



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2691247 - SP(2024/0255748-7)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : J2HA EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO : FERNANDO PEDROSO BARROS - SP154719
AGRAVADO : NILZA GARSON
ADVOGADO : EDSON ALMEIDA DA MOTA - SP177602

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DE IMÓVEIS. BENS ALIENADOS A TERCEIROS. LEGITIMIDADE CONCORRENTE DO EXECUTADO PARA IMPUGNAR A CONSTRUIÇÃO. RETORNO DOS AUTOS AO TRIBUNAL DE ORIGEM. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no artigo 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que manteve a penhora de dois imóveis registrados em nome da executada, apesar de alegação de transferência dos bens a terceiros sem registro na matrícula.

2. O Tribunal de origem entendeu que, enquanto não registrado o título translativo no Registro de Imóveis, o alienante permanece como proprietário do bem, e que a parte executada não poderia defender, em nome próprio, interesses dos terceiros aos quais os imóveis teriam sido transferidos.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça reconhece a legitimidade concorrente entre o executado e o terceiro adquirente para noticiar nos autos da execução a alienação de bens ainda formalmente registrados em nome do devedor, mas já transferidos a terceiros, de modo a pleitear o cancelamento da penhora. Nesse sentido: STJ, REsp 1.636.689/GO, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13.12.2016, DJe de 19.12.2016; STJ, AgInt no AREsp 806.499/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 08.08.2017, DJe de 17.08.2017.

4. A análise da idoneidade, validade e eficácia das operações de transferência dos imóveis, seja por compromisso de compra e venda ou por dação em pagamento em reclamatória trabalhista, envolve aspectos fáticos e probatórios de avaliação vedada no recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ, e que não foram apreciados na origem, sendo necessária, para evitar supressão de instância, a devolução dos autos ao Tribunal local para exame do mérito recursal.

5. Recurso especial parcialmente provido, para anular o acórdão recorrido e determinar o retorno dos autos ao Tribunal local para, reconhecida a legitimidade concorrente da parte executada para impugnar a penhora de imóveis alegadamente já transferidos a terceiros, promover novo exame do mérito recursal.

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

24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2691247 - SP(2024/0255748-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : J2HA EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO : FERNANDO PEDROSO BARROS - SP154719
AGRAVADO : NILZA GARSON
ADVOGADO : EDSON ALMEIDA DA MOTA - SP177602

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DE IMÓVEIS. BENS ALIENADOS A TERCEIROS. LEGITIMIDADE CONCORRENTE DO EXECUTADO PARA IMPUGNAR A CONSTRIÇÃO. RETORNO DOS AUTOS AO TRIBUNAL DE ORIGEM. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no artigo 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que manteve a penhora de dois imóveis registrados em nome da executada, apesar de alegação de transferência dos bens a terceiros sem registro na matrícula.

2. O Tribunal de origem entendeu que, enquanto não registrado o título translativo no Registro de Imóveis, o alienante permanece como proprietário do bem, e que a parte executada não poderia defender, em nome próprio, interesses dos terceiros aos quais os imóveis teriam sido transferidos.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça reconhece a legitimidade concorrente entre o executado e o terceiro adquirente para noticiar nos autos da execução a alienação de bens ainda formalmente registrados em nome do devedor, mas já transferidos a terceiros, de modo a pleitear o cancelamento da penhora. Nesse sentido: STJ, REsp 1.636.689/GO, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13.12.2016, DJe de 19.12.2016; STJ, AgInt no AREsp 806.499/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 08.08.2017, DJe de 17.08.2017.

4. A análise da idoneidade, validade e eficácia das operações de transferência dos imóveis, seja por compromisso de compra e venda ou por dação em pagamento em reclamatória trabalhista, envolve aspectos fáticos e probatórios

de avaliação vedada no recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ, e que não foram apreciados na origem, sendo necessária, para evitar supressão de instância, a devolução dos autos ao Tribunal local para exame do mérito recursal.

5. Recurso especial parcialmente provido, para anular o acórdão recorrido e determinar o retorno dos autos ao Tribunal local para, reconhecida a legitimidade concorrente da parte executada para impugnar a penhora de imóveis alegadamente já transferidos a terceiros, promover novo exame do mérito recursal.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por J2HA EMPREENDIMENTOS LTDA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no artigo 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

“Cumprimento de sentença. Ação de rescisão contratual. Decisão impugnada que autorizou a penhora dos imóveis descritos nas matrículas 165.511 e 165.512. Insurgência da executada. Alegação de alienação dos referidos imóveis a terceiros. Ausência de escrituração. Decisão mantida. Recurso desprovido.” (e-STJ, fl. 87)

Não foram opostos embargos de declaração.

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

(i) artigos 447 do Código Civil e 525, § 1º, IV, do Código de Processo Civil, além da Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça, pois teria havido recusa de legitimidade à executada para impugnar penhora de imóveis segundo ela já alienados a terceiros, e responsabilidade pela evicção que lhe confere interesse para questionar a “ilegalidade subjetiva” da penhora;

(ii) artigos 1.210, § 2º, e 1.225, VII, do Código Civil, pois teriam sido desconsideradas a proteção possessória e a eficácia obrigacional do compromisso de compra e venda, ainda que não registrado, que permitiria resguardar a posse e impedir constrição sobre o bem, por meio de embargos de terceiro, conforme a Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça;

(iii) artigo 26, § 6º, da Lei 6.766/79, pois o compromisso de compra e venda quitado seria título hábil para registro da propriedade do lote, de modo que a manutenção da penhora sobre imóveis compromissados a terceiros teria violado a disciplina legal aplicável aos loteamentos;

(iv) artigo 105, III, *c*, da Constituição Federal, combinado com o artigo 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil, pois haveria divergência jurisprudencial quanto: (a) à legitimidade concorrente do executado para impugnar a penhora; e (b) à impossibilidade de constrição diante de compromisso de compra e venda não registrado.

O recurso especial foi inadmitido na origem (e-STJ, fls. 141-143), dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Trata-se, na origem, de processo em fase de cumprimento de sentença, no qual o exequente indicou à penhora dois imóveis formalmente registrados em nome da parte executada, ora recorrente. Deferida a penhora, a executada interpôs agravo noticiando a transferência dos bens, embora sem registro na matrícula, a terceiros. O TJSP desproveu o agravo, mantendo a ordem de penhora. Inconformada, a parte executada interpôs o recurso especial ora em exame.

O recurso comporta parcial provimento.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem reconhecido a legitimidade concorrente do executado para noticiar nos autos da execução a alienação de bens formalmente ainda registrados em seu nome, mas já transferidos a terceiros, de modo a impedir a sua penhora. Sobre o tema, a Terceira Turma desta Corte assim decidiu:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL. FRAUDE À EXECUÇÃO. ART. 593, II, DO CPC/1973. INEXISTÊNCIA. DEMANDA EXECUTIVA. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CELEBRAÇÃO ANTERIOR. MÁ-FÉ INEXISTENTE. AUSÊNCIA DE REGISTRO. IRRELEVÂNCIA.

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que, em execução de título judicial, reconheceu a existência de fraude à execução na alienação de unidades autônomas de complexo hoteleiro, considerando que, a despeito de serem os respectivos compromissos de compra e venda anteriores ao ajuizamento da demanda, seu averbamento no competente registro de imóveis somente foi efetuado após a citação da parte executada.

2. A celebração de compromisso de compra e venda de imóvel anterior à citação, ainda que desprovido de registro, impede a caracterização de fraude à execução nos moldes do art. 593, II, do Código de Processo Civil/1973.

3. Hipótese em que a celebração dos contratos de promessa de compra e venda (realizada entre 1999 e 2003), conquanto não levados a registro, ocorreu antes do ajuizamento da ação (2004), a afastar a presença de fraude à execução, ressalvada a prova da má-fé, inexistente na espécie.

4. O reconhecimento da fraude à execução, consoante o disposto na Súmula nº 375/STJ, depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.

5. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.636.689/GO, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13/12/2016, DJe de 19/12/2016.)

O voto do relator bem aprofundou o tema que está "sub judice" neste recurso especial, nestes termos:

Ressalta-se, por fim, que a **legitimidade concorrente do terceiro** para opor embargos fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido de registro, nos termos da Súmula nº 84/STJ, **não retira da ora recorrente o interesse recursal para, mediante agravo de instrumento, impugnar decisão que, em execução contra ela proposta, reconhece a existência de fraude e determina a realização dos demais atos de constrição.**

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para reformar a decisão que reconheceu a existência de fraude à execução e determinar a desconstituição de eventuais penhoras que recaiam sobre os imóveis, devendo a execução prosseguir por outros meios.

É o voto.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. 1. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. 2. INSTRUÇÃO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO INTERPOSTO NA ORIGEM. 3. AUTENTICAÇÃO DAS PEÇAS. DESNECESSIDADE. 4. LEGITIMIDADE DO EXECUTADO PARA SE CONTRAPOR À ALEGAÇÃO DE FRAUDE À EXECUÇÃO. 5. REVISÃO DO JULGADO QUANTO À INEXISTÊNCIA DE FRAUDE À EXECUÇÃO. REEXAME DE PROVAS. DESCABIMENTO. SÚMULA 7/STJ. 6. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA. 7. RECURSO IMPROVIDO. 1. É inadmissível o recurso especial, quando o acórdão recorrido assenta em mais de um fundamento suficiente e as razões recursais não abrangem todos eles (Súmula 283/STF). 2. Consoante a jurisprudência deste Tribunal, se por outros documentos existentes no instrumento for possível identificar os advogados das partes, é prescindível a indicação de seus nomes na petição recursal. 3. Segundo decidiu a Corte Especial, no julgamento do REsp n. 1.111.001/SP, Relator o Ministro Luiz Fux, DJe de 30/11/2009 (sob o rito dos recursos repetitivos), a autenticação das peças que instruem o agravo de instrumento, previsto no art. 525, I do CPC/1973, não é requisito de admissibilidade recursal. 4. **O devedor detém legitimidade para pleitear que se desconsidere a alegação de fraude à execução e se tenha por eficaz e válida a alienação. Precedente.** 5. O tribunal de origem afastou a ocorrência de fraude à execução ao entendimento de que não teria sido demonstrada a insolvência do devedor, não podendo a questão ser revista em âmbito de recurso especial, dada a impossibilidade do reexame de provas (Súmula 7/STJ). 6. Fica prejudicada a divergência jurisprudencial quando aplicada a Súmula 7/STJ à alínea a, uma vez que as conclusões divergentes decorreriam das circunstâncias específicas de cada processo e não do entendimento diverso sobre uma mesma questão legal. 7. Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp n. 806.499/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 8/8/2017, DJe de 17/8/2017.)

No caso em foco, o Tribunal local não reconheceu tal legitimidade, como se infere do voto do relator:

A MM. Juíza de direito autorizou a penhora dos imóveis descritos nas matrículas: nº 165.511 e 165.512 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP; em nome da agravante.

Alega-se que referidos imóveis foram comercializados. Todavia, os adquirentes ainda não promoveram a escrituração.

Dispõe o art. 1245 do Código Civil que a aquisição da propriedade decorre do registro do título no Registro de Imóveis. Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua como dono do imóvel (parágrafo único do art. 1245 do CC).

Ademais, **a agravante não pode defender em nome próprio interesse de terceiros, diante da alegação do fato dos lotes terem sido alienados.**

Anote-se ainda que a constrição de dado imóvel não implica no seu pronto perdimento ou na limitação de seu uso por terceiros.

Correta, assim, a r. decisão 'a quo' que determinou a penhora dos bens imóveis descritos nas matrículas 165.511 e 165.512, conforme se pode verificar nos autos originários (fls. 90/97 dos autos de origem).

[...]

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

É o meu voto.

Portanto, cabe reconhecer a divergência jurisprudencial e a violação ao art. 525, § 1º, IV, do Código de Processo Civil, que permite ao executor alegar "penhora incorreta ou avaliação errônea".

Contudo, não cabe a esta Corte prontamente examinar, meritoriamente, se a documentação juntada aos autos é suficiente ou não para inviabilizar a penhora, por se tratar de tema que envolve aspectos fáticos e probatórios inclusive não apreciados na origem.

Conforme a executada, ora recorrente:

o lote nº 20, quadra nº 14, objeto da matrícula nº 165.511, foi alienado a Andrea Gonçalves Braga, em 10/04/2021; já o Lote nº 21 da Quadra nº 14, objeto da matrícula nº 165.512, foi dado em pagamento nos autos da Reclamação trabalhista nº 10009999-03.2018.5.02.0202, acordo este homologado em 16/09/2022.

Com efeito, o compromisso de compra e venda não registrado, embora indique uma operação translativa, é negócio jurídico que pode se desfazer por razões supervenientes (inadimplência, desistência, etc.), que em teoria justifiquem ser a proprietária registral, ainda, a efetiva dona do imóvel.

Da mesma forma, não tratou o Tribunal local da suposta transferência de imóvel via dação em reclamatória trabalhista, avaliando a idoneidade, validade e eficácia da operação.

Assim, é caso de parcial provimento do recurso especial, acolhendo-se o pedido subsidiário, assim formulado:

Subsidiariamente, caso esta C. Corte entenda que a apreciação do mérito quanto ao levantamento da constrição implica em revolvimento fático-probatório ou supressão de instância, requer o afastamento da fundamentação do v. acórdão recorrido quanto a sua ilegitimidade e o retorno dos autos ao Tribunal *a quo* para apreciar o mérito recursal.

Porque provido, ainda que em parte, o recurso, e não ocorrente a condenação em honorários no acórdão recorrido, não cabe promover a majoração de honorários, de que trata o art. 85, § 11, do CPC. Sobre o tema, esta Corte entende que *"é devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do artigo 85, parágrafo 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: (a) decisão recorrida publicada a partir de 18/3/2016, quando entrou em vigor o novo CPC; (b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; (c) condenação em honorários advocatícios desde a origem, no feito em que interposto o recurso"* (EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp 1.365.095/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/9/2019, DJe 24/9/2019).

Ante o exposto, conheço do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de anular o acórdão recorrido determinando o retorno dos autos ao Tribunal local para que, reconhecida a legitimidade concorrente da parte executada para impugnar a penhora de imóveis alegadamente já transferidos a terceiros, reexamine o mérito recursal.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.691.247 / SP

Número Registro: 2024/0255748-7

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00083162620228260068 10151729120198260068 20240000059313 21878653520238260000
83162620228260068 8316262022826006810151729120198260068

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : J2HA EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADO : FERNANDO PEDROSO BARROS - SP154719

AGRAVADO : NILZA GARSON

ADVOGADO : EDSON ALMEIDA DA MOTA - SP177602

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA
E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 02 de março de 2026