo.

A boa-fé dos apelantes não restou comprovada nos autos, destacando-se a ausência de apresentação de certidões pela vendedora (fl. 58), fato que, somado à anterioridade do trâmite da execução frente à alienação do bem constrito, ensejam a manutenção da improcedência dos embargos.

Com efeito, à época da alienação do imóvel (2022) existia execução em andamento contra as executadas, da qual estas já haviam sido intimadas.

Assim, resta evidenciado que a alienação ocorreu em fraude à execução perpetrada pelas vendedoras, com o conhecimento dos compradores.

Embora não se deva presumir a má-fé, não agiram os embargantes com a mínima cautela que normalmente se verifica para a aquisição de propriedade

imobiliária. Deveriam exigir das vendedoras a regularização do imóvel, o que não foi feito, de modo de que devem suportar os ônus da sua desídia.

Nesse sentido a r. sentença:

“Analisando os autos em conjunto com o cumprimento de sentença (0025160-78.2020.8.26.014), verifica-se que as executadas alienaram o imóvel em questão em 2022, sendo que o cumprimento de sentença foi distribuído em 2020 e a intimação das executadas também é anterior à venda. Sendo assim, as executadas já estavam cientes da execução à época da venda do imóvel aos embargantes, não podendo alienar seus bens.

Ademais, não é possível verificar a alegação de boa-fé dos adquirentes, ora embargantes, uma vez que dispensaram a apresentação de certidões pela vendedora, fls. 58, situação que afasta a boa-fé.

Tais elementos, por si só, denotam que os embargantes, se não agiram em conluio com as executadas com o intuito de fraudar a execução, no mínimo foram imprudentes e assumiram o risco de adquirir um imóvel junto a um vendedor que compõe o polo passivo de um cumprimento de sentença.” (fl. 150).

Assim, os argumentos ventilados nas razões recursais não têm o condão de alterar o entendimento firmado sobre a possibilidade de penhora do imóvel, razão pela qual há de ser mantido incólume o posicionamento.

Majoro os honorários advocatícios em 2%, nos termos do art. 85, §§1º e 11, do Código de Processo Civil.

Atinente ao mais suscitado, por força do princípio do livre convencimento motivado, o julgador não está obrigado a esclarecer cada argumento proposto, mas somente justificar a razão de seu entendimento:

Não há afronta ao art. 93, IX e X, da Constituição da República quando a decisão for motivada, sendo desnecessária a análise de

todos os argumentos apresentados e certo que a contrariedade ao interesse da parte não configura negativa de prestação jurisdicional. (MS 26.163, Rel. Min. Cármen Lúcia, j. 24.04.2008)

Visando evitar oposição de embargos declaratórios para tal finalidade, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional invocada, observado posicionamento do Superior Tribunal de Justiça segundo o qual prescindível a citação de dispositivos legais que o fundamentam: *Já é pacífico nesta e. Corte que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão tenha sido decidida.* (EDcl no RMS 18205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, T5, j. 18.04.2006).

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso**, nos termos acima delineados

SCHMITT CORRÊA

Relator