



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000401944

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004402-24.2024.8.26.0081, da Comarca de Adamantina, em que é apelante COOPERATIVA DE CRÉDITO NOSSO - SICOOB NOSSO, é apelado CONDOMINIO EDIFICIO VICTÓRIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª 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 CARLOS ABRÃO (Presidente sem voto), PENNA MACHADO E THIAGO DE SIQUEIRA.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

LUIS FERNANDO CAMARGO DE BARROS VIDAL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº 1004402-24.2024.8.26.0081

Apelante: Cooperativa de Crédito Nosso - Sicoob Nosso

Apelado: Condomínio Edifício Victória

Interessados: Roberto Hajime Hirota e Marcia Nakamura Hirota

Comarca: Adamantina

Juiz sentenciante: Dr. Carlos Gustavo Urquiza Scarazzato

Voto nº 32.168

Apelação. Embargos de terceiro. Fração ideal de bem imóvel objeto de dação em pagamento. Satisfação do ônus da prova pelo embargante. Fraude à execução não configurada. Critério de anterioridade da penhora empregado com rigor e adequação. Atribuição dos ônus da sucumbência à embargada. Causalidade. Sentença de procedência mantida. Recurso improvido.

Vistos.

A r. sentença de págs. 829/833, cujo relatório é adotado, julgou procedentes os embargos de terceiro para baixar penhora realizada sobre as frações ideais de terreno vinculadas a unidades autônomas e respectivas vagas de garagem descritas na petição inicial.

A cooperativa de crédito embargada apela com vistas à inversão do resultado, para o que argumenta a nulidade do ato de dação em pagamento porque foi posterior à penhora efetivada e à intimação das partes, fato que torna indisponível a venda do bem sem anuência do credor.

A recorrente discorre, ademais, sobre a impossibilidade

de registrar na matrícula do imóvel a existência de penhora, aduz a ausência de transmissão dos direitos e propriedade imobiliária, a ocorrência de fraude à execução, e postula o afastamento de sua condenação ao pagamento de honorários de sucumbência (págs. 836/855).

O recurso foi processado e respondido (págs. 861/873).

Os autos aqui vieram por prevenção ao Agravo de Instrumento nº 2051459-07.2023.8.26.0000.

É o relatório.

Nada obsta o conhecimento do recurso.

Trata-se de embargos de terceiro em que o condomínio embargante afirma ser proprietário das frações ideais do bem imóvel objeto da matrícula nº 33513, que lhes foram transferidas em razão de dação em pagamento de dívida e sobre as quais recaiu penhora em virtude da ação executiva proposta pela cooperativa de crédito embargada contra Roberto e Márcia (Processo nº 1000917-26.2018.8.26.0081).

Após avaliar as alegações das partes e examinar as provas carreadas ao feito, em que pese os esforços da cooperativa de crédito apelante, a ação foi corretamente decidida com base nas seguintes razões:

No caso em questão, extrai-se destes autos que a penhora das frações ideais de 1,2333% cada fração do terreno vinculadas às unidades autônomas nº 201, e respectiva vaga de garagem nº 90, e nº 203, e respectiva vaga de garagem nº 94, ambas no Condomínio embargante, que está sendo construído pelo regime de administração, encontrando-se o empreendimento incorporado na matrícula nº 33.513

do ORI de Dracena/SP, foi pleiteada por petição de 19/05/2023 (fls. 752/759). A penhora foi deferida em 03/07/2023 (fls. 796) e o **Termo de Penhora lavrado em 12/07/2023 (fls. 797)**. O Condomínio embargante foi intimado da penhora por carta (fls. 798) com Aviso de Recebimento datado de 11/08/2023 (fls. 802).

Por outro lado, os executados foram constituídos em mora, por meio da notificação judicial nº 1002340-80.2020.8.26.0168, em 03/09/2020 e 19/05/2021 (fls. 94 e 150). Em seguida, foram citados na ação de cobrança nº 1002911-17.2021.8.26.0168 em 24/09/2021 (fls. 374) e 29/11/2021 (fls. 384), cujos pedidos foram julgados procedente (fls. 408/411 e 418). Iniciada a fase de cumprimento de sentença (nº 0001848-37.2022.8.26.0168) (fls. 420, 475/480), os executados foram intimados a adimplir o débito em 01/09/2022 (fls. 519) e 09/09/2022 (fls. 520). Sobreveio, então, pedido de penhora dos direitos dos executados sobre as frações ideais em debate, apresentado pelo embargante em 07/03/2023 (fls. 539/540), sendo o pedido deferido em 04/05/2023 (fls. 596) e lavrado o **Termo de Penhora em 05/04/2023 (fls. 599)**. Após composição amigável, o ora embargante apresentou pedido de homologação do acordo em 18/08/2023 (fls. 614/619), no qual se observa que os devedores deram em pagamento a fração ideal de 1,2333% do terreno e da unidade nº 203 e respectiva vaga de garagem nº 94 (fls. 616) e “continuação os requeridos, como proprietários de uma fração ideal correspondente à 1,2333% do terreno”,

referente à unidade autônoma de nº 201 e vaga de garagem nº 90 (fls. 617), exceto em caso de inadimplência, que importaria em rescisão do contrato e perda do domínio e titularidade desta unidade (fls. 617/618). O acordo foi homologado em 30/08/2023 (fls. 621). O Condomínio noticiou o descumprimento do acordo por petição de 19/09/2024 (fls. 624/625).

À luz dos fatos retro descritos, resta claro que o termo de penhora dos autos do cumprimento de sentença nº 0001848-37.2022.8.26.0168 foi lavrado anteriormente ao termo de penhora da ação de execução nº 1000917-26.2018.8.26.0081.

*Dessa feita, independentemente de o pedido de homologação do acordo, no qual houve a dação em pagamento da fração ideal de 1,2333% do terreno e da unidade nº 203 e respectiva vaga de garagem nº 94 (fls. 616), ter sido apresentado naquele cumprimento de sentença em 18/08/2023 (fls. 614/619), posteriormente à lavratura do termo de penhora nos autos da execução nº 1000917-26.2018.8.26.0081, em 12/07/2023 (fls. 797), não restam dúvidas de que **os direitos sobre o imóvel já se encontravam penhorados em favor do embargante Condomínio**, sendo certo que a penhora não foi desconstituída em razão da homologação do acordo. (grifos no original).*

E tal entendimento deve ser mantido, pois, ao contrário do que alega a parte apelante, estão demonstradas a titularidade do condomínio embargante sobre os direitos do imóvel em discussão e a não caracterização da fraude à execução, conforme bem reconheceu a sentença

recorrida, sendo de rigor a desconstituição da penhora.

Ademais, o critério de anterioridade da penhora foi empregado com rigor e adequação para afastar a fraude à execução, não havendo que se falar em nulidade da dação em pagamento.

E as razões recursais relativas a registro na matrícula do imóvel e ausência de transmissão de direitos de propriedade são questões laterais que não merecem relevância no presente caso ante o contexto acima descrito.

Nessas condições, e com tais breves considerações em acréscimo aos bem lançados fundamentos da sentença apelada, que ficam incorporados nos termos do art. 252 do RITJSP, rejeita-se a pretensão recursal da embargada.

No que diz respeito à atribuição dos ônus da sucumbência, nenhum reparo merece o julgado à luz da noção de causalidade que a estende à fase recursal mercê da resistência e renitência da cooperativa embargada.

Em observância ao decidido pelo C. STJ no julgamento do Tema Repetitivo nº 1.059 (REsp nº 1.865.553/PR, 1.865.223/SC e 1.864.633/RS), nos termos do §11 do art. 85 do CPC, majoram-se em cinco pontos percentuais os honorários advocatícios fixados pela sentença.

Ante o exposto, o voto é pelo improvimento do recurso.

LUÍS FERNANDO CAMARGO DE BARROS VIDAL

Relator