



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000450360

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1075017-79.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARLI MÜLLER, é apelado JOSE SILVIO TROVAO.

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 GOMES VARJÃO (Presidente) E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

CELINA DIETRICH TRIGUEIROS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° : 10.976
APELAÇÃO N° : 1075017-79.2024.8.26.0100
COMARCA : SÃO PAULO
APELANTE : MARLI MULLER
APELADO(A) : JOSE SILVIO TROVAO
JUIZ : DR. LUIZ GUSTAVO ESTEVES

APELAÇÃO. Embargos de terceiro. Imóvel. Sentença de improcedência. Recurso apresentado pela parte embargante. EXAME: alegação de intempestividade das contrarrazões afastada. Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça (STJ) que expressamente estabelece que a caracterização da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da má-fé dos terceiros adquirentes. Ausência de registro da penhora do bem na matrícula do imóvel no momento da venda. Configuração da fraude à execução que dependia, portanto, da comprovação da má-fé da parte embargante embargantes, como a ciência da existência de demandas judiciais aptas a reduzir o devedor à insolvência (artigo 792, inciso IV, do Código de Processo Civil). Ônus que cabia à embargada. Recurso Especial Repetitivo nº 956.943/PR. Precedentes do C. STJ e deste E. Tribunal de Justiça. Parte embargada que não se desincumbiu do ônus da prova da má-fé da parte embargante. Sentença reformada. Condenação da parte embargada ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Princípio da causalidade. RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 489/491, que julgou improcedente a presente ação.

Recorre a parte embargante a fls. 510/522, alegando, em síntese, que, na data da aquisição do imóvel, não existia restrição sobre o imóvel; que o bem estava livre e desembaraçado de ônus; que não agiu de má-fé; que existia na matrícula do imóvel apenas registro de cédula hipotecária junto ao banco Caixa Econômica Federal e

foi exigida a baixa; que apenas teve contato com o vendedor no momento da assinatura de documentos para aquisição do imóvel; que somente descreveu os fatos na petição inicial, mas não tinha conhecimento destes na época da venda; que adquiriu o imóvel por meio de imobiliária; que é aplicável a súmula n. 375 do STJ e que não ocorreu registro da existência de execução na matrícula do imóvel.

Contrarrazões a fls. 531/534.

A fls. 535, a parte embargante apresentou petição, requerendo o reconhecimento da intempestividade das contrarrazões.

É o relatório.

A apelação comporta conhecimento, porquanto observados os requisitos de admissibilidade recursal “ex vi” dos artigos 1.009 e seguintes do Código de Processo Civil.

De início, o r. despacho de fls. 527 que determinou a intimação da parte contrária para apresentar contrarrazões foi disponibilizado no DJE no dia 17/10/2024, considerando-se a data de publicação em 18/10/2024 (fls. 530). A parte recorrida apresentou contrarrazões no dia 11/11/2024, dentro do prazo de 15 dias úteis previsto no artigo 1.010, §1º, do CPC, não havendo intempestividade.

Data venia do entendimento exarado em primeiro grau, tenho que a r. sentença comporta reforma.

Pelo que se extrai da petição inicial, a parte embargante alega que, em 06/07/2023, adquiriu de boa-fé imóvel de matrícula n. 95.017; que a aquisição ocorreu posteriormente ao pedido de suspensão de indisponibilidade de imóvel realizado pela parte

embargada e que não ocorreu fraude.

A súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça (STJ) estabelece que: *“O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente”*.

A r. sentença julgou improcedente a ação, cuja fundamentação transcreve-se a seguir:

“(…) No mérito os embargos são improcedentes.

Conforme confessado pela própria embargante, quando da aquisição do bem, já pendia sobre ele a indisponibilidade determinada nos autos principais.

Ainda, convém pontuar que não houve desistência do exequente, ora embargado sobre o prosseguimento de atos constritivos em face de tal imóvel.

O embargado, apenas, informou que a existência de alienação junto à CEF, poderia comprometer a sua liquidação, razão pela qual pleiteou a penhora, também, de outros dois imóveis, fls. 224.

Por fim, não vislumbro a prática de atos de má-fé pelas partes, razão pela qual deixo de aplicar qualquer sanção a respeito. (...) (fls. 490)”.

Ocorre que a parte embargante demonstrou que, no momento da aquisição, não havia anotação de indisponibilidade na matrícula do bem (fls. 499 e seguintes).

Assim, ausente registro da penhora do bem na matrícula do imóvel na época da alienação do imóvel, cabia à parte

embargada a prova da má-fé de terceiro adquirente, como a ciência da existência de ação judicial, na época da alienação, capaz de reduzir o vendedor à insolvência (artigo 792, inciso IV, do Código de Processo Civil).

Confira-se o entendimento exarado no julgamento do Recurso Especial Repetitivo n. 956943 / PR do C. Superior Tribunal de Justiça (STJ):

“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 n. 956.943/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro João Otávio de Noronha, Corte Especial, julgado em 20/8/2014, DJe de 1/12/2014.).

No caso concreto, não há indícios nos autos de que o imóvel foi alienado por preço vil ou que tenha ocorrido conluio entre os vendedores e a compradora com o intuito de fraudar a execução.

Ao que se vê dos autos, a alienação do imóvel ocorreu quando já estava em trâmite ação judicial relativa a cumprimento de sentença n. 0082377-58.2019.8.26.0100.

Embora, de fato, tenha sido pleiteada a penhora do bem nos autos da execução antes da venda do imóvel (fls. 203 e seguintes dos autos principais), a embargante demonstrou que não havia anotação sobre a execução na matrícula do bem na data em que foi registrada a aquisição do imóvel por ela (fls. 499 e seguintes), existindo somente anotação de indisponibilidade relativa a processo trabalhista, cancelada em 29 de maio de 2023 (fls. 504), sendo que a hipoteca registrada na matrícula foi cancelada por autorização da credora Caixa Econômica em 06 de julho de 2023 (fls. 504/505).

Deste modo, não foi comprovado, de forma

inequívoca, que a embargante tinha conhecimento de ação judicial em andamento capaz de reduzir o devedor à insolvência no momento da aquisição do bem móvel, cujo ônus da prova incumbia à parte embargada, nos termos do artigo 373, inciso II, do CPC.

Portanto, impõe-se o acolhimento dos embargos de terceiro para afastar a constrição judicial sobre o bem imóvel relativa aos autos principais.

Veja-se a jurisprudência em casos análogos:

“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”. (TJSP; Apelação Cível 1001710-96.2021.8.26.0650; Relator (a): Rômulo Russo; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Valinhos - 2ª Vara; Data do Julgamento: 28/04/2025; Data de Registro: 28/04/2025)

“VOTO Nº 43.785 Locação de imóvel não residencial. Ação de execução. Embargos de terceiro. Reconhecimento judicial de que houve fraude à execução na alienação do imóvel matriculado sob o nº matrícula 29.930 no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Maringá/PR

pelo executado Marcos Roberto Greskow Martinhão a Alecson Pegini Júnior. Determinação judicial de suspensão da execução, para impedir a realização de qualquer ato executivo, averbada na matrícula do imóvel em data posterior à alienação do bem ao apelante. Ineficácia da primeira alienação do imóvel não se estende automaticamente às alienações sucessivas. Se não havia qualquer registro na matrícula do bem, nem sequer quanto à existência do processo executivo, a caracterização da fraude à execução dependia, ao menos, de demonstração de que o adquirente tinha ciência da existência da ação em curso ou que agiu em conluio com o vendedor, prova que incumbia à apelada. Ausente prova da má-fé do adquirente, de rigor o levantamento do ato constitutivo sobre o bem. Exegese da Súmula nº 375 do C. STJ, bem como do quanto decidido no Recurso Especial Repetitivo nº 956.943/PR. Precedentes do C. STJ e deste E. Tribunal de Justiça. Recurso parcialmente provido”. (TJSP; Apelação Cível 1102276-20.2022.8.26.0100; Relator (a): Gomes Varjão; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/05/2024; Data de Registro: 24/05/2024)

“Acidente de trânsito. Ação indenizatória em fase de cumprimento de sentença. Embargos de terceiro. Inocorrência de fraude à execução. Os elementos reunidos nos autos denotam que, ao tempo da alienação do imóvel, não havia qualquer registro que indicasse a existência das ações ajuizadas ou a má-fé dos adquirentes. Exegese da Súmula 375, do STJ, bem como do quanto decidido no Recurso Especial Repetitivo nº 956.943/PR. Sentença mantida. Recurso improvido”. (TJSP; Apelação Cível 1018365-48.2024.8.26.0001; Relator (a): Gomes Varjão; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/03/2025; Data de Registro: 19/03/2025)

Apelo da parte embargada – Alienação ocorrida após a citação do devedor alienante em ação de despejo e não juntada aos autos de prova do pagamento do preço da venda e compra – Circunstâncias que não configuram a aventada fraude à execução – Entendimento do C. STJ de que o reconhecimento da fraude depende da prova da má-fé do terceiro adquirente – Caso concreto em que não há prova de que a embargante soubesse da situação do adquirente – Ônus da prova da má-fé da embargante que é da parte embargada, de modo que não se afigura razoável a inversão, com atribuição àquela de juntar comprovante de pagamento para fins de provar sua boa-fé, que já se encontra presumida – Sentença mantida – Recurso IMPROVIDO”. (TJSP; Apelação Cível 1006839-46.2022.8.26.0004; Relator (a): Luis Roberto Reuter Torro; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IV - Lapa - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/01/2024; Data de Registro: 22/01/2024)

Em respeito ao princípio da causalidade e do entendimento exarado no Recurso Especial Repetitivo n. 1452840/SP, Tema Repetitivo n. 872 do STJ, arcará a parte embargada com custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 15% do valor da causa, nos termos do artigo 85, §2º, do CPC.

Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso.

CELINA DIETRICH E TRIGUEIROS TEIXEIRA PINTO

Relatora