



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
16ª Câmara Cível de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 0035770-44.2026.8.19.0000

Agravantes: José de Sousa e Silva e Marcelo Pimenta de Sousa e Silva

Agravadas: Alice Maria Saldanha Tamborindeguy e Narciza Cláudia Saldanha Tamborindeguy

Relatora: Desembargadora Regina Helena Fábregas Ferreira

***Ementa:* DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. FRAUDE À EXECUÇÃO CARACTERIZADA. ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS PARA COMPANHEIRA E EX-ESPOSA. PREÇO VIL. OCULTAÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL. MÁ-FÉ DAS ADQUIRENTES QUE RESTOU DEMONSTRADA. SÚMULA 375 DO STJ. INEFICÁCIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS. PENHORA MANTIDA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.**

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto pelos executados contra decisão que, em fase de cumprimento definitivo de sentença de ação renovatória de locação, reconheceu a ocorrência de fraude à execução na alienação de dois imóveis situados na Barra da Tijuca e em Petrópolis, declarando a ineficácia das transmissões perante as credoras e determinando a penhora dos bens. Os agravantes sustentam a inexistência de prova da má-fé das adquirentes, afirmando que o mero vínculo familiar ou afetivo não basta para caracterizar a fraude à execução.

II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO

2. A questão consiste em definir se a alienação de imóveis de propriedade dos devedores para sua companheira e ex-esposa, no curso de execução que tramita há quase três décadas, configura fraude à execução, mesmo diante da ausência de registro de penhora nas matrículas imobiliárias, nos termos do art. 792, IV, do CPC e da Súmula 375 do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A fraude à execução, na ausência de averbação da penhora, depende da demonstração da má-fé do terceiro adquirente, nos termos do art. 792, IV, do CPC e da Súmula 375 do STJ.





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
16ª Câmara Cível de Direito Privado



4. Má-fé das adquirentes que restou cabalmente demonstrada pelas circunstâncias das transações.
5. A alienação do imóvel da Barra da Tijuca para a companheira do executado, cuja união estável e poderes de administração patrimonial estavam documentalmente comprovados, evidencia ciência da execução, especialmente porque os contratantes omitiram a existência da união estável na escritura pública de compra e venda.
6. A venda do imóvel por valor significativamente inferior ao preço anteriormente pago pelo próprio executado e incompatível com o valor de mercado constitui forte indício de simulação e de esvaziamento patrimonial.
7. A alienação do sítio localizado em Petrópolis à ex-esposa e mãe da filha do executado, igualmente por preço manifestamente vil, reforça a existência de conluio fraudulento destinado a frustrar a satisfação do crédito exequendo.
8. O conjunto de circunstâncias demonstradas nos autos, a saber, vínculo familiar ou afetivo, preços aviltantes, prolongada tramitação da execução e ausência de destinação do produto da venda ao pagamento da dívida, afasta a presunção de boa-fé das adquirentes e evidencia a fraude à execução.

IV. DISPOSITIVO

9. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A alienação de imóvel de propriedade de devedor para companheira ou parente próximo, por preço manifestamente inferior ao de mercado e no curso de demanda executiva capaz de reduzi-lo à insolvência, afasta a presunção de boa-fé do adquirente e caracteriza fraude à execução, independentemente de prévio registro de penhora na matrícula do bem.

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

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula 375; STJ, REsp nº 956.943/PR, Rel. p/ acórdão Min. João Otávio de Noronha, Corte Especial, j. 20.08.2014; TJRJ, Agravo de Instrumento nº 0010020-79.2022.8.19.0000, Rel. Des. Cristina Tereza Gaulia, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 24.05.2022.





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
16ª Câmara Cível de Direito Privado



ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de agravo de instrumento nº 0035770-44.2026.8.19.0000, em que são agravantes José de Sousa e Silva e Marcelo Pimenta de Sousa e Silva e agravadas Alice Maria Saldanha Tamborindeguy e Narciza Cláudia Saldanha Tamborindeguy.

ACORDAM os Desembargadores que integram a Décima Sexta Câmara de Direito Privado (antiga Quarta Câmara Cível) do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em julgar o presente recurso nos termos da certidão de julgamento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida pelo Juízo da 22ª Vara Cível da Comarca da Capital, nos autos do cumprimento de sentença decorrente de ação renovatória de locação nº 0054466-78.1996.8.19.0001, ajuizada pelas agravadas em face de Posto de Gasolina Carango Ltda., José de Sousa e Silva e Marcelo Pimenta de Sousa e Silva.

A decisão recorrida reconheceu a fraude à execução em relação a dois imóveis pertencentes aos ora agravantes e objeto de alienação, porém afastou sua configuração quanto ao imóvel situado na Avenida Brasil, nº 15.726, ao fundamento de que não restou demonstrada a má-fé do terceiro adquirente. Além disso, indeferiu a expedição de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis para averbação de penhoras incidentes sobre outros bens, nos seguintes termos (fls. 3.697/3.699 dos autos originários):

"Fls. 3.400/3.413: I-se Maria das Dores Pimenta Souza e Silva acerca da penhora, na forma requerida.

As contas do Leiloeiro já foram objeto de análise às fls. 3.522/3.523.

3

Rua Dom Manuel, nº 37, 5º andar, Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20020-903
E-mail - 16cdirpriv@tjrj.com.br - Tel.: (21) 3133-6294





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
16ª Câmara Cível de Direito Privado



Depreende-se de fls. 3.356 e 3.358 que há débito tributário anterior à arrematação relativamente ao imóvel situado à Rua do Batata, nº 520. Pelo que, proceda-se à transferência dos valores indicados às fls. 3.508 à disposição do Juízo da 10ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro, valendo esta decisão como ofício. O débito objeto do processo em curso na 12ª Vara Federal já foi quitado, consoante fls. 3.627/3.632. Os débitos de IPTU e taxa de incêndio já foram quitados, bem como foram extintas as execuções em curso na 12ª Vara de Fazenda Pública, conforme fls. 3.456/3.496.

Quanto ao imóvel situado à Estrada do Galeão, nº 1.823, apto. 101, não mais persistem débitos trabalhista e tributário, consoante fls. 3.462/3.467 e 2.974.

Nesta esteira, após a transferência de valores acima determinada, expeça-se mandado de pagamento em favor das credoras, conforme requerido às fls. 3.613/3.622, alínea g.

Alegaram as credoras a alienação dos imóveis situados à Av. Brasil, nº 15.726 e à Av. Abraham Medina, nº 355, apto. 1.002, Bl 2, Barra da Tijuca, ambos nesta cidade; e à Estrada da União Indústria, lote J, em fraude à execução, o que merece prosperar, em parte.

Nos termos do art. 792, inciso IV, do CPC e do verbete nº 375, da Súmula do Superior Tribunal de Justiça, o reconhecimento da fraude à execução pressupõe a caracterização dos seguintes pressupostos: uma ação de execução em curso com citação válida, o registro da penhora do bem alienado ou a prova da má fé do terceiro adquirente e a insolvência do devedor decorrente da alienação do bem.

Depreende-se dos autos que as respectivas penhoras não foram registradas no RGI. Logo, necessária a análise da má fé do adquirente para que se configure a fraude à execução.

Quanto aos imóveis localizados à Av. Abraham Medina, nº 355, apto. 1.002, Bl 2, Barra da Tijuca, nesta cidade, e à Estrada da União Indústria, lote J, restou caracterizada.

Os documentos de fls. 3.414/3.415 e 3.458/3.461 comprovam que o primeiro foi objeto de compra e venda em 14/03/2023, quando já, há muito, em curso esta execução, figurando como comprador Eni





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
16ª Câmara Cível de Direito Privado

Aparecida Fernandes, companheira do devedor José de Souza e Silva, o que, indiscutivelmente, afasta a boa fé do terceiro adquirente.

Os documentos de fls. 3.317/3.326, 3.416/3.417, 3.420/3.424 e 3.555/3.556 comprovam que o segundo imóvel foi, igualmente, alienado no curso desta execução, em 28/10/2021, pelo devedor Marcelo Pimenta de Souza e Silva a Heloísa Helena Soares Damy dos Santos, com quem tem uma filha, o que afasta a possibilidade de aquisição do imóvel de boa fé.

Ademais, a alienação gerou a insolvência dos devedores e comprometeu a satisfação do débito exequendo.

Assim, caracterizada a fraude à execução, deve permanecer hígida a penhora sobre o imóvel. Vale ressaltar que o reconhecimento de fraude à execução não invalida o ato que transfere o patrimônio a terceiro, mas a alienação é ineficaz perante o credor e contra este não produz efeitos. Portanto, ainda que válido o negócio jurídico celebrado entre as partes contratantes, não produz efeitos perante o credor, que pode alcançar o bem para garantir o cumprimento da obrigação de pagar. Pelo que, DEFIRO a penhora dos imóveis acima indicados. I-se, inclusive os adquirentes, via postal.

Afasto, contudo, a fraude à execução quanto à alienação do imóvel localizado à Av, Brasil, nº 15.726. Em que pese ter sido objeto de compra e venda em 29/04/2021 e não estar a penhora registrada, não há prova de que tenha sido adquirido pelo terceiro em má fé. Ao contrário. Não trouxeram as credoras nenhuma prova de que este tinha ciência, ou mesmo possibilidade de ter ciência, da existência desta execução. Logo, incabível a penhora requerida. Vale ressaltar que a desistência manifestada anteriormente pelas credoras quanto à constrição sobre tal bem não impede o reconhecimento da fraude à execução.

Diante da alienação dos bens em fraude à execução e objetivando assegurar a satisfação do crédito exequendo, defiro a anotação da existência desta ação junto à matrícula dos imóveis elencados às fls. 3.613/3.622, alínea d. Oficie-se aos respectivos RGI, valendo esta decisão como ofício. Indefiro a expedição do ofício requerido na alínea





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
16ª Câmara Cível de Direito Privado

e, visto que o registro da penhora é diligência a ser adotada pelo credor." (grifos nossos)

Irresignados, os agravantes sustentam, em síntese, que a decisão agravada se baseou exclusivamente na relação de parentesco e convivência existente entre os alienantes e as adquirentes dos imóveis para presumir a má-fé. Argumentam, ainda, que a mera existência de vínculo familiar ou afetivo não constitui prova de má-fé apta a caracterizar a fraude à execução, especialmente diante da ausência de registro de penhora ou da própria ação nas matrículas dos imóveis.

Afirmam que as transações consistiram em contratos onerosos de compra e venda regularmente formalizados, inexistindo prova de que as adquirentes tivessem conhecimento da execução ou de que agiram em conluio para frustrar a satisfação do crédito. Diante disso, requerem a reforma da decisão para afastar o reconhecimento da fraude à execução quanto aos imóveis situados na Avenida Abraham Medina, nº 355, apartamento 1.002, bloco 2, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, e na Estrada da União Indústria, lote J, Petrópolis.

As agravadas apresentaram contrarrazões no index 22, defendendo a manutenção do decisum no que diz respeito ao reconhecimento da fraude à execução dos imóveis supracitados, tendo em vista que a execução, que em março de 2025 alcançava a quantia de R\$ 5.154.799,17, se arrasta por quase três décadas, bem como que os devedores vêm promovendo um sistemático esvaziamento patrimonial para frustrar a satisfação do crédito.

Apontam, ainda, que o imóvel da Avenida Abraham Medina teria sido alienado por José de Souza e Silva à sua companheira, Eni Aparecida Fernandes, por preço vil de R\$ 300.000,00, tendo os contratantes ocultado a união estável na escritura de compra e venda para simular um negócio com terceiro estranho (fls. 2.910/2.912 dos autos originários). Quanto ao imóvel de Petrópolis, asseveram que Marcelo Pimenta de Sousa e Silva alienou à sua ex-esposa e mãe de sua filha, Heloísa Helena Soares Damy dos Santos, um sítio de 82.000 metros quadrados pelo valor irrisório de R\$ 300.000,00 (index 3317), quando o valor de mercado superaria a casa de milhões



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
16ª Câmara Cível de Direito Privado

de reais. Pugnam, assim, pelo desprovimento do recurso, preservando-se as constrições determinadas pelo Juízo a quo quanto aos imóveis supramencionados.

É o relatório. Passo a decidir.

O recurso merece ser conhecido, visto que presentes os seus pressupostos de admissibilidade.

No mérito, a insurgência dos devedores não merece prosperar.

A controvérsia cinge-se em verificar se a alienação dos imóveis situados na Avenida Abraham Medina, na Barra da Tijuca, e na Estrada da União Indústria, em Petrópolis, realizada no curso de execução definitiva, configura fraude à execução, nos termos do artigo 792, inciso IV, do Código de Processo Civil, e da Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça.

O instituto da fraude à execução, previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil, visa proteger a atividade jurisdicional executiva contra manobras do devedor destinadas a frustrar a satisfação do crédito exequendo. Na hipótese do inciso IV do referido dispositivo legal, considera-se em fraude à execução a alienação de bens quando, ao tempo do ato, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência.

Nos termos da Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça, o reconhecimento da fraude à execução, na ausência de registro da penhora na matrícula do imóvel, depende da prova da má-fé do terceiro adquirente. O Superior Tribunal de Justiça consolidou este entendimento em sede de recurso repetitivo, definindo os parâmetros para a distribuição do ônus da prova. Confira-se:

EMENTA: 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.





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
16ª Câmara Cível de Direito Privado



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 n. 956.943/PR, relatora Ministra Nancy Andrigli, relator para acórdão Ministro João Otávio de Noronha, Corte Especial, julgado em 20/8/2014, DJe de 1/12/2014.)

Ocorre que, no caso concreto, a má-fé das adquirentes e o conluio fraudulento restaram plenamente demonstrados por meio de robusto conjunto de indícios e provas documentais constantes dos autos originários, conforme destacado pela magistrada de piso, os quais afastam por completo a presunção de boa-fé que milita em favor dos terceiros adquirentes.

Em relação ao imóvel situado na Avenida Abraham Medina, na Barra da Tijuca, de matrícula nº 444.198, verifica-se que a alienação ocorreu em 14 de março de 2023, pelo devedor José de Souza e Silva em favor de sua companheira, Eni Aparecida Fernandes, pelo valor declarado de R\$ 300.000,00 (fls. 2.910/2.912 e 3.414/3.415 dos autos originários)





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
16ª Câmara Cível de Direito Privado

A união estável entre o alienante e a adquirente supracitados restou formalizada por escritura pública declaratória em 21 de junho de 2018 (fls. 3.414), na qual declararam convivência comum desde o ano de 2012, tendo o devedor, inclusive, outorgado procuração pública à companheira em 8 de maio de 2019, conferindo-lhe amplos poderes de administração patrimonial, conforme destacado pelas agravadas em suas contrarrazões.

Não obstante a inequívoca relação de convivência comprovada documentalmente e a outorga de mandato de gestão de bens, os contratantes declararam, por ocasião da escritura de compra e venda do imóvel em 14 de março de 2023, que não conviviam em união estável. Como se não bastasse, o imóvel foi alienado por R\$ 300.000,00, valor substancialmente inferior ao preço de aquisição pelo próprio devedor no ano de 2014, que foi de R\$ 466.480,50 (fls. 2.910), e manifestamente incompatível com os valores de mercado para a região da Barra da Tijuca.

No que tange ao imóvel situado na Estrada da União Indústria, em Petrópolis, de matrícula nº 3.396, a alienação foi realizada em 28 de outubro de 2021, pelo devedor Marcelo Pimenta de Sousa e Silva em favor de Heloísa Helena Soares Damy dos Santos, sua ex-esposa e mãe de sua filha, também pelo valor de R\$ 300.000,00 (index 3317 do processo originário).

O referido bem consiste em um sítio com área de 8,2 hectares, equivalente a 82.000 metros quadrados, sendo certo que conforme sustentado pelas recorridas, a alienação de propriedade de tamanha extensão por apenas R\$ 300.000,00 revela a prática de preço vil, uma vez que imóveis com características semelhantes na mesma localidade possuem valor de mercado estimado em patamares muito superiores, aproximando-se de milhões de reais, conforme os anúncios de imóveis à venda colacionados no index 3.555 do processo originário.

Essas circunstâncias fáticas sugerem que as adquirentes, em razão do





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
16ª Câmara Cível de Direito Privado

vínculo familiar e afetivo com os devedores, tinham pleno conhecimento da situação de insolvência dos alienantes e da tramitação da execução que se arrasta há quase trinta anos, restando evidente que participaram do plano de esvaziamento patrimonial.

A alienação de patrimônio imobiliário de expressivo valor para pessoas do círculo familiar íntimo, por preços manifestamente aviltantes e sem que o produto das vendas tenha sido revertido para a satisfação do crédito exequendo de mais de R\$ 5 milhões, caracteriza hipótese típica de conluio fraudulento, apta a afastar a boa-fé das adquirentes e a autorizar o reconhecimento da fraude à execução.

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro possui entendimento consolidado no sentido de que a alienação de bens para companheira ou parente próximo, no curso de demanda executiva e por preço incompatível com o mercado, afasta a presunção de boa-fé e configura fraude à execução. Confira-se:

EMENTA: Agravo de Instrumento. Ação de alimentos em fase de execução. Determinação de penhora de imóvel no valor da dívida. Executado que alega alienação do imóvel anterior a constituição do débito. Alienação realizada no curso da execução. Fraude à execução. Inteligência do art. 792 CPC. Suficiência para configuração de fraude à execução, a circunstância de, ao tempo da alienação, existir demanda capaz de reduzir o devedor à insolvência. Executado e adquirente que ao momento da venda do imóvel tinham conhecimento da execução referente aos valores inadimplidos pela obrigação alimentar. Súmula 375 STJ. Sem o registro da penhora, o reconhecimento de fraude à execução depende de prova do conhecimento, por parte do adquirente do imóvel. Adquirente que é companheira e advogada do executado. Presunção forte de conhecimento e participação na fraude. Precedentes. Decisão mantida. Agravo desprovido. (0010020-79.2022.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). CRISTINA TEREZA GAULIA - Julgamento: 24/05/2022 - QUARTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 5ª CÂMARA CÍVEL))





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
16ª Câmara Cível de Direito Privado

Por conseguinte, demonstrada a má-fé das adquirentes e a insolvência dos devedores decorrente dos atos de disposição patrimonial, deve ser mantida a decisão que declarou a ineficácia das alienações perante as credoras e determinou a penhora sobre os referidos imóveis.

Ante o exposto, voto no sentido de **CONHECER** e **NEGAR PROVIMENTO** ao agravo de instrumento interposto pelos devedores.

Rio de Janeiro, na data do julgamento.

Desembargadora Regina Helena Fábregas Ferreira
Relatora

