



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000451600

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004258-64.2022.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MZF INCORPORAÇÕES LTDA., são apelados CARLOS GRÜBBER e KARIN STUCKENSCHMIDT.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 12ª 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 JACOB VALENTE (Presidente) E SANDRA GALHARDO ESTEVES.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

ALEXANDRE DAVID Malfatti

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1004258-64.2022.8.26.0002

Apelante: MZF INCORPORAÇÕES LTDA.

Apelado: CARLOS GRÜBBER e KARIN STUCKENSCHMIDT

6ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro

Voto nº 15.364

EMBARGOS DE TERCEIRO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. APELAÇÃO IMPROVIDA.

EMBARGOS DE TERCEIRO. FRAUDE DA EXECUÇÃO. RECONHECIMENTO. TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL. INTEGRALIZAÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA EMBARGANTE. MÁ-FÉ COMPROVADA. *Trata-se de embargos de terceiro em que se buscou o afastamento da penhora do imóvel utilizado pelos executados (sócios) para integralização do capital social. Configuração de fraude da execução. Art. 792, III e IV, CPC. Averbação da penhora na matrícula do imóvel, em 11/09/2018. E a transmissão do imóvel para integralização do capital social apenas foi registrada em janeiro de 2019. Transferência de propriedade que dependia do respectivo registro. Arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil. Ademais, não foi demonstrada a idoneidade daquela transferência. Existência de alienações posteriores, realizadas pelos executados em 2007, o que contrariava a alegação de que o imóvel teria sido transferido para a embargante em 2003, para integralização das cotas. Nítida fraude da execução, em uma clara tentativa de garantir proteção à pessoa jurídica (embargante) e aos sócios (executados), mediante alegações recíprocas de propriedade. Má-fé demonstrada. Incidência da Súmula 375, STJ. **Ação julgada improcedente.***

SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de **recurso de apelação** interposto pelo embargante **MZF INCORPORAÇÕES LTDA.**, no âmbito dos embargos de terceiro movidos em face de **CARLOS GRÜBBER e KARIN STUCKENSCHMIDT.**

A r. sentença (fls. 385/390) **julgou improcedente a ação**, com destaque à seguinte fundamentação acompanhada do dispositivo: " A discussão envolve eficácia da alienação do imóvel pelo devedor da execução e consequente impossibilidade da constrição havida e fraude à execução. Extrai-se da execução que a fls. 251 foi deferida a penhora dos direitos de devedor fiduciante sobre o imóvel da matr. 220.958, aos 11/09/2018, averbada conforme fls. 290. As credoras fiduciárias, Construtora Machado Freire Ltda e JZ Engenharia e Comércio Ltda, foram intimadas a informar o saldo devedor da alienação fiduciária (fls. 397 e 441). Informado aos 15/03/2021, por JZ Engenharia, que a alienação restava quitada integralmente (fls. 452/454 e fls. 456/461). Diante da resposta, os embargados pugnaram pela conversão da penhora dos direitos em penhora do imóvel a fls. 465, requerendo o reconhecimento da alienação em fraude a fls. 479/481, sendo determinada a intimação, nos termos do art. 792, § 4º, do Código de Processo Civil. Vê-se que a simulação dos negócios jurídicos é clara. A omissão de regularização dos registros é proposita. Consta da certidão da matrícula que já havia débitos em desfavor dos devedores. Ao subscrever o capital e deixar de transmitir a propriedade pretendeu-se buscar dupla proteção contra os credores de um e de outra sociedade ou das pessoas físicas. Intimada a regularizar a representação processual, a embargante trouxe alteração contratual em que Neusa recebeu as quotas, e não mais os devedores da execução. Tanto Neusa quanto Maurício e sua esposa Luciana trazem um mesmo nome de família. A sociedade por eles formada, Machina, integrou sociedade com mais duas pessoas jurídicas, estas que eram as credoras fiduciárias da alienação que suspendeu a penhora. Restou demonstrado, portanto, que, embora não devidamente registrados todos os atos praticados nos seus respectivos órgãos, desde de 26/08/1994 (R.6 da matrícula), a administração do imóvel está nas mãos dos devedores Maurício e Luciana, adquirindo a propriedade pelo R.8, por registro aos 18/04/2001, de título lavrado aos 20/03/2001, agindo eles ora em nome próprio, ora por interposta pessoa. Com a constituição da embargante pretendia-se a incorporação, construção e instalação de empreendimento imobiliário no imóvel da matrícula 220.958, extinguindo-se a sociedade após a realização do objetivo (fls. 21/22). Pelo R.13 a fls. 55, os devedores Maurício e Luciana alienaram fiduciariamente a propriedade aos credores Construtora Machado Freire e JZ Engenharia, em ato contraditório ao alegado na inicial destes embargos, isso em 16/07/2007. Ora, se os devedores Maurício e Luciana não eram os proprietários desde 2003 pela subscrição da quotas, não poderiam ter alienado fiduciariamente o imóvel. Não se olvide que os devedores Maurício e Luciana eram os únicos sócios de Machina, sócia das duas credoras na formação da sociedade ora embargante, as quais deixaram a sociedade, sendo Machina substituída por seus sócios, os devedores Maurício e Luciana, por alteração retificada para inclusão de Neusa. Conforme os registros da Junta Comercial, foi formado também um sistema envolvendo diversas pessoas jurídicas, cujos sócios eram os devedores Maurício e Luciana. A partir dessa situação conseguem proteger os bens, ora alegando pertencerem a um, ora a outro, como o caso dos embargos ora apresentados. Sequer terceira a embargante é de fato, porque sua constituição registrada era por Machina, Construtora Machado Freire e JZ Engenharia; Machina era composta pelos devedores Maurício e Luciana, demonstrando que a constituição de sociedade visava meramente agir por interposta pessoa. Pela segunda alteração contratual Machina retirou-se do quadro societário da embargante, sendo substituída pelos devedores Maurício e Luciana, sócios entre si e da própria retirante (fls. 101). Ao ser determinada a regularização da representação processual nestes autos, trouxe a embargante a cópia de fls. 357, de onde se verifica a substituição não sendo

mais sócios entrantes os devedores Maurício e Luciana, mas Neusa Aparecida Amador. A composição inicial era de 42,86% das quotas detidas por Machina e 28,57% por cada uma das outras duas sócias, sendo que na segunda alteração (fls. 38) Maurício possuía 2.622.480 quotas, enquanto que Luciana possuía 2.622.479 quotas e José Paulo Pereira 1 quota. Porém, após a retificação de fls. 358, Neusa possui 2.244.959 e José continua com sua única quota. A embargante não trouxe a primeira alteração ou como as duas pessoas jurídicas saíram da sociedade, com a entrada de José. Como já dito, as duas pessoas jurídicas retirantes são as credores fiduciárias da alienação que impediu a penhora direta do imóvel. White Propaganda Ltda era composta por 5 Q Investimentos e Participações Ltda e pelos devedores Maurício e Luciana (fls. 564/566, da execução). 5Q era formada pelos devedores Maurício e Luciana (fls. 177/178, da execução). Suficiente tal situação a comprovar o intuito de simulação da criação, gestão e extinção das pessoas jurídicas, isso sem considerar as que não têm relação documental próxima com o objeto dos autos. Não há se falar em aperfeiçoamento da transmissão da propriedade com a subscrição das quotas, porque ela é mera expectativa de direito, na medida que aquele que subscreveu, mas não integralizou o capital social, pode ser excluído da sociedade pelos demais, não se confirmando a participação na sociedade até que tal ocorra. A transmissão da propriedade de imóvel se dá com o registro do título translativo, o que torna Maurício e Luciana sócios remissos, praticando ato incompatível com as suas manifestações de vontade. Vê-se mais que não há qualquer indício de bem livre e disponível a garantir a execução em curso, que se arrasta há anos, e de onde se extrai a ordem de penhora, que sequer é a primeira do imóvel e deve ser mantida. (...) A certidão da matrícula traz que os devedores Maurício e Luciana agiram como se proprietários tabulares do imóvel fossem, assinando requerimentos e constituição de ônus, sabedores da existência da constituição da pessoa jurídica e sua própria declaração de que dava o imóvel em subscrição do capital social, não cumprindo a obrigação de registrar a subscrição à margem da matrícula, ato incompatível com a boa-fé. Em suma, no caso concreto, a disposição do imóvel, por ato não registrado à margem da matrícula e com claro intuito de lesar credores, bem como os dele decorrentes, não pode ser imposta aos exequentes para efeito de afastar a penhora determinada sobre a coisa, sendo, portanto, ineficaz em relação à execução 1005003-83.2018. Ante o exposto, revogando a tutela provisória, nos termos do art. 487, inc. I, do CPC, JULGO IMPROCEDENTE o pedido formulado. Arca o embargante com as custas e despesas processuais, bem como honorários do procurador da embargada, fixados em 10% do valor corrigido da causa.”

O embargante interpôs **recurso de apelação** (fls. 406/413). Em síntese, aduziu os seguintes pontos: (a) que o imóvel em questão fazia parte do capital que foi totalmente integralizado quando da constituição da empresa embargante, em novembro de 2023, (b) que houve o pagamento do ITBI pela apelante, o que demonstra inequivocadamente a transmissão do imóvel 15 anos antes da propositura da execução, (c) a necessidade de instauração de incidente de desconconsideração da personalidade jurídica para que a apelante fosse incluída na execução originária, (d) que a r. sentença foi ultra petita. Pleiteou a procedência dos embargos, a fim de que fosse desconstituída a penhora realizada sob o imóvel.

Os embargados apresentaram **contrarrazões** (fls. 417/424).
E houve oposição ao julgamento em sessão virtual (fl. 428).

É O RELATÓRIO.

Recurso formalmente em ordem, devidamente processado e tempestivo. Houve o recolhimento do preparo recursal (fls. 441/442).

Libere-se para imediato julgamento virtual. Cuida-se de matéria repetitiva e já conhecida pela Turma julgadora. A apelação e a resposta abordaram exaustivamente os pontos controvertidos. Privilegia-se a efetividade do processo.

PASSO A ANALISAR O RECURSO.

Trata-se de embargos de terceiro através do qual a embargante buscou o afastamento da penhora do imóvel registrado na matrícula 220.958, do 11º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, realizada na execução de título extrajudicial nº 1005003-83.2018.8.26.0002.

A controvérsia envolve a penhora do imóvel acima mencionado e a configuração de fraude à execução.

Incide no caso a previsão do art. 792, incisos III e IV do Código de Processo Civil:

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

(...)

III - quando tiver sido averbado, no registro do bem, hipoteca judiciária ou outro ato de constrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude;

IV - quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência;”

Trata-se de execução de título extrajudicial ajuizada pelos embargados em face de Maurício Marcos Queiroz e Luciana Cardoso de Siqueira Amador Queiroz, sócios da embargante.

A r. sentença fundamentou detalhadamente a ocorrência da fraude à execução verificada e a intenção dos executados em lesar credores, mediante uma sequência de atos visando o impedimento da penhora do imóvel.

Assim, devida a confirmação da sentença por todos os seus fundamentos, acrescidos dos seguintes que passo a pontuar.

Em sede de apelação, a apelante (sociedade formada pelos executados) se resumiu a alegar que a integralização do capital social mediante transmissão do imóvel, teria ocorrido em 2003, muito antes do ajuizamento da execução (2018), o que comprovaria a ausência de fraude.

Alegou, ainda, a impossibilidade de afetação de seu patrimônio sem o ajuizamento de incidente de desconconsideração da personalidade jurídica.

Primeiro, consigo que a questão não envolvia a inclusão de terceiro no polo passivo.

A execução permanece em face dos executados. E o terceiro ora embargante é atingido pelos efeitos daquela execução, a partir da conclusão de ineficácia do negócio jurídico impugnado.

OU seja, a controvérsia cinge-se justamente à fraude da execução consumada com a transferência fraudulenta do imóvel e à possibilidade de constrição para pagamento do débito.

E segundo, reconheço a existência de alienação em fraude da execução.

Verificou-se que, em 11/09/2018, foi averbada a penhora dos direitos dos devedores fiduciários sobre o imóvel da matrícula 220.958 (319).

Entretanto, intimadas a informarem o saldo devedor, as credoras fiduciárias Construtora Machado Freire Ltda e JZ Engenharia e Comércio Ltda apontaram que a alienação restava quitada integralmente (fls. 452/454 e fls. 456/461).

E, embora sustentem que a integralização do capital social através da transmissão do imóvel teria ocorrido em 2003, constatou-se que apenas houve a respectiva averbação na matrícula do imóvel em março de 2021 (fl. 320).

E isso ocorreu após a penhora dos direitos aquisitivos sob o imóvel que, repita-se, foi registrada na matrícula em janeiro de 2019.

Consigno que a subscrição das cotas tratava-se de mera expectativa de direito, sendo certo que transferência da propriedade se dá com o registro, nos termos dos arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil.

Ou seja, cabia à embargante demonstrar a idoneidade da suposta utilização do imóvel para integralização do capital social, o que não foi feito. Pelo contrário, o que se viu foi clara simulação.

Referida conclusão restou inclusive confirmada pela alienação do imóvel pelos executados à Construtora Machado Freire e JZ Engenharia, em 16/07/2007 (fl.318):

R.13/220.958:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pela escritura lavrada em 16 de julho de 2007, pelo 14º Tabelião de Notas desta Capital, no livro nº 2718, páginas 369/376, apresentada a registro por certidão de 25 de setembro de 2009, MAURÍCIO MARCOS QUEIROZ ou MAURÍCIO MARCOS DE QUEIROZ e sua mulher LUCIANA CARDOSO DE SIQUEIRA AMADOR QUEIROZ, empresária, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel, em garantia, a CONSTRUTORA MACHADO FREIRE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.740.098/0001-08, com sede nesta Capital, na Rua Padre Garcia Velho, nº 73, 3º andar, conjunto 34, Pinheiros; e JZ ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 58.004.714/0001-58, com sede nesta Capital, na Rua Dona Germaine Burchard, nº 389, Perdizes, pelo valor de R\$ 900.000,00, para garantia das obrigações assumidas por MACHINA PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.335.353/0001-66, com sede nesta Capital, na Rua Regina Badra, nº 59, sala 1, decorrentes da celebração de instrumento particular de compra e venda de quotas sociais e outras avenças (Contrato) de 12/07/2007, pagáveis por meio de parcelas iguais de R\$ 450.000,00 a cada uma das credoras, em até 12 meses a contar da data da assinatura do contrato, valores esses que serão corrigidos pelo Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas (IGPM-FGV), acrescidos dos juros de 1% ao mês ou no caso de sua extinção ou impossibilidade de utilização, pelo índice que melhor reflita a variação monetária ocorrida no período, a partir da data da assinatura do contrato, na forma e condições estabelecidas no título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$ 2.248.320,00.

Data:- 05 de outubro de 2009

Ou seja, após a alegada transferência do imóvel para integralização do capital social, os executados alienaram o bem. Este ato contraria e coloca abaixo toda a narrativa construída de que o imóvel já pertenceria à embargante, desde a integralização das cotas.

Ora, se os devedores Maurício e Luciana não eram os proprietários desde 2003 – tendo em vista a alegada subscrição das cotas - não poderiam ter alienado fiduciariamente o imóvel em 2007. Esse ponto não foi justificado pela embargante.

Na linha do que discorreu o juízo de primeiro grau, a ausência de regularização do registro do imóvel, com a suposta transmissão alegada, visava garantir proteção à pessoa jurídica e aos sócios, mediante alienação recíproca de propriedade, em favor de um ou de outro.

Toda a situação acima delineada, ao lado do esquema sequencial de criação, alteração e extinção de sociedades pelos executados, permitia a conclusão no sentido da fraude à execução.

Incidia o disposto na parte final da consagrada Súmula nº 375 do Superior Tribunal de Justiça:

"o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente."

Os elementos trazidos aos autos demonstraram não só a fraude (tendo em vista o prévio registro da penhora), com a clara má-fé por parte dos devedores e da embargante.

Em situações semelhantes, essa foi a conclusão a que se chegou a Turma Julgadora. '

É o que se colhe do julgamento da Apelação Cível 1010354-36.2023.8.26.0269, minha relatoria, julgamento em 27/08/2024:

“EMBARGOS DE TERCEIRO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. APELAÇÃO PROVIDA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FRAUDE DA EXECUÇÃO. RECONHECIMENTO. CIÊNCIA PELA EMBARGANTE DA AÇÃO DE EXECUÇÃO NO MOMENTO DA TRANSAÇÃO. MÁ-FÉ COMPROVADA. Trata-se de ação através da qual o embargante buscou o afastamento da ameaça de constrição do imóvel, tendo em vista a alegação de fraude à execução. Incidência da Súmula 375 do STJ. Venda do imóvel realizada, durante o trâmite da ação de execução, circunstância que era de conhecimento do embargante. Demanda capaz de levar o devedor à insolvência. Má-fé do adquirente. O embargante buscou apenas saldar os débitos das ações cujas penhoras já estavam averbadas, na matrícula do imóvel mesmo ciente da existência de outros débitos, em especial do valor exequendo. A ciência acerca de outros débitos restou confirmada a partir da inserção da cláusula 3.1.1.2 no compromisso de compra e venda (fl. 161). Precedentes da Turma Julgadora. Determinações ao juízo de primeiro grau no seguinte sentido: (a) lavratura do termo de penhora, (b) expedição de certidão para averbação da constrição na matrícula do imóvel e (c) seja oficiado ao juízo do inventário para que se verifique a oportunidade na manutenção do alvará diante do reconhecimento da fraude à execução. Embargos de terceiro julgados improcedentes em segundo grau. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO, COM DETERMINAÇÃO.”

Logo, era mesmo devida a improcedência dos embargos de terceiro.

Concluindo-se, rejeito as alegações da embargante e mantenho a r. sentença.

Prequestionamento

Anoto o entendimento pacífico de que o órgão julgador não está obrigado a citar todos os artigos de lei ordinária, infraconstitucional, ou da Constituição Federal para fins de prequestionamento, no que se consideram automaticamente prequestionadas todas as disposições legais discutidas nos autos. Por derradeiro, destaque-se que “Para que se tenha por configurado o pressuposto do pré-questionamento, é bastante que o tribunal de origem haja debatido e decidido questão federal controvertida, não se exigindo que haja expressa menção ao dispositivo legal pretensamente violado no especial” (vide: RSTJ 157/31, v.u., Acórdão da Corte Especial).

DISPOSITIVO.

Ante o exposto, pelo meu voto, NEGO PROVIMENTO ao recurso da embargante e mantenho a r. sentença.

Tendo em vista a sucumbência recursal, além das custas processuais (atualizadas), arcará a embargante com os honorários de advogado devidos ao patrono dos embargados, os quais majoro para 15% (quinze por cento) do valor da causa (atualizado, desde o ajuizamento dos embargos de terceiro).

Honorários de advogado fixados naquele patamar, diante da complexidade da causa, tempo do processo e proveito econômico.

Alexandre David Malfatti

Relator