



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

3 de março de 2026

1ª Câmara Cível

Agravo de Instrumento - Nº 1411140-65.2025.8.12.0000 - Bonito **Relator designado – Exmo. Sr(Des. Alexandre Branco Pucci**

Agravante : -----.
 Advogada : Emanuelle Catherine da Fonseca Caneppele (OAB: 26248/MS).
 Advogado : Edson Kohl Junior (OAB: 15200/MS).
 Agravante : -----.
 Advogada : Emanuelle Catherine da Fonseca Caneppele (OAB: 26248/MS).
 Agravado : -----.
 Advogado : Andre Sena Madureira Figueiro (OAB: 26286A/MS).
 Agravado : -----.
 Advogado : Ruy Luiz Falcão Novaes (OAB: 2640/MS).
 Advogado : Maria Aparecida Santana (OAB: 13829/MS).
 Perito : -----.

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL NA PENDÊNCIA DA EXECUÇÃO. AUSÊNCIA DE REGISTRO DE PENHORA OU AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA NA MATRÍCULA. TERCEIRO ADQUIRENTE. PRESUNÇÃO DE BOA-FÉ. INEXISTÊNCIA DE PROVA DE MÁFÉ. SÚMULA 375 DO STJ. TEMA 243/STJ. FRAUDE À EXECUÇÃO NÃO CONFIGURADA. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1)

Agravo de instrumento interposto por ----- e ----- contra decisão proferida pela 1ª Vara da Comarca de Bonito/MS, nos autos de execução de título extrajudicial ajuizada por ----- em face de -----, que reconheceu fraude à execução na alienação do imóvel matriculado sob nº 26.630 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Corumbá/MS, transferido pelo executado às agravantes.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2)

A questão em discussão consiste em definir se a alienação de imóvel realizada pelo executado, na pendência de execução, configura fraude à execução quando inexistente registro de penhora, averbação premonitória ou prova de má-fé do terceiro adquirente.





Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

III. RAZÕES DE DECIDIR

3)

A fraude à execução exige a presença de processo judicial em curso contra o devedor e o registro de penhora, averbação premonitória ou outro ato construtivo na matrícula do bem, ou, na ausência desses registros, prova de que o terceiro adquirente tinha conhecimento da demanda capaz de conduzir o alienante à insolvência.

4)

A Súmula 375 do STJ e o Tema 243 dos recursos repetitivos estabelecem que o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente, sendo do credor o ônus de demonstrar que o adquirente tinha ciência da demanda judicial.

5)

No caso concreto, a alienação do imóvel ocorreu na pendência da execução, porém inexistia qualquer registro de penhora, averbação premonitória ou restrição na matrícula do bem à época da transferência.

6)

As adquirentes demonstraram ter adotado as cautelas ordinárias do mercado imobiliário, mediante obtenção de certidões negativas, análise da matrícula atualizada do imóvel e consulta à certidão de indisponibilidade de bens, todas sem indicação de restrições.

7)

A escritura pública de compra e venda consignou declaração do vendedor de que o imóvel estava livre e desembaraçado de ônus e que a alienação não o colocaria em estado de insolvência, circunstância que reforça a confiança legítima das adquirentes na regularidade do negócio jurídico.

8)

A boa-fé objetiva constitui presunção jurídica, cabendo à parte que alega a fraude demonstrar a má-fé do terceiro adquirente, ônus do qual o exequente não se desincumbiu.

9)

A inexistência de prova concreta de conluio, simulação ou ciência das adquirentes acerca de demandas capazes de conduzir o alienante à insolvência impede o reconhecimento da fraude à execução.

10)

O ordenamento jurídico disponibiliza ao credor mecanismos de proteção do crédito, como a averbação premonitória da execução e o registro da penhora, cuja ausência não pode ser transferida ao terceiro adquirente que agiu com cautela e boa-fé.



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

IV. DISPOSITIVO E TESE

11)

Recurso parcialmente provido.

Tese de julgamento:

12)

O reconhecimento da fraude à execução depende do registro de penhora ou averbação premonitória na matrícula do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.

13)

A ausência de registro de constrição judicial transfere ao credor o ônus de demonstrar que o terceiro adquirente tinha conhecimento da demanda capaz de levar o alienante à insolvência.

14)

A adoção, pelo adquirente, das cautelas ordinariamente exigidas no mercado imobiliário reforça a presunção de boa-fé e afasta o reconhecimento de fraude à execução.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 792, IV, e 828.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula 375; STJ, REsp 956.943/PR, Rel. Min. Nancy Andrighi, Corte Especial, j. 20.08.2014, DJe 01.12.2014 (Tema 243); STJ, REsp 1.863.999/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 03.08.2021, DJe 09.08.2021.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os juízes da 1ª Câmara Cível Tribunal de Justiça, na conformidade da ata de julgamentos, POR MAIORIA, DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO, NOS TERMOS DO VOTO DO 1º VOGAL (DES. ALEXANDRE), VENCIDO O RELATOR, QUE NEGAVA PROVIMENTO AO AGRAVO

Campo Grande, 3 de março de 2026.

Des. Alexandre Branco Pucci Relator designado

R E L A T Ó R I O

O Sr. Des. Marcelo Câmara Rasslan.



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

----- e - ----- (terceiros interessados) interpõem agravo de instrumento contra a decisão que, nos autos da ação de execução ajuizada por ----- em desfavor de -----, reconheceu que houve fraude à execução na alienação do imóvel objeto da matrícula n.º 26.630, adquirido pelos agravantes.

Alegam que o reconhecimento de fraude à execução não pode ocorrer de forma incidental nos autos da ação de execução, mas apenas por ação própria (pauliana).

Dizem que adquiriram o imóvel em 17/12/2021, ao tempo em que não havia nenhuma averbação na matrícula do bem de "*penhora, indisponibilidade, averbação premonitória ou outro ônus capaz de alertar para a existência de constrição ou litigiosidade sobre o bem. Além disso, foram solicitadas e apresentadas certidões de débitos e de distribuição de feitos, bem como certidão de indisponibilidade de bens do vendedor, todas com resultado negativo no que diz respeito à existência de restrições ou constrições judiciais.*"(f. 17).

Aduzem que nos termos da Súmula 375, do Superior Tribunal de Justiça, a fraude à execução depende de registro da penhora, e que na ausência de prova da má-fé, cujo ônus é do credor, a boa-fé deve ser presumida.

Informam que a ação de execução estava vinculada a uma dívida garantida por hipoteca, cujo bem foi, inclusive, penhorado, o que reforça a existência de lastro patrimonial vinculado ao crédito do agravado (f. 30).

Ao final, aduzem que, nos termos do art. 828, do CPC, incumbe ao credor a averbação premonitória da execução na matrícula do imóvel, o que não ocorreu no caso.

Pedem a concessão de efeito suspensivo ao recurso e, ao final, o provimento para reforma da decisão agravada.

O recurso foi recebido no efeito devolutivo (f. 271-2).

Contraminuta às f. 275-87, com pedido de desprovimento do recurso. É o relatório.



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

VOTO EM 02 - 12 - 2025

O Sr. Des. Marcelo Câmara Rasslan. (Relator)

----- e - ----- (terceiros interessados) interpõem agravo de instrumento contra a decisão que, nos autos da ação de execução ajuizada por ----- em desfavor de -----, reconheceu que houve fraude à execução na alienação do imóvel objeto da matrícula n.º 26.630, adquirido pelos agravantes.

A controvérsia recursal cinge-se à possibilidade de reconhecimento incidental da fraude à execução na alienação do imóvel objeto da matrícula n.º 26.630, adquirido pelas agravantes, bem como à demonstração da boa-fé dos adquirentes, à luz da Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça.

De início, não procede a tese das agravantes de que a fraude à execução somente poderia ser reconhecida por meio de ação pauliana.

A jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que a fraude à execução pode ser reconhecida incidentalmente nos autos do processo em que proferida a decisão constitutiva, sendo desnecessária a propositura de ação autônoma.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO.
VIOLAÇÃO AO ART. 1022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA.
EXECUÇÃO FISCAL. ICMS E MULTA. ALIENAÇÃO DE BENS
IMÓVEIS ATRAVÉS DE PARTILHA FRAUDE À EXECUÇÃO.
DECRETAÇÃO NOS PRÓPRIOS AUTOS DA EXECUÇÃO.

CABIMENTO. 1. O Superior Tribunal de Justiça entende que "**A fraude à execução é instituto de direito processual**, cuja caracterização pressupõe a prévia existência de ação e que, por isso mesmo, acarreta a ineficácia primária da conduta fraudulenta, com a sujeição imediata do bem desviado aos atos de execução, **razão pela qual pode ser declarada incidentalmente no próprio processo, dispensando medida autônoma**" (REsp 1.260.490/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 7/2/2012, DJe 2/8/2012 - grifou-se). 2. De outro lado, é pacífico o entendimento de que, "verificando-se estarem presentes os pressupostos caracterizadores da fraude à execução, no termos do art. 593, II, do CPC, a par do acervo probatório elidir presunção de boa-fé do terceiro adquirente, deve ser



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

declarada a ineficácia da alienação do imóvel penhorado em face do credor" (AgRg no Ag 758.743/RS, Rel. Min. Vasco Della Giustina, DJe 21.5.2010). 3. Seguindo tais lineamentos, fica claro que é desnecessário ajuizar ação própria para desconstituir a sentença homologatória de partilha, pois o reconhecimento da ocorrência de fraude nos autos da execução não implica sua desconstituição, mas, tão somente, ineficácia das doações e renúncias efetuadas pelos herdeiros em relação ao credor/exequente. 4. Agravo Interno não provido. (AgInt no AgInt no REsp n.º 1.822.927/RS, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 29/4/2020, DJe de 6/5/2020).

Superada essa questão, passa-se ao exame da existência, ou não, de boa-fé na aquisição do bem.

No mérito, a discussão consiste em definir se é possível o reconhecimento de fraude à execução na alienação do imóvel matriculado sob o n.º 26.630, do CRI de Corumbá/MS, adquirido pelos agravantes ----- – -----, ou se, ao contrário, deve ser preservada a boa-fé dos adquirentes, afastando-se a declaração de ineficácia do negócio jurídico proferida pelo juízo singular.

No que tange a inexistência de averbação premonitória ou penhora, de fato a matrícula do imóvel não continha averbação de penhora, indisponibilidade ou averbação premonitória ao tempo da aquisição (dezembro/2021). Tal fato é incontroverso - reconhecido pelos agravantes e pelo próprio exequente.

Sobre o tema, a Súmula 375, do STJ, estabelece:

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

Com efeito, se ausente o registro, torna-se necessário verificar a boa-fé dos adquirentes e a situação patrimonial do devedor no ato da alienação.

Os agravantes afirmam que consultaram certidões cíveis e fiscais, e que não havia qualquer indicação de constrição, e que a aquisição decorreu de negócio lícito e oneroso.

Ocorre que, conforme esclarecido às f. 477, dos autos de origem, o



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

imóvel sequer estava em nome do executado, mas em nome de terceiros: -----, embora comprovadamente pertencente ao executado (proprietário de fato), situação que deveria acautelar qualquer adquirente diligente, até porque por se tratar de pessoa jurídica e de compra de imóvel de grande valor, por certo não são compradores inexperientes.

Além disso, haviam múltiplas ações e execuções em andamento contra o alienante, inclusive débitos fiscais vultosos, alguns ultrapassando, individualmente, valores milionários, conforme destacado da decisão agravada (f. 479).

Em que pese a presunção geral de boa-fé, não houve demonstração de consulta às certidões no domicílio do vendedor, mas apenas no domicílio do imóvel, o que não atende aos requisitos prudenciais mínimos para aquisição de bem de alto valor.

A decisão agravada detalhou, de forma precisa e documentada, a inconsistência das diligências realizadas pelos agravantes, citando expressamente ações diversas naturezas.

Essa documentação evidencia contexto patrimonial altamente comprometido, perceptível a qualquer adquirente cauteloso.

A decisão agravada deixa claro que a alienação reduziu o devedor à completa insolvência, pois contra ele pendia débitos constitutivos de montantes que ultrapassavam, isoladamente, a casa dos milhões, e havia execuções simultâneas em trâmite, sendo o patrimônio insuficiente para garantir os débitos.

Oportuno esclarecer, ainda, que art. 828, do CPC, prevê a averbação premonitória como faculdade, não como condição para reconhecimento da fraude.

A ausência de averbação não impede o reconhecimento da fraude, quando comprovada a insolvência à época da alienação.

Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL EM AÇÃO DE EMBARGOS DE TERCEIRO – FRAUDE À EXECUÇÃO – EVIDENCIADA – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO. Nos termos do art. 792, IV, do Código de Processo Civil, caracteriza-se fraude à execução quando, ao tempo da alienação, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência; situação verifica no caso em apreço, já que contra o devedor não foram localizados outros bens passíveis de penhora ou



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

que possam saldar a dívida por completo. O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente, nos termos da Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça. Ainda que não constasse na matrícula a existência de ações ou penhoras no imóvel, a má-fé dos compradores, os quais além de terceiros são parentes do devedor, foi evidenciada pela ciência prévia da existência de ações cíveis, tributárias e trabalhistas contra aquele, expressamente declarada na escritura pública. (TJMS. Apelação Cível n.º 0800209-63.2024.8.12.0040, Porto Murtinho, 1.ª Câmara Cível, Relator (a): Juíza Denize de Barros Dodero, j: 06/08/2025, p: 08/08/2025);

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AQUISIÇÃO POR TERCEIRO DE IMÓVEL OBJETO DE AÇÃO JUDICIAL - FRAUDE À EXECUÇÃO - AUSÊNCIA DE REGISTRO DA PENHORA OU DE AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL – CIÊNCIA INEQUÍVOCA DA EXISTÊNCIA DE CERTIDÃO POSITIVA QUANTO À DISTRIBUIÇÃO DE FEITOS PERANTE A JUSTIÇA ESTADUAL – MÁ-FÉ – FRAUDE VERIFICADA - RECURSO DESPROVIDO. É verdade que **"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" (Tema 243, STJ). Apesar disso, extrai-se dos autos que o executado alienou a área litigiosa a terceiro, que sabia da distribuição de feito cível perante a Justiça Estadual, sendo este comportamento revelador de má-fé. Recurso desprovido para manter a declaração de fraude à execução, afastando a ineficácia da venda perante o credor. (TJMS. Agravo de Instrumento n.º 1414597-42.2024.8.12.0000, Campo Grande, 1.ª Câmara Cível, Relator (a): Des. João Maria Lós, j: 10/01/2025, p: 13/01/2025).

Portanto, restou comprovado nos autos a situação de insolvência do executado no momento da transferência, e as diligências demonstradas pelos agravantes, são insuficientes para presumir a boa-fé em aquisição de imóvel de alto valor.

Assim, não há elementos que autorizem a reforma da decisão agravada.

Ante o exposto, conheço e nego provimento ao agravo de instrumento, mantendo integralmente a decisão que reconheceu a fraude à execução.

É como voto.



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

CONCLUSÃO DE JULGAMENTO ADIADA, EM RAZÃO DA VISTA FORMULADA PELO 1º VOGAL (DES. PUCCI), APÓS O RELATOR NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO, O 2º VOGAL AGUARDA.

VOTO EM 11-12-2025

O Sr. Des. Alexandre Branco Pucci (1º Vogal)

Trata-se de agravo de instrumento interposto por ----- e -----, contra decisão da 1ª Vara da Comarca de Bonito, nos autos de execução de título extrajudicial, ajuizada por ----- em desfavor de -----, que reconheceu a ocorrência de fraude à execução na alienação de imóvel registrada sob a matrícula n. 26.630, do Cartório do 1º Ofício da 1ª Circunscrição de Corumbá/MS, realizada pelo executado ----- em favor das agravantes.

O douto Relator votou pelo desprovimento do recurso, mantendo a decisão de primeiro grau.

Pedi vista para uma melhor análise dos autos.

Observa-se que a controvérsia recursal cinge-se à análise da existência - ou não - de fraude à execução, à luz do art. 792 do Código de Processo Civil e da jurisprudência consolidada, notadamente a Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça, que dispõe:

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

Extrai-se dos autos que o exequente -----, no curso da execução, alegou a existência de fraude à execução, que teria sido praticada pelo executado ----- na alienação do imóvel descrito na matrícula n. 26.630 do CRI de Corumbá, afirmando que a referida transação realizada com as empresas agravantes teria ocorrido de forma fraudulenta, uma vez que as compradoras desconsideraram a existência de execuções ajuizadas em desfavor do executado-vendedor, inclusive a presente, que eram capazes de reduzi-lo à insolvência.

As agravantes-adquirentes, por sua vez, alegaram ausência de averbação na matrícula do imóvel ou qualquer informação na escritura pública de compra e venda, que demonstrasse litígio ou restrição em relação ao bem adquirido e que o negócio foi formalizado por escritura pública e registro em cartório, não havendo elementos nos autos que indiquem a existência de má-fé ou conluio entre as partes.



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Além disso, alegaram que o bem foi adquirido pelo vendedor muito tempo antes do registro e que na matrícula não havia nenhum ônus decorrente da presente execução, constando tão somente um executivo diverso, que não se referia ao executado-vendedor.

Diante dos fatos e fundamentos apresentados pelas partes e terceiras interessadas, o Julgador de primeiro grau reconheceu a fraude à execução, sendo essa decisão, como já apontado, objeto deste agravo de instrumento.

Após analisar de forma detida todos os elementos que compõem o painel probatório, acompanho o douto Relator para rejeitar a preliminar de inadequação da via eleita, mas peço-lhe vênia para divergir quanto ao seu entendimento acerca do reconhecimento da fraude à execução no caso.

De início, é importante registrar que é fato incontroverso que o imóvel foi regularmente registrado em nome do executado em 26/01/2022 ((f. 255-284 dos autos de origem), com base em escritura pública lavrada em 24/04/2020, conforme R. 23/26.630 (f. 272) e, na mesma data, transmitido às agravantes em decorrência de contrato de compra e venda celebrado em 17/12/2021.

A alienação impugnada ocorreu na pendência da execução em trâmite na origem, o que atrai a aplicação do art. 792, inciso IV, do CPC. No entanto, é incontestável também o fato de que não havia qualquer penhora registrada à época - sendo certo que o exequente optou por garantir a execução por outro imóvel (f. 144 e 147), tendo inclusive indicado leiloeiro para alienação do bem penhorado (f. 216).

O imóvel objeto da presente controvérsia, portanto, não estava atingido por qualquer medida constritiva no momento da alienação, o que retira o elemento objetivo necessário à configuração da fraude à execução.

De acordo com o STJ: "*se o bem se sujeitar a registro e a penhora ou a ação de execução não tiver sido averbada no respectivo registro, tal circunstância não obsta, prima facie, o reconhecimento da fraude à execução. Nesse caso, entretanto, caberá ao credor comprovar a má-fé do terceiro; vale dizer, de que o adquirente tinha conhecimento acerca da pendência do processo. Essa orientação é consolidada na jurisprudência deste Tribunal Superior e está cristalizada na Súmula 375 do STJ e no julgamento do Tema 243. Desse modo, são pressupostos genéricos da fraude à execução: (i) processo judicial em curso em face do devedor/executado; (ii) registro, na matrícula do bem, da penhora ou outro ato de constrição judicial ou averbação premonitória ou, então, prova da má-fé do terceiro adquirente.* (REsp 1863999/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 03/08/2021, DJe 09/08/2021).

Desse modo, como não havia registro, na matrícula do bem, da penhora ou outro ato de constrição judicial ou averbação premonitória, resta saber se o credor-exequente se desincumbiu de comprovar a má-fé do terceiro adquirente.

De acordo com o Tema 243 – Temas repetitivos do STJ, foi firmada



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

a seguinte tese:

" 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 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 torna-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 averbação referida no dispositivo. (destaquei)

A ementa do acórdão foi assim redigida:

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, conseqüentemente, determinar o prosseguimento do processo para a realização da instrução processual na forma requerida pelos recorrentes. (STJ - REsp: 956943 PR 2007/0124251-8, Relator.: Ministra



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 20/08/2014, CE - CORTE ESPECIAL, Data de Publicação: DJe 01/12/2014)

No caso concreto, as agravantes-adquirentes demonstraram ter adotado todas as cautelas ordinariamente esperadas no mercado imobiliário: requereram certidões negativas de débitos, averbações, certidão de matrícula atualizada, documentação ambiental e certidão de indisponibilidade de bens, todas sem restrição.

A transação foi formalizada por escritura pública, dotada de fé pública notarial, na qual o vendedor declarou expressamente que o imóvel estava livre e desembaraçado, e que a alienação não o colocaria em estado de insolvência, tampouco prejudicaria credores.

A inexistência de qualquer indicativo registral de pendência ou constrição - somada às declarações prestadas em instrumento público - confirma a legítima confiança das adquirentes na regularidade do negócio, o que afasta a má-fé alegada pelo exequente.

A boa-fé, como sabido, se presume (princípio geral de direito), enquanto a má-fé exige prova robusta, o que não se verificou nos autos. A alegação de “cegueira deliberada” carece de base concreta, especialmente diante das diligências amplamente demonstradas pelas adquirentes.

Cabe destacar, ainda, que o ordenamento jurídico oferece ao credor instrumentos eficazes para proteção do seu crédito, como: averbação premonitória da execução (art. 828 do CPC); pedido de indisponibilidade de bens, registro de penhora; protesto de alienações fraudulentas.

Todavia, o exequente não utilizou nenhum desses mecanismos relativamente ao imóvel objeto da presente controvérsia. A alegação de que os atos registrares ocorreram de forma rápida, impedindo atuação tempestiva do credor, não pode ser acolhida para justificar a transferência de responsabilidade a terceiros de boa-fé.

Inclusive, à época da alienação às agravantes, a execução estava integralmente garantida por outro bem imóvel, sobre o qual havia penhora regularmente registrada - o que enfraquece a tese de esvaziamento patrimonial ou de ocultação de bens pelo devedor.

O fato de o pagamento ter sido direcionado a terceiro - filho do vendedor - com expressa previsão na escritura pública e ciência das partes, não configura, por si, indício de má-fé. Trata-se de prática comum em negócios de maior valor, não havendo qualquer indício de simulação, ocultação ou fraude.

Desse modo, a decisão agravada, ao presumir a má-fé das



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

adquirentes com base na existência de ações judiciais contra o vendedor e na ausência de diligência adicional (como levantamento processual mais amplo), contraria os precedentes consolidados do STJ, notadamente a Súmula 375 e o Tema 243.

Não compete ao terceiro adquirente investigar a vida processual do vendedor quando não há qualquer restrição no registro imobiliário. A boa-fé não exige diligência ilimitada, mas sim conduta prudente, compatível com os usos do mercado, o que foi devidamente observado pelas agravantes.

O risco da inércia processual do credor não pode ser transferido a quem agiu com cautela e boa-fé.

Ante o exposto, **com a vênia do douto Relator, voto para dar parcial provimento ao agravo de instrumento** para o fim de reformar a decisão de primeiro grau e afastar o reconhecimento de fraude à execução, mantendo a validade e eficácia da alienação do imóvel realizada em favor das agravantes, empresas ----- e -----.

É como voto

CONCLUSÃO DE JULGAMENTO ADIADA, EM RAZÃO DA VISTA FORMULADA PELO 2º VOGAL (DES. LÓS), APÓS O RELATOR NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO E O 1º VOGAL DIVERGIR PARA DAR PROVIMENTO.

VOTO EM 03-03-2026

O Sr. Des. João Maria Lós (2º Vogal)

Acompanho o voto da divergência.

D E C I S Ã O

Como consta na ata, a decisão foi a seguinte:

POR MAIORIA, DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO, NOS TERMOS DO VOTO DO 1º VOGAL (DES. ALEXANDRE), VENCIDO O RELATOR, QUE NEGAVA PROVIMENTO AO AGRAVO



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Presidência do(a) Exmo(a). Sr(a). Des. Marcelo Câmara Rasslan
Relator(a), o(a) Exmo(a). Sr(a). Des. Marcelo Câmara Rasslan.

Tomaram parte no julgamento os(as) Exmos(as). Srs(as). Des.
Marcelo Câmara Rasslan, Des. Alexandre Branco Pucci e Des. João Maria Lós.

Campo Grande, 3 de março de 2026.