



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ**  
**16ª CÂMARA CÍVEL**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0011190-75.2019.8.16.0194, DO JUÍZO DA 23ª**  
**VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO**  
**METROPOLITANA DE CURITIBA.**

**APELANTE: -----**

**APELADOS: ---- E OUTROS**

**RELATOR: DES. JOSÉ LAURINDO DE SOUZA NETTO**

**EMENTA.** DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO EM EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL. NEGLIGÊNCIA DOS TERCEIROS ADQUIRENTES QUE AFASTA A BOA-FÉ. FRAUDE À EXECUÇÃO CONFIGURADA. RECURSO PROVIDO.

**I. CASO EM EXAME**

1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou procedentes os embargos de terceiro, reconhecendo a boa-fé dos adquirentes na alienação de imóvel, devido à ausência de averbação premonitória.

**II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

2. A questão em discussão consiste em saber se a alienação de imóvel configura fraude à execução.

**III. RAZÕES DE DECIDIR**

3. Preliminar de nulidade da sentença por ausência de fundamentação afastada.

4. A alienação do imóvel objeto da matrícula nº 17.363 da 1ª Circunscrição de Curitiba/PR, a despeito da ausência de registro da penhora, configurou fraude à execução, haja vista não ser possível a anotação premonitória na matrícula do imóvel, que pertencia aos pais falecidos do executado, e que a presunção de boa-fé dos embargantes foi elidida pela negligência na celebração do negócio jurídico.

**IV. DISPOSITIVO**

5. Apelação cível conhecida e provida.

*Dispositivos relevantes citados:* CF, art. 93, IX; CPC, arts. 11, 489, II, §1º, 674, 792; e CC, art. 167.

*Jurisprudência relevante citada:* STJ, Súmula 375 e Tema Repetitivo 243.

**Vistos**, relatados e discutidos estes autos de apelação cível nº 0011190-75.2019.8.16.0194, da 23ª Vara Cível de Curitiba, em que é apelante de Espólio de ----- e são apelados ----- e outros.

## 1. RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação cível interposto contra a sentença de mov. 325.1, mantida em sede de aclaratórios no mov. 334.1, proferida nos autos de embargos de terceiro sob nº 0011190-75.2019.8.16.0194, na qual a magistrada *a quo* julgou procedente a pretensão dos embargantes, nos seguintes termos:

*Diante do exposto, JULGO PROCEDENTES os embargos de terceiro, na forma do disposto no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil para o fim de indeferir o pedido de reconhecimento de que a alienação do imóvel objeto da matrícula 17.363 da 1ª Circunscrição de Curitiba se deu em fraude à execução. Diante da sucumbência, condeno o embargado ao pagamento das custas e despesas processuais e ao pagamento de honorários advocatícios ao procurador das partes adversas, que fixo em 10% do valor atualizado da causa, de acordo com o art. 85, parágrafo 2º do Código de Processo Civil, considerando a complexidade da causa, o tempo de tramitação do processo, o grau de zelo profissional e o trabalho desenvolvido.*

O embargado, ora apelante, recorre alegando, preliminarmente, a nulidade da decisão por ausência de fundamentação e falta de apreciação das alegações formuladas em sede de embargos de declaração. Com base nisso, defende que *“deve ser considerada nula a referida decisão, restando configurada violação do artigo 11, artigo 489, os incisos II, III e IV, §1º, ambos do Código de Processo Civil e o artigo 93, inciso IX, da Constituição Federal, bem como negativa de vigência a regra contida no artigo 1.022, II, do Código de Processo Civil com a consequente determinação de remessa dos autos à origem para prolação de nova decisão”*.

No mérito, argumenta, em resumo, que houve fraude à execução na venda do imóvel registrado sob matrícula nº 17.363 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Curitiba/PR.

Pontua quais seriam as inconsistências nos depoimentos dos embargantes e das testemunhas arroladas, as quais demonstram divergência sobre como o embargante e a testemunha teriam se conhecido, bem como a atitude negligente do comprador com relação à certidão de processos cíveis do vendedor.

Afirma que os embargantes tinham conhecimento das pendências judiciais do vendedor e agiram de má-fé ao não investigar devidamente a situação legal do bem.



Ressalta que embora a *“transação de Escritura Pública de Compra e Venda, tenha ocorrido em 27/06/2014, nota-se que somente foi efetivado o registro e averbação do documento junto a matrícula do imóvel, em 22/06/2018, conforme se verifica na ‘R-38-17.363’, ou seja, o próprio documento acostado pelo apelado confirma que a transação foi feita posteriormente a data de ajuizamento da demanda”*.

Assevera que os embargantes *“tinham conhecimento de que estavam adquirindo o imóvel advindo por herança aos herdeiros ----- e -----”, isto é, “estavam conscientes de que ao adquirirem o referido imóvel, deveriam averiguar e retirar certidões no cartório distribuidor, em relação aos herdeiros, além de verificar a situação do imóvel”,* porém mesmo com a ciência da certidão positiva, preferiu ignorá-la.

Sugere que a transação foi simulada para evitar obrigações legais, evidenciada por discrepâncias nos valores declarados e falta de comprovação de pagamento.

Reforça que não seria juridicamente viável realizar a averbação da presente execução no registro do imóvel em questão, haja vista estar em nome de terceiro, resultando a má-fé justamente desse fato, uma vez que o executado *“inventariava e vendia os bens no mesmo ato, a fim de dificultar que os credores tivessem acesso ao seu patrimônio”*.

Pugna pelo conhecimento e provimento do recurso, a fim de que seja reconhecida a fraude à execução e a declaração de ineficácia da venda do imóvel perante o exequente, além da inversão do ônus de sucumbência.

Intimados, os embargados, ora apelados, apresentaram contrarrazões, com preliminar de não conhecimento do recurso devido à deserção (mov. 343.1).

Em grau recursal, foi determinada a retificação da autuação e a suspensão do processo, tendo em vista a prejudicialidade decorrente da pendência de julgamento do agravo de instrumento nº 0007829-45.2022.8.16.0000, que versava sobre a concessão ou não do benefício da gratuidade de justiça (mov. 13.1-TJ).

Com o trânsito em julgado dos autos mencionados, confirmando-se a denegação da justiça gratuita, o apelante foi intimado para recolhimento do preparo recursal (mov. 34.1-TJ).

Efetuada o pagamento (mov. 37.1-TJ), retornaram os autos conclusos para julgamento.

É o breve relatório.

## **2. FUNDAMENTAÇÃO**

### **Preliminar em contrarrazões - deserção:**

A preliminar levantada em sede de contrarrazões encontra-se prejudicada, tendo em vista que com o trânsito do Agravo de Instrumento nº 0007829-45.2022.8.16.0000, que confirmou a



denegação da justiça gratuita ao espólio, o apelante foi intimado para recolhimento do preparo recursal e efetuou o pagamento das custas recursais (mov. 37.1-TJ).

### **Preliminar em recurso - nulidade da sentença:**

Inicialmente, o apelante pugna pelo reconhecimento da nulidade da sentença recorrida sob o argumento de carência de fundamentação. Adianta, contudo, que a razão não lhe assiste.

Conforme é cediço, todas as decisões judiciais devem ser adequadamente fundamentadas, a teor do disposto no art. 93, IX, da Constituição Federal, abaixo transcrito:

*Art. 93. Lei complementar, de iniciativa do Supremo Tribunal Federal, disporá sobre o Estatuto da Magistratura, observados os seguintes princípios:*

*[...]*

*IX todos os julgamentos dos órgãos do Poder Judiciário serão públicos, e fundamentadas todas as decisões, sob pena de nulidade, podendo a lei limitar a presença, em determinados atos, às próprias partes e a seus advogados, ou somente a estes, em casos nos quais a preservação do direito à intimidade do interessado no sigilo não prejudique o interesse público à informação; (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004)*

A respeito da temática, também dispõe os arts. 11, caput, e 489, II e §1º, ambos do Código de Processo Civil, in verbis:

*Art. 11. Todos os julgamentos dos órgãos do Poder Judiciário serão públicos, e fundamentadas todas as decisões, sob pena de nulidade. Art. 489. São elementos essenciais da sentença:*

*[...]*

*II - os fundamentos, em que o juiz analisará as questões de fato e de direito;*

*[...]*

*§1º Não se considera fundamentada qualquer decisão judicial, seja ela interlocutória, sentença ou acórdão, que:*

*I - se limitar à indicação, à reprodução ou à paráfrase de ato normativo, sem explicar sua relação com a causa ou a questão decidida;*

*II - empregar conceitos jurídicos indeterminados, sem explicar o motivo concreto de sua incidência no caso;*

*III - invocar motivos que se prestariam a justificar qualquer outra decisão;*

*IV - não enfrentar todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador;*



*V - se limitar a invocar precedente ou enunciado de súmula, sem identificar seus fundamentos determinantes nem demonstrar que o caso sob julgamento se ajusta àqueles fundamentos;*

*VI- deixar de seguir enunciado de súmula, jurisprudência ou precedente invocado pela parte, sem demonstrar a existência de distinção no caso em julgamento ou a superação do entendimento.*

O apelante sustenta que a fundamentação “*deve dizer respeito ao caso concreto, estruturandose a partir de conceitos e critérios claros e pertinentes e conter uma completa análise dos argumentos relevantes sustentados pelas partes em suas manifestações*”.

Contudo, nota-se que a sentença recorrida explanou, de forma congruente e pormenorizada, os motivos pelos quais entendeu pela procedência dos embargos de terceiro, com fundamentação que dialoga com o caso concreto.

Veja-se que o d. juiz de origem explicou pontualmente de que forma as provas constantes nos autos lhe permitiram chegar à conclusão exarada:

*“[...] No caso em apreço, a ação de execução (autos n. 003637792.2013.8.16.0001) foi ajuizada em 03/08/2013 e no curso da demanda, o embargado requereu a penhora do imóvel, alegando que a venda realizada pelo executado se deu em fraude à execução (mov. 534 dos autos em apenso).*

*Intimados na forma exigida pelo art. 792, § 4º, do CPC, os embargantes manejaram estes embargos, comprovando serem titulares do domínio do imóvel desde o ano de 2014 e sustentando que desconheciam a pendência da ação instaurada contra o proprietário porque ao tempo do negócio jurídico de compra e venda não havia qualquer penhora e/ou medida constritiva registrada na respectiva matrícula imobiliária, além daquelas que assumiram o pagamento, sendo adquirentes de boa-fé. Da leitura da matrícula imobiliária (mov. 1.15/1.19) percebe-se que o imóvel foi objeto de inventário e, após, partilha, parte ideal de sua propriedade foi titularizada pelo executado -----, bem como -----, que, por escritura pública lavrada em 21/06/2018 (mov. 1.5), venderam aos embargantes pelo preço de R\$1.175.000,00.*

*O contrato de compra e venda firmado em 11/06/2014, acostado no mov. 1.6, comprova a venda do imóvel rural dos embargantes a ----- pelo valor de R\$ 750.000,00, outorgando-lhe procuração (mov. 72.8). Ademais, o documento de mov. 72.16 aponta o recebimento de R\$ 50.000,00 por Juliano.*

*Além disso, ainda nos mov. 72, os embargantes juntaram os cheques que alegam também ter dado em pagamento pelo imóvel e os comprovantes*



*de pagamento dos débitos de IPTU que pendiam sobre o bem. Resta incontroverso que o imóvel foi alienado no curso da fase executiva da ação de execução movida contra o vendedor.*

*Na data da alienação não havia qualquer registro de constrição assentado na matrícula do imóvel (até porque, como visto, o bem não chegou a ser objeto de penhora), tampouco prenotação do ajuizamento da execução.*

*Do exame da escritura pública de compra e venda anexada no mov. 1.5, extrai-se que os vendedores declararam inexistir contra eles quaisquer ações reais e pessoais e ônus que obstaculizassem a transferência do imóvel. Contudo, na sequência, constou “APRESENTARAM-ME*

*CERTIDOES DE ÔNUS REAIS E AÇÕES PESSOAIS REIPERSERCUTÓRIAS POSITIVA CONTENDO PENHORAS, EXPEDIDAS PELO 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DESTA CAPITAL, O QUE É DE PLENO CONHECIMENTO E ACEITE DAS PARTES, A QUAL FOI LIDA, CONFERIDA E ENTREGA À PARTE COMPRADORA” (pág. 06). O*

*embargado defende que a má-fé dos embargantes reside na declaração expressa do conhecimento do teor das certidões positivas de feitos cíveis ajuizados, consignada na escritura pública de compra e venda, que lhes permitia saber da execução movida contra o vendedor, e*

*dele não exigiu prova da existência de bens que afastariam a sua insolvência, assumindo, assim, os riscos do negócio ao não se cercar das cautelas devidas, não sendo possível presumir a sua boa-fé.*

*Ocorre que tal fato, por si só, não é suficiente, por si só, para comprovar a má-fé dos adquirentes.*

*Além da informação sobre a existência de feitos ajuizados, seria indispensável a comprovação de que os embargantes tinham pleno conhecimento da existência da execução e de que a alienação seria capaz de conduzir à insolvência do executado, e tal prova não veio aos autos.*

*Durante a instrução, o embargante ----- alegou perante o juízo (mov. 283.2) que negociou o imóvel em questão com os agenciadores ----- e -----, os quais detinham a chave do bem e alegaram que conheciam o proprietário; que a chácara onde morava à época entrou no negócio como parte do pagamento; que viu que havia 06 ou 07 penhoras sobre o bem; que fez uma proposta de compra, que consistia em dar a chácara em pagamento, assumir os débitos que pendiam sobre o imóvel a título de IPTU e condomínio e o restante seria pago mediante cheques; que a negociação ocorreu em 2014; que teve conhecimento de que o apartamento provinha de inventário; que não tirou nenhuma certidão para verificar se havia ações contra o proprietário; que levou 04 anos pra registrar o imóvel; que colocaram o apartamento no nome da empresa a fim de proteger os bens da família em uma ‘holding’; que mora no imóvel desde a aquisição; que*



*não estranhou constar na escritura a dispensa das certidões porque sabia dos débitos existentes e tinha conhecimento de que o devedor tinha mais patrimônio; que um dos cheques que deu em pagamento foi para a empresa que pagava o condomínio.*

*No mesmo sentido foi a oitiva da embargante ----- (mov. 283.3) afirmou que o imóvel estava bem danificado, mas que resolveram ficar com ele; que quitaram as dívidas de IPTU e condomínio que pendiam sobre o bem; que reformaram o bem e foram morar nele; que seu marido ----- que verificou a documentação do imóvel; que foram feitos cheques para ----- e ----- por orientação do dono do imóvel; que até hoje mora no local; que fez uma 'holding' para colocar todos os bens da família; que ----- já havia lhe vendido um imóvel em Colombo; que não ficou com receio por conta dos débitos pendentes, pois ----- tinha diversos bens; que foram tiradas certidões nos cartórios e não havia restrições.*

*A testemunha ----- (mov. 283.4) relatou que foi o escrevente que elaborou a escritura de compra e venda; que a escritura foi feita sobre um inventário em que existiam mais bens; que não existia nenhum apontamento de ônus sobre o imóvel, mas havia de ações cíveis, mas como havia mais bens em nome do proprietário, era possível formalizar a escritura; que o inventário era judicial; que não tem conhecimento da situação jurídica dos outros bens do inventário.*

*Inquirida a testemunha ----- (mov. 283.5) aduziu que conhece o embargante João há 20 anos e apresentou a ele a pessoa de -----, o qual conhece há 10 anos; que sr ----- era o proprietário do imóvel; que ----- celebraram negócio de compra e venda do imóvel; que havia algumas pendências em relação a condomínio e IPTU, que foram assumidas pelo comprador e foi dada uma chácara em pagamento; que não é corretor, mas recebeu um cheque pela indicação do negócio; que não sabe se foram tiradas certidões para verificação de ônus ou ações; que ----- não é corretor; que ----- apresentou sr. ----- ao seu -----; que este comprou o imóvel para moradia; que ----- lhe pediu se ele conhecia alguém que tivesse interesse no imóvel, ao que então comunicou ao seu João.*

*----- aduziu que, no final do ano de 2012, o embargado lhe ofereceu uma promissória que possuía em desfavor de ----- em troca de um terreno de sua propriedade e que, no início de 2013, ofertou o apartamento objeto dos presentes autos; que se informou que ----- possuía muitas dívidas, então resolveu não fazer o negócio.*

*Frise-se que não há nenhum indício de prova de que as partes contratantes se conheciam antes do negócio, porquanto nos depoimentos pessoais dos embargantes, estes alegaram que souberam do imóvel por meio de ----- e,*



*durante as tratativas, apenas pendia sobre o bem os ônus que assumiram o pagamento e que seriam baixadas. Assim, a prova do pagamento do preço ajustado no negócio jurídico, a ausência de relacionamento do embargante com o vendedor e a sua limitação às tratativas negociais e inexperiência em negócios da espécie e, notadamente, a inexistência do registro da penhora ou de prenotação na matrícula do imóvel, elidem a má-fé dos embargantes na concretização da compra e venda e permitem a conclusão de que não haveria como ter conhecimento de que a venda do bem objeto da lide seria capaz de levar o vendedor à insolvência.*

[...]

*Frise-se, incabível exigir do terceiro adquirente que este saiba quantos imóveis tem o vendedor ou, ainda, conhecer todo o seu patrimônio para aferir se eventual ação existente contra ele é ou não capaz de reduzi-lo à insolvência.*

*Por outro lado, para o credor/embargado bastaria cumprir a tarefa simples de providenciar a averbação na matrícula do imóvel, da existência da ação, como dispõe o art. 167, I, 21 da Lei de Registros Públicos ou, na fase executiva, a averbação premonitória a que alude o artigo 828 do CPC, mas não o fez.*

*Por fim, não se pode perder de vista que o ordenamento jurídico brasileiro há muito consagrou o princípio da presunção da boa-fé do agente, consolidada, também, no Código Civil. É em virtude dessa presunção que perpassa todo o direito pátrio, que os tribunais só admitem a configuração de fraude à execução quando se tenha satisfatoriamente provado que o adquirente agiu imbuído de interesses ilegítimos, sabendo, ou tendo fundadas razões para saber, que contra o alienante pendia demanda judicial que poderia reduzi-lo à insolvência. [...]"*

É importante ressaltar que o magistrado não está obrigado a rebater todas as questões apresentadas pelas partes quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão.

Não se vislumbra, pois, os vícios suscitados pelo apelante, mas, sim, fundamentação suficiente e apta a embasar o entendimento adotado.

Ainda, “[...] o fato de a fundamentação ser contrária às expectativas da parte ré não pode ser confundido com ausência de fundamentação, que justificaria, em tese, a declaração de nulidade [...]” (TJPR - 18ª C.Cível - 0002430-79.1998.8.16.0031 - Guarapuava - Rel.: DESEMBARGADOR PERICLES BELLUSCI DE BATISTA PEREIRA - J. 09.03.2020).

Em tempo, registre-se que não demonstrado qualquer prejuízo ao apelante, já que restou devidamente possibilitada a interposição de recurso, em respeito ao princípio da ampla defesa, pelo que não prospera a alegação de nulidade da sentença.



## Mérito:

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, o recurso deve ser conhecido.

A execução de título extrajudicial sob nº 0036377-92.2013.8.16.0001 foi ajuizada por ----- em face de -----, consubstanciada na Nota Promissória 001/001, vinculada ao Termo de Confissão de Dívida, cujo saldo devedor, à época do ajuizamento, perfazia o montante de R\$581.482,54.

Citado o executado em 15/10/2013, conforme mandado de citação cumprido e juntado aos autos (mov. 24.2).

Deferido o Bacenjud (mov. 41.1), houve bloqueio de valor irrisório (R\$4,27), posteriormente cancelado (mov. 42.2).

Em consulta ao Renajud (mov. 54.2), foi localizada uma caminhonete branca -----, placa -----, com alienação fiduciária ao Banco Santander.

Além do veículo acima, o juízo de origem deferiu também a penhora dos imóveis objeto das matrículas nº 24.483 e nº 24.693 do 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Joinville /SC (partes ideais de 50% - R3/24.483 e R3/24.693), conforme requerido pelo exequente (mov. 66.1).

Certificado pelo Oficial de Justiça que o veículo penhorado teria sido vendido há três ano para - ---- (mov. 112.1).

O exequente requereu a penhora dos imóveis objeto das matrículas nº 23891 e nº 23892 da 1ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Curitiba/PR (mov. 156.1), contudo, o pedido restou indeferido, uma vez que tais imóveis estariam em nome de -----, pai do executado (mov. 174.1).

Diante disso, o exequente apresentou a certidão de óbito de -----, demonstrando seu falecimento em 08/08/2009 (mov. 182.2), bem como a cópia de uma escritura pública de inventário e partilha do espólio de -----, datada de 27/06/2014, na qual os herdeiros ----- ficaram com parte ideal de 50% do apartamento 13 do Edifício -----.

Assim sendo, requereu o exequente a penhora sobre os direitos hereditários que o executado possui sobre os imóveis objeto das matrículas nº 23891 e nº 23892 da 1ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Curitiba/PR, (mov. 182.1), o que restou deferido (mov. 188.1).

No mesmo ato, intimado o executado para informar se houve sobrepartilha, com apontamento dos bens sobre os quais ora se deferiu a penhora, nos autos de inventário, sob pena de configurar ato atentatório à dignidade da justiça.

Ante a inércia, a penalidade foi aplicada (mov. 212.1).



Frustrado o leilão dos imóveis das matrículas nº 23891 e nº 23892 da 1ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Curitiba/PR (mov. 434.1), o exequente solicitou a expedição de ofício a todos os Cartórios de Registro de Imóveis de Curitiba, bem como o acesso à Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI) do executado (mov. 520.1).

Com a juntada da consulta ao DOI, constatou-se que o imóvel de matrícula nº 17.363 do 1º Registro de Imóveis de Curitiba/PR teria sido vendido por -----, conforme registrado m 11 /07/2018 (mov. 531.1).

Com base em tais informações, o exequente pugnou pelo reconhecimento de fraude à execução (mov. 534.1).

O juízo *a quo* indeferiu o pleito, sob o argumento de não havia registro da penhora e não teria sido comprovado que os terceiros adquirentes tinham ciência da demanda capaz de levar o alienante à insolvência (mov. 537.1).

Contra essa decisão houve interposição de agravo de instrumento, autuado sob nº 000247107.2019.8.16.0000. Em sede de recurso, o colegiado da 16ª Câmara Cível, por unanimidade, cassou de ofício a decisão proferida, por violação ao contraditório e à ampla defesa, consignando a necessidade de intimação dos terceiros na forma e para os fins do art. 792, § 4º, do Código de Processo Civil.

Retornados os autos à origem para cumprimento do acórdão, os terceiros foram intimados por carta com aviso de recebimento (mov. 652.1 e 653.1).

Neste momento, cuida-se dos embargos de terceiro ajuizados por -----, devido à alegação de fraude à execução suscitada contra eles em razão da compra e venda do imóvel de matrícula nº 17.363 da 1ª Circunscrição de Curitiba/PR, correspondente ao apartamento -----, bem esse que defendem ter sido adquirido em 27/06/2014 por meio de escritura pública (mov. 1.5).



A fim de comprovar sua posse sobre referido bem, os embargantes juntaram: a) contrato de prestação de serviço público de energia elétrica com a Copel, datado de 06/2014 (mov. 1.7); b) conta de luz de 02/10/2014 em nome de ----- (mov. 1.8); c) relatório de manutenção de gás da Liquigás com data de 09/10/2014; d) documentos relacionados à reforma do apartamento realizada ainda em 2014 (mov. 1.10/1.11); e) comprovante de pagamento de IPTU de 2014 (mov. 1.12); f) comprovante de pagamento de condomínios em atraso com data de 02/07/2014 (mov. 1.14); g) a matrícula do imóvel (mov. 1.19); h) documentos relativos às negativas de prenotação da escritura pública entre os anos de 2014 e 2018 (mov. 1.20/1.24); i) cópia dos autos do inventário de ----- (mov. 1.25); e j) cópias das matrículas de outros imóveis que pertenceriam ao executado (mov. 1.26/1.32).

Ainda, em cumprimento à determinação judicial, foram juntados no curso do processo outros documentos como: a) ata de assembleia de condomínio, inclusive com a informação de que o embargante ----- teria atuado como síndico (mov. 72.66); e, também, b) declaração de imposto de renda indicando a aquisição do apartamento no ano de 2014 (mov. 72.55).

Pois bem.

Sabe-se que a finalidade dos embargos é a proteção possessória ou dominial do bem sobre o qual recaiu a constrição, motivo pela qual deve ser comprovada a posse e/ou propriedade do terceiro.

Inclusive, a condição de possuidor, por si só, já bastaria para o exercício de defesa dos bens sobre os quais terceiro alheio à execução exerce domínio. Senão, veja-se o que dispõe o Código de Processo Civil:

*Art. 674. Quem, não sendo parte no processo, sofrer constrição ou ameaça de constrição **sobre bens que possua ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato construtivo**, poderá requerer seu desfazimento ou sua inibição por meio de embargos de terceiro. - Sem destaque no original.*

Destaca-se, ainda, o enunciado da Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual, mesmo que não houvesse registro, seria suficiente a alegação com base em compromisso de compra e venda, *in verbis*:

*É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, **ainda que desprovido do registro**. (SÚMULA 84, CORTE ESPECIAL, julgado em 18/06/1993, DJ 02/07/1993, p. 13283)*

*In casu*, pelo conjunto probatório como um todo, considerando principalmente as provas documentais, que demonstram que desde 2014 os embargantes ---- passaram a residir no imóvel, realizando benfeitorias, assumindo as dívidas tributárias e condominiais, bem como alterando a titularidade das contas de consumo, tem-se por suficientemente comprovada a aquisição do imóvel e a posse exercida sobre ele.

Tendo em vista os cheques (mov. 72.2) e extratos bancários da época da transação (mov. 72.17/72.25) apresentados, infere-se também que realizado o pagamento do preço do bem, na forma como ajustado entre as partes contratantes, isto é, mediante pagamento de entrada, dação de imóvel em pagamento e assunção de dívidas relativas ao próprio bem adquirido, não sendo relevante se constou na escritura que o pagamento teria sido à vista.

Isso porque, cumpre lembrar que no próprio depoimento da testemunha ----, escrevente que fez a escritura pública, relata que antigamente não era obrigatório informar exatamente como se deu a forma de pagamento, mas hoje a exatidão é uma exigência em decorrência da transmissão de dados ao COAF (mov. 283.4, min. 10:35-11:24)

Logo, é possível concluir pela “aquisição para fins de moradia” pelos embargantes, ponto esse que havia sido fixado como controvertido pelo juízo *a quo*, em fase de saneamento.

Ocorre que, no caso *sub judice*, remanesce como controvérsia recursal a boa-fé/má-fé dos terceiros adquirentes, especificamente para averiguação de fraude à execução, bem como a ocorrência ou não de simulação no negócio jurídico.

O Código de Processo Civil prevê as hipóteses em que a alienação de um bem é considerada como fraude à execução:

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

*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. - Sem destaque no original.*

Por sua vez, consta do Código Civil as situações que implicam o reconhecimento de simulação em um negócio jurídico:



*Art. 167. É nulo o negócio jurídico simulado, mas subsistirá o que se dissimulou, se válido for na substância e na forma.*

*§ 1 o Haverá simulação nos negócios jurídicos quando:*

*I- aparentarem conferir ou transmitir direitos a pessoas diversas daquelas às quais realmente se conferem, ou transmitem;*

*II - contiverem declaração, confissão, condição ou cláusula nãooverdadeira;*

*III - os instrumentos particulares forem antedatados, ou pós-datados.*

Sem destaque no original.

A fim de consolidar seu posicionamento a respeito da temática, o Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula 375, segundo a qual "O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente".

Não bastasse isso, em sede de julgamento do Tema Repetitivo 243 a Corte Superior firmou 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." - Sem destaque no original.*

Analisando-se minuciosamente os autos, extrai-se o seguinte:

- i) a execução de título extrajudicial movida em desfavor de ----- foiajuizada em 03/08/2013 e sua citação efetivada em 15/10/2013;
- ii) o imóvel em questão era de propriedade de -----, a primeira falecida em 06/12/1991 (mov. 1.25) e o segundo em 08/08/2009 (mov. 182.2 - 0036377-92.2013.8.16.0001), sendo o executado ----- herdeiro de ambos, juntamente com seu irmão -----;



iii) a negociação do imóvel se deu em 2014, ou seja, quando já em trâmite o processo executivo, por intermédio de ----, os quais, confessa o embargante ---- em seu depoimento pessoal, não detinham documento algum de opção de venda do imóvel ou nesse sentido, apenas a chave do imóvel, comprovantes de pagamento do condomínio por outra empresa e cartas de liberação de outras duas penhoras existentes sobre o imóvel (mov. 283.2, min. 9:40-10:25);

iv) ao ser questionado em audiência, tanto pela MM. <sup>a</sup> Juíza, quanto pela advogada da parte contrária, o embargante ---- confessou que deixou a cargo do cartorário o ônus de verificar as certidões de ações cíveis em nome do vendedor e que leu a escritura pública (mov. 283.2, min. 5:06-5:31 e 12:33-13:23);

v) consta na escritura pública lavrada para venda e compra do imóvel em questão que foram apresentadas certidões de ônus reais e ações pessoais reipersecutórias positiva contendo penhoras, bem como certidões pessoais negativas e positivas dos outorgantes, além de orientada a parte adquirente sobre a importância das certidões para preservação e segurança do ato jurídico (mov. 1.5);

vi) os requerimentos de prenotação da escritura pública na matrícula do imóvel foram negados durante cerca de 04 (quatro) anos devido a existência de irregularidades como: a necessidade de registro concomitantemente ao formal de partilha; a ausência de informação de que o imóvel estaria penhorado e arrestado; a ausência de averbação do casamento do herdeiro ---- e de seu pacto antenupcial; se as certidões de feitos ajuizados eram negativas ou positivas; se a certidão de tributos municipais era negativa ou positiva; a ausência de informação que o comprador tinha conhecimento das penhoras; a inexistência do registro do formal de partilha como título aquisitivo pelo ----; inexistência do CPF de ----; entre outras;

vii) a Declaração sobre Operações Imobiliária (DOI) demonstrou que os formais de partilha tanto de ---- quanto de ---- foram averbados no mesmo dia em que registrada a alienação do imóvel, na data de 11/07/2018, de modo que na prática não chegaram a integralizar, formalmente, o patrimônio dos herdeiros, transferindo-se quase que “diretamente” a propriedade aos embargantes;

viii) quatro das matrículas de imóveis juntadas com a petição inicial dos embargos dizem respeito a imóveis que teriam sido propriedade de ----, e não do executado ----, isto é, não servem para demonstrar a existência de patrimônio do vendedor capaz de impedir sua condição de insolvente;

Nesse cenário, importante notar que, de fato, não teria como o credor realizar anotação premonitória na matrícula do imóvel em debate justamente porque a propriedade não pertencia ao executado.

Veja-se, também, que além de serem negligentes com as certidões de existência de ações cíveis em desfavor dos vendedores (e não do pai deles), os embargantes não estranharam que no



contrato da chácara, que seria dada como pagamento, figurou ----- como comprador, ou seja, o terceiro intermediador e não o negociante ----- propriamente dito.

Da mesma forma, nenhum dos cheques foi nominal ao vendedor ----- , fato esse também ignorado pelos embargantes.

Ora, não é crível, nem verossímil, que os embargantes, apesar de não trabalharem no ramo imobiliário, não possuíam conhecimento acerca das cautelas a serem adotadas quando da aquisição de um bem, haja vista se tratarem de pessoas instruídas, da área contábil e que já adquiriram outros bens durante a vida.

No tocante aos requisitos para configuração de fraude à execução, nítido que, a despeito da ausência de registro da penhora na matrícula do imóvel, o embargante se desincumbiu do ônus de provar que os terceiros adquirentes se esquivaram, em ato negligente, da ciência sobre a existência de demanda capaz de levar o executado à insolvência, fato esse que é suficiente para afastar a boa-fé.

Nesse sentido, são alguns precedentes de outros Tribunais de Justiça:

***FRAUDE À EXECUÇÃO. CARACTERIZAÇÃO. CONSTITUI-SE FRAUDE À EXECUÇÃO A VENDA DE BENS POR PARTE DO EXECUTADO CAPAZ DE REDUZIR-LO À INSOLVÊNCIA. A NEGLIGÊNCIA E FALTA DE CAUTELA DO TERCEIRO COMPRADOR, QUE NÃO SE VALEU PREVIAMENTE DAS PESQUISAS REFERENTES AO VENDEDOR NOS ÓRGÃOS PRÓPRIOS E EM TODAS AS ESFERAS DO JUDICIÁRIO, É FATO SUFICIENTE PARA AFASTAR A BOA-FÉ. (TRT-1 - AP: 01013294020195010033 RJ, Relator: MARCIA REGINA LEAL CAMPOS, Data de Julgamento: 05/10/2021, Nona Turma, Data de Publicação: 07/10/2021) - Sem destaque no original.***

***EMBARGOS DE TERCEIRO – AQUISIÇÃO DE IMÓVEL DO DEVEDOR NO CURSO DA FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CAPAZ DE REDUZIR-LO A INSOLVÊNCIA – ADQUIRENTES QUE NÃO DILIGENCIARAM PELA OBTENÇÃO DE CERTIDÃO NEGATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE PROCESSOS JUDICIAIS – NEGLIGÊNCIA QUE SUGERE A AUSÊNCIA DE BOA-FÉ NEGOCIAL – MÁ-FÉ DOS ADQUIRENTES COMPROVADA – FRAUDE À EXECUÇÃO CONFIGURADA – AÇÃO IMPROCEDENTE APELAÇÃO DESPROVIDA (TJ-SP - AC: 11341254420218260100 SP 1134125-44.2021.8.26.0100, Relator: Andrade Neto, Data de Julgamento: 23/11/2022, 30ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 01/12/2022) - Sem destaque no original.***

Logo, ante a configuração de fraude à execução, a declaração de ineficácia da compra e venda do imóvel perante o exequente Espólio de ----- é medida que se impõe.



Caso contrário, estar-se-ia prestigiando aqueles que celebram negócios jurídicos sem adotar as medidas necessárias para se resguardar contra eventuais ações movidas contra o antigo proprietário, ou, ainda, contra a prática de atos suspeitos, que podem vir a caracterizar tentativa de blindagem ou esvaziamento patrimonial por parte de devedores negociantes.

Ressalta-se que a fraude a execução não torna nulo nem anulável o negócio jurídico contaminado, mas apenas sujeita o bem alienado à execução relacionada.

### **Conclusão:**

Ante o acima exposto, vota-se pelo **conhecimento e provimento do recurso interposto**, reformando-se a sentença, para fins julgar improcedentes os embargos de terceiro e reconhecer a ineficácia da alienação por fraude à execução, nos termos da fundamentação.

Com o resultado do julgamento, as custas e despesas processuais, bem como os honorários advocatícios sucumbenciais, fixados em sentença, deverão ser suportados pelos embargantes.

Relembro o entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça de que são aplicáveis honorários recursais somente nas hipóteses de não conhecimento integral ou de não provimento do recurso (EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp 1365095/RS, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 17/9/2019, DJe 24/9/2019), o que não é caso.

Dou por prequestionados todos os dispositivos constitucionais, legais e demais normas suscitadas pelas partes nestes autos.

### **3.DISPOSITIVO**

Ante o exposto, acordam os Desembargadores da 16ª Câmara Cível do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ, por unanimidade de votos, em julgar CONHECIDO O RECURSO DE PARTE E PROVIDO o recurso de -----..

O julgamento foi presidido pelo (a) Desembargador Paulo Cezar Bellio, sem voto, e dele participaram Desembargador José Laurindo De Souza Netto (relator), Desembargador Luiz Antônio Barry e Desembargador Marco Antonio Massaneiro.

09 de outubro de 2024

**Des. JOSÉ LAURINDO DE SOUZA NETTO**

**Relator**

