



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000399996

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007066-82.2024.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante CINTIA APARECIDA MACIEL DE ANDRADE, é apelado OPSOM COMERCIAL LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 17ª 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 Desembargadores IRINEU FAVA (Presidente), AFONSO BRÁZ E LUÍS H. B. FRANZÉ.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

IRINEU FAVA
relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 58394

APEL.Nº: 1007066-82.2024.8.26.0451

COMARCA: PIRACICABA — 6ª VARA CÍVEL

APTE. : CINTIA APARECIDA MACIEL DE ANDRADE

APDA. : OPSOM COMERCIAL LTDA

APELAÇÃO — Embargos de Terceiro — Penhora de imóvel — Ausência de registro da penhora ao tempo da alienação — Reconhecimento de ocorrência de fraude à execução — Sentença de improcedência — Recurso interposto pela embargante — Acolhimento — Ausência de averbação da constrição ou prova de má-fé da adquirente — Exegese da Súmula 375 do STJ — Ônus do credor em demonstrar que a adquirente tinha conhecimento da demanda e agiu de má-fé, ônus do qual não se desincumbiu — Inteligência do artigo 373, inciso II do CPC — Boa-fé presumida — Determinação para levantamento da penhora que se impõe — Sentença reformada para julgar procedentes os embargos — Recurso provido com inversão da sucumbência.

Trata-se de recurso de apelação tirado contra a r. sentença de fls. 595/601, cujo relatório fica adotado, proferida pelo MM. Juiz de Direito Rogerio Sarto

Astolph que **julgou improcedentes** Embargos de Terceiro opostos pela apelante em face da empresa apelada.

Sustenta a recorrente, em síntese, sua discordância com a r. decisão que entendeu pela ocorrência de fraude à execução. Insiste que não fora providenciado pelo credor/apelado averbação de penhora na matrícula do bem objeto da presente discussão e que fora por si adquirido em 14.05.2021, tanto que o mesmo é objeto de alienação fiduciária a agente financeiro como consta naquela. Insiste ter adquirido o imóvel de boa-fé, inexistindo nos autos prova em sentido contrário. Pede seja o recurso provido para que seja cancelada a penhora sobre o bem, julgando-se procedentes os Embargos (fls. 605/613).

Recurso tempestivo e respondido (fls. 619/628).

Anotado o recolhimento das custas de preparo a fls. 614/615.

É O RELATÓRIO.

Tributado o devido respeito ao entendimento do magistrado de piso, o recurso comporta provimento.

Relata a embargante, ora recorrente, na inicial, que adquiriu da executada e de outro, a título oneroso, por instrumento particular de compra e venda, datado de 19.05.2021 imóvel residencial localizado na Rua Jose Pires de Godoy, 138, em Piracicaba, objeto da matrícula de nº 10.603 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de lá.

Alega que, na ocasião de tal aquisição, não existia qualquer pendência sobre o bem registrada na

matrícula, tanto que o instrumento fora objeto de registro de alienação fiduciária em favor de BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., tudo em 14.06.2021 pelos R.24 e R.25 (fls. 469).

Pois bem.

Com efeito, tem-se que a discussão trazida aos autos restringe-se ao levantamento da penhora realizada sobre o bem imóvel descrito na inicial e à boa-fé da embargante, adquirente do mesmo.

Nesse campo, destaca-se que a jurisprudência consolidou o entendimento de que para caracterizar a fraude à execução é necessária a comprovação do registro da penhora do bem alienado ou da má-fé do terceiro adquirente (Súmula 375 do STJ).

No caso em análise, nenhuma das hipóteses se mostra presente.

Como se observa da certidão de registro do imóvel (fls. 465 e seguintes), na época de sua aquisição pela embargante, já estava em andamento a execução em que ocorreu a penhora ora impugnada (Processo nº 1003873-40.216.8.26.0451), todavia, não havia qualquer anotação na correspondente matrícula.

Referida execução foi movida pela empresa ora embargada em face de RAQUEL ESCOBAR que nenhuma relação tinha com a apelante por tudo quanto apurado dos autos.

É certo que a embargante poderia ter obtido ciência da ação que gerou a constrição mediante uma simples certidão do distribuidor do local de domicílio da parte executada.

Isso porque, como se sabe, a exigência de certidões garante sobretudo ao adquirente que o imóvel se acha livre e desembaraçado, disponível, portanto, para

alienação. E, na medida em que não observa essa cautela, por certo assume os riscos das consequências de seus atos.

Contudo, se acha efetivamente consolidado entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, para o reconhecimento de fraude à execução, é necessária a prova da existência do registro da penhora, anterior à alienação tida como fraudulenta, ou a demonstração da existência de má-fé do terceiro adquirente.

É esse o teor da Sumula 375 plenamente aplicável ao caso.

Confira-se: "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, nenhum desses 2 requisitos encontram-se demonstrados, ônus da embargada à luz do disposto no artigo 373, inciso II do CPC e do qual não se desincumbiu.

Ademais, por ocasião do julgamento do Recurso Especial nº 956.943/PR, submetido à sistemática dos recursos repetitivos, a Corte Superior também definiu outras orientações acerca da questão (Tema Repetitivo nº 243), firmando as seguintes teses:

"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 máfé 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" (STJ, Resp nº 956.943/PR, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, julgado em 20/08/2014).

Nada nos autos desqualifica a versão apresentada pela embargante, adquirente do bem, de modo que, ainda que não tenha se acautelado com a obtenção de certidões como acima mencionado, caberia ao credor ilidir a presunção de sua boa-fé, o que não ocorreu.

Em outras palavras, prova alguma produziu a embargada/exequente acerca da má-fé daquela na aquisição do imóvel.

Na esteira desse entendimento, a r. sentença deve ser integralmente reformada para determinar o levantamento da penhora sobre o imóvel ora em discussão, objeto da matrícula 10.603 do 1º Registro de Imóveis e Anexos da comarca de Piracicaba.

Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, com inversão da sucumbência.

IRINEU FAVA
RELATOR