



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000407278

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001710-96.2021.8.26.0650, da Comarca de Valinhos, em que é apelante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BOSQUE DO FRUTAL, são apelados ELIAS LUIS RIBEIRO e NEIDE MORAIS DE SOUZA RIBEIRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 GOMES VARJÃO (Presidente sem voto), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

RÔMOLO RUSSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 44.575

Apelação nº 1001710-96.2021.8.26.0650

Comarca: Valinhos (3ª Vara Cível)

Ação: Embargos de terceiro

Apelante: Condomínio Residencial Bosque do Frutal

Apelados: Elias Luis Ribeiro e Neide Moraes de Souza Ribeiro

Embargos de terceiro. Insurgência em face da penhora incidente sobre bem imóvel adquirido pelos embargantes. Sentença de procedência. Inconformismo. Desacolhimento. À época da formalização da compra e venda da propriedade imóvel inexistia qualquer anotação de penhora na matrícula do imóvel. Ausência de demonstração de ciência dos embargantes acerca de prévio conhecimento de ação envolvendo o imóvel em discussão. Má-fé não comprovada. Interpretação da regra do § 4º do artigo 828 do CPC, a qual manteve a redação do §3º do artigo 615-A do CPC/1973. Presunção absoluta de conhecimento por terceiros ocorre com a averbação no registro do imóvel. Súmula 375 do C. Superior Tribunal de Justiça. Presunção de boa-fé dos adquirentes reconhecida. Precedentes. Inviabilidade do reconhecimento de fraude à execução. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Da respeitável sentença que julgara procedente o pedido contido nos embargos para determinar o levantamento da penhora incidente sobre o imóvel em favor dos embargantes (fls. 510/517), apela o vencido (fls. 539/549) postulando a reforma do julgado.

Em suas razões recursais sustenta, em síntese, que pleiteou pela declaração de fraude à execução (fls. 234/237), mas tal não fora apreciado. Salaria que os apelados não comprovaram que exerciam a posse do imóvel, vez que os

mandados e a certidão do oficial de justiça (fls. 268/269 e 276/277 dos autos da execução) atestam que ambos residem na rua Angelo Raymundo Speglich, nº 76, jardim Maracanã, Valinhos.

Adverte que o contrato particular de fls. 26/31 e os aditivos de fls. 32/34 e 35/37 podem ser questionados e até considerados nulos, vez que não têm a força de registro, tampouco têm autenticação de firma reconhecida em cartório ou deles constam os dados das testemunhas, ou seja, não possuem elementos que demonstrem sua autenticidade. Articula que houve fraude processual.

Bate-se na tese de que, à época da alegada venda do imóvel, em 28/03/2018, já havia se iniciado a execução de título extrajudicial, mais precisamente em 13/07/2017, o que poderia reduzir a parte executada à insolvência, restando demonstrados os requisitos exigidos pelo art. 593, II, do CPC/73 e art. 792, IV, do CPC/15. Propugna que os apelados tinham pleno conhecimento do processo, cujo objeto é a dívida de taxa condominial do apartamento 14, bloco 3, por eles adquirido, razão pela qual deverá ser reconhecida a fraude à execução. Requer o provimento do apelo.

Recurso preparado (fls. 589/591) e não respondido (fls. 553).

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A irresignação recursal não merece prosperar.

Trata-se de embargos de terceiro que visam a desconstituir a penhora sobre o imóvel descrito na inicial.

Conforme consta dos autos, o condomínio embargado ajuizou execução de título extrajudicial de nº 1002711-58.2017.8.26.0650 em face de Frutal Empreendimentos Imobiliários Ltda., visando o recebimento do valor de R\$

20.681,01 a título de cotas condominiais ordinárias e extraordinárias.

Deferida a penhora do bem, insurgiram-se os embargantes, ora apelados, arguindo que são terceiros de boa-fé e cumpriram todos os procedimentos de praxe à formalização do negócio jurídico, não devendo sofrer excussão injusta.

Com efeito, ressaí da prova documental que o imóvel foi adquirido pelos embargantes, em 28/03/2018 (fls. 26/31), oportunidade em que a execução já estava em curso, vez que distribuída em 13/07/2017 (fls. 110 e 218), porém anteriormente à constrição do bem, que se consumara apenas em 12/04/2018 (fls. 120), com decisão de averbação da penhora somente em 06/09/2018, e respectivo cumprimento em 18/12/2018 (fls. 281 e 297/303).

Destarte, não há que se falar que os adquirentes (apelados) não cumpriram com o dever de acautelamento no ato da aquisição, consistente na realização de pesquisas para verificação da idoneidade dos vendedores e regularidade do imóvel.

Importa ressaltar que, à época da formalização da compra e venda do imóvel pelos embargantes, inexistia qualquer anotação de penhora na matrícula do imóvel.

Nessas condições, de acordo com a orientação do C. STJ, a presunção absoluta de conhecimento por terceiros ocorre com a averbação no registro do imóvel, de acordo com o artigo 844 do Código de Processo Civil, correspondente ao §4º do artigo 659 do Código de Processo Civil de 1973, indicado no aludido recurso repetitivo.

No caso em tela, não se promoveu a averbação no registro de imóveis da existência de ação movida em face dos executados.

Por conseguinte, era necessária prova da má-fé dos adquirentes (embargantes) ou de sua ciência de que tinham conhecimento da existência de demanda em andamento.

Não há provas nesse sentido nos autos.

A propósito, conforme alinhavou a r. sentença apelada:

“E, apesar de oficiado ao C.R.I., que recebeu efetivamente o protocolo e afirmou tê-lo averbado nas matrículas, o fato é que não houve, antes da aquisição pelos embargantes, e nem mesmo depois, o registro do processo ou da penhora do bem (p. 57/59), não se podendo concluir, ainda, de forma alguma, pela má-fé dos adquirentes embargantes, mesmo que no ato da compra não tenham se valido de toda certidão apta, muito embora tenham obtido algumas dessas certidões negativas de débito (p. 53/54 e 61).

Logo, se houve alguma falha, essa não pode ser imputada aos embargantes, pois deveria estar constando na matrícula a averbação da penhora. E, em não havendo, não há que se falar em má-fé” (fls. 514).

Acrescente-se, por oportuno, que o C. Superior Tribunal de Justiça, em julgamento do Recurso Especial repetitivo nº 956943/PR decidiu no sentido que a falta de registro da penhora faz presumir a boa-fé do terceiro adquirente do bem:

“PROCESSO CIVIL. RECURSO REPETITIVO. ART. 543-C DO CPC. FRAUDE DE EXECUÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. SÚMULA N. 375/STJ. CITAÇÃO VÁLIDA. NECESSIDADE. CIÊNCIA DE DEMANDA CAPAZ DE LEVAR O ALIENANTE À INSOLVÊNCIA. PROVA. ÔNUS DO CREDOR. REGISTRO DA PENHORA. ART. 659, § 4º, DO CPC. PRESUNÇÃO DE FRAUDE. ART. 615-A, § 3º, DO CPC. 1. Para fins do art. 543-c do CPC, firma-se a seguinte orientação: 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 má-fé 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. (...)” (REsp 956943/PR, relator p/ acórdão Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Corte Especial, j. 20/08/2014).

Na hipótese em testilha, restou evidenciado nos autos que os embargantes são adquirentes de boa-fé, devendo ser mantida a r. sentença por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Em casos análogos ao dos autos, colhem-se precedentes registrados no âmbito desta C. Corte de Justiça:

“Embargos de terceiro - Sentença de procedência (...) Alienação do imóvel antes do ajuizamento da execução por instrumento particular, com registro da escritura pública após a demanda executiva, porém, antes da citação dos executados e da penhora - Fraude à execução Inocorrência Inexistência de prova de que a embargante tivesse ciência da existência da execução em face do alienante do imóvel (executado) - Não registrada a penhora e não havendo prova de má-fé do terceiro adquirente, não se caracteriza fraude à execução - Súmula 375 do STJ Precedentes do STJ - Sentença mantida - Recurso negado” (Apelação Cível nº 1006188-19.2020.8.26.0704, 13ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. FRANCISCO GIAQUINTO, j. 25/10/2021).

“APELAÇÃO CÍVEL Embargos de Terceiro Sentença de procedência Insurgência dos embargados. MÉRITO - Embargados que ajuizaram ação contra a antiga proprietária do imóvel objeto dos autos, iniciando contra ela o cumprimento de sentença em 22.07.2008, e efetuando a penhora do bem em 23.03.2011 Embargados que, todavia, deixaram de averbar a penhora na matrícula do imóvel, o que viabilizou que os embargantes adquirissem o bem, por escritura pública de compra e venda registrada na matrícula, em 25.07.2016 Nos termos da Súmula nº 375 e do Tema 243, ambos do c. Superior Tribunal de Justiça, sem que a penhora tenha sido averbada na matrícula do imóvel, para que a fraude à execução seja reconhecida, deve ser comprovada a má-fé Alegação de que os embargantes tinham conhecimento do cumprimento de sentença em curso, assim como da penhora realizada, porque teriam solicitado extração de certidão de objeto e pé Certidão que, todavia, foi requisitada pelo d. Juízo da 3ª Vara Cível do Foro de Itapeverica da Serra, em processo do qual os embargantes não eram parte - Tese de que os embargantes pagaram o débito que deu origem à penhora

anterior, decorrente de outro cumprimento de sentença, averbada na matrícula do bem, que não foi minimamente comprovada, o que poderia ser facilmente efetuado pela forma documental - Absoluta inexistência de elementos indicativos de que a venda tenha sido feita aos embargantes por preço abaixo de mercado, ou de que tivessem ciência de que a vendedora cairia em insolvência com o negócio jurídico Má-fé, portanto, não comprovada Fraude à execução que não pode ser reconhecida Penhora cancelada Honorários advocatícios que foram fixados no patamar mínimo, em primeiro grau, não comportando redução (art. 85, § 2º do Código de Processo Civil) Sentença mantida RECURSO DESPROVIDO” (Apelação Cível nº 1004970-37.2019.8.26.0268, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. RODOLFO PELLIZARI, j.16/03/2021).

“Apelação cível. Embargos de terceiro. Pretensão de reconhecimento de inexistência de fraude à execução com a consequente liberação da constrição do imóvel em litígio. Sentença de procedência. Cerceamento de defesa. Não configuração. Causa já se encontrava madura para o julgamento, e o magistrado já dispunha de elementos suficientes para formar a sua convicção. Incidência dos preceitos estampados nos artigos 370 e 371 do CPC. Provas essenciais à solução do litígio, de natureza exclusivamente documental, já produzidas. Mérito. Ausência de demonstração de ciência dos embargantes acerca da existência de ação envolvendo o imóvel em discussão. Má fé dos embargantes não comprovada. Interpretação da regra do §4º do artigo 828 do CPC, a qual manteve a redação do §3º do artigo 615-A do CPC/1973. Presunção absoluta de conhecimento por terceiros ocorre com a averbação no registro do imóvel (artigo 844 do CPC, correspondente ao §4º do artigo 659 do CPC/1973). Embargada que não logrou averbar no registro de imóveis a existência de ação movida em face dos executados. Caso em que a aquisição do imóvel litigioso pelos embargantes ocorreu por escritura lavrada em junho de 2013. Crédito da embargada em relação aos executados apenas foi constituído quando do trânsito em julgado do V. Acórdão que se consumou em fevereiro de 2016. Embargantes adquirentes de boa-fé. Sentença mantida. Honorários recursais. Aplicação do artigo 85, §11 do CPC. Majoração da verba honorária para 20% do valor da causa, observada a concessão da justiça gratuita. Resultado. Preliminar rejeitada. Recurso não provido” (Apelação Cível nº 1012279-21.2017.8.26.0223, 9ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. EDSON LUIZ DE QUEIROZ, j. 12/05/2020).

“Despesas de condomínio. Embargos de terceiro.

Sentença de procedência. Apelo do embargado. Penhora de imóvel gerador das despesas condominiais. Sucessivas transmissões. Adquirente que apresentou declaração da administradora do condomínio de que não havia débitos anteriores. Adquirente de boa-fé. Sentença de procedência dos embargos mantida. Recurso desprovido” (Apelação Cível 0032707-07.2013.8.26.0506; Relator (a): Moraes Pucci; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 7ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 17/09/2018; Data de Registro: 18/09/2018)

Desse modo, na peculiaridade dos autos, não se evidencia a presença dos requisitos para o reconhecimento de fraude à execução, de modo que nenhum reparo comporta a r. sentença ao reconhecer a insubsistência da penhora do imóvel, julgando procedentes os embargos de terceiro.

Objetivamente inviável, por conseguinte, qualquer alteração no r. julgado de primeiro grau.

Por esses fundamentos, meu voto nega provimento ao recurso.

Acrescente-se que, nos termos do artigo 85, §11, do CPC e, levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, os honorários advocatícios devem ser majorados para 15% do valor atualizado da causa.

RÔMOLO RUSSO
Relator