



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2024.0000780009

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2025239-35.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes _____, _____ e _____, é agravado _____.

ACORDAM, em 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), SILVÉRIO DA SILVA E THEODURETO CAMARGO.

São Paulo, 21 de agosto de 2024

PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO RELATOR

Assinatura Eletrônica

Agravo de

Instrumento nº: 2025239-35.2024.8.26.0000

Agravante: _____ e outros

Agravada: _____

Comarca: São Paulo - 23ª Vara Cível

1ª Instância: 0195825-05.2002.8.26.0100

Juiz: Vítor Gambassi Pereira

Voto nº 40.282

EMENTA. Agravo de instrumento. Ação de reparação de danos em fase de cumprimento de sentença. Decisão que admitiu terceiros como assistentes simples e acolheu a alegação de insubsistência das penhoras sobre as frações ideais não pertencentes à executada. Inconformismo dos exequentes. Parcial cabimento. Condenação em indenização por perdas e danos pela privação de uso de terreno dado em pagamento para construção de edifício residencial. Trânsito em julgado. Cessão de crédito relativos à ação de conhecimento e garantias atreladas pela autora ao primeiro cessionário, por instrumento particular. Alegação dos terceiros de não transmissão da garantia real de hipoteca. Posterior cessão do primeiro cessionário aos atuais titulares

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO DE ALCANTARA DA SILVA LEME FILHO, liberado nos autos em 23/08/2024 às 10:58. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2025239-35.2024.8.26.0000 e código ivDfomxf.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

do crédito por instrumento público, com participação da cedente originária. Inequívoca ciência da garantia real sobre os imóveis assentada em embargos de terceiro, transitados em julgados. Primeira cessão que foi informada nos autos há mais de 10 anos, com substituição processual. Posterior substituição processual pelos atuais titulares. Inexistência de qualquer questionamento nesse ínterim. Estabilização da eficácia total das cessões na justa expectativa dos terceiros de boa-fé. Tutela da confiança legítima enquanto expressão de interesse público. Atual higidez das penhoras. Pretensão para ingresso no feito como assistentes simples. Descabimento. Processo em fase de cumprimento de sentença. Inexistência de causa pendente. Impossibilidade de assistência. Precedentes do egrégio STJ. Inexistência de pretensão de auxílio a parte litigante. Tentativa de deduzir pretensão própria em processo alheio. Interesse meramente econômico e possibilidade de tumulto processual. Questão de mérito (ineficácia parcial da primeira cessão em relação à garantia real) prejudicada. Decisão reformada. Agravo parcialmente provido.

Agravo de instrumento interposto contra a decisão de fls. 3.723/3.730 dos autos de origem, que, em ação de reparação de

VOTO Nº 2/12

danos em fase de cumprimento de sentença, admitiu terceiros como assistentes simples e acolheu a alegação, por eles formulada, de insubsistência das penhoras sobre as frações ideais não pertencentes à executada, em vista da parcial ineficácia da cessão de direitos entre a credora original e o primeiro cessionário, realizada por instrumento particular, que não teria abrangido a transferência da hipoteca que garantia a obrigação inicial.

Os agravantes pleiteiam a reforma da decisão pelas razões de fls. 1/77.

Recurso processado com efeito suspensivo (fl. 3.897) e respondido (fls. 3.903/3.931 e 4.022/4.025).

Oposição ao julgamento virtual formulada (fl. 3.899).
É o relatório em sede recursal.

O recurso comporta parcial provimento.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

Cuida-se de cumprimento de sentença que, entre outras determinações, condenou a executada ao pagamento de indenização por perdas e danos pela privação de uso de terreno, dado em pagamento pela autora originária, Sra. Ithamar, e hipotecado com a ré ante a promessa de construção de edifício em prazo determinado e entrega de unidades futuras, não cumprida (sentença às fls. 583/591, origem).

Em sede de julgamento de apelação, foi alterado o termo inicial da mora para liquidação e foi afastada a ressalva quanto às oscilações do mercado de locação, conforme ementa de julgamento:

—

Ementa. Indenizatória — imóveis transacionados para realização de incorporação de edifício residencial pagamento mediante entrega de unidade especificada em prazo certo — obra paralisada por ato administrativo da municipalidade e liminar judicial por alterações no projeto com afronta às posturas edilícias — inoccorrência de são fortuito diante da intenção e prévio

VOTO Nº 3/12

conhecimento das normas violadas — confissão das irregularidades e proposta de acordo com a municipalidade antes desta ação — direito da autora a indenização pelo que deixou de usar e fruir — impossibilidade até por previsão contratual de substituir a obrigação de dação de imóvel por dinheiro — incabimento da substituição desta ação por execução de título executivo — meros aborrecimentos pelo não cumprimento do contrato não geram direito a reparação de dano moral que é inexistente — tamanho e valor das unidades condominiais a serem entregues expressamente previstos em contrato já abrangendo valorização e acréscimos; incabimento de qualquer revisão contratual para readequação de valores — Apelo da autora provido em parte, prejudicado o da ré (acórdão às fls. 742/754, origem).

O egrégio Superior Tribunal de Justiça, por fim, deu provimento ao recurso da devedora somente para afastar a multa por litigância de má-fé imposta em segundo grau, em embargos de declaração,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

operando-se o trânsito em julgado em 13/09/2006 (fls. 1.030/1.048, origem).

A autora cedeu, em 2006, os créditos relativos à ação de origem para _____, com previsão de cessão também das garantias a ele atreladas, conforme instrumento particular de cessão de crédito registrado perante o 3º Ofício de Títulos e Documentos de São Paulo, trazido aos autos em 2013 (fls. 1.891/1.898, origem).

Em 2012, _____ e _____ realizaram cessão parcial desse crédito e de suas garantias (28%), por instrumento público, a _____ e _____, conforme escritura de cessão de direitos creditórios (fls. 2.467/2.471, origem).

Posteriormente, em 2019, _____ cedeu o restante do crédito e as garantias a ele atreladas (78%) para a _____, também por instrumento público,

VOTO Nº 4/12

conforme escritura pública de cessão de crédito (fls. 2.594/2.613, origem).

Todas as cessões foram comunicadas nos autos, ainda que não contemporaneamente, determinando-se a substituição processual dos respectivos cedentes pelos cessionários (fls. 1.900; 2.473 e 2.714, origem). Consigna-se que _____ faleceu no curso do processo sendo substituído por seu espólio.

As unidades do condomínio edifício foram adquiridas por terceiros, cuja ciência sobre a instituição e a manutenção do direito real de garantia em favor da Sra. _____ era inequívoca, bem como sobre as alterações no projeto inicial que deram causa ao atraso, feitas em atendimento também a conveniência e interesse deles, conforme assentado em sede de embargos de terceiros por eles manejados, em que se determinou apenas o desmembramento da hipoteca, para corresponder a cada fração ideal, ratificada a manutenção da garantia real em si (Maná



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

Participações e Serviços Ltda. — autos n. 0219724-85.2009.8.26.010; Interativa Consultoria e Administração Ltda. e outros — autos n. 0184512-03.2009.8.26.0100; IM2D Participações Ltda. — autos n. 0189967-46.2009.8.26.0100; _____ e outro — autos n. 0150560-33.2009.8.26.0100).

Parcela desses terceiros adquirentes, por sua vez, requereu o ingresso no cumprimento de sentença de origem como assistentes e pugnaram pelo reconhecimento da insubsistência da penhora que recai sobre suas frações ideais, uma vez que a cessão de crédito entre _____ e _____ não teria abrangido a garantia real de hipoteca, em função de sua realização por instrumento particular ao invés da forma pública alegadamente imprescindível, nos termos da petição apresentada na origem em abril de 2023 (fls. 3.230/3.243, origem).

Ainda, argumentaram que a matéria não teria sido objeto de cognição nos embargos de terceiros manejados, pois a cessão

VOTO Nº 5/12

teria sido omitida até o ano de 2013, quando os embargos já aguardavam julgamento dos recursos de apelação. Nesse mesmo sentido, tratar-se-ia de matéria de ordem pública cuja solução não necessitaria de dilação probatória, pelo que não haveria se falar em preclusão e se imporia a cognição diretamente nos autos do cumprimento de sentença de origem.

É a síntese do necessário.

O sistema jurídico brasileiro se estrutura de forma a proteger a boa-fé e o sujeito que nela se pauta. Como consequência, a boa-fé, enquanto instituto jurídico, se presta à imprescindível função de corretora do exercício jurídico, de forma a direcioná-lo e ajustá-lo aos padrões da licitude.

Na lição de MARTINS COSTA, Judith:

“A mais vasta e relevante, consequente à qualificação geral da boa-fé como instituto jurídico, é a função corretora do exercício jurídico para impedir o exercício manifestamente desleal, incoerente, imoderado ou irregular de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

direitos subjetivos, formativos, faculdades e posições jurídicas. Trata-se da sua incidência no momento dinâmico, abrangendo todas as fases da relação obrigacional. Trata-se, igualmente, de uma atuação multifacetada, pois, como já se aludiu, como instituto jurídico que é, a boa-fé se articula com outras regras e princípios que denotam os vetores valorativos incidentes à relação contratual: a liberdade, a coerência, o equilíbrio, a justiça comutativa e a utilidade, nascendo, dessa articulação, as configurações ou facetas da boa-fé no momento do exercício dos direitos” (A boa-fé no direito privado: critérios para a sua aplicação, 2ª ed., São Paulo - Saraiva Educação, 2018, p. 411, ebook).

No caso, a cessão de crédito cuja ineficácia parcial se alega, data de 2006, com registro perante o Ofício de Título e Documentos em 2011 conforme instrumento particular acostado aos autos. Certa, ademais, sua informação no processo de origem no ano de 2013, oportunidade em que se determinou a substituição dos integrantes do

VOTO Nº 6/12

polo ativo da demanda para que passasse a constar os cessionários.

Trata-se, portanto, de inequívoca ciência da cessão de crédito questionada desde pelo menos o ano de 2013, como reconhecem os agravados em sua contraminuta. Mesmo considerada a anterioridade dos embargos de terceiro em relação à alteração entre cedente e cessionário no polo ativo da demanda, é de se ressaltar que a substituição processual se deu há mais de 10 anos, sem que haja qualquer notícia de efetivo esforço dos agravados para trazer à cognição do Poder Judiciário os suscitados vícios na transmissão das garantias atreladas ao crédito cedido, apesar da magnitude do fato então novo que somente agora procuram impugnar.

Em suma, sobressai do contexto fático a inércia dos agravados, por mais de 10 anos, de procurar questionar, por qualquer via, as garantias atreladas a cessão de crédito entre a _____ e _____, cuja eficácia integral há muito se estabilizou nas justas expectativas do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

primeiro cessionário e dos terceiros de boa-fé aos quais foram posteriormente cedidos o mesmo crédito e as garantias a ele atreladas.

Nesse sentido, inclusive, cumpre deixar em evidência que a posterior cessão de _____ a _____ e _____ se deu por instrumento público e contou com a participação da cedente originária, Sra. _____, conforme escritura de cessão de crédito (fls. 2.469/2.472, origem). A cessão entre _____ e a _____, da mesma forma, foi realizada por instrumento público (fls. 2.608/2.613, origem).

Da mesma forma que a alegação de eficácia parcial da cessão entre _____ e _____, por nulidade na transmissão de garantia real sobre imóvel, constituir-se-ia em matéria de ordem pública, também a tutela da confiança legítima, sob a égide da boa-fé, expressa um interesse público protegido pelo ordenamento jurídico.

VOTO Nº 7/12

Cuida-se a cessão original ora questionada, por fim, não em documento apócrifo repentinamente trazido a luz dos autos, mas em instrumento de cessão registrado em Ofício de Títulos e Documentos, nos termos do art. 654, §1º, do Código Civil, e que fundamentou não só a substituição processual entre cedente e cessionário, deferida há mais de 10 anos, mas também as duas posteriores cessões do mesmo crédito e de suas garantias, por instrumento público, a terceiros de boa-fé, contando inclusive com a participação da cedente originária.

Com efeito, revelam-se atualmente hígdas as penhoras ora impugnadas, que derivam de garantia real cuja ciência inequívoca dos terceiros proprietários já foi definitivamente reconhecida nos respectivos embargos de terceiros e cujo crédito por ela garantido teve seus atuais titulares constituídos por instrumento público.

Em outro sentido, necessária, ainda, análise da forma



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

processual pela qual os agravados requereram sua intervenção nos autos do cumprimento de sentença de origem.

Conforme disposição do art. 119 do Código de Processo Civil: *Art. 119. Pendendo causa entre 2 (duas) ou mais pessoas, o terceiro juridicamente interessado em que a sentença seja favorável a uma delas poderá intervir no processo para assisti-la.*

Parágrafo único. A assistência será admitida em qualquer procedimento e em todos os graus de jurisdição, recebendo o assistente o processo no estado em que se encontre.

A assistência é modalidade de intervenção de terceiro pela qual este ingressa em processo alheio para auxiliar uma das partes, desdobrando-se na modalidade de assistente simples ou litisconsorcial. Em suma, admite-se a assistência quando o terceiro poder a vir suportar prejuízos jurídicos em caso de decisão final desfavorável ao assistido, sejam eles diretos (litisconsorcial) ou reflexos (simples), não

VOTO Nº 8/12

bastando o mero interesse econômico para tal.

No caso, requerem os agravados ingresso no feito, atualmente em fase de cumprimento definitivo de sentença, pelo alegado interesse decorrente de sua qualidade de terceiros adquirentes de bens que são objeto de constrições patrimoniais.

Sobressai, entretanto, a impossibilidade de admissão de assistência no atual estágio processual, ante a inexistência de causa pendente, bem como pela previsão legal expressa de figuras mais adequadas à intervenção pretendida.

Nesse sentido o entendimento do egrégio Superior Tribunal de Justiça, ainda que sob égide do CPC/73:

AgInt no REsp n. 1.552.014/ES - DIREITO
PROCESSUAL CIVIL. ASSISTÊNCIA AO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

EXEQUENTE. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, ART. 50. INVIABILIDADE DA INTERVENÇÃO EM FASE DE EXECUÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL DESCONSTITUÍDO EM AÇÃO RESCISÓRIA.

FALTA DE INTERESSE EM RECORRER DO ACÓRDÃO PROFERIDO NOS AUTOS DA EXECUÇÃO. AUSÊNCIA DE UTILIDADE DO PROVIMENTO PRETENDIDO.

1. É requisito da assistência que haja causa pendente. É, portanto, inviável a assistência em processo de execução, no qual não se realiza atividade jurisdicional cognitiva e apenas se busca alteração no mundo dos fatos a fim de que seja satisfeito o crédito. 2. A execução pressupõe a existência de título líquido, certo e exigível, atributos que não aproveitam àquele que não participou do processo de conhecimento. 3. Dada a ausência de utilidade do

VOTO Nº 9/12

provimento pretendido no recurso especial, é o caso de se reconhecer a falta de interesse em recorrer. No caso, o acórdão recorrido indeferiu o pedido de ingresso do recorrente como assistente em processo de execução; o título executivo judicial foi objeto de ação rescisória, cujo pedido foi julgado procedente. Desconstituído o título que embasava a execução, não mais se verifica o interesse do recorrente em integrar o polo ativo, aplicando-se ao caso o princípio *nulla executio sine titulo*. 4. Agravo interno a que se nega provimento (Rela. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, j. em 25/04/2017, DJe 04/05/2017).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

REsp 1.398.613/SP - PROCESSUAL CIVIL.
 VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC/1973.
 INEXISTÊNCIA. UNIÃO. INTERVENÇÃO
 ANÔMALA NO PROCESSO EXECUTÓRIO.
 IMPOSSIBILIDADE. (...)

3. A intervenção de terceiros prevista no art. 50, parágrafo único, do CPC/1973 não se confunde com aquela de que cuida o art. 5º, parágrafo único, da Lei n. 9.469/1997, visto que, nesta última, a intervenção legitima-se com o desiderato de demonstrar interesse econômico e não jurídico, como naquela. 4. Esta Corte Superior tem reputado inviável a intervenção de terceiros no processo executivo, salvo na ação cognitiva incidental de embargos, visto que a execução não objetiva a obtenção de sentença, mas a concretização do título executivo. (...) 7. Recurso desprovido (Rel. Ministro GURGEL DE FARIA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 02/06/2016, DJe

VOTO Nº 10/12

29/06/2016).

AgRg no AREsp 195.013/SP - AGRAVO
 REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.
 INTERVENÇÃO DE TERCEIROS. ASSISTÊNCIA EM
 PROCESSO DE EXECUÇÃO. IMPOSSIBILIDADE.
 AUSÊNCIA DE INTERESSE JURÍDICO AFIRMADO
 PELA CORTE ESTADUAL. INVERSÃO DO
 JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 7 E 83
 DO STJ.

1. "Inviável a intervenção de terceiros sob a forma de assistência em processo de execução" (AgRg no REsp n. 911.557/MG, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

DJe de 29/6/2011). 2. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do STJ, aplica-se a Súmula n. 83/STJ. 3. Revisão das bases fáticas adotadas pela Corte estadual que concluíram pela ausência de interesse jurídico da parte demanda o revolvimento das circunstâncias fático-probatórias dos autos. Incide-se o óbice previsto na Súmula n. 7/STJ. 4. Agravo regimental desprovido (Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/05/2016, DJe 09/05/2016).

Mesmo se assim não o fosse, o que se verifica na hipótese em tela não é a pretensão para ingresso no feito a fim de auxiliar a parte devedora, como se exigiria para a assistência, mas tentativa de ingresso de terceiros para fazer valer pretensão própria, qual seja, afastar os gravames que recaem sobre seus bens, hipótese para a qual o ordenamento processual prevê modalidades de intervenção mais adequadas, como a figura prevista no art. 674 do CPC.

VOTO Nº 11/12

Ademais, admitir a assistência dos agravados no atual estágio do cumprimento de sentença causaria verdadeiro tumulto processual, com congestionamento do cumprimento de sentença por sujeitos que não participaram da fase de conhecimento, o que poderia prejudicar o titular da decisão de mérito transitada em julgado em perseguir a tutela definitiva já concedida, na contramão do quanto prescrito pelo princípio da efetividade processual.

O que se vê, portanto, é o manejo de forma processual inadequada, fundada em interesse meramente econômico, para procurar desconstituir penhoras atualmente hígidas, em favor de titulares de crédito reconhecido por documento público e há muito admitidos enquanto sujeitos processuais, de forma a tentar contornar a própria



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

inércia em trazer ao Poder Judiciário, tempestivamente e pelas vias adequadas, os fundamentos da impugnação, o que não prospera.

Destarte, reforma-se a r. decisão recorrida para reconhecer a higidez das penhoras lançadas no processo de origem e para indeferir o ingresso dos terceiros na qualidade de assistentes, determinando-se sua exclusão do feito.

Em vista do quanto decidido no presente acórdão, resta prejudicada a análise de mérito, qual seja, a discussão sobre a prevalência, em relação à cessão original entre _____ e _____, mais especificamente em relação à transmissão da garantia real de hipoteca sobre o crédito, do regramento geral para cessão de créditos (arts. 286 e ss., CC) ou daquele próprio à transmissão de direito real sobre imóvel (art. 108, CC).

Ante o exposto, pelo meu voto, dá-se parcial provimento ao recurso, nos termos acima consignados.

Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho
Relator

VOTO Nº 12/12