



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000424754

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2049573-02.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante HENRIETTE DARGHAM TRABULSE, é agravado RETOUR ATIVOS FINANCEIROS LTDA. - EM LIQUIDAÇÃO - ANTIGO BMD-BAN ATIVOS FINANCEIROS S/A.

ACORDAM, em 20ª 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 ROBERTO MAIA (Presidente sem voto), LIDIA REGINA RODRIGUES MONTEIRO CABRINI E ÁLVARO TORRES JÚNIOR.

São Paulo, 28 de abril de 2025

MARIA SALETE CORRÊA DIAS

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

JULGAMENTO CONJUNTO COM AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº

2188030-48.2024.8.26.0000

FXS

Voto nº 15896

Agravo de Instrumento nº 2049573-02.2025.8.26.0000

Nº na origem: 0090637-28.1999.8.26.0100

Agravante: HENRIETTE DARGHAM TRABULSE (representada por sua curadora)

Agravado(a): RETOUR ATIVOS FINANCEIROS LTDA. (nova denominação de BMD-BAN ATIVOS FINANCEIROS/AS – EM LIQUIDAÇÃO ORDINÁRIA)

Interessado(a)(s): IMOBILIÁRIA TRABULSI LTDA. ESPÓLIO DE NAGIB TRABULSE, FARES BADRE TRABULSI e CEF – CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Origem: São Paulo – Foro Central Cível – 30ª Vara Cível

Juiz(a) prolator(a): Priscilla Bittar Neves Netto

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. Decisão que rejeitou a impugnação apresentada por terceira interessada. Não verificação de qualquer ilegalidade na constrição sobre o imóvel. Fraude à execução anteriormente reconhecida, por decisão transitada em julgado. Questões suscitadas em impugnação que já foram amplamente analisadas, inclusive em sede recursal. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto em face da r. decisão de fls. 3061/3062 dos autos de origem (*Execução de Título Extrajudicial*), copiada às fls. 78/79, que rejeitou a impugnação apresentada pela



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

terceira Henriette, ora agravante, nos seguintes termos:

“Vistos.

1. Fls. 2991/3022: trata-se de impugnação apresentada pela terceira Henriette, alegando que não havia nenhuma restrição sobre o imóvel situado na Rua Estados Unidos, 346, de forma que não há qualquer fraude à execução. Requer a declaração de ilegalidade da penhora da parte ideal referente a 50% do imóvel em questão pela ausência de fraude, com sua consequente desconstituição.

Manifestação do exequente (fls. 3035/3047).

Manifestação da terceira EMGEA (fls. 3053/3055).

Parecer do Ministério Público (fls. 3058/3059).

Decido.

As alegações da terceira devem ser rejeitadas, tendo em vista que, conforme bem apontado pelo Parquet, a questão já foi devidamente apreciada por este juízo em 14.05.2015, como se verifica de fls. 1712/1715, sendo que nos embargos à execução movidos por alguns dos herdeiros, foi mantida a ineficácia da venda realizada, como se verifica da sentença de fls. 1704/1708.

Dessa forma, a matéria já foi apreciada e se operou a preclusão, de modo que não cabe a este juízo rediscutir o tema.

Assim, rejeito a impugnação apresentada.

2. Fls. 3023/3025: a terceira Henriette se insurge contra o leiloeiro, afirmando que este adentrou em sua propriedade (imóvel penhorado) e fixou faixa anunciado a hasta pública. Pugna pela substituição do leiloeiro.

Manifestação do leiloeiro (fls. 3048/3052).

Decido.

Não assiste razão à terceira.

Não verifico nenhuma irregularidade na conduta do leiloeiro, tendo em vista que apenas realizou a divulgação da hasta que seria realizada, nos termos do art. 887 do CPC.

Além do mais, não há qualquer prejuízo à parte, na medida em que a faixa já foi retirada do local, como se vislumbra de fl. 3051.

Assim, rejeito as alegações da terceira.

3. Cumpra a EMGEA o item "3" da decisão de fls. 3031/3032.

4. Aguarde-se o julgamento do agravo de instrumento Intime-se.”



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Inconformada, recorre a terceira, aduzindo, em apertada síntese, que: 1) a r. decisão agravada desprestigia a proteção do direito de propriedade assegurada pela Constituição Federal; 2) é indiscutível que a agravante quedou-se reconhecida nos autos da execução como proprietária legítima do imóvel penhorado, situado na Rua Estados Unidos, 346, São Paulo/SP, em condomínio com o espólio de *Nagid Trabulse*, executado original dos autos principais; 3) não houve, no caso *sub judice*, qualquer fraude à execução ou mesmo fraude a credores, uma vez que o executado *Nagib* nunca promoveu qualquer ato de alienação do imóvel penhorado para terceiros; 4) referido imóvel jamais saiu da esfera da agravante, sendo que o executado *Nagib*, em vida, tão somente concebeu por outorga que a agravante fizesse uso pleno da propriedade, em razão da partilha ocorrida por ocasião da separação do casal, que observou o regime de comunhão universal de bens; 5) não se verifica nenhuma fraude, já que inexistia qualquer restrição sobre o imóvel, anotada na respectiva matrícula, que pudesse impedir a consolidação da partilha de bens; 6) tal fração do imóvel, que passou a pertencer à agravante por força da partilha, foi transferida para empresa cujo capital pertencia quase integralmente à própria agravante; 7) não se verifica qualquer aumento de capital por parte da agravante, que já era a proprietária do imóvel e tão somente o transferiu para a empresa, cujas quotas possui quase a integralidade (99%); 8) deve ser aplicada o Súmula 375 do STJ; 9) a agravante, e terceira interessada, jamais foi devedora do banco credor; 10) o credor rejeitou diversos imóveis que foram objeto de penhora; 11) a existência de hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal, por si só, já assegura a inexistência de fundamento fático para a arguição e decreto de fraude à execução, decorrente da impossível efetividade da execução promovida pelo agravado credor diante desse imóvel; 12) a transmissão da parte ideal do imóvel pertencente ao *de cujus* para a agravante não foi objeto de questionamento por parte do banco credor, e muito menos de declaração judicial de ineficácia e/ou invalidade, estando preclusa qualquer arguição nesse sentido; 13) diante do exposto, é evidente a ilegalidade de qualquer constrição sobre o imóvel de propriedade da agravante. Requer, por fim, a concessão de efeito suspensivo/ativo e o provimento do recurso para que seja reformada a r. decisão,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

declarando-se a ilegalidade da penhora da parte ideal de 50% do imóvel pertencente à agravante, uma vez que inexiste a alegada fraude à credores. Caso não seja esse o entendimento, requer, alternativamente, seja determinado que a penhora recaia somente sobre a parte ideal equivalente a 50% do imóvel, considerando a existência de hipoteca em favor do credor hipotecário.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 21/22).

Houve expressa oposição ao julgamento virtual (petição de fl. 89)

É o relatório.

Em primeiro lugar, considerando a matéria debatida nesta sede e os argumentos veiculados pela autora/agravante, com fundamento nos princípios da celeridade e da duração razoável do processo, entendo desnecessária a manifestação da parte contrária acerca do alegado no recurso, mesmo porque a parte recorrida é a beneficiada pela r. decisão proferida em primeiro grau.

Ademais, a despeito de se tratar a agravante de pessoa interdita, representada por sua curadora, desnecessária a remessa dos autos à D. Procuradoria Geral de Justiça, considerando o parecer emitido pela I. Procuradora de Justiça *Leila Mara Ramacciotti*, que, no recurso de agravo de instrumento nº 2188030-48.2024.8.26.0000, também interposto pela ora agravante, entendeu desnecessária a sua intervenção (cf. fls. 85/86).

Assim, em atenção aos princípios da celeridade e efetividade processual, o recurso comporta julgamento direto.

Versam os autos de origem sobre Ação de Execução de Título Extrajudicial movida por **Banco BMD S/A — em liquidação extrajudicial**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

em face, inicialmente, de **Imobiliária Trabulsi Ltda. (devedora principal), Fares Badre Trabulsi e Nagib Trabulsi (avalistas)**, fundada em notas promissórias, nos valores de R\$ 168.900,00, R\$ 179.900,00 e R\$ 199.500,00, em 05/08/1999.

Diante do inadimplemento das notas promissórias, vencidas em 07/01/1998, 31/03/1998 e 01/04/1998, a parte exequente ingressou com a presente ação, requerendo a penhora de bens, em quantidade bastante para saldar o débito exequendo, que, em agosto/1999, correspondia ao valor de R\$ 671.196,34.

A executada *Imobiliária Trabulsi Ltda.* foi devidamente citada em 04/07/2000, na pessoa de seu representante legal *Fares Badre Trabulsi*, o qual também foi citado, na mesma data, na qualidade de coexecutado (cf. fls. 78).

Outrossim, no dia 26/07/2000, foi efetivada a citação por edital do coexecutado *Nagib Trabulsi* (fls. 85).

Em petição de fls. 653/660, datada de 06/08/2010, o banco credor, ressaltando as datas em que se efetivaram as citações, alegou fraude à execução relativamente ao imóvel matriculado sob nº 39.807, junto ao 4º CRI de São Paulo, situado na Rua Estados Unidos, nº 346, Jardim Paulista, nesta Capital/SP, uma vez que a transferência efetuada pelo coexecutado *Nagib* teria se dado em data posterior à citação.

Após manifestação da executada às fls. 718/721, sobreveio a r. decisão de fls. 722/724, proferida em 15/07/2010, que declarou ineficaz a transferência do imóvel operada pelos executados, ressaltando que a existência de hipoteca em favor de outro credor não obstaría a constrição nesse processo.

Em face de tal decisão, foi interposto recurso de agravo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

de instrumento (processo nº 0504864-78.2010.8.26.0000), que, por sua vez, foi julgado prejudicado, homologando-se a desistência apresentada (fls. 829/830). Na ocasião, noticiou-se o falecimento do executado *Nagib*, ocorrido em junho/2009.

Seguiu-se, então, manifestação do banco exequente às fls. 821/822, requerendo a nomeação do executado *Nagib* como fiel depositário do bem imóvel registrado sob matrícula nº 39807, junto ao 4º CRI de São Paulo, bem como a lavratura do Termo de Penhora.

Após manifestação da imobiliária executada a fl. 853, alegando que desistiu do recurso de agravo de instrumento em razão da decisão proferida pelo C. STJ em outro recurso de agravo de instrumento, que reafirmou o entendimento contido na Súmula 375, sobreveio petição do banco credor às fls. 856/860, esclarecendo que a decisão proferida pelo C. STJ refere-se à declaração de fraude à execução referente ao imóvel matriculado sob nº 74.485, junto ao 13º CRI de São Paulo/SP, também penhorado para quitação da dívida, e não ao imóvel matriculado sob nº 39.807, junto ao 4º CRI de São Paulo/SP, cuja decisão declarando fraude à execução transitou em julgado em 14/02/2011, face à desistência apresentada.

Por decisão de fls. 863, proferida em 12/04/2011, o juízo de origem reconheceu que não havia óbice ao prosseguimento da execução em relação ao imóvel matriculado sob nº 39.807, junto ao 4º CRI de São Paulo/SP, mantendo-se a suspensão tão somente em relação ao imóvel matriculado sob nº 74.485, junto ao 13º CRI de São Paulo/SP.

A executada se manifestou às fls. 954/958, requerendo a reconsideração da decisão, uma vez que se manifestou pela decisão do recurso de agravo de instrumento em razão do óbito do coexecutado *Nagib*, ocorrido em 26/06/2009, bem como considerando que o imóvel objeto do recurso em tempo algum lhe pertenceu, haja vista que o *de cujus* havia se separado



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

consensualmente da Sra. Henriette em 06/09/2007, ocasião em que o bem passou a pertencer exclusivamente à ex-mulher. Informou, ainda, que a Sra. Henriette retirou-se do quadro societário da empresa executada em 19/05/2003.

Por decisão de fls. 988, ante a notícia de falecimento do executado *Nagib*, o juízo de origem determinou a suspensão do processo para que o exequente providenciasse a substituição processual, o que se cumpriu às fls. 994/998.

Seguiu-se decisão de fls. 1025, determinando a regularização do polo passivo, para inclusão dos herdeiros do *de cujus*, bem como a intimação da Sra. Henriette quanto à realização da penhora.

Petição da Empresa Gestora de Ativos – EMGEA às fls. 1045/1047, requerendo a habilitação de seu crédito hipotecário, bem como o deferimento de protesto pela preferência, com reserva do numerário de R\$ 93.223,55, com o que concordou o exequente (fls. 1060/1062).

Cópia do recurso de agravo de instrumento nº 0060567-85.2009.8.26.0000 às fls. 1065/1198, ao qual foi dado provimento, para afastar o decreto de fraude à execução emitido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 74.485, junto ao 13º CRI de São Paulo/SP.

Certidão de interposição de embargos à execução pelas herdeiras Maria Rosa e Thea a fl. 1268.

Laudo de avaliação do imóvel às fls. 1346/1383, e laudo técnico divergente, apresentado pela imobiliária executada às fls. 1406/1415.

Cópia do v. acórdão proferido no recurso de agravo de instrumento nº 0086786-33.2012.8.26.0000 às fls. 1433/1440, que, ao dar provimento ao recurso, atribuiu efeito suspensivo aos embargos à execução



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

propostos pelas herdeiras do coexecutado *Nagib*.

Cópia da sentença proferida nos embargos à execução (processo nº 0107506-12.2012.8.26.0100) às fls. 1704/1708, em 13/05/2014, julgando improcedente o pedido e determinando o seguimento da execução. Na oportunidade, ressaltou o juízo de origem que restou caracterizada a fraude à execução no tocante ao imóvel situado à Rua Estados Unidos, mantendo-se anterior decisão, bem como que não havia que se falar em penhora tão somente sobre 50% do imóvel, uma vez que *Nagib* e *Henriette* foram casados em regime de comunhão universal de bens.

Por decisão de fls. 1838/1839, proferida em 21/07/2016, determinou-se que o imóvel penhorado fosse levado à hasta pública, com nomeação do leiloeiro.

Seguiu-se decisão de fls. 1925, determinando a intimação da sociedade Santos Assis, adquirente em fraude à execução.

Novo laudo de avaliação do imóvel às fls. 2506/2560, atribuindo ao bem o valor de R\$ 14.000.000,00.

Ofício da EMGEA às fls. 2596/2598, informando que o saldo devedor total corresponde ao valor de R\$ 158.453.273,40, atualizado até 28/09/2022, bem como ressaltando que o crédito em questão fora cedido pela Caixa Econômica Federal.

Seguiu-se decisão de fls. 2668, que homologou o laudo de avaliação apresentado, bem como determinou a anotação da EMGEA como terceira interessada no presente feito.

Ato contínuo, sobreveio decisão de fls. 2961/2962, que rejeitou arguição de ineficácia do aval prestado pelo falecido executado, ex-



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

cônjuge da meeira Henriette, uma vez que a ausência da outorga uxória não invalida o ato. Ademais ressaltou que não se vislumbrava qualquer conduta irregular ou ilegal do leiloeiro.

Em face de tal decisão, foi interposto recurso de agravo de instrumento (processo nº 2188030-48.2024.8.26.0000), ao qual foi concedido efeito suspensivo, exclusivamente para impedir o prosseguimento dos atos constritivos em relação ao imóvel penhorado, inclusive até a realização de leilão do bem, até o julgamento do recurso, o que, por seu turno, ainda não ocorreu.

Sobreveio, então, decisão de fls. 3031/3032, determinando a suspensão do leilão do imóvel situado à Rua Estados Unidos, 346, São Paulo/SP.

A terceira interessada Henriette apresentou impugnação às fls. 2991/3002, alegando inexistência de qualquer restrição sobre o imóvel penhorado, razão pela qual não se vislumbra qualquer fraude à execução. No mais, requereu a ilegalidade da penhora da parte ideal referente a 50% do imóvel em questão.

Sobreveio, então, a r. decisão recorrida.

Pois bem.

Respeitado entendimento diverso, o recurso não comporta provimento.

Como ressaltado pelo juízo de origem, e largamente explanado por esta relatora, as questões suscitadas pela terceira interessada Henriette já foram amplamente discutidas nos autos, tendo sido mantida, por mais de uma ocasião, por decisões já transitadas em julgado, a ineficácia da venda realizada em relação ao imóvel situado na Rua Estados Unidos, 346, São



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Paulo/SP.

O mesmo se diz em relação à existência de hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal, cujo crédito foi cedido à EMGEA, bem como quanto à suposta ilegalidade da penhora da parte ideal referente a 50% do imóvel.

Nesse ponto, inclusive, vê-se que tal alegação fora afastada em sentença proferida nos embargos à execução (processo nº 0107506-12.2012.8.26.0100 - fls. 1704/1708), na data de 13/05/2014.

É inadmissível que, passados mais de 25 anos da propositura da presente execução, ainda se discutam questões evidentemente preclusas, já amplamente discutidas, inclusive em sede recursal!

Desta forma, não se verifica qualquer ilegalidade na constrição sobre o imóvel, não havendo que se falar em reforma da r. decisão.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO ao recurso**, nos termos da fundamentação supra.

MARIA SALETE CORRÊA DIAS
RELATORA