



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000400188

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1146943-23.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante RAMON LAGO REGIS, é apelado BANCO PAN S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 Exmos. Desembargadores ACHILE ALESINA (Presidente sem voto), RODOLFO PELLIZARI E CARLOS ORTIZ GOMES.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

ELÓI ESTEVÃO TROLY

Relator

Assinatura Eletrônica

15ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1146943-23.2024.8.26.0100

Apelante: Ramon Lago Regis

Apelado: Banco Pan S/A

Interessados: Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, Lagoa Encantada Spe Ltda., Joaquim Barreto de Araujo Neto e Rosângela Ferro Barretto de Araujo

Comarca: São Paulo

Juiz(a): Renato de Abreu Perine

Voto nº 21.229.

Apelação. Embargos de terceiro. Sentença de improcedência. Recurso da parte embargante.

1. Aquisição de imóvel de terceiro, com anuência da incorporadora, que havia dado o bem em hipoteca para o agente financiador do empreendimento imobiliário. Execução proposta com o arresto do imóvel em data anterior ao da aquisição do bem. Arresto averbado na matrícula do imóvel com efeito *erga omnes* a atrair a aplicação da Súmula 375 do STJ. Súmula 308 do STJ que não tem aplicabilidade no caso concreto, diante das circunstâncias que implicam o reconhecimento de fraude à execução. Gravame de hipoteca de que trata o verbete sumular que não se confunde com penhora ou arresto.

2. Pedido de reforma de decisão que indeferiu a gratuidade. Decisão, no curso do processo, que havia determinado a juntada de documentos para o embargante comprovar fazer jus à gratuidade. Embargante que recolheu as custas iniciais, de forma que ocorreu a preclusão lógica. Preparo recolhido no ato de interposição do recurso de apelação que também demonstra incompatibilidade com o pedido de gratuidade. Embargante que não pode ser considerado pobre na acepção jurídica do termo.

3. Impossibilidade de redução dos honorários advocatícios para montante inferior ao mínimo legal, sem que se viole o disposto no artigo 85, § 2º do Código de Processo Civil.

4. Sentença mantida, majorados os honorários advocatícios nesta fase recursal. Recurso desprovido.

Trata-se de apelação contra a r. sentença, que julgou improcedentes os embargos de terceiro, condenando o embargante ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% do valor atualizado da causa (**fls. 170/173**).

O embargante, ora apelante, pleiteia a reforma da decisão que indeferiu a gratuidade e a reforma da sentença, para que seja levantada a penhora sobre o imóvel por ele adquirido, com a consequente baixa da hipoteca, objeto da matrícula de nº 78.608, registrada perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, aduzindo que: **(a)** adquiriu o imóvel em 27.01.2020, com uma vaga autônoma de garagem, pela quantia de R\$ 220.000,00; **(b)** o imóvel foi adquirido de *Paolo Tiberio Modafferi Neto*, com cessão autorizada pela construtora *Lagoa Encantada SPE LTDA*, que o adquiriu, em 19.10.2017; **(c)** quando da aquisição do bem a obra do empreendimento imobiliário não estava finalizada, de forma que teve que arcar com alto custo para torna-lo habitável, inclusive das áreas coletivas; **(d)** desde a compra do imóvel tenta regularizar a documentação quando foi surpreendido com o fato de que foi dado em garantia para pagamento de dívida da construtora, embora nenhum dos compradores possuam o registro do imóvel, desconhecendo o gravame da hipoteca; **(e)** é o caso de se aplicar o entendimento firmado nas Súmulas 84 e 308 do STJ, salientando que agiu de boa-fé, pois desconhecia a garantia hipotecária, uma vez que inexistia matrícula individualizada do seu apartamento; **(f)** faz jus à gratuidade, postulando a restituição dos valores pagos a título de custas judiciais; **(g)** não possui condições de arcar com o valor dos honorários advocatícios de 10% do valor atualizado da causa, pleiteando a sua redução para 5%, não se olvidando do disposto na Súmula 303 do STJ (**fls. 178/201**).

Contrarrazões apresentadas a **fls. 216/235**.

Recurso tempestivo, preparado e regularmente processado.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1. Cuidam os autos de embargos de terceiros opostos por RAMON LAGO REGIS em face de BANCO PAN S/A, em **12.09.2024**, distribuído por dependência nos autos da execução de nº **1067408-26.2016.8.26.0100**, em razão da penhora do imóvel situado na Rua Romulo Galvão, nº 288, apto. 603, Ed. Lagoa Encantada, Doron, Salvador/BA, matriculado sob o nº **78.608** do 2º SRI de Salvador/BA (fls. 18/26).

Verte dos autos que o embargante adquiriu o bem de *Paolo Tiberio Modafferi Neto*, em **27.01.2020**, mediante contrato de cessão de direitos aquisitivos de imóvel (fls. 41/45), com a anuência da incorporadora *Lagoa Encantada SPE LTDA*, que teria vendido a unidade de nº 603 àquele, em **19.10.2017**, com a indicação do número da matrícula mãe (fls. 28/40).

A incorporadora *Lagoa Encantada SPE LTDA* é parte executada nos autos de nº 1067408-26.2016.8.26.0100, proposta, em **30.06.2016**, pela instituição financeira que financiou o empreendimento imobiliário com garantia hipotecária, que pleiteou, na petição inicial, o arresto de 19 bens imóveis hipotecados que ainda não haviam sido vendidos, dentre eles a unidade de nº 603 (fls. 95/113), o que foi deferido em 07.07.2016 (fls. 114/116).

A executada havia integrado a lide em 01.08.2016 (fls. 117/119), vislumbrando-se da matrícula do imóvel que, em **26.09.2016**, o **arresto** foi averbado (fl. 25), tendo sido averbada a prenotação de conversão do arresto em penhora em 22.07.2020.

Portanto, a anotação da constrição ocorreu em data anterior à aquisição do imóvel até mesmo por *Paolo Tiberio*, o que atrai a aplicação da Súmula 375 do STJ e afasta a aplicação da Súmula 308 do STJ, que assim dispõem:

Súmula 375: “O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente”.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Súmula 308: “A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel”.

Logo, havia sido dada publicidade a existência de demanda capaz de levar a insolvência da devedora e uma vez averbada em registro público o arresto, de eficácia *erga omnes*, é possível reconhecer a fraude à execução, nos termos da sentença e do disposto no artigo 792, I e IV, Código de Processo Civil.

De se destacar que a Súmula 308 do STJ previu apenas que a hipoteca não teria eficácia contra os adquirentes do imóvel, que não se confunde com arresto ou penhora.

Nesse sentido:

APELAÇÃO. Embargos de terceiro. Irresignação autoral contra a r. sentença de improcedência. Embargantes patrocinados pelas Defensorias Públicas dos Estados de Minas Gerais e de São Paulo. Inadmissibilidade do reclamo. AFASTAMENTO DA BOA-FÉ NO CASO CONCRETO. Execução em trâmite desde os anos 2000. Arresto datado de 2003 e penhora averbada em 2009. Contratos particulares de aquisição de direitos sobre os imóveis que são posteriores à constrição. Incidência da Súmula 375 do Colendo Superior Tribunal de Justiça. SINGULARIDADE DO CASO CONCRETO. Embargantes que tinham ciência de cláusula sobre a irregularidade formal. Situação de vulnerabilidade e entendimento da Súmula 308 da Corte Cidadã que não permitem o acolhimento da tese de usucapião. Impossibilidade de discussão de benfeitorias neste feito. Afastamento da boa-fé que é medida de rigor. SENTENÇA MANTIDA pelos seus próprios fundamentos. Art. 252 do Regimento Interno desta Corte Bandeirante. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; **Apelação Cível 1006591-83.2022.8.26.0100**; Relator (a): **Ernani Desco Filho**; Órgão Julgador: **18ª Câmara de Direito Privado**; Foro Central Cível - **14ª Vara Cível**; Data do Julgamento: **20/05/2024**; Data de Registro: **04/06/2024**).

Embora mereça respeito a situação do embargante, este não tomou as cautelas devidas na aquisição no imóvel e lhe é defeso arguir desconhecimento da lei, assumindo, assim, o risco do negócio jurídico firmado em detrimento do credor.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nem se alegue que a inexistência de matrícula individualizada impediu o embargante de conhecer a pendência de dívida em face do imóvel, pois quando da sua aquisição, a matrícula mãe foi a única especificada na avença.

O C. Superior Tribunal de Justiça também já assim decidiu em caso análogo, no **REsp 1935254/SP**, de relatoria do **Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva**, publicado no DJe 28/06/2024:

“Na hipótese dos autos, conforme se verifica das decisões proferidas na instância ordinária, acima transcritas, em 4/7/2013 foi averbada na matrícula do imóvel que ele foi dado em hipoteca à instituição financeira exequente, ora recorrente. Além disso, em 29/6/2018, houve a averbação da ação executiva promovida pelo banco contra a empresa Agraben. Por outro lado, o instrumento de dação em pagamento firmado entre a referida empresa executada e a ora recorrida, MAC LUCER, data de 28/11/2018, após a averbação da hipoteca e da execução, o que enseja o reconhecimento de fraude à execução, nos termos do art. 792, I, do Código de Processo Civil, tornando ineficaz a dação em pagamento em relação à execução sub judice, conforme dispõe o parágrafo primeiro do mesmo dispositivo legal.

Todas as demais argumentações constantes nos autos, acerca do alcance da hipoteca e das cláusulas contratuais existentes nos instrumentos de hipoteca e de dação em pagamento, não alteram a regra da existência de fraude à execução nos casos em que registrada a execução e o gravame sobre o bem que foi objeto de oneração em data posterior ao registro”.

Desta forma, é irretocável a sentença, que deve ser mantida também pelos seus jurídicos fundamentos.

2. Não subsiste a pretensão do apelante impugnar a decisão que teria indeferido a gratuidade no curso no processo.

Com efeito, intimado para apresentar documentos para provar fazer jus à benesse (fl. 46), o apelante recolheu o valor das custas iniciais, de forma que a questão ficou superada (fl. 60), ocorrendo a preclusão lógica.

Em recurso de apelação, ele também recolheu o valor do preparo, ato incompatível com o pedido de gratuidade.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Para pleitear a gratuidade, nesse caso, incumbia ao apelante comprovar eventual alteração da sua situação financeira quando da interposição do recurso de apelação, o que não ocorreu, reafirmando, assim, sua capacidade econômica, também pelo recolhimento do valor do preparo, bem como pela elevada renda declarada (fl. 198).

3. Por fim, não é o caso de reduzir o valor dos honorários advocatícios para patamar inferior ao mínimo legal, em observância ao disposto no artigo 85, § 2º, Código de Processo Civil.

4. Portanto, **a respeitável sentença deve ser mantida**, majorados os honorários advocatícios para 12% do valor da causa, já considerado o trabalho recursal adicional (art. 85, § 11, CPC).

Por fim, destaca-se que a eventual oposição de embargos de declaração protelatórios pode motivar condenação do embargante ao pagamento de multa sobre o valor atualizado da causa, do que ele não se isenta mesmo se for beneficiário da gratuidade da justiça, nos termos do artigo 1.026, § 2º do Código de Processo Civil.

E, para interposição de recursos aos Tribunais Superiores, o que se prequestiona é a matéria e não o preceito legal ou constitucional, conforme já decidiu o Superior Tribunal de Justiça: *“A nulidade do julgamento por omissão tem por pressuposto a necessidade de a Câmara pronunciar-se sobre o ponto. Se a fundamentação da conclusão a que chegou independe do enfrentamento dos dispositivos legais citados pela parte, inexistente omissão sanável através de embargos de declaração”* (REsp nº 88.365/SP, 4ª T., Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, j. em 14.05.1996).

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

ELÓI ESTEVÃO TROLY
Relator