

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****38ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0051226-40.2020.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Marcelo Szeer Vasconcelos Sousa**
 Executado: **Esser Belo Horizonte Empreendimentos Imobiliarios Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARIANA HORTA GREENHALGH**

Vistos.

Trata-se de cumprimento de sentença apresentado por MARCELO SZEER VASCONCELOS SOUSA em face de ESSER BELO HORIZONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., objetivando o pagamento de R\$ 266.178,50, para novembro de 2020.

Decisão de fl. 116 deferiu a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 163085 do 1º CRI de Jundiá.

Diante da notícia de que o imóvel foi alienado fiduciariamente, expediu-se ofício ao credor fiduciário (MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA), para que informasse se havia algum crédito a ser pago à empresa executada decorrente da operação de alienação fiduciária realizada, sobreindo resposta negativa.

O exequente alega a fraude à execução perpetrada pela executada, em conluio com a terceira interessada (MONETAR).

DECIDO.

Razão assiste ao exequente.

Com efeito, a fraude cometida no curso do processo - executivo ou de conhecimento - além de trazer em seu bojo o evidente intuito de burla ao credor, é ainda mais grave pois, nas palavras de LIEBMAN: “a alienação dos bens do devedor vem constituir verdadeiro atentado contra o eficaz desenvolvimento da função jurisdicional já em curso, porque lhe subtrai o objeto sobre o qual a execução deverá recair” Processo de Execução).

Não é por outro motivo que Dinamarco a considera “como ato de rebeldia à autoridade estatal exercida pelo juízo no processo, porque alienar bens na pendência deste e reduzir-se à insolvência, significaria tornar inútil o exercício da jurisdição e impossível a imposição do poder sobre o patrimônio do devedor” (Cândido Rangel Dinamarco - Execução Civil - 4ª Ed. - 1994, pág. 275).

O tratamento dispensado a essa figura jurídica dentro do processo civil é justificado porque em jogo, além do interesses privados das partes envolvidas - credor prejudicado e terceiro adquirente do bem -, há também o interesse público do Estado, representado pela necessidade de se coibir burla na realização da prestação jurisdicional.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
38ª VARA CÍVEL

 Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro -
 CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Na dicção do art. 792, do Código de Processo Civil, considera-se em fraude à execução a alienação ou oneração do bem "I - quando sobre o bem pender ação fundada em direito real ou com pretensão reipersecutória, desde que a pendência do processo tenha sido averbada no respectivo registro público, se houver; II - quando tiver sido averbada, no registro do bem, a pendência do processo de execução, na forma do art. 828; 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; V - nos demais casos expressos em lei".

No caso dos autos, tem-se que a execução iniciou-se em 18.11.2020, com a determinação de penhora do imóvel em discussão, o qual foi objeto de alienação fiduciária em 21.12.2020, por conta de débito confessado de R\$ 160.275,97.

Contudo, segundo o laudo de avaliação de fls. 181/202, o imóvel vale R\$ 8.230.000,00 (ago/22), ou R\$ 1.689.832,16, valor venal atribuído pela própria Prefeitura Municipal de Jundiá.

Sendo assim, causa estranheza a discrepância entre o valor da dívida garantida (cerca de R\$ 160 mil) e o valor de avaliação do imóvel (cerca de R\$ 8 milhões), a qual mais se acentua diante do documento de fls. 503/506, pelo qual a executada inexplicavelmente isenta a MONETAR "da adoção das providências previstas no art. 27 da Lei 9514/97".

Ora, pouco crível que diante da diferença entre o valor do débito e o valor do imóvel, a executada não viesse a receber qualquer remanescente após remessa do imóvel a leilão. Ao contrário, por certo que a dação em pagamento, celebrada após o início da execução, prejudicou, ao menos em tese, os interesses da ora exequente, que poderia vir a perseguir a quantia eventualmente sobejante após o leilão do bem.

Destarte, a opção pela dação dos direitos sobre o imóvel em pagamento da dívida, em substituição ao leilão, que se dá no âmbito da autonomia da vontade das partes, certamente simplifica o procedimento de execução extrajudicial. Contudo, não se pode ignorar que a possibilidade de que, levado o bem a leilão, se obtivesse quantia superior ao montante da dívida e das despesas e encargos correlatos ao procedimento, caso em que a importância que sobejasse seria entregue à devedora (art. 27, § 4º, da Lei nº 9.514/97) e poderia vir a responder à execução.

Sendo assim, de rigor se torna o reconhecimento da fraude à execução. Nesse sentido: EMBARGOS DE TERCEIRO – Pretensão de desconstituição de penhora que recaiu sobre imóvel – Alegação de que o imóvel foi objeto de dação em pagamento para quitação de crédito hipotecário, oriundo de cédulas de crédito rural – Sentença que reconheceu a ocorrência de fraude à execução e julgou improcedentes os embargos de terceiro – Insurgência da embargante – Alienação do bem após o registro da constrição judicial que caracteriza fraude à execução, nos termos do art. 792, III, do Código de Processo Civil – Preferência material do crédito hipotecário que não permitia a formalização de acordo extrajudicial para dação do bem, com preterição da penhora registrada na matrícula do imóvel – Multiplicidade de hipotecas e penhora que demanda a instauração de concurso de credores, nos termos do art. 908, do Código de Processo Civil – Precedentes do E. TJSP – Circunstâncias dos autos que denotam que o imóvel foi subavaliado – Tese de insubsistência de penhora efetivada sobre bem objeto de hipoteca constituída por cédula de crédito rural (art. 69, do Decreto Lei nº 167/67) – Descabimento – Impenhorabilidade prevista no mencionado dispositivo que não é absoluta, podendo ser relativizada na hipótese em que não houver risco de esvaziamento da garantia, tendo em vista o valor do bem ou a preferência do crédito cedular – Precedentes do C. STJ – RECURSO NÃO PROVIDO, nessa parte.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
38ª VARA CÍVEL

 Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro -
 CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS – Hipótese em que parcela dos embargados concordou com o pedido de levantamento da penhora formulado pela embargante – Julgamento de improcedência dos embargos – Necessidade de condenação dos vencidos ao pagamento dos honorários advocatícios em favor dos patronos daqueles que ofereceram resistência – RECURSO PROVIDO, nessa parte. (TJSP; Apelação Cível 1008429-32.2020.8.26.0100; Relator (a): Renato Rangel Desinano; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 16ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/12/2020; Data de Registro: 04/12/2020).

Isto posto, presente o requisito do art. 792, inciso III, do Código de Processo Civil, deve ser reconhecida a fraude à execução e a ineficácia da dação em pagamento em relação à exequente, sendo de rigor a manutenção da constrição sobre os direitos aquisitivos da executada sobre o imóvel. Oficie-se, pois, registrando a penhora.

Manifeste-se a exequente, em termos de prosseguimento, no prazo de 05 dias.

Intime-se.

São Paulo, 05 de setembro de 2023.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**