



Agravante: Tim S/A

Agravado: -----

Agravado: -----

Agravado: -----

Relator: Des. Adolpho Andrade Mello

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL NO CURSO DA EXECUÇÃO. ALEGADA FRAUDE À EXECUÇÃO. AUSÊNCIA DE REGISTRO DE PENHORA OU AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DA MÁ-FÉ DO TERCEIRO ADQUIRENTE. PAGAMENTO REALIZADO A TERCEIRO INDICADO NA ESCRITURA PÚBLICA. INSUFICIÊNCIA PARA AFASTAR A PRESUNÇÃO DE BOA-FÉ. APLICAÇÃO DO ART. 792 DO CPC E DA SÚMULA 375 DO STJ. MANUTENÇÃO DA ALIENAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravado de Instrumento interposto por TIM S/A contra decisão proferida pelo Juízo da 31ª Vara Cível da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, proferida em cumprimento de sentença decorrente de ação de cobrança movida contra ----- e suas ex-sócias. A agravante sustenta a ocorrência de fraude à execução na venda de imóvel pertencente à executada ----- à empresa -----, realizada em 2023, durante o curso da execução, requerendo a declaração de ineficácia da alienação e o restabelecimento das medidas constritivas. O juízo de origem reconheceu a conduta fraudulenta da executada e aplicou multa por ato atentatório à dignidade da justiça, mas manteve a alienação diante da presunção de boa-fé da adquirente, inexistindo registro de penhora ou averbação da execução na matrícula do imóvel.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em definir se a alienação de imóvel realizada durante o curso da execução configura fraude à execução quando inexistente registro de penhora ou averbação da demanda na matrícula do bem e não comprovada a má-fé do terceiro adquirente.



Rua Dom Manuel, nº 37, sala 436, Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-090

Tel.: + 55 21 3133-6009 e 3133-6299 – E-mail: 14cdpriv@tjrj.jus.br

ADOLPHO CORREA DE ANDRADE MELLO JUNIOR:15386

Assinado em 16/04/2026 19:01:08

Local: GAB. DES ADOLPHO CORREIA DE ANDRADE MELLO JUNIOR

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O artigo 792 do Código de Processo Civil estabelece que a configuração da fraude à execução exige, em regra, a existência de registro da penhora na matrícula do bem ou a demonstração da má-fé do terceiro adquirente.

4. O enunciado nº 375 da súmula da jurisprudência predominante do Superior Tribunal de Justiça consolida o entendimento de que o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova da má-fé do terceiro adquirente.

5. No caso concreto, não havia registro de penhora na matrícula do imóvel nem averbação da execução, circunstância que permitiu a formalização da alienação sem impedimento registral.

6. A alegação de má-fé baseada no fato de o pagamento do preço ter sido realizado por transferência bancária para conta de terceiro, sobrinho da executada, não demonstra ciência da adquirente sobre eventual fraude, pois tal forma de pagamento constava expressamente da escritura pública de compra e venda e seguiu as instruções da alienante.

7. Não se pode exigir do adquirente que investigue a titularidade da conta indicada pelo vendedor para recebimento do preço quando a informação está formalmente prevista no instrumento público da transação.

8. A conduta fraudulenta da executada, reconhecida pelo juízo de origem com aplicação de multa por ato atentatório à dignidade da justiça, não é suficiente, por si só, para afastar a presunção de boa-fé do terceiro adquirente.

9. Ausentes registro de constrição e prova de má-fé da adquirente, não se configura fraude à execução capaz de tornar ineficaz a alienação do imóvel.

IV. DISPOSITIVO E TESE 10. Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

1. A alienação de imóvel realizada no curso da execução somente configura fraude à execução quando houver registro de penhora na matrícula do bem ou prova da má-fé do terceiro adquirente.



2. O pagamento do preço do imóvel a terceiro indicado na escritura pública pela vendedora não afasta, por si só, a presunção de boa-fé do adquirente.
3. A prática de atos fraudulentos pelo devedor executado não autoriza a invalidação da alienação se não demonstrada a ciência ou participação do terceiro adquirente.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por TIM S/A contra decisão proferida pelo Juízo da 31ª Vara Cível da Comarca da Capital, nos autos da ação de cobrança nº 0017127-31.2009.8.19.0001, atualmente em fase de cumprimento de sentença, movida em face de -----, bem como de suas ex-sócias ----- e -----.

A agravante sustenta que a ação originária foi proposta para cobrança de dívida decorrente de contrato de compra e venda de cartões telefônicos e recargas prépagas, no valor histórico de R\$ 1.549.009,40. A demanda foi julgada procedente, condenando a ré ao pagamento do referido montante, acrescido de correção monetária, juros de 1% ao mês e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação.

Posteriormente, em razão de indícios de dilapidação patrimonial da empresa devedora, foi ajuizada medida cautelar visando garantir a execução do crédito. Após tramitação processual, houve desconsideração da personalidade jurídica da empresa, com inclusão das ex-sócias no polo passivo da execução, decisão que transitou em julgado em 2015.

No cumprimento de sentença, iniciado em 2017, foram adotadas diversas diligências para localização de bens das executadas, inclusive penhora de valores em conta bancária da executada -----, da qual foi bloqueada quantia superior a R\$ 424 mil.

Durante a execução, a agravante identificou diversos imóveis em nome de -----, localizados principalmente em Niterói e Cabo Frio, cujo valor estimado ultrapassaria R\$ 4 milhões. Contudo, verificou-se que um desses imóveis foi alienado em 2023 à empresa -----, no valor aproximado de R\$ 3.000.000,00, já no curso da execução.

A TIM sustentou tratar-se de fraude à execução, requerendo a declaração de ineficácia da venda. O Juízo de primeiro grau reconheceu a conduta fraudulenta da executada e aplicou multa por ato atentatório à dignidade da justiça, mas entendeu que a alienação deveria ser mantida em razão da presunção de boa-fé da adquirente, visto



que não havia registro de penhora na matrícula do imóvel nem anotação da execução na certidão de distribuição.

A agravante opôs embargos de declaração, questionando, especialmente, o fato de o pagamento do imóvel ter sido realizado por transferência bancária para conta de terceiro, -----, sobrinho da executada, e não para a própria vendedora. Os embargos foram rejeitados, sob o fundamento de que não caberia ao comprador questionar a titularidade da conta indicada pela vendedora para recebimento do preço.

Inconformada, a TIM interpôs o presente Agravado de Instrumento, sustentando que a executada praticou atos fraudulentos já reconhecidos judicialmente, a transferência de valor milionário para conta de terceiro, parente da executada, afasta a presunção de boa-fé do adquirente, a empresa compradora não realizou diligência suficiente para verificar a existência de processos na comarca competente, assim como ter a alienação ocorrido durante o curso da execução, configurando fraude à execução, nos termos do artigo 792 do Código de Processo Civil.

Diante disso, a agravante requer o provimento do recurso para reformar a decisão recorrida e declarar ineficaz a venda dos imóveis, com o restabelecimento das medidas de penhora e a expedição de certidão para averbação premonitória.

VOTO

O recurso não merece provimento.

Nos termos do artigo 792 do Código de Processo Civil, a alienação de bem pode ser considerada fraude à execução quando realizada após a citação em processo capaz de reduzir o devedor à insolvência, desde que haja registro da penhora na matrícula do bem ou prova da má-fé do terceiro adquirente.

No mesmo sentido dispõe o enunciado nº 375 da súmula da jurisprudência predominante do Superior Tribunal de Justiça, *verbis*:

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

No caso concreto, restou consignado pelo Juízo de origem que não havia registro de penhora na matrícula do imóvel nem averbação da execução, circunstância que permitiu a formalização da alienação sem impedimento registral.



Assim, a eventual caracterização da fraude dependeria da comprovação inequívoca da má-fé da adquirente, ônus que incumbia à agravante.

Todavia, os elementos constantes dos autos não demonstram, de forma suficiente, que a empresa adquirente tinha ciência da execução ou atuou em conluio com a executada.

A agravante sustenta que a má-fé decorreria do fato de que o pagamento do imóvel teria sido realizado por transferência bancária para conta de terceiro, -----, sobrinho da vendedora. Contudo, conforme consignado na decisão agravada, tal forma de pagamento estava expressamente prevista na escritura pública de compra e venda, tendo sido realizada de acordo com as instruções fornecidas pela própria alienante.

Nessa perspectiva, não se pode exigir do adquirente que investigue ou questione a titularidade da conta indicada pelo vendedor para recebimento do preço, sobretudo quando tal informação consta formalmente do instrumento público da transação.

Também não se verifica prova de que a adquirente tivesse conhecimento da execução em curso ou de eventual intenção fraudulenta da executada.

Cumprе salientar que a própria decisão de primeiro grau reconheceu a conduta fraudulenta da executada, aplicando-lhe multa por ato atentatório à dignidade da justiça, sem que tal circunstância, contudo, seja suficiente, por si só, para infirmar a boa-fé do terceiro adquirente.

Portanto, ausente o registro da constrição na matrícula do imóvel e não demonstrada a má-fé da adquirente, não se configura a fraude à execução apta a ensejar a ineficácia da alienação.

Nesse contexto, a decisão recorrida mostra-se em consonância com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, devendo ser mantida.

À conta do acima, voto no sentido de negar provimento ao recurso, mantendo integralmente a decisão agravada.

Rio de Janeiro, na data da Sessão de Julgamento.

Desembargador **ADOLPHO ANDRADE MELLO**

Relator