



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.636.689 - GO (2015/0151167-4)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
RECORRENTE : INTERHOTEL DO BRASIL - DESENVOLVIMENTO HOTELEIRO LTDA  
ADVOGADOS : ROBERTO PENTEADO MASAGAO E OUTRO(S) - SP028863  
SÉRGIO MURILO INOCENTE MESSIAS E OUTRO(S) - GO018555  
LUIZ ROBERTO FRANCO E OUTRO(S) - MG054049  
MÁRNEI HENRIQUE CARVALHO PERES E OUTRO(S) - GO014337  
JORGE OCTAVIO LAVOCAT GALVÃO E OUTRO(S) - DF023437  
RECORRIDO : ELMO ENGENHARIA LTDA  
ADVOGADO : SÉRGIO REIS CRISPIM E OUTRO(S) - GO013520  
ADVOGADA : ALESSANDRA G F MAGALHÃES - GO020871

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL. FRAUDE À EXECUÇÃO. ART. 593, II, DO CPC/1973. INEXISTÊNCIA. DEMANDA EXECUTIVA. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CELEBRAÇÃO ANTERIOR. MÁ-FÉ INEXISTENTE. AUSÊNCIA DE REGISTRO. IRRELEVÂNCIA.

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que, em execução de título judicial, reconheceu a existência de fraude à execução na alienação de unidades autônomas de complexo hoteleiro, considerando que, a despeito de serem os respectivos compromissos de compra e venda anteriores ao ajuizamento da demanda, seu averbamento no competente registro de imóveis somente foi efetuado após a citação da parte executada.

2. A celebração de compromisso de compra e venda de imóvel anterior à citação, ainda que desprovido de registro, impede a caracterização de fraude à execução nos moldes do art. 593, II, do Código de Processo Civil/1973.

3. Hipótese em que a celebração dos contratos de promessa de compra e venda (realizada entre 1999 e 2003), conquanto não levados a registro, ocorreu antes do ajuizamento da ação (2004), a afastar a presença de fraude à execução, ressalvada a prova da má-fé, inexistente na espécie.

4. O reconhecimento da fraude à execução, consoante o disposto na Súmula nº 375/STJ, depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.

5. Recurso especial provido.

### ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 13 de dezembro de 2016(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.636.689 - GO (2015/0151167-4)

### RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Trata-se de recurso especial interposto por INTERHOTEL DO BRASIL - DESENVOLVIMENTO HOTELEIRO LTDA., com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás assim ementado:

*"AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. RECONHECIMENTO DE FRAUDE À EXECUÇÃO. DEVOUÇÃO DE MANDADO EXECUTIVO. NÃO LOCALIZAÇÃO DE BENS PENHORÁVEIS. PRESUNÇÃO DE INSOLVÊNCIA DO DEVEDOR. COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADOS. REGISTROS OCORRIDOS APÓS A CITAÇÃO DO DEVEDOR. LITISPENDÊNCIA CARACTERIZADA. AVERBAÇÃO DE PROTESTO NA MATRÍCULA DOS IMÓVEIS. INDICAÇÃO DA EXISTÊNCIA DE DEMANDA CAPAZ DE RESULTAR NA INSOLVÊNCIA DO DEVEDOR. EMBARGOS DE TERCEIRO. MEIO DE DEFESA DOS ADQUIRENTES. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ NÃO CARACTERIZADA.*

*I- De acordo com o STJ, é suficiente à demonstração da insolvência do devedor a devolução do mandado executivo acompanhado de certidão do oficial de justiça atestando não ter encontrado bens passíveis de penhora.*

*II- O registro da promessa de compra e venda no foro competente não é requisito para que o contratante possa exigir a celebração do contrato principal, mas é pressuposto de oponibilidade a terceiros de boa-fé.*

*III- O registro dos compromissos de compra e venda realizados após a citação da devedora na ação anulatória proposta em seu favor, não gera direito real, sendo a obrigação deles decorrentes, via de regra, inoponíveis contra terceiros.*

*IV- Satisfaz o pressuposto subjetivo da fraude à execução a existência de protesto contra alienação de bem na matrícula dos imóveis transferidos, uma vez que, mesmo não tendo esse apontamento o condão de obstar ou anular negócio jurídico, indica que contra o alienante foi proposta ação, a qual, por sua vez, é facilmente identificável por meio de consulta no distribuidor, procedimento padrão na verificação financeira de pessoas físicas e jurídicas.*

*V- Por meio dos embargos de terceiro poderão os adquirentes revolver os fatos e provas considerados para a caracterização da fraude à execução, com o intuito de obterem a desconstituição da constrição judicial sobre seus bens imóveis.*

*VI- Não se reconhece a litigância de má-fé, que não pode ser presumida, se não existem nos autos prova contundente acerca da litigância temerária da parte, bem assim do dano processual advindo dessa conduta.*

*AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E IMPROVIDO"*(e-STJ fls. 732-734).

Os embargos de declaração opostos na origem foram rejeitados.

Em suas razões recursais, a recorrente aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 1.245, § 1º, do Código Civil e 591 e 593, II, do Código de



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Processo Civil de 1973.

Afirma, em síntese, que: a) a interpretação isolada do art. 1.245, § 1º do CC é desinfluyente, por si só, para a caracterização de fraude à execução, e b) no caso, não está caracterizada a fraude à execução, haja vista que, na data das alienações das unidades autônomas, não havia nenhum processo judicial pendente contra a ora recorrente.

Apresentadas as contrarrazões (e-STJ fls. 837-850), e inadmitido o recurso na origem, determinou-se a reatuação do agravo como recurso especial para melhor exame da matéria (AREsp nº 733.304/GO).

É o relatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.636.689 - GO (2015/0151167-4)

### VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Assiste razão à recorrente.

Trata-se, na origem, de agravo de instrumento interposto contra decisão que, em execução de título judicial, reconheceu a existência de fraude à execução na alienação de unidades autônomas de complexo hoteleiro, considerando que, a despeito de serem os respectivos compromissos de compra e venda anteriores ao ajuizamento da demanda, seu averbamento no competente registro de imóveis somente foi efetuado após a citação da parte executada.

Defende a recorrente, em síntese, que as unidades autônomas foram alienadas entre 5 (cinco) e 2 (dois) anos antes do ajuizamento da ação que deu origem ao título judicial exequendo, sendo que referidos imóveis foram posteriormente adquiridos pela empresa Shelton Inn Hotel São Paulo Ltda. diretamente dos promitentes compradores, não havendo como sustentar a existência de dolo ou má-fé em tal operação.

O juízo feito pelas instâncias ordinárias quanto à constatação de fraude à execução está assentado na hipótese descrita no art. 593, II, do Código de Processo Civil/1973, que assim dispõe:

*"Art. 593. Considera-se em fraude de execução a alienação ou oneração de bens:*

*(...)*

*II - quando, ao tempo da alienação ou oneração, corria contra o devedor demanda capaz de reduzi-lo à insolvência;"*

Para tanto, levou-se em consideração: a) o fato de que os compromissos de compra e venda somente foram averbados no registro de imóveis competente após a citação e b) a norma contida no art. 1.245, § 1º, do Código Civil, segundo a qual, *"enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel"*.

Prevalece nesta Corte Superior, contudo, o entendimento de que a *"celebração de compromisso de compra e venda, ainda que não tenha sido levado a registro no Cartório de Registro de Imóveis, constitui meio hábil a impossibilitar a constrição do bem imóvel (...) e impede a caracterização de fraude à execução"* (REsp nº 974.062/RS,



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Rel. Ministra Denise Arruda, Primeira Turma, DJ de 5/11/2007 - grifou-se).

Ainda sobre o tema:

*"AGRAVO REGIMENTAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PROMITENTE COMPRADOR. BOA-FÉ. DEFESA DA POSSE CONTRA PENHORA DE IMÓVEL OBJETO DE NEGÓCIO. INEXISTÊNCIA DE REGISTRO NO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 84/STJ.*

*1. O celebrante de promessa de compra e venda tem legitimidade para proteger a posse contra penhora incidente sobre o imóvel objeto do negócio jurídico, ainda que desprovido de registro, desde que afastadas a má-fé e a hipótese de fraude à execução. Súmula n. 84 do STJ.*

*2. Agravo regimental desprovido." (AgRg no AREsp 172.704/DF, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/11/2013, DJe 27/11/2013).*

*"EMBARGOS DE TERCEIRO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA CELEBRADO ANTERIORMENTE AO AJUIZAMENTO DA EXECUÇÃO. SÚMULAS 84 E 375/STJ.*

*1.- '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/STJ).*

*2.- A jurisprudência desta Corte, consolidada com a edição da Súmula 375/STJ, orienta que sem o registro da penhora sobre o imóvel ou prova da má-fé do adquirente, não há que se falar em fraude à execução.*

*3.- Agravo Regimental improvido." (AgRg no AREsp 48.147/IRN, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/2/2012, DJe 24/2/2012).*

*"AGRAVO REGIMENTAL. PREQUESTIONAMENTO. FRAUDE À EXECUÇÃO. INEXISTÊNCIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO E ANTERIOR À AÇÃO.*

*(...)*

*2. Não se configura fraude à execução quando a alienação do imóvel ocorre antes da propositura da ação fiscal, mesmo que a promessa de compra e venda não tenha sido registrada.*

*3. Agravo regimental a que se nega provimento." (AgRg no Ag 338.133/MG, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, SEGUNDA TURMA, julgado em 2/9/2003, DJ 6/10/2003).*

*"EMBARGOS DE TERCEIRO. FRAUDE A EXECUÇÃO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO. SUM. 84/STJ. PRECEDENTES DA CORTE.*

*1. Na esteira de precedentes da Corte, os embargos de terceiro podem ser opostos ainda que o compromisso particular de compra e venda não esteja devidamente registrado.*

*2. Não há fraude à execução quando no momento do compromisso particular não existia a constrição, merecendo ser protegido o direito pessoal dos promissários-compradores.*

*3. Recurso especial conhecido e provido." (REsp 76.608/SC, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/6/1997, DJ 29/9/1997).*



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Além disso, nos termos da Súmula nº 375/STJ, "*o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirentê*".

Essa orientação foi mais uma vez ratificada pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp nº 956.943/PR, submetido ao rito do art. 543-C do CPC/1973, no qual ficou também ressaltado que a prova de eventual má-fé constitui ônus do credor.

Confira-se a ementa do julgado:

*"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, consequentemente, determinar o prosseguimento do processo para a realização da instrução processual na forma requerida pelos recorrentes." (REsp 956.943/PR, Rel. pl acórdão Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, CORTE ESPECIAL, julgado em 20/8/2014, DJe 1º/12/2014).*

No caso vertente, os aspectos fáticos da demanda foram assim delineados pela Corte local:

(...)

*•Entre 1999 e 2003 a agravante celebrou compromissos de compra e venda não registrados em relação a 29 unidades hoteleiras localizadas em Campinas-SP;*



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

- *A ação de conhecimento movida pela agravada em face da agravante foi proposta no ano de 2004;*
- *Em 06/02/2007, averbou-se protesto às margens das matrículas imobiliárias das unidades hoteleiras localizadas em Campinas-SP;*
- *Em 18/12/2008 foi proferida sentença de mérito, que condenou a ré/gravante ao pagamento à autora/gravada da quantia de R\$ 534.020,49, mais lucros cessantes;*
- *Entre maio de 2007 e agosto de 2009, foram registradas as primeiras alienações das unidades imobiliárias de Campinas-SP feitas pela agravante;*
- *Entre maio de 2008 e agosto de 2009, os adquirentes dessas unidades hoteleiras venderam-nas para a empresa Shelton Inn - Hotel São Paulo Ltda;*
- *Em outubro de 2009, este Tribunal de Justiça manteve a sentença de primeiro grau, alterando, apenas, aspectos da condenação da agravante em honorários advocatícios;*
- *A petição de cumprimento de sentença foi apresentada em janeiro de 2012" (e-STJ fl. 741 - grifou-se).*

Percebe-se, desse modo, que a celebração dos contratos de promessa de compra e venda (entre 1999 e 2003), conquanto não levados a registro, ocorreu muito tempo antes do ajuizamento da ação (2004), a afastar a presença de fraude à execução, ressalvada a prova da má-fé, inexistente na espécie, em nada influenciando a averbação de protesto às margens das matrículas dos imóveis efetuada em 2007.

Aliás, o fato de ter ocorrido uma segunda negociação de um terceiro (Shelton Inn - Hotel São Paulo Ltda.) diretamente com aqueles que figuraram como promitentes compradores na primeira alienação apenas evidencia que a promessa de compra e venda produziu todos os efeitos que dela se esperavam, não retirando a validade do contrato a simples falta do registro.

Ressalta-se, por fim, que a legitimidade concorrente do terceiro para opor embargos fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido de registro, nos termos da Súmula nº 84/STJ, não retira da ora recorrente o interesse recursal para, mediante agravo de instrumento, impugnar decisão que, em execução contra ela proposta, reconhece a existência de fraude e determina a realização dos demais atos de constrição.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para reformar a decisão que reconheceu a existência de fraude a execução e determinar a desconstituição de eventuais penhoras que recaiam sobre os imóveis, devendo a execução prosseguir por outros meios.

É o voto.





## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0151167-4      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.636.689 / GO**

Números Origem: 1095310320048090000 200401095317 200902573661 201393398359  
3398354220138090000 5106141 7882004

PAUTA: 13/12/2016

JULGADO: 13/12/2016

#### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

#### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : INTERHOTEL DO BRASIL - DESENVOLVIMENTO HOTELEIRO LTDA  
ADVOGADOS : ROBERTO PENTEADO MASAGAO E OUTRO(S) - SP028863  
SÉRGIO MURILO INOCENTE MESSIAS E OUTRO(S) - GO018555  
LUIZ ROBERTO FRANCO E OUTRO(S) - MG054049  
MÁRNEI HENRIQUE CARVALHO PERES E OUTRO(S) - GO014337  
JORGE OCTAVIO LAVOCAT GALVÃO E OUTRO(S) - DF023437  
RECORRIDO : ELMO ENGENHARIA LTDA  
ADVOGADO : SÉRGIO REIS CRISPIM E OUTRO(S) - GO013520  
ADVOGADA : ALESSANDRA G F MAGALHÃES - GO020871

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Fatos Jurídicos - Ato / Negócio Jurídico - Defeito, nulidade ou anulação

#### **SUSTENTAÇÃO ORAL**

Dr(a). **JORGE OCTAVIO LAVOCAT GALVÃO**, pela parte RECORRENTE: INTERHOTEL DO BRASIL - DESENVOLVIMENTO HOTELEIRO LTDA

Dr(a). **SÉRGIO REIS CRISPIM**, pela parte RECORRIDA: ELMO ENGENHARIA LTDA

#### **CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrichi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.