



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**  
**5ª Vara Cível da Comarca de Passo Fundo**

Rua General Neto, 486 - Bairro: Centro - CEP: 99010022 - Fone: (54) 3046-9100 - Balcão Virtual (54) 99630-2223 -  
Email: frpasfundo5vciv@tjrs.jus.br

**EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO Nº 5001269-32.2021.8.21.0021/RS**

EXEQUENTE: [REDACTED]  
EXECUTADO: [REDACTED]  
EXECUTADO: [REDACTED]  
EXECUTADO: [REDACTED]

**DESPACHO/DECISÃO**

Vistos.

Trata-se de alegação de fraude à execução (evento 14, PET1), apresentada pelo exequente [REDACTED]. Arguiu que o executado [REDACTED] alienou o imóvel de matrícula n. 3.425 mesmo após o processamento da presente execução hipotecária. Ressaltou que o bem foi vendido por valor 71,97% inferior ao da avaliação, isto é, por quantia ínfima. Ademais, afirmou que a alienação ocorreu em agosto de 2012, quando o executado já tinha ciência da presente execução, que tramita desde 2005, ou seja, há 7 anos. Arguiu, ainda, que o adquirente do imóvel é o seu irmão. Discorreu acerca do direito que embasa a sua pretensão. Juntou ao processo a matrícula do imóvel em questão (evento 14, MATRIMÓVEL2).

A parte executada manifestou-se suscitando a decadência do direito do exequente de alegar a ocorrência de fraude à execução (art. 178, II do CC). Ademais, alegou que vendeu ao irmão apenas a sua cota-parte sobre o imóvel (12,5%) e que o valor foi superior ao da avaliação. Afirmou que a execução estava garantida na época da realização do negócio jurídico. Argumentou que a venda foi regular. Suscitou a aplicação da súmula 375 do STJ. Pediu o reconhecimento da decadência ou a rejeição da alegação do exequente.

O terceiro adquirente, [REDACTED], manifestou-se no evento 57, PET1. Discorreu acerca da existência de decadência do direito do credor, nos termos do artigo 178, inciso II, do Código Civil, uma vez que já decorrido o prazo de 4 anos, contado da realização do negócio impugnado. No mérito, afirmou que o imóvel não foi vendido por [REDACTED] a [REDACTED], mas, sim, por [REDACTED], com quem o executado era casado. Ressaltou que não constava na matrícula do imóvel nenhuma restrição averbada que pudesse macular o referido negócio jurídico. Pontuou a necessidade de aplicação da Súmula 375 do STJ. Requereu a rejeição da alegação da fraude à execução.

**É o relatório. Decido.**

O instituto da fraude à execução está previsto no Código de Processo Civil, em seu artigo 792. As hipóteses são as seguintes:

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



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**  
**5ª Vara Cível da Comarca de Passo Fundo**

*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.*

Ademais, a lei processual estabelece que a alienação em fraude à execução será ineficaz em relação ao exequente. Ainda, no caso de aquisição de bem não sujeito a registro, o terceiro adquirente tem o ônus de provar que adotou as cautelas necessárias para a aquisição, mediante a exibição das certidões pertinentes, obtidas no domicílio do vendedor e no local onde se encontra o bem.

No presente caso, discute-se a venda do imóvel de matrícula n. 3.425 do Registro de Imóveis da Comarca de Tapejara (evento 14, MATRIMÓVEL2), o qual foi adquirido em 21 de agosto de 2012 por [REDACTED]



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**  
**5ª Vara Cível da Comarca de Passo Fundo**

R.9-3425 em 24.08.2012.	Protoc.79176 em 21.08.2012	cc
<b>COMPRA E VENDA. A área de 875,00-m² e a casa de moradia.</b>		
<b>TRANSMITENTES:</b> [REDACTED], bancária, inscrita no CPF sob nº [REDACTED] e seu esposo [REDACTED], sócio de empresa, portador da Carteira de Identidade nº [REDACTED] inscrito no CPF sob [REDACTED], brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na [REDACTED] nesta cidade.		
<b>ADQUIRENTES:</b> [REDACTED] sócio de empresa, inscrito no CPF sob nº [REDACTED] portador da Carteira de Identidade nº [REDACTED] casado		
( Continua no verso )		

ua na Próxima Página -----  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----

Rua do Comércio, 880 - Tapejara/RS - CEP:99.950-000 - Fone: (54) 3344-1545  
 Email: registrotapejara@netvisual.com.br - CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

Página ·

uação da Página Anterior -----

	<b>Ofício de Registro de Imóveis</b> COMARCA DE TAPEJARA - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	<b>Fls.</b> vº 02	<b>Matrícula</b> 3425
	Tapejara, 24 de agosto de 2012		
pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com (portadora da Carteira de Identidade nº [REDACTED] SSP/RS, inscrita no CPF sob nº [REDACTED], brasileiros, residentes e domiciliados na [REDACTED] VALOR: R\$.30.000,00 (avaliado para fins fiscais por R\$.107.000,00). FORMA: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Livro nº 49, fls. 166 e 167, sob nº 3541, no Tabelionato Charrua/RS, em 18 de abril de 2012, Emolumentos: R\$ 532,10. Selo: 0644.01.1100002.61538 - R\$ 0,25; 0644.07.1209002.00382 - R\$ 7,25.			
Registradora:  Veronica Domingues			
cc			

Passo, portanto, à análise dos pedidos.

### 1) Da decadência

Tanto a parte executada como o adquirente arguíram a existência de decadência do direito do credor, nos termos do artigo 178, inciso II, do Código Civil, uma vez que já decorrido o prazo de 4 anos, contado da realização do negócio impugnado.

O referido artigo dispõe ser de quatro anos o prazo de decadência para pleitear-se a anulação do negócio jurídico, contado, no de erro, dolo, fraude contra credores, estado de perigo ou lesão, do dia em que se realizou o negócio jurídico.

O prazo de quatro anos previsto no art. 178, II, do CC, não se aplica à fraude à execução, pois é restrito aos casos de anulação do negócio jurídico, fundada, dentre outros motivos, em “fraude contra credores”.

Na fraude à execução não se anula o negócio entre os fraudadores, mas apenas se reconhece a ineficácia em face do processo.



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**  
**5ª Vara Cível da Comarca de Passo Fundo**

Há evidente confusão entre os institutos da fraude contra credores, para a qual é necessário a parte lesada ajuizar a denominada ação pauliana, com fraude à execução, cujo reconhecimento independe de ajuizamento de qualquer demanda, uma vez que ela acontece contra o processo.

Desse modo, **rejeito a alegação de decadência.**

**2) Do mérito do pedido em fraude à execução**

Quanto ao mérito do pedido, ressalto que a presente execução tramita desde o ano de 2005 e a alienação do bem se deu em 2012, ou seja, já tramitava contra o devedor, ao tempo da alienação ou da oneração, ação capaz de reduzi-lo à insolvência.

A Súmula 375 do STJ estabelece que o reconhecimento da fraude à execução **depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.**

No presente caso, não houve registro da penhora do bem alienado.

Contudo, entendo haver fortes indícios acerca da má-fé do terceiro adquirente.

Em primeiro lugar, o adquirente é irmão do executado. Desse modo, forçoso reconhecer que não tinha conhecimento acerca da existência da presente execução.

Além disso, o imóvel foi vendido por valor ínfimo (por valor **71,97% inferior ao da avaliação**, isto é, por quantia ínfima.), o que foi confirmado pelo executado e pelo adquirente, sob o pretexto de que estavam tentando livrar-se da cobrança de impostos, taxas e despesas, o que inviabilizaria o negócio jurídico.

A par disso, ainda que o adquirente ressalte não ter conhecimento do trâmite processual, deveria ter adotado a cautela de diligenciar, a fim de tomar conhecimento da situação da executada, que sabidamente já era ré em demanda de execução, o que não logrou fazer, no entanto.

Por fim, há evidente má-fé do executado que ofereceu um imóvel para venda, mesmo estando em trâmite ação capaz de levá-lo a insolvência. Poderia a parte ter petitionado nos autos, indicando a existência do referido bem, oferecendo-o ao credor para saldar a dívida, o que não ocorreu.

Desse modo, todo o cenário indicado aponta que a negociação foi fraudulenta e deve ser, portanto, ineficaz em relação ao exequente.

**Ante o exposto, ACOLHO a alegação de fraude à execução, reconhecendo a ineficácia da alienação em relação ao exequente.**

Agendada a intimação eletrônica das partes, devendo o exequente manifestar-se acerca do prosseguimento da presente execução e o executado acerca da petição apresentada pela arrematante no evento 23, PET1.



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**  
**5ª Vara Cível da Comarca de Passo Fundo**

---

Documento assinado eletronicamente por **ANA PAULA CAIMI, Juíza de Direito**, em 23/10/2024, às 18:30:17, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo\\_controlador.php?acao=consulta\\_autenticidade\\_documentos](https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos), informando o código verificador **10070240631v8** e o código CRC **b5398e16**.

---

**5001269-32.2021.8.21.0021**

**10070240631 .V8**