



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000427169

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2009462-73.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante CONDOMÍNIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI CAMPINAS, são agravados DIMA'S DISTRIBUIDORA DE MATERIAIS PARAESCRITÓRIO LTDA, DINO DRAGONE e ODETTE DE LOURDES DRAGONE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), ISSA AHMED E GOMES VARJÃO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

L. G. COSTA WAGNER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 25.732

Agravo de instrumento nº 2009462-73.2025.8.26.0000

Agravante: Condomínio Civil do Shopping Center Iguatemi Campinas

Agravados: Dimas Distribuidora de Materiais para escritório Ltda, Dino Dragone e Odette de Lourdes Dragone.

Interessado: Asa Distressed Fundo de Investimento Em Direitos Creditórios Não-padronizados

Comarca: Campinas (1ª Vara Cível)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. RECURSO PROVIDO.

I. Agravo de instrumento interposto contra decisão que determinou o cancelamento de averbação premonitória na matrícula nº 26.843 do Registro de Imóveis de São Sebastião/SP, em ação de execução de título extrajudicial.

II. A questão em discussão consiste em verificar se houve fraude à execução na dação em pagamento do imóvel após a averbação premonitória.

III. Razões de Decidir: A averbação premonitória foi realizada em 23 de novembro de 2022, antes da dação em pagamento, que ocorreu em 21 de maio de 2024, configurando fraude à execução conforme o artigo 792, inciso II, do CPC. A jurisprudência do STJ e deste Tribunal reconhece a fraude à execução quando há averbação premonitória anterior à alienação do bem.

IV. Tese de julgamento: 1. A averbação premonitória anterior à dação em pagamento configura fraude à execução. 2. A alienação de bem após averbação premonitória é ineficaz perante a execução.

RECURSO PROVIDO.

I - Relatório

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo Condomínio Civil do Shopping Center Iguatemi Campinas, em face da decisão de fls. 439/440, em que o MM. Juízo da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas, em ação de execução de título extrajudicial, determinou o cancelamento de averbação premonitória registrada na matrícula nº 26.843, do Registro de Imóveis de São Sebastião/SP.

A r. decisão interlocutória agravada foi disponibilizada no Dje em 28/11/2024 (fls. 443 dos autos de origem).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 13/14 destes autos de agravo de instrumento).

Autos digitais, porte de remessa e de retorno dispensado conforme artigo 1.007, §3º, do Código de Processo Civil.

Houve apresentação de contraminuta às fls. 29/40.

É a síntese do necessário.

II – Fundamentação

O recurso comporta provimento.

A decisão recorrida foi proferida nos seguintes termos:

[...]

2-302/304: foi noticiado nos autos pelo terceiro interessado, acordo firmado entre ASA e os ora executados. Na oportunidade, conforme se depreende do acordo juntado nos autos (fl. 411/413), o imóvel de matrícula nº 26.843, do Registro de Imóveis de São Sebastião/SP, de propriedade de espólio de Dino Dragone e Odette Lourdes Dragone, foi objeto de dação em pagamento. Assim, a interessada requereu que a averbação premonitória fosse baixada para perfectibilização dos termos do acordo informado.

3-Fls. 422/426: houve manifestação do exequente, requerendo a rejeição do pedido de cancelamento da averbação mediante a declaração da ineficácia do acordo apresentado em relação ao Iguatemi. Levantou-se a hipótese de caracterização de fraude à execução, pontuando que: (i) a presente demanda foi ajuizada em 09/08/2022, (ii) a prenotação registrada na matrícula imóvel se deu em 23/11/2022, (iii) a execução de título extrajudicial nº 1000089-70.2023.8.26.0011, da 5ª Vara Cível do Fórum Regional de Pinheiros/SP, foi distribuída em 05/01/2023, (iv) a execução de título extrajudicial nº 1000090-55.2023.8.26.0011, da 3ª Vara Cível do Fórum Regional de Pinheiros/SP, foi distribuída em 13/01/2023, (v) a execução de título extrajudicial nº 1152881-33.2023.8.26.0100, da 29ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, foi distribuída em 30/10/2023, (vi) a ação pauliana nº 1005772-78.2024.8.26.0100, da 32ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, foi distribuída em 17/01/2024, e (vii) o acordo extrajudicial de fls. 411/413 foi firmado em 21/05/2024, resta caracterizada a fraude à execução.

4-Fls. 427/438: novamente, houve a manifestação do terceiro interessado, oportunidade em que juntou aos autos a sentença de homologação do acordo em questão, bem como sua certidão de trânsito em julgado.

Nota-se que foi realizada apenas a averbação premonitória na matrícula do imóvel em discussão. Tal medida judicial visa a tornar pública a existência de um processo de execução em relação a um devedor. O objetivo é impedir que o devedor esvazie seu patrimônio e, assim, frustre o exequente (art. 828, CPC). A averbação premonitória não impede o devedor de alienar o bem, mas a venda será ineficaz em face da execução. A averbação premonitória chancelará presunção absoluta de conhecimento da ação judicial perante terceiros, não se devendo confundir averbação premonitória com arresto ou indisponibilidade de bens.

Diferentemente do arresto, a averbação premonitória não ostentará preferência em face de futuras penhoras, nem sujeitará o imóvel a quaisquer ônus. E este é o caso dos autos.

Conforme ponderado pelo terceiro interessado, a única penhora que consta na matrícula do imóvel em voga foi realizada em nome do Banco Itaú Unibanco, o qual cedeu a totalidade do seu crédito para o ASA (av. 8 – fls. 417/418 dos autos).

Ademais, o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhorado bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente (Súmula 375, STJ), algo que não se verifica no caso concreto.

Assim, determino, com urgência, o cancelamento da averbação premonitória registrada na matrícula nº 26.843, do Registro de Imóveis de São Sebastião/SP. Expeça-se ofício ao CRI de São Sebastião/SP para que proceda às devidas anotações.

Aduz, o Agravante, que busca a satisfação do seu crédito na ação de execução desde o ano de 2022, e que a prenotação da averbação premonitória junto à matrícula do imóvel de propriedade do executado se deu em 23 de novembro de 2022, ou seja, em data anterior não apenas à dação em pagamento, mas bem como a todas as execuções que ensejaram o acordo apresentado às fls. 411/413 dos autos de origem, razão pela qual deve ser reconhecida a fraude à execução, não sendo cabível a alegação de desconhecimento do direito do autor por parte do terceiro adquirente.

A cessionária do crédito apresentou contraminuta, sob o argumento de que o crédito a ela cedido estaria garantido por penhora que recaía sobre o imóvel desde 2024, e que a averbação premonitória não prevalece sobre qualquer penhora, razão pela qual insubsistente.

Alega, ainda, não ostentar a qualidade de terceiro adquirente do imóvel, mas, sim, de credor que obteve a satisfação de seu crédito mediante o instituto da dação.

Entretanto, não há que se confundir a expropriação, ou mesmo a adjudicação, com a dação em pagamento, meio extintivo da obrigação de natureza eminentemente negocial.

Ademais, se a cessionária busca a satisfação de seu crédito, o Agravante também enfrenta a mesma batalha, com a ação de execução tramitando desde o ano de 2022.

Com efeito, o artigo 792, inciso IV, do Código de Processo Civil prevê que:

Art. 792. A alienação ou a oneração de bem é considerada fraude à execução:

(...)

II - quando tiver sido averbada, no registro do bem, a pendência do processo de execução, na forma do art. 828.

Na hipótese, o exequente procedeu à averbação premonitória indicativa do ajuizamento da execução na matrícula nº 26.843 do Registro de Imóveis de São Sebastião/SP, à luz do artigo 828 do Código de Processo Civil. As averbações premonitórias se deram em 23 de novembro de 2022, ao passo que a dação em pagamento do imóvel foi objeto de acordo firmado em 21 de maio de 2024.

Percebe-se, então, que a dação em pagamento ocorreu após a averbação da pendência do processo de execução na matrícula dos imóveis.

Nos termos da Súmula 375 do C. STJ, para que se configure fraude à execução e para que a disposição de bem pertencente ao patrimônio do devedor gere efeitos contra o terceiro adquirente, é necessário o registro da penhora no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, ou a comprovação de má-fé. Isto, porque, a respectiva averbação constitui eficácia “erga omnes” a respeito da situação do bem alienado em razão da publicidade do registro.

Nesse sentido é entendimento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Recurso Especial representativo da controvérsia (REsp nº 956.943/PR):

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.

2. Para a solução do caso concreto:

2.1. Aplicação da tese firmada.

2.2. Recurso especial provido para se anular o acórdão recorrido e a sentença e, consequentemente, determinar o prosseguimento do processo para a realização da instrução processual na forma requerida pelos recorrentes." (REsp 956.943/PR, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, Rel. p/ Acórdão Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, CORTE ESPECIAL, DJe 01/12/2014).

Desta forma, é mesmo o caso de reconhecer a fraude à execução, não havendo que se confundir a possibilidade de penhora e expropriação ou adjudicação do bem, com a negociação do mesmo como moeda de roca para a quitação de dívidas.

Neste sentido, já decidiu este E. Tribunal:

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Executada que ofereceu dois imóveis de sua propriedade como dação em pagamento à sociedade de advogados Decisão que deferiu a penhora dos bens para satisfação do crédito perseguido na execução Insurgência da sociedade de advogados Hipótese em que o exequente procedeu à averbação premonitória indicativa do ajuizamento da execução nas matrículas dos bens, à luz do artigo 828, do Código de Processo Civil Dação em pagamento que ocorreu após a averbação da pendência do processo de execução nas respectivas matrículas Fraude à execução reconhecida Inteligência do artigo 792, inciso II, do Código de Processo Civil Ausência de elementos concretos que indiquem o excesso de penhora, mormente considerando que o elevado valor do débito e o preço atribuído aos imóveis quando da dação em pagamento Ademais, é prematuro o reconhecimento do alegado excesso de penhora antes da avaliação dos bens constritos Inteligência do artigo 874, inciso I, do Código de Processo Civil Decisão mantida RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de instrumento 2195027-18.2022.8.26.0000; Órgão julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Rel.: Renato Rangel Desinano; j. 18/03/2023).

Embargos de terceiro – Imóvel recebido em dação em pagamento pelo embargante após a propositura de execução de título extrajudicial – Prévia averbação premonitória da distribuição do feito para o conhecimento inequívoco de terceiros – Evidenciada a existência de má-fé do terceiro adquirente – Súmula n. 375 do Superior Tribunal de Justiça – Fraude à execução configurada, art. 828, § 4.º, do Código de Processo Civil – Descabimento da discussão da tese quanto ao excesso de penhora na presente demanda – Recurso conhecido, em parte, e não provido. (TJSP; Apelação 1015053-51.2017.8.26.0602; Órgão julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; Rel.: César Peixoto; j. 27/09/2018).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Em resumo, de rigor a reforma da decisão para a manutenção da averbação premonitória.

III - Conclusão

Diante do exposto, pelo meu voto, conheço e **dou provimento** ao recurso.

L. G. Costa Wagner

Relator