



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000402044

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1111850-67.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LARISSA GOMES DA SILVA VASCONCELLOS, é apelada MARTA KEIKO EGAWA YAMAMOTO.

ACORDAM, em 25ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

RODOLFO CESAR MILANO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1111850-67.2022.8.26.0100

Apelante: Larissa Gomes da Silva Vasconcellos

Apelado: Marta Keiko Egawa Yamamoto

Interessado: Plattion Assessoria e Consultoria Ltda

Comarca: São Paulo

Voto nº 09886

APELAÇÃO. Embargos de terceiro. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Princípio do livre convencimento motivado. Provas dos autos que se mostram suficientes para a formação da convicção do Juiz. Registro da penhora na matrícula do imóvel. Venda do bem registrada na mesma data. Em se tratando de bem imóvel, a transferência da propriedade ocorre com o registro do título translativo no Registro de Imóveis, de sorte que o alienante continua como dono do imóvel enquanto não efetuado o registro. Artigos 1.227 e 1.245, caput e § 1º, ambos do Código Civil. Ausência de registro da compra e venda e da garantia anterior à penhora averbada. Alienação inoponível à embargada. Demonstrada, outrossim, a má-fé da adquirente. Dispensa das certidões negativas e de distribuição de ações judiciais para a aquisição do imóvel. Ausência de diligência mínima. Ciência da parte de que o bem não se encontrava livre e desembaraçado. Presunção de boa-fé afastada. Sentença mantida. **Recurso desprovido.**

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra r. sentença que julgou improcedentes os embargos de terceiro, opostos por **LARISSA GOMES DA SILVA VASCONCELLOS** contra **MARTA KEIKOP EGAWA YAMAMOTO**, condenando a parte embargante nas custas e despesas processuais, e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa.

Recorre a parte embargante. Alega, preliminarmente,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

cerceamento de defesa, em vista do julgamento antecipado da lide sem produção das provas pretendidas. No mérito, argui ser vítima de crimes praticados pela vendedora do imóvel (Plattion e sócios). Relata que o registro da escritura pública de compra e venda ocorreu no mesmo dia da averbação da penhora, inexistindo qualquer restrição pretérita, sendo adquirente de boa-fé. Aduz que o bem lhe foi dado em garantia em contrato de intermediação financeira firmado junto à sociedade empresária Plattion, e que por força da rescisão deste contrato, a dação do bem foi concretizada através da escritura pública de compra e venda, tudo antes da propositura da demanda, de forma que o bem já se encontrava em situação de expectativa de direitos, evidenciando a boa-fé da embargante. Segue argumentando que não representou os sócios da Plattion na escritura pública; que não possui dezenas de imóvel, ao contrário do que consignou o juízo *a quo*; que o contrato celebrado em 24/06/2021 foi formalizado para substituir o contrato anterior, firmado em 16/09/2020, desde então produzindo efeitos, e, portanto, antes da outorga da procuração; que não há provas de que a autora tinha conhecimento da situação criminal que envolve a empresa Plattion, e que a dispensa das certidões inerentes ao imóvel é prerrogativa dos tabeliães, tudo a demonstrar a ausência de má-fé da adquirente, e a ausência de fraude à execução. Sustenta ainda que a sentença não analisou as alegações de que a autora também foi vítima da Plattion, sendo descabido falar em má-fé. Discorre sobre expectativa de direito e presunção de boa-fé. Cita precedentes. Pugna pelo provimento do recurso.

Contrarrazões apresentadas às fls. 531/578.

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 589, 591, 614, 631 e 641).

Em juízo de admissibilidade, verifica-se que o recurso é tempestivo, encontra-se preparado e respondido, devendo ser processado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

É o relatório.

Preliminarmente, afasta-se o cerceamento de defesa avertedo.

O Código de Processo Civil adota o princípio do livre convencimento motivado, por meio do qual o juiz, como destinatário da prova, é livre para determinar a produção das provas necessárias, ou indeferir as inúteis ou protelatórias, formando sua convicção dos fatos e do direito controvertidos, para que possa assim proferir o julgamento.

O artigo 370 também do CPC, em seu parágrafo único, determina que cabe ao juiz da causa analisar a necessidade da produção da prova necessária ao julgamento, indeferindo as diligências inúteis ou protelatórias:

“Art. 370. Caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito.

Parágrafo único. O juiz indeferirá, em decisão fundamentada, as diligências inúteis ou meramente protelatórias.”

Este é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

“RECURSO ESPECIAL - COMERCIAL - CERCEAMENTO DE DEFESA - INEXISTÊNCIA - PODER GERAL DE INSTRUÇÃO DO MAGISTRADO - FALÊNCIA - PEDIDO - SUCEDÂNEO DE AÇÃO DE COBRANÇA - AUSÊNCIA, NA ESPÉCIE - INTIMAÇÃO DO PROTESTO - REGULARIDADE - ENTENDIMENTO OBTIDO PELO EXAME DE CONTEÚDO FÁTICO-PROBATÓRIO - ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ - DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL - AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO - RECURSO IMPROVIDO. I - O ordenamento jurídico brasileiro outorga ao Magistrado o poder



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

geral de instrução no processo, conforme previsão expressa no artigo 130 do Código de Processo Civil. Outrossim, nos termos do art. 131 do CPC, o destinatário da prova é o Juiz, cabendo a ele analisar a necessidade da sua produção ou não. Neste compasso, cumpre ao Julgador verificar a necessidade da produção da prova requerida pelas partes, indeferindo aquelas que se mostrarem inúteis, desnecessárias ou mesmo protelatórias, rejeitando-se, por conseguinte, a tese de cerceamento de defesa. [...] . (REsp 1108296/MG, Terceira Turma, Rel. Min. Massami Uyeda, DJ: 07/12/2010).

No presente caso, os documentos coligidos aos autos se mostraram suficientes para aclarar o a controvérsia e formar o convencimento do magistrado para pôr fim à lide, como se verá doravante, se revelando inócua a dilação probatória, e por força do princípio constitucional que impõe a razoável duração do processo, o julgador tinha o dever da pronta análise da pretensão.

Cuida-se de embargos de terceiro através dos quais argui a embargante que o imóvel de sua propriedade (Matrícula n. 153.574 do 18º Registro de Imóveis de São Paulo/SP) foi objeto de penhora nos autos principais (ação monitória n. 1072254-76.2022.8.26.0100).

Entende ser descabida a penhora, uma vez que a escritura de compra e venda que lhe transfere o indigitado imóvel foi lavrada em 19/07/2022, devidamente registrada junto ao Registro de Imóveis competente, e promessa de compra e venda assinada em 11/07/2022. Destaca que a penhora foi expedida em 28/07/2022, e que o referido bem já havia sido dado em garantia real em contrato de intermediação de serviços financeiros, entabulado em 24/06/2021, cuja garantia foi realizada em virtude do descumprimento do contrato principal, adquirindo, assim, o imóvel. Esclarece que a escritura de compra e venda é concretização deste direito, conforme contratos pretéritos. Afirma, em síntese, que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

ao tempo da expedição da ordem de penhora, o imóvel já era de propriedade da embargante.

De proêmio, insta destacar que, em se tratando de bem imóvel, a transferência da propriedade ocorre com o registro do título translativo no Registro de Imóveis, de sorte que o alienante continua como dono do imóvel enquanto não efetuado o registro, *ex vi* dos artigos 1.227 e 1.245, *caput* e § 1º, ambos do Código Civil:

“Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º—Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.”

Ao que consta dos autos, no mesmo dia em que a penhora foi registrada na matrícula do imóvel (05/08/2022), houve o registro de escritura de compra e venda do bem, transferindo a propriedade à embargante (fls. 29/30).

Uma vez que não houve registro dos contratos mencionados pela embargante, inclusive aquele no qual o bem foi ofertado em garantia (fls. 39/43), os efeitos da aquisição são inoponíveis à embargada, beneficiária da penhora discutida, eis que o bem integrava a esfera patrimonial da devedora Plattion, a teor do art. 1.245, § 1º, do CC, já transcrito supra, não sendo a embargante, ao tempo da constrição, titular do imóvel penhorado.

Logo, pertencendo o imóvel em discussão ainda ao alienante, este figurando como sujeito passivo na ação monitória n.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

1072254-76.2022.8.26.0100, não há como ser levantada a penhora enquanto não adimplido o débito que a originou naqueles autos.

Ademais, conforme proclama a Súmula n. 375 do C. Superior Tribunal de Justiça: *"O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova da má-fé do terceiro adquirente"*.

Não bastasse a existência do registro da penhora, extrai-se dos autos que a adquirente tinha conhecimento de que o imóvel não se encontrava livre e desembaraçado para o regular registro e consequente transferência da propriedade, tanto que dispensou a apresentação pelo vendedor das certidões negativas cruciais para averiguar a disponibilidade do bem (fls. 16/17), declarando ciência dos riscos no próprio instrumento público.

Inobstante da possibilidade da lavratura de escritura pública com a dispensa de tais documentos, tal fato não exime a adquirente do risco por eventual fraude praticada pelo vendedor perante terceiros. Ora, a exigência de certidões negativas cartorárias, cíveis e criminais, tributárias, entre outras, se dá justamente para que a autora reduza o risco de evicção após a aquisição do bem. Inclusive, se tivesse adotado as cautelas básicas de praxe, obteria a informação acerca da existência da ação principal movida pela embargada contra o alienante da qual se originou a penhora (ação distribuída em 12/07/2022, e escritura lavrada em 19/07/2022), bem como da existência de ação penal (n.1529541-53.2020.8.26.0050), dentre tantas outras demandas de natureza cível.

Não convence a inferência da embargante ao alegar que se surpreendeu com a inadimplência generalizada da requerida e a existência de penhora na matrícula, ao extrair certidão atualizada do bem somente após a lavratura da escritura e registro.

Portanto, razoável concluir que a aquisição de bem imóvel sem a realização de qualquer diligência afasta qualquer presunção de boa-fé da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

parte.

A propósito do tema:

“EMBARGOS DE TERCEIRO. Sentença que afastou a penhora de imóvel alienado às embargantes e reconheceu a inexistência de fraude à execução. Bem adquirido por escritura pública de compra e venda, averbada no registro de imóveis. Fraude à execução caracterizada. Dispensa das certidões exigidas pela Lei 7.433/1985. Presunção de boa-fé afastada. Embargos de terceiro rejeitados. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO.” (TJSP. Apelação n. 1010076-04.2021.8.26.0302, Relator: Afonso Bráz, Data de Julgamento: 15/12/2022, 17ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 15/12/2022)

“APELAÇÃO CÍVEL. Embargos de Terceiro. Alienação de Bem. Penhora em Imóvel. Propriedade de Bem Imóvel que se transfere apenas com o Registro da Escritura Pública perante o Cartório de Imóveis. Inteligência dos artigos 108 e 1.227 do Código Civil Brasileiro. Existência de Ações em nome do Executado antes da aquisição do Bem objeto da Lide. Registro da Escritura Pública do Imóvel se deu após o ajuizamento da Ação de Execução em que ocasionou a restrição Judicial sobre o Bem. (Penhora). Fraude à Execução. Caracterização. Pelo conjunto probatório dos Autos comprova de forma inconteste que os Compradores do Imóvel sabiam, de fato, de existência de Ações Judiciais contra o Vendedor/Executado, inclusive, de outra Ação de Execução em andamento. Inteligência do artigo 593, inciso II, do Código de Processo Civil. Sentença mantida. Ratificação da sentença, nos termos do artigo 252, do Regimento Interno. RECURSO NÃO PROVIDO.” (TJSP. Apelação n. 0005169-65.2011.8.26.0136,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Relator: Penna Machado, Data de Julgamento: 15/04/2015,
30ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação:
16/04/2015)

E em caso envolvendo a própria embargante:

“FRAUDE À EXECUÇÃO – Embargos de terceiros – Negócio celebrado tendo por objeto imóvel que não estava livre e desembaraçado – Ciência inequívoca – Fraude configurada – Sentença mantida – Pedido improcedente. Apelação não provida.”

(TJ-SP - Apelação Cível: 1096208-20.2023.8.26.0100 São Paulo,
Relator: Sá Moreira de Oliveira, Data de Julgamento:
07/03/2024, 33ª Câmara de Direito Privado, Data de
Publicação: 07/03/2024)

Por fim, cabe consignar que a alegação de que a autora é vítima da vendedora do imóvel, inclusive sendo arrolada como testemunha pelo Ministério Público em ação penal, nada lhe favorece na presente ação, apenas lhe restando pleitear o direito à reparação pela evicção, em ação própria, se assim deliberar.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação supra. Majoro os honorários advocatícios fixados em Primeiro Grau para 12% (doze por cento), nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

RODOLFO CÉSAR MILANO
Relator