



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2088538 - CE (2023/0247220-4)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : PIBB PARTICIPACOES S/A
AGRAVANTE : OURO VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : MANHATTAN NEW YORK - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE : SAN FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : MANHATTAN SQUARE GARDEN - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE : MANHATTAN CELEBRATION EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : PEDRO FELIPE BORGES NETO
AGRAVANTE : BERNARDO BARBOSA BORGES
AGRAVANTE : PEDRA GRANDE PARTICIPACOES LTDA
AGRAVANTE : BRUNO BARBOSA BORGES
ADVOGADOS : JURACI MOURÃO LOPES FILHO - CE014088
RENATA CARVALHO FREIRE - CE027057
ISABELLY CYSNE AUGUSTO MAIA - CE034932
AGRAVADO : CHINA CONSTRUCTION BANK (BRASIL) BANCO MULTIPLO S /A
ADVOGADOS : BRUNO PEDREIRA POPPA - SP247327
RODOLFO FONTANA BOEIRA DA SILVA - SP343143
GUSTAVO NOGUEIRA FIGUEIREDO - SP452138

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. REFORMATIO IN PEJUS. SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. NÃO CONFIGURADOS. PENHORA DE IMÓVEIS. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE PELA CARACTERIZAÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA. FRAUDE À EXECUÇÃO. POSSIBILIDADE DE AFASTAR A REGRA PROTETIVA. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA.

1. Não há *reformatio in pejus* e supressão de instância, quando a tese que sustentaria tais alegações foi amplamente debatida pelas partes e decidida pelas instâncias de origem, dentro dos limites da controvérsia devolvida no recurso, sendo objeto de recurso especial.
2. Fraude à execução reconhecida pelas instâncias de origem. Intenção de fraudar que ficou comprovada nos autos. Incidência da Súmula 7 do STJ.
3. O reconhecimento da fraude à execução afasta a impenhorabilidade do bem de família. Precedentes.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 13 de outubro de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2088538 - CE (2023/0247220-4)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : PIBB PARTICIPACOES S/A
AGRAVANTE : OURO VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : MANHATTAN NEW YORK - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE : SAN FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : MANHATTAN SQUARE GARDEN - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE : MANHATTAN CELEBRATION EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : PEDRO FELIPE BORGES NETO
AGRAVANTE : BERNARDO BARBOSA BORGES
AGRAVANTE : PEDRA GRANDE PARTICIPACOES LTDA
AGRAVANTE : BRUNO BARBOSA BORGES
ADVOGADOS : JURACI MOURÃO LOPES FILHO - CE014088
RENATA CARVALHO FREIRE - CE027057
ISABELLY CYSNE AUGUSTO MAIA - CE034932
AGRAVADO : CHINA CONSTRUCTION BANK (BRASIL) BANCO MULTIPLO S /A
ADVOGADOS : BRUNO PEDREIRA POPPA - SP247327
RODOLFO FONTANA BOEIRA DA SILVA - SP343143
GUSTAVO NOGUEIRA FIGUEIREDO - SP452138

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. REFORMATIO IN PEJUS. SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. NÃO CONFIGURADOS. PENHORA DE IMÓVEIS. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE PELA CARACTERIZAÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA. FRAUDE À EXECUÇÃO. POSSIBILIDADE DE AFASTAR A REGRA PROTETIVA. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA.

1. Não há *reformatio in pejus* e supressão de instância, quando a tese que sustentaria tais alegações foi amplamente debatida pelas partes e decidida pelas instâncias de origem, dentro dos limites da controvérsia devolvida no recurso, sendo objeto de recurso especial.
2. Fraude à execução reconhecida pelas instâncias de origem. Intenção de fraudar que ficou comprovada nos autos. Incidência da Súmula 7 do STJ.
3. O reconhecimento da fraude à execução afasta a impenhorabilidade do bem de família. Precedentes.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão de fls. 724/730, de minha lavra, por meio da qual dei provimento ao recurso especial interposto pela parte

agravada e determinei o afastamento da impenhorabilidade dos imóveis indicados à penhora, em razão do reconhecimento de fraude à execução.

Em suas razões, as agravantes argumentam que não poderia ter ocorrido o afastamento da impenhorabilidade do imóvel da unidade 1500, uma vez que a parte agravada não teria impugnado oportunamente a proteção de bem de família concedida na origem a referido bem, o que importaria em *reformatio in pejus* e supressão de instância.

Alegam, ainda, ausência de interesse de agir, pois a parte agravada não teria sido sucumbente.

Impugnação às fls. 820/837 e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno não merece ser provido.

A parte agravante alega que a decisão de fls. 724/730 teria incorrido em *reformatio in pejus* e supressão de instância ao ter afastado a impenhorabilidade de ambos os imóveis penhorados (da unidade 1400 e da unidade 1500). Justifica que a matéria devolvida no agravo de instrumento interposto estaria adstrita apenas à penhorabilidade do imóvel da unidade 1400, ao passo que a impenhorabilidade da unidade 1500 estaria preclusa e assegurada por decisão judicial de primeira instância.

Da análise dos autos, contudo, verifico que não assiste razão à parte agravante.

Cuida-se de agravo de instrumento contra decisão que, inicialmente, afastou a alegação de impenhorabilidade apenas do imóvel matrícula 29.436 (apartamento 1.400), reconhecendo-a em relação ao apartamento 1.500, mas, no julgamento de embargos de declaração, estendeu a sujeição à penhora também ao imóvel matrícula 29.437 (apartamento 1.500), ambos unidos para uso, como se um único imóvel fosse, pelo mesmo ocupante.

Diante da decisão que sujeitara à penhora o apartamento 1.400, integrada pela decisão proferida nos embargos de declaração que estendera a penhora ao apartamento 1.500, os executados, ora agravantes, interpuseram o agravo de instrumento, ao qual o Tribunal de origem deu parcial provimento para afastar a penhorabilidade de um dos apartamentos, mantendo a constrição apenas sobre o apartamento 1.400, nos termos resumidos na seguinte ementa:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO EM CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE DE DOIS IMÓVEIS, SUPOSTAMENTE INTERLIGADOS, DE ALTO PADRÃO, SOB O ARGUMENTO DE SEREM UTILIZADOS COMO RESIDÊNCIA DO SÓCIO-EXECUTADO E DE SUA FAMÍLIA. CITADOS IMÓVEIS QUE ANTES DAS ALIENAÇÕES FIDUCIÁRIAS, APONTADAS COMO FRAUDULENTAS, ERAM DE PROPRIEDADE REGISTRAL DA PIBB PARTICIPAÇÕES S/A, PESSOA JURÍDICA DA QUAL O SÓCIO EXECUTADO É SEU PRINCIPAL ACIONISTA. AUSÊNCIA DE IMPEDIMENTO DE SE RECONHECER COMO BEM DE FAMÍLIA.

PRECEDENTES DO STJ. CONFIGURAÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA, PODENDO SER REVISTO A QUALQUER TEMPO. FRAUDE À EXECUÇÃO E MULTA POR ATO ATENTATÓRIO À DIGNIDADE DA JUSTIÇA. AFASTAMENTO. INEXISTENTE RESULTADO ÚTIL. IMÓVEIS QUE ANTES E DEPOIS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SERVIAM DE MORADA À FAMÍLIA DO SÓCIO EXECUTADO. DESMEMBRAMENTO SEM DESCARACTERIZAÇÃO COMO RESIDÊNCIA FAMILIAR. POSSIBILIDADE. IMÓVEIS QUE SÃO INDIVIDUALIZADOS, DE MESMA ÁREA, COM MATRÍCULAS DISTINTAS. FUNCIONALIDADE GARANTIDA. CONSTRIÇÃO DO IMÓVEL APARTAMENTO Nº 1400, DE USO MENOS FREQUENTE (FATURA DE ENERGIA ELÉTRICA DE CONSUMO INFERIOR), OBJETO DA MATRÍCULA Nº 29.436 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA DE FORTALEZA. PLEITO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DOS IMÓVEIS OFERECIDOS EM GARANTIA FORMULADO PELO BANCO EXEQUENTE (CREDOR FIDUCIÁRIO). DESCABIMENTO. PROCEDIMENTO RESTRITO ÀS EXECUÇÕES EXTRAJUDICIAIS (LEI Nº 9.514/97). AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Tendo manejado o Cumprimento de sentença, o exequente, em vista do ínfimo quantitativo de ativos financeiros bloqueados das respectivas contas bancárias, via BacenJud, solicitou: 1. a penhora dos imóveis situados na Av. Beira Mar, n.º 2.020, apartamentos nºs 1400 e 1500, registrados, respectivamente, sob as matrículas nºs 29.436 e 29.437, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona de Fortaleza; 2. o reconhecimento da existência de fraude à execução por parte da PIBB PARTICIPAÇÕES S/A, com a consequente declaração de ineficácia das alienações fiduciárias; 3. a penhora dos aludidos imóveis; 4. a expedição de ofício ao 3º Ofício de Registro de Imóveis na Comarca de Aquiraz/CE determinando que este proceda à consolidação da propriedade fiduciária dos imóveis listados no "Instrumento Particular de Constituição de Garantia - Alienação Fiduciária de Imóveis" em nome do credor.

2. Deve ser afastada a fundamentação exarada pelo Magistrado *a quo* no que tange à impossibilidade de se reconhecer como bem de família, um imóvel pertencente a uma entidade comercial, sob o fundamento de que a proteção legal se dá para bens de titularidade da família ou da entidade familiar, constando na matrícula do bem. Tal entendimento destoa do posicionamento pacífico da Corte de Cidadania que orienta no sentido de considerar ser "impenhorável a residência do casal, ainda que de propriedade de sociedade comercial" (STJ. REsp 356.077 /MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/08/2002, DJ de 14/10/2002, p. 226).

3. É possível extrair dados aparentemente capazes de formar minha convicção de que os aludidos imóveis servem de residência para o sócio da PIBB PARTICIPAÇÕES S/A, a exemplo das contas de energia e das cotas condominiais, ambas em nome de Pedro Felipe Borges Neto. Ademais, na petição inicial da ação originariamente proposta Ação Revisional de Contratos -, o autor Pedro Felipe Borges Neto indica o imóvel situado na Av. Beira Mar, 2.020, apartamento 1500, como seu endereço residencial para fins de intimação.

4. Ressalte-se que: 1. "[...] a lei não prevê qualquer restrição à garantia do imóvel como bem de família relativamente ao seu valor, tampouco estabelece regime jurídico distinto no que tange à impenhorabilidade, ou seja, os imóveis residenciais de alto padrão ou de luxo não estão excluídos, em razão do seu valor econômico, da proteção conferida aos bens de família consoante os ditames da Lei 8009/90 (STJ. AgInt nos EREsp n. 1.120.356/RS, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/8/2016, DJe 29/8/2016), e que 2. "[...] a existência de outros imóveis de titularidade do executado que não se qualificam como residenciais não altera a proteção assegurada pela Lei nº 8.009

/90 e, logrando o executado comprovar que, a despeito de ser proprietário de outros bens imóveis, o imóvel penhorado constitui residência familiar, pois nele está domiciliado, não poderá ser alcançado pela penhora, pois o que sobeja vigendo é intangibilidade legalmente assegurada, certo de que não é proprietário de outro imóvel de idêntica natureza nem deixara de residir no apartamento, ensejando que seja preservado pelo manto assegurado pelo legislador” (STJ - REsp: 1825071DF 2019/0197612-5, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Publicação: DJ 08/11/2021).

5. Em face da proteção legal conferida ao bem de família pela Lei nº 8.009/1990, que objetiva a proteção da própria família ou da entidade familiar e, ante ausência de prova em sentido contrário, reconheço os bens imóveis constantes das matrículas nºs 29.436 e 29.437, do Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona de Fortaleza, bem de família, e, portanto, não sujeitos à penhora, até que sobrevenha prova em contrário.

6. Fraude à execução. Quanto à alegada ocorrência de fraude à execução, supostamente praticada pela PIBB Participações S/A, da qual Pedro Felipe Borges Neto é seu principal acionista, não se olvida que sendo aquela caracterizada é mister o afastamento da impenhorabilidade do bem de família, como tem preconizado a jurisprudência do STJ.

7. Apesar de entender presentes circunstâncias que propiciam o reconhecimento da fraude de execução, praticada pela PIBB Participações S/A, por seu sócio Pedro Felipe Borges Neto, tal constatação é destituída de significação para o caso dos autos, eis que o sócio executado não deixou de utilizar os imóveis como moradia, mesmo após as alienações efetivadas. Por não ter resultado útil, não se pode cogitar pela ocorrência de fraude à execução, reformando-se a decisão agravada, também neste tocante, de modo a excluir a condenação do sócio Pedro Felipe Borges Neto na multa por ato atentatório à dignidade da Justiça.

8. Desmembramento. Sigo o entendimento pacífico do Colendo Superior Tribunal de Justiça no sentido de que: “É possível a penhora de parte do imóvel, caracterizado como bem de família, quando for possível o desmembramento sem sua descaracterização” (STJ. REsp 1178469/SP, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/11/2010, D Je 10/12/2010).

9. In casu, tem-se dois apartamentos de alto padrão, cada qual com 529,00 m2 de área privativa, bastante suntuosos até, localizados na área mais nobre desta Capital, no 14º andar e 15º andar (um por andar) do Edifício Beira Mar 2020, que indicam, pelos documentos coligidos aos autos (faturas de energia e taxas condominiais distintas, matrículas separadas, sem qualquer averbação no sentido de serem interligados), que comportariam cômoda divisão, sem prejudicar o uso de uma das unidades como residência da entidade familiar, uma vez que o desmembramento de unidades originariamente autônomas não implica sua descaracterização como residência familiar.

10. Diante do quanto indicado e por que: “a finalidade da Lei nº 8.009/90 não é proteger o devedor contra suas dívidas, tornando seus bens impenhoráveis, mas sim abrigar a família, evitando a sua desarticulação” (STJ QUARTA TURMA - REsp 831.553/RS - Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO - DJe 26/05/2011), em sendo possível a penhora de parte ideal do bem, a se dar sem que a constrição implique a descaracterização da coisa imóvel, não se faz possível o reconhecimento da impenhorabilidade da totalidade da coisa, o que se tem com suporte na Lei 8.009/90, notadamente, no caso dos autos, em que o bem é constituído por duas unidades autônomas, de mesmo tamanho e funcionalidade, isto é, ambos os imóveis possuem todos os compartimentos necessários (cozinha, quartos, salas, banheiros, etc) para a fruição ideal de uma entidade familiar.

11. Em vista de se mostrar possível o desmembramento em duas unidades autônomas, sem que se tenha por descaracterizado o bem de família, de rigor a

reforma da decisão hostilizada, com o afastamento da penhorabilidade indevidamente reconhecida sobre o conjunto, de sorte a estabelecer a incidência de constrição tão somente sobre o imóvel apartamento de nº 1400, sob a matrícula 29.436, do Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona de Fortaleza.

12. Consolidação. Quanto ao capítulo da decisão adversada que declarou, em favor do credor fiduciário, a consolidação da propriedade dos imóveis localizados no Município de Aquiraz, oferecidos em garantia mediante alienação fiduciária, relativa à dívida confessada da executada Ouro Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda., tem-se que a Lei n.º 9.514/1997 somente faz alusão ao procedimento extrajudicial, não prevendo a possibilidade de execução judicial para busca de satisfação do crédito.

13. Ao optar o exequente credor fiduciário - por jurisdicionalizar a controvérsia, naturalmente deve-se afastar o rito previsto na Lei n.º 9.514/1997, de aplicação tão somente extrajudicial, para adotar o procedimento estabelecido no Código de Processo Civil atinente à execução por quantia certa.

14. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

Observo que o recurso especial aponta violação aos arts 792, 908 e 1.022, inciso I, do Código de Processo Civil, sustentando negativa de prestação jurisdicional, que o reconhecimento de fraude à execução afasta a benesse da impenhorabilidade do bem de família, tendo em vista que "a fraude à execução é instituto de direito processual, cuja caracterização pressupõe a prévia existência de ação e que, por isso mesmo, acarreta a ineficácia primária da conduta fraudulenta, com a sujeição imediata do bem desviado aos autos de execução" (fl. 337 e-STJ).

A decisão agravada deu provimento ao recurso especial para reconhecer a penhorabilidade de ambos os imóveis indicados à penhora, em razão do reconhecimento de fraude à execução, não tendo sido enfrentado, por desnecessário - em razão do acolhimento da tese defendida sob o fundamento do art. 105, inciso III, alínea a" - o exame da divergência.

A divergência jurisprudencial foi suscitada em cotejo com precedente do TJ /SP, em que se decidiu que, em se tratando de imóvel de suntuoso, seria cabível a penhora e alienação forçada do bem, reservando parte do valor apurado com a venda para que os devedores possam adquirir novo local digno para sua moradia.

Como esta tese subsidiária somente será útil, caso reformada a decisão agravada, para reconhecer a impenhorabilidade de um dos imóveis, na linha do entendimento do acórdão recorrido, somente será necessário seu exame caso afastados os fundamentos da decisão agravada.

Passo, então, a análise do agravo interno, em que se impugna a decisão agravada, que analisou a tese principal do recurso, a saber, impenhorabilidade de ambos os imóveis em razão de fraude à execução.

Não procede a alegação do agravante de que o reconhecimento da impenhorabilidade do apartamento 1.400 estaria definitivamente julgado, tratando-se de matéria preclusa porque não fora impugnada pela parte agravada por meio de agravo de instrumento. Isso porque, **diante do decidido nos embargos de declaração à decisão de primeiro grau, permitindo a penhora de ambos os imóveis, não havia interesse de recorrer da parte exequente. Por esse motivo, coube apenas à parte**

executada recorrer, e ela o fez, postulando a impenhorabilidade de ambos os imóveis, que haviam sido unificados para uso conjunto, a despeito da independência das matrículas.

Com efeito, a parte agravante, no agravo de instrumento de origem, requereu expressamente o reconhecimento de bem de família de ambas as unidades, requerendo que fosse "*reconhecido como bem de família a unidade habitacional objeto das matrículas 29.436 e 29.437*" (fl. 37).

Além disso, consta do acórdão recorrido expressamente que a matéria objeto do agravo de instrumento dizia respeito à natureza de (im)penhorabilidade dos dois imóveis em discussão, na medida em que o Juízo de primeira instância afastou a proteção de impenhorabilidade de ambas as unidades. Nesse sentido, o acórdão recorrido fez uma análise sobre a penhorabilidade de ambos os imóveis, concluindo pela penhorabilidade apenas do imóvel da unidade 1400. A propósito (fl. 270/276):

Conforme se verifica dos autos, a parte exequente requereu a penhora dos imóveis, tipo apartamento, nºs 1400 e 1500, localizados na Beira Mar, nº 2020, Meireles, Fortaleza/CE, registrados sob as matrículas 29.436 e 29.437 do Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona de Fortaleza, **sendo inicialmente deferido pelo Juízo a quo a penhorabilidade do imóvel de matrícula nº 29.436 e, em sede de embargos declaratórios, julgados improcedentes, estendeu também para o apartamento nº 1.500, de matrícula nº 29.437. É da Decisão unificada, que a parte agravante pretende a reforma.** E alcançou, em parte, em vista do reconhecimento de serem bem de família ambos os apartamentos - até que sobrevenha prova em contrário -, e restou afastada a multa por suposta fraude à execução.

(...) em vista de se mostrar possível o desmembramento em duas unidades autônomas, sem que se tenha por descaracterizado o bem de família, de rigor a reforma da decisão hostilizada, com o afastamento da penhorabilidade indevidamente reconhecida sobre o conjunto, de sorte a estabelecer a incidência de constrição tão somente sobre o imóvel apartamento de nº 1400, sob a matrícula 29.436, do Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona de Fortaleza.

Extrai-se do acórdão recorrido, ainda, trechos dos pedidos da parte agravante em seu agravo de instrumento, nos quais requer a reforma da "*decisão interlocutória recorrida, no ponto em que reconheceu **as fraudes à execução**, diante da não demonstração do pressuposto de insolvência de PIBB PARTICIPAÇÕES S/A, empresa que alienou fiduciariamente os imóveis objeto das matrículas 29.436 e 29.437 do Cartório de Registro de Imóveis da 4ª zona de Fortaleza, bem assim, para que seja excluída a multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor da causa atualizado, imposta a PEDRO FELIPE BORGES NETO, que sequer proprietário era dos bens alienados fiduciariamente*" (fls. 255/256).

Note-se que a própria parte agravante devolveu a matéria ao Tribunal de origem, que, por sua vez, se manifestou sobre a pretensão de reconhecimento da impenhorabilidade de ambas as unidades, não havendo que se falar em *reformatio in pejus* ou supressão de instância em razão da análise a respeito da penhorabilidade de ambos os imóveis, em discussão no presente recurso especial, por esse STJ.

A respeito da caracterização de fraude à execução, o artigo 792, inciso IV, do CPC, dispõe o seguinte:

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

IV - quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência;

Sobre esse tema, o STJ tem entendimento no sentido de que o reconhecimento de fraude à execução está condicionado ao registro da penhora do bem alienado **ou da prova de má-fé do terceiro adquirente**. A esse respeito:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. ALIENAÇÃO DE BEM. FRAUDE À EXECUÇÃO NÃO CONFIGURADA. SÚMULA 568 DO STJ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E DO CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO NÃO PROVIDO

1. De acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, cristalizada na Súmula 375, "O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente".

2. Nos termos da tese firmada pela Corte Especial do STJ, em sede de julgamento de recurso especial repetitivo, "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" (REsp 956.943/PR, Rel. p/ acórdão Ministro João Otávio de Noronha, Corte Especial, julgado em 20/08/2014, DJe de 1º/12/2014).

3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.283.051/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 30/10/2023, DJe de 6/11/2023.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FRAUDE À EXECUÇÃO. AUSÊNCIA DE REGISTRO DA PENHORA. APLICAÇÃO DA SÚMULA 375/STJ. MÁ-FÉ DO ADQUIRENTE NÃO COMPROVADA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. NECESSIDADE. SÚMULA 7 DESTA CORTE. DISSENSO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. FALTA DE COTEJO ANALÍTICO. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência deste Tribunal Superior é pacífica no sentido de que, quando não há prévio registro da penhora do bem alienado, o reconhecimento da fraude à execução depende, necessariamente, da comprovação de má-fé do terceiro adquirente (Súmula 375/STJ).

2. Tendo o Tribunal local, soberano na análise do acervo fático-probatório dos autos, afastado a existência de qualquer conduta que implique má-fé do adquirente, ou a insolvência do devedor, alterar as premissas fáticas em que se baseou a Corte a quo encontra óbice na Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. O apelo nobre interposto com fundamento na existência de dissídio pretoriano deve observar o que dispõem os arts. 541, parágrafo único, do CPC/73 e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ. Na hipótese, contudo, a recorrente deixou de mencionar as circunstâncias que identificam ou assemelham os acórdãos confrontados. Não

procedeu, portanto, ao devido cotejo analítico entre os arestos paradigmas trazidos no especial e a hipótese dos autos, de modo que não ficou evidenciada a sugerida divergência pretoriana.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 756.431/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/9/2016, DJe de 5/10/2016.)

Nesse sentido, observo que o Tribunal de origem entendeu que ficou caracterizada a existência de fraude à execução mediante a transferência, no curso do Cumprimento de Sentença, dos imóveis por instrumento particular de confissão de dívida com alienação fiduciária em garantia às empresas Ouro Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Manhattan Incorporação e Construção Ltda..

Na hipótese dos autos, a intenção de fraudar que conduz à caracterização da fraude à execução ficou demonstrada em razão da *"coincidência temporal do presente cumprimento de sentença e dessas disposições patrimoniais pelo executado"*, e da ciência inequívoca, pelo executado, da pretensão executória.

Registre-se, ainda, que o acórdão recorrido indicou que o executado Pedro Felipe Borges Neto *"não deixou de utilizar os imóveis como moradia, mesmo após as alienações efetivadas"* (g.n.), o que corrobora o fato de que as empresas integram o mesmo grupo econômico.

A propósito (fl. 267):

Como relatado, tendo sido manejado o Cumprimento de sentença alusivo à primeira dívida, de responsabilidade solidária entre a empresa PIBB e Pedro Felipe Borges Neto, o exequente, em vista do ínfimo quantitativo de ativos financeiros bloqueado das respectivas contas bancárias 1, via BacenJud, solicitou a penhora dos imóveis situados na Av. Beira Mar, n.º 2.020, apartamentos n.ºs 1400 e 1500, registrados, respectivamente, sob as matrículas n.ºs 29.436 e 29.437, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona de Fortaleza, de titularidade de PIBB Participações S. A.

Em detida atenção às referidas matrículas, tem-se que os aludidos imóveis, em 12/01/2007, haviam sido passados ao domínio de Pedro Felipe Borges Neto, e, em 23/12/2008, foram incorporados à empresa PIBB Participações Ltda, em que são sócios Pedro Felipe Borges Neto e esposa.

Em 12/03/2018, cerca de 09 anos depois, restou transferido o imóvel de matrícula n.º 29.436 à Manhattan Incorporação e Construção Ltda, em face de Instrumento Particular de Confissão de Dívida com alienação fiduciária em garantia, datado de 15/09/2017, aditado em 14/11/2017 e prenotado em 28/02/2018, sob o n.º 216.214, com a motivação "para garantia do pagamento da dívida confessada nos instrumentos particulares, no valor de R\$ 4.982.677,50, advinda de uma operação de mútuo firmada entre as partes em 01/06/2009 [...]" (fls. 1942/1943, autos originários).

Na mesma data, sucedeu-se novo registro, desta feita, em relação ao imóvel de matrícula n.º 29.437, restando transferido por meio de Instrumento particular de confissão de dívida com alienação fiduciária em garantia, datado de 15/09/2017, aditado em 14/11/2017 e prenotado em 20/02/2018, sob o n.º 216.215.

Como se observa, as garantias oferecidas, mediante alienação fiduciária, ocorreram no curso do presente Cumprimento de sentença, cuja objeção de pré-executividade, apresentada pelos executados em 31/08/2017 (fls. 1480/1498), revela ciência inequívoca da pretensão executória, daí porque as referidas

negociações estão sendo questionadas pelo exequente, por alegação de fraude à execução. **Em vista dessa coincidência temporal do presente cumprimento de sentença e dessas disposições patrimoniais pelo executado**, e, ainda, da **suposta insolvência do devedor Pedro Felipe Borges Neto**, o magistrado processante atribuiu a pecha de fraudulentos aos atos negociais referidos e determinou a penhora dos citados imóveis.

[...]

No entanto, é primordial salientar que, apesar das circunstâncias já relatadas neste voto que propiciam o reconhecimento da fraude de execução (art. 792, inciso IV, do Código de Processo Civil), praticada pela PIBB Participações S/A, por seu sócio Pedro Felipe Borges Neto, tal constatação é destituída de significação para o caso dos autos, eis que o sócio executado não deixou de utilizar os imóveis como moradia, mesmo após as alienações efetivadas.

Melhor dizendo, não obstante seja possível o reconhecimento da fraude à execução - e assim afastar a impenhorabilidade do bem de família -, esta é destituída de qualquer resultado, na hipótese, porquanto sendo os aludidos imóveis desde muito servindo (supõe-se) (e ainda) de residência da família do sócio executado, recai sobre eles a impenhorabilidade prevista na Lei 8.009/90.

Anote-se, ainda, que o agravante Pedro Felipe Borges Neto é o representante legal da executada PIBB Participações S/A (ambos integrando o polo passivo da execução de origem) e da Ouro Verde Empreendimento Imobiliários Ltda., empresa que foi destinatária da transferência de um dos imóveis. Por sua vez, o agravante Bernardo Barbosa Borges é o representante legal da Manhattan New York Empreendimento Imobiliário Ltda., empresa destinatária da outra unidade objeto da transferência por alienação fiduciária em discussão.

Nesse cenário, com base nas provas e elementos fáticos dos autos, tanto o Juízo de primeira instância quanto o Tribunal de origem constataram a existência de fraude à execução. Alterar essa conclusão seria providência vedada pelo óbice da Súmula 7 do STJ.

Ademais, registro que o entendimento adotado no acórdão recorrido de decretar a impenhorabilidade de apenas um dos imóveis, por constituir residência da família do sócio executado, em que pese a caracterização de fraude à execução, não se coaduna com a jurisprudência desse STJ.

Conforme registrado na decisão agravada, nas hipóteses em que ficar constatada a ocorrência de fraude à execução, é possível determinar o afastamento da impenhorabilidade do bem de família, em atenção à boa-fé objetiva. A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. FRAUDE À EXECUÇÃO. PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. "A regra de impenhorabilidade do bem de família trazida pela Lei 8.009/90 deve ser examinada à luz do princípio da boa-fé objetiva, que, além de incidir em todas as relações jurídicas, constitui diretriz interpretativa para as normas do sistema jurídico pátrio.

Nesse contexto, caracterizada fraude à execução na alienação do único imóvel dos executados, em evidente abuso de direito e má-fé, afasta-se a norma protetiva do bem de família, que não pode conviver, tolerar e premiar a atuação dos devedores em desconformidade com o cânone da boa-fé objetiva. Precedentes" (REsp

1.575.243/DF, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 22/3/2018, DJe de 2/4/2018).

2. No caso concreto, o agravante doou o imóvel objeto da lide ao sogro um dia depois da citação da sociedade empresária da qual é sócio, em evidente fraude à execução, devendo, em consequência, ser afastada a norma protetiva do bem de família. Precedentes.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.668.243/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/9/2022, DJe de 29/9/2022.)

Assim, com relação a esse ponto, deve ser reformado o acórdão recorrido de modo a se reconhecer a penhorabilidade de ambas as unidades, em razão da constatação de fraude à execução, à luz da jurisprudência do STJ.

Por fim, também não procede a alegação cerceamento de defesa, em razão do indeferimento de perícia de engenharia, destinada a comprovar a alegada indivisibilidade do imóvel constituído pelas duas matrículas imobiliárias independentes.

Isso porque como a decisão agravada, confirmada pelo presente voto, afasta a impenhorabilidade de ambos os imóveis, em razão da fraude à execução, não há utilidade em perícia para verificar a possibilidade de separação dos imóveis, o que somente seria útil no caso de confirmação do acórdão recorrido, no sentido de afastar a impenhorabilidade de apenas um dos imóveis.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2023/0247220-4

AgInt nos EDcl no
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.088.538 / CE

Números Origem: 06253000920198060000 0625300092019806000050000
0625300092019806000050001 6253000920198060000
625300092019806000050000 625300092019806000050001

PAUTA: 02/09/2025

JULGADO: 07/10/2025

RelatoraExma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA CRISTIANA SIMÕES AMORIM ZIOUVA**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI****AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : CHINA CONSTRUCTION BANK (BRASIL) BANCO MULTIPLO S/A
ADVOGADOS : BRUNO PEDREIRA POPPA - SP247327
RODOLFO FONTANA BOEIRA DA SILVA - SP343143
GUSTAVO NOGUEIRA FIGUEIREDO - SP452138

RECORRIDO : PIBB PARTICIPACOES S/A
RECORRIDO : OURO VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRIDO : MANHATTAN NEW YORK - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
RECORRIDO : SAN FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRIDO : MANHATTAN SQUARE GARDEN - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO
LTDA

RECORRIDO : MANHATTAN CELEBRATION EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA

RECORRIDO : PEDRO FELIPE BORGES NETO
RECORRIDO : BERNARDO BARBOSA BORGES
RECORRIDO : PEDRA GRANDE PARTICIPACOES LTDA
RECORRIDO : BRUNO BARBOSA BORGES

ADVOGADO : JURACI MOURÃO LOPES FILHO - CE014088
ADVOGADA : RENATA CARVALHO FREIRE - CE027057
ADVOGADA : ISABELLY CYSNE AUGUSTO MAIA - CE034932

AGRAVANTE : PIBB PARTICIPACOES S/A
AGRAVANTE : OURO VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : MANHATTAN NEW YORK - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE : SAN FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : MANHATTAN SQUARE GARDEN - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO
LTDA

AGRAVANTE : MANHATTAN CELEBRATION EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA

AGRAVANTE : PEDRO FELIPE BORGES NETO
AGRAVANTE : BERNARDO BARBOSA BORGES
AGRAVANTE : PEDRA GRANDE PARTICIPACOES LTDA
AGRAVANTE : BRUNO BARBOSA BORGES

ADVOGADO : JURACI MOURÃO LOPES FILHO - CE014088
ADVOGADA : RENATA CARVALHO FREIRE - CE027057
ADVOGADA : ISABELLY CYSNE AUGUSTO MAIA - CE034932
AGRAVADO : CHINA CONSTRUCTION BANK (BRASIL) BANCO MULTIPLO S/A
ADVOGADOS : BRUNO PEDREIRA POPPA - SP247327

2023/0247220-4 REsp 2.088.538 - Petição: 2023/0005081-9 (AgInt)

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2023/0247220-4

AgInt nos EDcl no
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.088.538 / CE

RODOLFO FONTANA BOEIRA DA SILVA - SP343143
GUSTAVO NOGUEIRA FIGUEIREDO - SP452138

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Alienação Fiduciária

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : PIBB PARTICIPACOES S/A
AGRAVANTE : OURO VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : MANHATTAN NEW YORK - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE : SAN FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : MANHATTAN SQUARE GARDEN - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO
LTDA
AGRAVANTE : MANHATTAN CELEBRATION EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA
AGRAVANTE : PEDRO FELIPE BORGES NETO
AGRAVANTE : BERNARDO BARBOSA BORGES
AGRAVANTE : PEDRA GRANDE PARTICIPACOES LTDA
AGRAVANTE : BRUNO BARBOSA BORGES
ADVOGADO : JURACI MOURÃO LOPES FILHO - CE014088
ADVOGADA : RENATA CARVALHO FREIRE - CE027057
ADVOGADA : ISABELLY CYSNE AUGUSTO MAIA - CE034932
AGRAVADO : CHINA CONSTRUCTION BANK (BRASIL) BANCO MULTIPLO S/A
ADVOGADOS : BRUNO PEDREIRA POPPA - SP247327
RODOLFO FONTANA BOEIRA DA SILVA - SP343143
GUSTAVO NOGUEIRA FIGUEIREDO - SP452138

CERTIDÃO

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

A QUARTA TURMA, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.