



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1957847 - MT (2021/0223181-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : SANTA HELENA SEMENTES LTDA
OUTRO NOME : SANTA HELENA SEMENTES S/A
ADVOGADOS : EVANDRO SANTOS DA SILVA - MT005726B
JANONE DA SILVA PEREIRA - MT007055B
IONARA SANTOS DA SILVA - MT006812B
NEWTON ACUNHA ROCHA - MT005489B
RECORRIDO : VIA FERTIL PRODUTOS AGROPECUARIOS LTDA
ADVOGADOS : PAULO NAZARENO RORIZ GUIMARAES - MT003606
CEYLLA CHRYSTHYAN CUSTODIO DE GODOI MELLO - MT010050
MARCO ANTÔNIO DE MELLO - MT013188

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. FRAUDE À EXECUÇÃO. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL. BOA-FÉ DO ADQUIRENTE. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto por SANTA HELENA SEMENTES LTDA contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, que desproveu apelação e manteve a sentença que afastou a alegação de fraude à execução, indeferindo a penhora de imóvel rural.

II. Questão em discussão

2. Discute-se se houve fraude à execução na alienação de imóvel rural durante a tramitação de ação executiva, considerando a boa-fé do adquirente e a ausência de averbação da penhora na matrícula do bem.

III. Razões de decidir

3. O acórdão recorrido reconheceu a boa-fé do adquirente, ressaltando que, embora a penhora tenha sido anterior à venda, não houve averbação na matrícula, o que afasta a presunção de má-fé.

4. O entendimento adotado pelo Tribunal de origem está alinhado com a jurisprudência sumulada do Superior Tribunal de Justiça.
5. Recurso especial desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de setembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1957847 - MT (2021/0223181-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : SANTA HELENA SEMENTES LTDA
OUTRO NOME : SANTA HELENA SEMENTES S/A
ADVOGADOS : EVANDRO SANTOS DA SILVA - MT005726B
JANONE DA SILVA PEREIRA - MT007055B
IONARA SANTOS DA SILVA - MT006812B
NEWTON ACUNHA ROCHA - MT005489B
RECORRIDO : VIA FERTIL PRODUTOS AGROPECUARIOS LTDA
ADVOGADOS : PAULO NAZARENO RORIZ GUIMARAES - MT003606
CEYLLA CHRYSTHYAN CUSTODIO DE GODOI MELLO - MT010050
MARCO ANTÔNIO DE MELLO - MT013188

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. FRAUDE À EXECUÇÃO. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL. BOA-FÉ DO ADQUIRENTE. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto por SANTA HELENA SEMENTES LTDA contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, que desproveu apelação e manteve a sentença que afastou a alegação de fraude à execução, indeferindo a penhora de imóvel rural.

II. Questão em discussão

2. Discute-se se houve fraude à execução na alienação de imóvel rural durante a tramitação de ação executiva, considerando a boa-fé do adquirente e a ausência de averbação da penhora na matrícula do bem.

III. Razões de decidir

3. O acórdão recorrido reconheceu a boa-fé do adquirente, ressaltando que, embora a penhora tenha sido anterior à venda, não houve averbação na matrícula, o que afasta a presunção de má-fé.
4. O entendimento adotado pelo Tribunal de origem está alinhado com a jurisprudência sumulada do Superior Tribunal de Justiça.
5. Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por SANTA HELENA SEMENTES LTDA., fundamentado no artigo 105, III, “a”, da Constituição Federal da República, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, assim ementado:

“APELAÇÃO CÍVEL – EMBARGOS DE TERCEIRO – AVERBAÇÃO DE CERTIDÃO DE DISTRIBUIÇÃO DE FEITO, EXECUTIVO E PENHORA DE MATRÍCULA DE IMÓVEL – FRAUDE À EXECUÇÃO – AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. A alienação ou oneração de bem é considerada fraude à execução quando, ao tempo de sua ocorrência, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência, sendo necessário que ao tempo da alienação ou oneração de bem, esteja em curso demanda judicial em face do devedor, com citação válida e que a alienação/onerção seja suficiente para reduzi-lo à insolvência. É necessário, ainda, que o adquirente do bem tenha conhecimento do ajuizamento da execução, de modo a evidenciar sua má fé na aquisição de imóvel em detrimento do credor exequente. Não sendo comprovados os requisitos para reconhecimento de fraude à execução, afasta-se a pretensão postulada para este fim.” (e-STJ, fls. 384-390)

Os embargos de declaração opostos por SANTA HELENA SEMENTES LTDA foram rejeitados, às fls. 1163 a 1171 (e-STJ).

Em seu recurso especial, a recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(I) Art. 677, *caput*, do CPC, pois teria ocorrido a negativa de vigência ao não exigir que a embargante comprovasse a posse do imóvel, limitando-se à apresentação de contrato de compra e venda, sem outras provas que demonstrassem o exercício da posse;

(II) Art. 677, § 4º, do CPC, pois teria sido necessário incluir o executado Elio A. Giongo no polo passivo dos embargos de terceiro, uma vez que o dispositivo legal exige que aquele a quem o ato de constrição aproveita seja parte na demanda;

(III) Art. 593, II, do CPC/73, combinado com a Súmula 375 do STJ, pois teria sido negada vigência ao não considerar a má-fé do terceiro adquirente, mesmo sem o registro da penhora, conforme previsto na legislação vigente à época dos atos;

(IV) Art. 373, II, do CPC, pois a embargada teria cumprido seu ônus de provar a má-fé da embargante, demonstrando documentalmente a conduta contrária à lei, mas o acórdão recorrido teria desconsiderado tais provas.

Foram apresentadas contrarrazões pela VIA FÉRTIL PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA., às fls. 1231-1272 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O acórdão recorrido tratou da questão de fraude à execução em relação à alienação de um imóvel rural, a Fazenda Buriti, por Elio Adanir Giongo, durante a pendência de uma ação de execução. O Tribunal de origem decidiu por desprover o recurso de apelação interposto por SANTA HELENA SEMENTES LTDA, mantendo a sentença que afastou a arguição de fraude à execução e indeferiu a penhora do imóvel (e-STJ, fls 384 a 390).

A agravante interpôs Recurso Especial alegando violação aos artigos 677, *caput* e § 4º, do CPC; ao artigo 593, II, do CPC/73, combinado com a Súmula 375 do STJ; e ao artigo 373, II, do CPC. Sustenta que o acórdão não apreciou adequadamente os fundamentos da apelação e dos embargos de declaração, especialmente no que se refere à prova da posse do imóvel e à necessidade de inclusão do executado no polo passivo dos embargos de terceiro. Alega ainda omissão quanto à aplicação da legislação vigente à época dos fatos (e-STJ, fls. 1182-1224).

O recurso especial, contudo, não merece seguimento. Embora a parte recorrente aponte violação a dispositivos legais, sua pretensão demanda reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada pela Súmula 7 do STJ. A instância especial tem por finalidade a uniformização da interpretação da legislação federal infraconstitucional, não sendo cabível para rediscutir provas ou reavaliar fatos já apreciados pelas instâncias ordinárias.

O Tribunal de origem, ao analisar os embargos de declaração, fundamentou seu acórdão nos seguintes termos:

“Assim, como promissária compradora do imóvel e na condição de Embargante de Terceiro adquirente de boa-fé, faz jus, nos termos do artigo 674 do CPC, ao desfazimento da ameaça de constrição de seu imóvel, qual seja, ao ato de penhora exarado nos autos da ação executiva.

Ademais, cumpre repisar que a implementação da posse independe do fato de o adquirente de boa-fé passar a residir no imóvel, bastando que tome posse e lhe dê a destinação que melhor lhe convier, caracterizando a posse indireta.

Nesse sentido, a Súmula 84 do STJ concede ao promitente comprador, ainda que sem registro, direitos semelhantes aos do possuidor de fato, permitindo-lhe interpor embargos de terceiro para proteger o imóvel de esbulho judicial.” (e-STJ, fls. 1167-1168)

“Conforme se infere do processo de execução apenso (cód. nº 132888), o executado Elio Adanir Giongo foi citado em 17.08.2011, sendo que o contrato de compra e venda do imóvel foi firmado posteriormente, em 23.10.2013, e

registrado na matrícula em 31.10.2013, o que demonstra que o executado tinha conhecimento da existência da execução.

Quanto ao inciso I do art. 593 do CPC/73, então vigente, não se configura a hipótese legal, pois não houve averbação da existência da ação de execução na matrícula do imóvel, tampouco da penhora, que sequer foi deferida.

A ausência de averbação da ação e do registro da penhora afasta a presunção de má-fé da parte Embargante/Apelada, conforme Súmula 375 do STJ.

Assim, não havendo prova da alegada fraude, não há como acolher as alegações da Embargada/Apelante, sendo incabível a reforma da sentença.” (e-STJ, fls. 1170)

“Data vênia à assertiva da empresa recorrente, entendo que a obrigatoriedade de inclusão do executado no polo passivo não se aplica a todas as situações, como a presente, mas apenas àquelas em que se verifica simulação ou fraude, ou seja, má-fé do alienante e do comprador com o intuito de prejudicar o credor, o que, evidentemente, não foi demonstrado.

Pelo exposto, acolho em parte os embargos de declaração, para complementar o acórdão embargado, examinando os pontos omissos conforme acima, mantendo, todavia, o resultado final do julgamento.” (e-STJ, fls. 1170-1171)

De todo modo, o acórdão recorrido reconhece a boa-fé do adquirente do imóvel e destaca que, embora a penhora tenha sido realizada antes da venda, não houve averbação na matrícula, o que afasta a presunção de má-fé. Tal entendimento está em conformidade com a jurisprudência do STJ, que exige, para o reconhecimento da fraude à execução, o registro da penhora ou prova inequívoca da má-fé do terceiro adquirente.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. NOVO EXAME DO FEITO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. FRAUDE À EXECUÇÃO NÃO RECONHECIDA PELO TRIBUNAL A QUO. SÚMULA 375/STJ. ENTENDIMENTO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. 1. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada, na medida em que o agravo em recurso especial impugnou devidamente os fundamentos da decisão que inadmitiu o apelo nobre, exarada na eg. Instância a quo. 2. Súmula 375/STJ: "O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente." 3. No caso, o Tribunal de Justiça, reformando sentença, julgou procedentes os embargos de terceiro opostos pelo ora agravado, afastando a alegada fraude à execução, sob o fundamento, entre outros, de que ficou demonstrado que a alienação do veículo ocorreu anteriormente à decretação do ato construtivo. 4. Estando o

acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do STJ, o apelo nobre encontra óbice na Súmula 83/STJ, aplicável tanto pela alínea a como pela alínea c do permissivo constitucional.5. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame do feito, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial. (AgInt no AREsp n. 2.749.293/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 10/2/2025, DJEN de 21/2/2025.)

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FRAUDE À EXECUÇÃO. INEXISTÊNCIA. INSISTENTE INOBSERVÂNCIA, PELO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, DA SÚMULA 375/STJ E DO TEMA 243 DOS RECURSOS REPETITIVOS. RECURSO PROVIDO. 1. Agravo interposto contra acórdão que negou provimento ao apelo dos agravantes, confirmando a sentença de improcedência dos embargos de terceiros. O Tribunal de Justiça entendeu irrelevante a boa-fé dos terceiros adquirentes de imóvel pertencente ao devedor de alimentos, a configurar fraude à execução. Trata-se de evidente contrariedade à Súmula 375/STJ e ao Tema 243 dos recursos repetitivos. 2. Não houve registro de penhora ou averbação premonitória na matrícula do imóvel, o que exigiria prova da má-fé dos adquirentes por parte do credor. 3. A jurisprudência do STJ estabelece que, na ausência de registro de penhora, cabe ao credor provar que o terceiro adquirente tinha conhecimento de demanda capaz de levar o alienante à insolvência. 4. Agravo interno provido, para reconsiderar a decisão agravada e, em novo julgamento, conhecer do agravo e dar provimento ao recurso especial, julgando procedentes os pedidos dos embargos de terceiro. (AgInt no AREsp n. 1.348.466/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 14/10/2024, DJe de 21/10/2024.)

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso especial.

E, quanto ao ônus da sucumbência recursal, com fundamento no art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários advocatícios para 16% sobre o valor atualizado da causa.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 1.957.847 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0223181-4

Número de Origem:

00027885320118110055 00111766620168110055 111766620168110055 202001869846
27885320118110055

Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SANTA HELENA SEMENTES LTDA

OUTRO NOME : SANTA HELENA SEMENTES S/A

ADVOGADOS : EVANDRO SANTOS DA SILVA - MT005726B

JANONE DA SILVA PEREIRA - MT007055B

IONARA SANTOS DA SILVA - MT006812B

NEWTON ACUNHA ROCHA - MT005489B

RECORRIDO : VIA FERTIL PRODUTOS AGROPECUARIOS LTDA

ADVOGADOS : PAULO NAZARENO RORIZ GUIMARAES - MT003606

CEYLLA CHRYSTHYAN CUSTODIO DE GODOI MELLO -
MT010050

MARCO ANTÔNIO DE MELLO - MT013188

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 29 de setembro de 2025