



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000413560

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1021237-04.2022.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CELSO GOMES COSTA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado TWIN INVESTIMENTOS E SERVIÇOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª 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 RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente) E TAVARES DE ALMEIDA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

JOSÉ MARCOS MARRONE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 44871 – Digital

APEL.Nº: 1021237-04.2022.8.26.0002

COMARCA: São Paulo (3ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro)

APTE. : Celso Gomes da Costa (embargante de terceiro)

APDA. : “Twin Investimentos e Serviços Ltda.” (embargada, exequente, cessionária do crédito)

INTERDO: “Fundo de Recuperação de Ativos - Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados” (exequente, cedente do crédito)

Embargos de terceiro - Fraude à execução - Alegado pelo fundo cedente do crédito que a aquisição do imóvel matriculado sob nº 91.790 do 3º CRI da comarca de Campinas/SP se deu em fraude à execução - Descabimento - Hipótese em que, à falta do registro da penhora, para que a alienação de imóvel seja considerada em fraude à execução, é indispensável que o credor demonstre que o adquirente tinha ciência da ação em trâmite contra o alienante - Posicionamento que ficou consolidado pelo STJ, por meio da Súmula 375 e por meio de recurso repetitivo.

Embargos de terceiro - Fraude à execução – Embargante que adquiriu da coexecutada o imóvel discutido mediante escritura pública de venda e compra lavrada em 6.9.2018, data em que não constava de sua matrícula qualquer averbação de penhora - Inviável admitir-se que a aquisição do imóvel litigioso, em 6.9.2018, tivesse ocorrido em fraude à execução - Boa-fé do terceiro adquirente que é presumida – Hipótese, ademais, em que constou da escritura pública que foram apresentadas certidões, as quais, com exceção de uma execução relacionada a outro credor e conhecida pelo embargante, em que a penhora já tinha sido cancelada, demonstravam a inexistência de ônus sobre o imóvel disputado - Decreto de procedência dos embargos de terceiro que é imperativo – Sentença reformada – Apelo do embargante provido.

1. Trata-se de embargos de terceiro (fls. 1/5), de rito especial, opostos por Celso Gomes Costa (fl. 1), objetivando livrar da constrição judicial o “lote de terreno nº 16, da quadra U, do loteamento denominado Jardim Lisa - 2ª Parte”, matriculado sob o nº 91.790 do 3º CRI da comarca de Campinas (fl. 2), penhorado nos autos da ação de execução por quantia certa movida por “Fundo de Recuperação de Ativos - Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados” em face de “Mais Lance Comércio e Serviços On Line Eireli” e Luís Antonio Libel (fl. 17).

O MM. Juiz de origem determinou a suspensão da execução em relação ao imóvel objeto da demanda (fl. 31).

O “Fundo de Recuperação de Ativos – Fundo de Investimento

em Direitos Creditórios Não Padronizados” ofereceu contestação (fls. 35/52), havendo o embargante apresentado réplica (fls. 63/66).

O embargante, atendendo à determinação judicial, (fl. 78), apresentou cópia da escritura pública do imóvel discutido (fls. 83/86).

A embargada “Twin Investimentos e Serviços Ltda.”, na qualidade de cessionária do crédito cedido pelo exequente ou embargado, “Fundo de Recuperação de Ativos – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados”, postulou a sucessão processual, para que ela passasse a constar do polo passivo da ação (fls. 87/88).

O ilustre magistrado de primeiro grau, após ter deferido a aludida sucessão processual (fl. 147), de modo antecipado (fl. 147), julgou improcedentes os embargos opostos (fl. 148).

A digna autoridade judiciária sentenciante condenou o embargante no pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor conferido à causa. Determinou, porém, que, na execução das verbas de sucumbência, fosse observado o disposto no art. 98, § 3º, do atual CPC (fl. 148).

Inconformado, o embargante interpôs, tempestivamente, apelação (fls. 153/154), aduzindo, em síntese, o seguinte: é terceiro de boa-fé; apenas tinha conhecimento da penhora realizada no processo nº 0034238-88.2013.8.26.0002, estando a respectiva execução já extinta, com ordem de cancelamento da constrição; não havia nenhuma outra informação na matrícula; a penhora foi averbada na matrícula após a alienação do bem; nos termos da Súmula 375 do Colendo Superior Tribunal de Justiça, o reconhecimento da execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé; por ocasião da realização do negócio, não havia averbação da penhora na matrícula, tampouco foi demonstrada a sua má-fé; a embargada não foi diligente, uma vez que não averbou na matrícula do imóvel a existência da execução, nos termos do art. 828 do atual CPC; a finalidade da averbação consiste em dar conhecimento aos terceiros de boa-fé; a sentença recorrida deve ser reformada, julgando-se a ação procedente (fls. 154/163).

O recurso não foi preparado, visto que o embargante é beneficiário da justiça gratuita (fl. 31), tendo sido respondido pela embargada (fls. 169/172).

É o relatório.

2. O reclamo manifestado pelo embargante merece prosperar.
Explicando:

2.1. O embargante adquiriu da coexecutada “Mais Lance Comércio e Serviços On Line Eireli” o “lote de terreno nº 16, da quadra U, do loteamento denominado Jardim Lisa - 2ª Parte” (fl. 2), matriculado sob o nº 91.790 do 3º CRI da comarca de Campinas, mediante escritura pública de venda e compra lavrada em 6.9.2018 (fls. 83/86), registrada no respectivo cartório em 19.10.2018 (fl. 16).

Antes da referida venda, os executados haviam sido citados no processo executivo movido pela embargada (processo nº 0034239-73.2013.8.26.0002), oportunidade em que ofereceram vários imóveis em garantia do acordo firmado com a avalista e coexecutada Giovana Dias da Silva,

dentre os quais o imóvel objeto desses embargos de terceiro (fls. 36/37).

Como o acordo firmado não foi cumprido, foi deferida e formalizada a penhora das garantias oferecidas em 10.6.2013, expedido o respectivo termo em 7.11.2013, porém, a averbação somente foi realizada em 1.10.2018, como relatado pelo “Fundo de Recuperação de Ativos – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados” (fl. 37).

Apesar de a constrição judicial do imóvel ter sido formalizada em 10.6.2013 e expedido o respectivo termo em 7.11.2013 (fl. 37), até a data de sua aquisição pelo embargante, ou seja, até 6.9.2018 (fl. 83), a embargada não havia procedido ao registro da penhora no CRI da comarca de Campinas, o que apenas ocorreu em 1.10.2018 (fl. 15).

2.2. Ora, não existindo averbação da penhora do ventilado imóvel na matrícula nº 91.790 à época de sua alienação (fl. 16), competia à embargada comprovar a existência de má-fé por parte do embargante, isto é, de que ele tinha conhecimento da execução movida em face de seu antigo proprietário, o que não se verificou.

O bem em disputa foi alienado ao embargante pela coexecutada “Mais Lance Comércio e Serviços On Line Eireli” mediante escritura pública de venda e compra lavrada em 6.9.2018 (fls. 83/86), registrada na matrícula do imóvel em 19.10.2018 (fl. 16).

A averbação da penhora incidente sobre o mencionado imóvel somente foi efetuada em 1.10.2018 (fl. 15).

Inviável admitir-se, logo, que a aquisição do imóvel litigioso, em 6.9.2018 (fls. 83/86), antes da averbação da penhora, tivesse ocorrido em fraude à execução.

Não basta que o devedor tivesse conhecimento de que a dívida seria executada ou de que era insolvente, já que, em se tratando de medida tendente a adentrar na esfera de direitos de terceiro, imperiosa a caracterização da má-fé deste, que não se presume.

Adotando essa linha de raciocínio, o Colendo Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso repetitivo, consolidou o seguinte entendimento no tocante à fraude à execução:

“Processo civil. Recurso repetitivo. Art. 543-C do CPC. Fraude de execução. Embargos de terceiro. Súmula nº 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 nº 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 nº 956.943-PR, registro nº 2007/0124251-8, Corte Especial, m.v., Rel. p/acórdão JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, j. em 20.8.2014, DJe de 1.12.2014) (grifo não original).

Ressalte-se que tal precedente é de aplicação obrigatória, nos termos do art. 927, inciso III, do atual CPC.

Assim, a boa-fé do terceiro adquirente presume-se, a má-fé deve ser provada pelo credor e pressupõe o efetivo conhecimento da existência de demanda em curso capaz de levar o devedor à insolvência, o que, em momento algum, ficou demonstrado.

A corroborar a boa-fé do adquirente, infere-se da escritura pública de venda e compra lavrada em 6.9.2018, por meio da qual o embargante adquiriu o imóvel em litígio (fls. 83/86), que, nas certidões apresentadas e arquivadas em pasta própria, com exceção da penhora realizada pelo “Banco Santander”, em relação à qual o embargante tinha conhecimento de que havia sido cancelada e de que o respectivo processo já havia sido extinto (fl. 16), não existia qualquer ônus que pesasse sobre o imóvel em questão.

Confira-se:

“Das Certidões: Foram obtidas por este Serviço Notarial as seguintes certidões, em nome da vendedora, as quais ficam devidamente arquivadas nestas Notas em pasta própria, a saber: (1) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, abrangendo inclusive as Contribuições Sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do artigo 11 da Lei nº 8.212 de 24 de julho de 1991, declarando essa que presta sob responsabilidade civil e penal, emitida às 12h22m32seg do dia 5.9.2018, com validade até o dia 4.3.2019, código de controle nº 1A3B.223F.BC04.C5CC, arquivada nestas Notas em pasta própria sob o nº 116/2018; (2) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, emitida em 06/09/2018 às 09h40min23seg com validade de 180 dias, certidão nº 157897816/2018; (3) Poder Judiciário, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Certidão Estadual de Distribuidores Cíveis, Pedido de Falência, Concordatas, Recuperações Judiciais e Extrajudiciais, emitida com referência ao pedido nº

7010071, em 05.09.2018, certidão nº 028010071 a qual fica arquivada nessa Serventia; (4) Em atenção ao Provimento CGJ/SP 12/2012, foi realizada nesta data às 09h40min16seg por esta Serventia prévia consulta em nome da outorgante vendedora junto à base de dados da Central de Indisponibilidade de Bens, CNPJ pesquisado 12.119.866/0001-03 HASG 2ad9 b4ae fcf2 4f4f 8576 1f35 f00f 50a8 28bb 40c02, com resultado NEGATIVO; (5) Foi obtida por esta Serventia a Certidão Negativa de Ônus de Propriedade do Imóvel, não constando qualquer registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória sobre o imóvel, com exceção da penhora acima referida, expedida pelo Oficial do Registro de Imóveis Competente, estando dentro do prazo de validade, a qual ficará arquivada nestas Notas sob o nº 970/2018, juntamente com os demais documentos” (fls. 84/85) (grifo não original).

De rigor, portanto, em que pese o entendimento em sentido contrário adotado na sentença combatida (fl. 148), o afastamento da penhora.

3. Nessas condições, dou provimento à apelação do embargante, reformando a sentença impugnada (fls. 146/148), a fim de julgar procedentes os embargos de terceiros opostos, afastando o reconhecimento de fraude à execução, assim como tornando insubsistente a penhora incidente sobre o imóvel de matrícula nº 91.790 do 3º CRI da comarca de Campinas/SP, AV 7 (fl. 15).

Deve a embargada, sucumbente, arcar com o pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios, arbitrados, com amparo no art. 85, § 2º, do atual CPC, em 10% sobre o valor da causa, ou seja, sobre R\$ 154.683,34 (fl. 5), atualizado pelos índices da tabela prática editada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo desde o ajuizamento da ação.

JOSÉ MARCOS MARRONE
Relator