

Recurso Especial Cível nº 0106465-57.2025.8.19.0000

Recorrente: LUIZ CARLOS CARVALHO BRAGA

Recorrido: FRANCESCO ROMEO

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, id. 2693, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição da República, interposto em face dos acórdãos da Oitava Câmara de Direito Privado, id. 2655 e 2683, assim ementados:

“DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PENHORA SOBRE IMÓVEL DE TERCEIRO. NULIDADE ABSOLUTA DA CONSTRIÇÃO. RECONHECIMENTO DE NULIDADE DE OFÍCIO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu tutela de urgência destinada à suspensão de atos expropriatórios incidentes sobre imóvel objeto de penhora em execução. 2. O agravante sustenta ser legítimo proprietário do bem, adquirido por escritura pública lavrada em 14/05/2019, com registro efetivado em 03/08/2023, anteriormente ao registro da penhora (25/03/2024), alegando nulidade da constrição por recair sobre bem de terceiro. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 3. A questão em discussão consiste em verificar se a penhora pode subsistir quando recai sobre bem

registrado em nome de terceiro. III. RAZÕES DE DECIDIR 4. A extinção anterior de embargos de terceiro sem resolução de mérito não impede nova apreciação da matéria, inexistindo coisa julgada material sobre a titularidade do imóvel. 5. Nos termos do art. 1.245 do Código Civil, a propriedade imobiliária se transfere com o registro do título. Quando do registro da penhora, o imóvel já se encontrava inscrito em nome do agravante, não integrando o patrimônio da executada. 6. A penhora incidente sobre bem de propriedade de terceiro constitui vício de natureza absoluta, passível de reconhecimento de ofício, por afrontar a legalidade da execução e o direito fundamental de propriedade (art. 5º, XXII, da CF/1988). 7. Não configurada fraude à execução, pois a escritura pública antecede a constituição definitiva do crédito e inexistente prova de má-fé ou conluio do adquirente. 8. A arrematação não convalida penhora originariamente nula, pois a execução não pode transferir direito que não integrava o patrimônio do executado. IV. DISPOSITIVO E TESE 9. Recurso conhecido e provido, com reconhecimento, de ofício, da nulidade da penhora e dos atos expropriatórios subsequentes. Tese de julgamento: 1. A penhora que recai sobre imóvel regularmente registrado em nome de terceiro é nula, por se tratar de vício absoluto, passível de reconhecimento de ofício. 2. A arrematação não convalida constrição originariamente nula, quando o bem não integra o patrimônio do executado."

“Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO E ERRO MATERIAL. PENHORA SOBRE IMÓVEL DE TERCEIRO. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. COISA JULGADA. INTEMPESTIVIDADE DOS EMBARGOS DE TERCEIRO. FRAUDE À EXECUÇÃO. INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS NO ACÓRDÃO. PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. REJEIÇÃO. I. CASO EM EXAME 1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que deu provimento a agravo de instrumento para reconhecer, de ofício, a nulidade de penhora e dos atos expropriatórios incidentes sobre imóvel registrado em nome de terceiro. 2. A embargante sustenta omissão quanto à preclusão consumativa e coisa julgada, contradição na aplicação da Súmula 303 do STJ, omissão acerca da intempestividade dos embargos de terceiro e ausência de enfrentamento da tese de fraude à execução, com pedido de atribuição de efeitos infringentes para restabelecimento da penhora e da arrematação. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 3. Há quatro questões em discussão: (i) definir se o acórdão incorreu em omissão quanto à alegada preclusão consumativa e coisa julgada decorrentes de decisão anterior que determinou o prosseguimento da execução; (ii) estabelecer se houve omissão quanto à intempestividade dos embargos de terceiro; (iii) determinar se o acórdão deixou de apreciar adequadamente a tese de fraude à execução; e (iv) verificar se há contradição na aplicação da Súmula 303 do STJ

quanto à responsabilidade pelos honorários advocatícios.

III. RAZÕES DE DECIDIR 4. O acórdão embargado aprecia expressamente a alegação de preclusão consumativa e coisa julgada ao consignar que os embargos de terceiro anteriormente ajuizados foram extintos sem resolução do mérito, inexistindo decisão definitiva acerca da titularidade do imóvel. 5. A determinação anterior de prosseguimento da execução não impede o reconhecimento posterior de nulidade da penhora, quando demonstrado por prova documental idônea que o imóvel já se encontrava regularmente registrado em nome de terceiro ao tempo da constrição. 6. A alegação de intempestividade dos embargos de terceiro é afastada porque a controvérsia envolve nulidade de penhora incidente sobre bem de terceiro, vício cuja apreciação subsiste diante da documentação imobiliária apresentada e da natureza absoluta da invalidade reconhecida. 7. A tese de fraude à execução é expressamente enfrentada, pois o acórdão registra que a escritura pública antecede a constituição definitiva do crédito exequendo e que não há prova concreta de conluio, simulação ou má-fé apta a infirmar a validade do negócio jurídico regularmente formalizado e registrado. 8. A inexistência de contradição interna quanto à aplicação da Súmula 303 do STJ decorre do fato de que a responsabilidade pelos honorários advocatícios resulta da constrição reputada indevida ao final do julgamento, ainda que os atos executivos tenham sido anteriormente praticados por decisão judicial. 9. Os embargos de declaração não se prestam à rediscussão do mérito ou à

reavaliação do conjunto fático-probatório já apreciado pelo órgão colegiado, limitando-se às hipóteses do art. 1.022 do CPC. IV. DISPOSITIVO E TESE Embargos de Declaração conhecidos e rejeitados. Tese de julgamento: 1. Os embargos de declaração não se prestam à rediscussão de matéria já decidida, sendo cabíveis apenas para sanar omissão, obscuridade, contradição ou erro material. 2. O art. 1.025 do CPC considera prequestionadas as matérias suscitadas em embargos declaratórios rejeitados, desde que reconhecido eventual vício por tribunal superior.”

Inconformado, o recorrente sustenta violação aos artigos 278, 505, 507, 675, 792 e 903 do Código de Processo Civil, e art. 1.245 do Código Civil. Alega má aplicação da Súmula 303/STJ.

Contrarrazões do recorrido apresentadas no id. 2725.

Contrarrazões do interessado ausentes, conforme certificado no id. 2728.

É o relatório.

No caso em exame, o recorrente se insurge contra o acórdão que reconheceu de ofício a nulidade da penhora e dos atos expropriatórios subsequentes sobre imóvel regularmente registrado em nome de terceiro.

Nesse passo, em que pese o recorrente suscite, no presente recurso, questões como ofensa à coisa julgada formal e preclusão consumativa; configuração

de "nulidade de algibeira"; intangibilidade da arrematação perfeita e acabada; má aplicação da súmula 303/STJ; afastamento de ofício da fraude à execução mediante violação dos deveres anexos da boa-fé objetiva e do critério de diligência mínima do comprador, tais argumentos já foram expressamente analisados e afastados pelo acórdão recorrido.

Assim, para melhor elucidação da controvérsia, vejamos o que consta do acórdão recorrido acerca das questões suscitadas pelo recorrente:

“Trata-se de agravo de instrumento interposto por Francesco Romeo contra decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência para suspender os atos expropriatórios incidentes sobre imóvel de matrícula nº 23.485 do 7º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, objeto de penhora no processo de execução nº 0255238-90.2015.8.19.0001.

Sustenta o Agravante ser o legítimo proprietário do bem imóvel atingido pela constrição, alegando que o adquiriu por escritura pública lavrada em 14/05/2019, com preço quitado à vista, sendo o registro efetivado em 03/08/2023. Afirma que, à época da penhora, o imóvel já não mais integrava o patrimônio da executada, razão pela qual a constrição violaria seu direito de propriedade, constitucionalmente assegurado.

Inicialmente, a alegação de coisa julgada e preclusão não merece ser acolhida. Embora o agravante tenha anteriormente ajuizado embargos de terceiro que foram extintos sem resolução de mérito por vícios formais, o mérito da alegação de titularidade dominial não foi

apreciado pelo Judiciário, inexistindo, portanto, coisa julgada material sobre a questão.

No que se refere à alegada intempestividade dos embargos de terceiro, cumpre esclarecer que o art. 675 do CPC dispõe que, no processo de execução, os embargos podem ser opostos até cinco dias após a adjudicação, alienação por iniciativa particular ou arrematação, desde que antes da assinatura da respectiva carta.

No caso, pelos elementos constantes dos autos, foi assinado o auto de arrematação, e não a carta de arrematação.

De todo modo, a controvérsia envolve a própria validade da constrição incidente sobre o bem, matéria de ordem pública, passível de reconhecimento a qualquer tempo, não se sujeitando à preclusão temporal quando evidenciada de plano por prova documental idônea.

No mérito, a controvérsia cinge-se à legitimidade da penhora que recaiu sobre o imóvel.

No caso concreto, a documentação acostada aos autos corrobora as alegações do agravante. Da simples consulta à matrícula do imóvel (Anexo, Id. 6) verifica-se que o registro da aquisição pelo agravante foi efetivado em 03/08/2023 (R.9), ao passo que o registro da penhora ocorreu posteriormente, em 25/03/2024 (R.10).

Observa-se ainda que, embora o registro tenha sido realizado apenas em 2023, o título aquisitivo (escritura pública) é datado de 14/05/2019, portanto anterior à constituição definitiva do crédito exequendo, que se deu em 24/07/2020, com o trânsito em julgado da sentença (Id. 427, processo nº 0255238-90.2015.8.19.0001).

Nos termos do art. 1.245 do Código Civil, a propriedade imobiliária se transfere com o registro do título translativo, tornando-se oponível erga omnes. Assim, quando da averbação da constrição judicial, o imóvel já se encontrava regularmente registrado em nome do agravante, não mais integrando o patrimônio da executada.

Desse modo, a penhora incidu sobre bem de terceiro estranho à execução, o que compromete a validade do ato construtivo.

A alegação de fraude à execução igualmente não prospera. Consoante dispõe o art. 792 do CPC, a configuração da fraude à execução exige, além da existência de demanda capaz de reduzir o devedor à insolvência, a demonstração de má-fé do terceiro adquirente quando inexistente registro prévio da constrição.

No caso, a escritura pública foi lavrada em 14/05/2019, mais de um ano antes do trânsito em julgado da sentença que constituiu o crédito exequendo (24/07/2020), e o registro da aquisição (R.9) foi efetivado antes do registro da penhora (R.10). Não há nos autos prova de conluio, simulação ou ciência inequívoca do agravante quanto a eventual propósito de frustrar credores.

Ausentes elementos concretos que evidenciem má-fé, não se pode presumir fraude à execução, devendo prevalecer a presunção de validade do negócio jurídico regularmente formalizado e registrado.

Ressalte-se que a penhora que recai sobre bem de terceiro constitui vício de natureza absoluta, por afrontar diretamente a legalidade da execução.

A nulidade da penhora em bem de quem não é parte na execução é absoluta e pode ser reconhecida a qualquer tempo e grau de jurisdição, independentemente de provocação da parte interessada, desde que fique evidente nos autos que o bem pertence a uma pessoa alheia ao processo de execução. O direito à propriedade é garantido pela norma contida no art. 5º, XXII, da CF/1988 e não pode ser usurpado por execução de dívida alheia ao dono do imóvel.

A circunstância de o agravante ter tido ciência anterior da penhora ou de ter manejado embargos anteriormente não convalida a constrição ilegítima, nem afasta a natureza absoluta do vício.

Frise-se que a nulidade absoluta prescinde de provocação das partes, sendo imperativo legal sua decretação, diante da evidência documental nos autos.

Quanto à alegada irretratabilidade da arrematação (art. 903 do CPC), cumpre salientar que a estabilidade do ato expropriatório não tem o condão de convalidar penhora originariamente nula por recair sobre bem estranho à execução. A execução não pode transferir direito que o executado não possuía.

Reconhecida a nulidade da penhora por recair sobre bem de terceiro estranho à execução, incide o entendimento consolidado na Súmula 303 do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual: “Em embargos de terceiro, quem deu causa à constrição indevida deve arcar com os honorários advocatícios.”

Assim, a responsabilidade pelos honorários deverá recair sobre aquele que deu causa à constrição ilegítima, a ser apurado pelo Juízo de origem.” (fls. 2658/2662)

Desse modo, considerando a fundamentação acima transcrita, o detido exame das razões recursais revela que o recorrente, pretende, por via transversa, a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos, que não perfaz questão de direito, mas tão somente reanálise fático-probatória, inadequada para interposição de recurso especial.

Oportuno realçar, a esse respeito, o consignado no julgamento do REsp 336.741/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJ 07/04/2003, "(...) se, nos moldes em que delineada a questão federal, há necessidade de se incursionar na seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, não merece trânsito o recurso especial, ante o veto da súmula 7-STJ”.

Pelo que se depreende da leitura do acórdão recorrido, verifica-se que eventual modificação da conclusão do Colegiado passaria pela seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, face ao óbice do **Enunciado nº 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça**, já acima transcrito.

Nesse sentido:

“O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem REVOLVIMENTO do contexto FÁTICO-PROBATÓRIO dos autos (Súmula n. 7 do

STJ).” (AgInt no AREsp 1210842 / SP - Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA - QUARTA TURMA - DJe 26/04/2018).”

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PARA CONTRARRAZÕES. NULIDADE NÃO CONFIGURADA. INEXISTÊNCIA DE PREJUÍZO. ACÓRDÃO RECORRIDO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inadmissível recurso especial quando o entendimento adotado pelo tribunal de origem encontra-se em harmonia com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83 do STJ).

2. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ quando o acolhimento da tese defendida no recurso especial reclama a análise dos elementos probatórios produzidos ao longo da demanda.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.444.139/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024.)”

Por fim, ressalta-se que não cabe recurso especial em razão de violação a enunciados de súmula sem efeito vinculante, nos exatos termos do que dispõem as alíneas do inciso III, do art. 105, da Constituição Federal.

A propósito:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO COMINATÓRIA CUMULADA COM COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. VIOLAÇÃO DE RESOLUÇÃO. DESCABIMENTO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO INDICAÇÃO. SÚMULA 284/STF. NÃO INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL COM INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF (...) 2. *A interposição de recurso especial não é cabível quando ocorre violação de súmula, de dispositivo constitucional ou de qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a" da CF/88.* 3. *A ausência de expressa indicação de obscuridade, omissão ou contradição nas razões recursais enseja o não conhecimento do recurso especial.* 4. *A falta de indicação do dispositivo legal sobre o qual recai a divergência inviabiliza a análise do dissídio.* 5. *A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.* 6. *Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.* (AgInt no AREsp n. 2.186.325/RJ, relatora Ministra



*Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em
13/2/2023, DJe de 15/2/2023.)"*

À vista do exposto, em estrita observância ao artigo 1.030, V, do Código de Processo Civil, **DEIXO DE ADMITIR** o recurso especial interposto, nos termos da fundamentação supra.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 3 de setembro de 2026.

Desembargador **HELENO NUNES**
Terceiro Vice-Presidente