



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2747969 - SP (2024/0350109-5)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : LYDIA ALEOTTI - ESPÓLIO
REPR. POR : CLAUDIO AUGUSTO TEIXEIRA DE CARVALHO - INVENTARIANTE
ADVOGADOS : CAIO TEIXEIRA DE CARVALHO - SP299309
GERALDO FERREIRA MENDES FILHO - SP250130
AGRAVADO : JOSÉ JOAQUIM RAMOS DE CARVALHO - ESPÓLIO
AGRAVADO : ROSANE FERNANDES DE CARVALHO - POR SI E REPRESENTANDO
AGRAVADO : NEUSA INOCENCIA LACERDA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVADO : JANAINA FERNANDES DE CARVALHO - POR SI E REPRESENTANDO
AGRAVADO : NEUSA FERNANDES DE CARVALHO
AGRAVADO : PEDRO ANDREOTTI LACERDA - ESPÓLIO
AGRAVADO : HIANIRA INOCENCIA LACERDA - POR SI E REPRESENTANDO
AGRAVADO : RODRIGO INOCENCIO LACERDA - POR SI E REPRESENTANDO
AGRAVADO : CAMILA INOCENCIA LACERDA - POR SI E REPRESENTANDO
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M
AGRAVADO : SERGIO LUIZ ANDRE
ADVOGADO : RODOLFO VINICIUS DO AMARAL GOMES - SP217910

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FRAUDE À EXECUÇÃO. EFEITOS DA DECISÃO JUDICIAL. PUBLICIDADE REGISTRAL.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interposto contra decisão que obistou a subida de recurso especial, o qual foi interposto com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que negou provimento ao agravo de instrumento, mantendo decisão que determinou o cancelamento da penhora incidente sobre imóvel objeto de declaração de ineficácia da alienação em outro processo.
2. A parte recorrente sustenta violação dos artigos 1º, 195 e 216 da Lei n. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), argumentando que a averbação da decisão judicial que reconheceu a fraude à execução produziria efeitos erga omnes, tornando ineficaz a alienação perante quaisquer terceiros.
3. O acórdão recorrido entendeu que o reconhecimento da ineficácia do negócio jurídico atinge apenas o credor beneficiado pela declaração, não surtindo efeitos *erga omnes*.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se a decisão judicial que reconhece a fraude à execução, após sua averbação na matrícula do imóvel, produz efeitos *erga omnes*, tornando a alienação ineficaz em relação a terceiros que não foram partes na demanda original.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A fraude à execução, conforme o art. 792, § 1º, do Código de Processo Civil, gera ineficácia relativa e restrita, atingindo apenas o credor que demonstrou interesse e legitimidade para a declaração judicial, não produzindo efeitos erga omnes.
6. O registro imobiliário tem função de dar publicidade e segurança às mutações jurídicas dos bens imóveis, mas não amplia a eficácia subjetiva de decisões judiciais nem altera a natureza jurídica dos efeitos por elas produzidos.
7. A averbação da decisão judicial que reconheceu fraude à execução tem caráter declaratório e publicitário, conferindo ciência a terceiros sobre a existência de restrição, mas não converte a ineficácia relativa em nulidade absoluta.
8. O princípio da continuidade registral (art. 195 da Lei de Registros Públicos) impõe apenas que as transmissões sucessivas mantenham encadeamento lógico e formal entre titulares, sem ampliar os efeitos materiais da sentença.
9. Admitir que uma decisão proferida em processo individual possa, por simples averbação, atingir a esfera jurídica de terceiros sem contraditório nem devido processo legal violaria os princípios da segurança jurídica e da coisa julgada.

IV. DISPOSITIVO

Resultado do Julgamento: agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 11 de novembro de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2747969 - SP (2024/0350109-5)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : LYDIA ALEOTTI - ESPÓLIO
REPR. POR : CLAUDIO AUGUSTO TEIXEIRA DE CARVALHO - INVENTARIANTE
ADVOGADOS : CAIO TEIXEIRA DE CARVALHO - SP299309
GERALDO FERREIRA MENDES FILHO - SP250130
AGRAVADO : JOSÉ JOAQUIM RAMOS DE CARVALHO - ESPÓLIO
AGRAVADO : ROSANE FERNANDES DE CARVALHO - POR SI E REPRESENTANDO
AGRAVADO : NEUSA INOCENCIA LACERDA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVADO : JANAINA FERNANDES DE CARVALHO - POR SI E REPRESENTANDO
AGRAVADO : NEUSA FERNANDES DE CARVALHO
AGRAVADO : PEDRO ANDREOTTI LACERDA - ESPÓLIO
AGRAVADO : HIANIRA INOCENCIA LACERDA - POR SI E REPRESENTANDO
AGRAVADO : RODRIGO INOCENCIO LACERDA - POR SI E REPRESENTANDO
AGRAVADO : CAMILA INOCENCIA LACERDA - POR SI E REPRESENTANDO
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M
AGRAVADO : SERGIO LUIZ ANDRE
ADVOGADO : RODOLFO VINICIUS DO AMARAL GOMES - SP217910

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FRAUDE À EXECUÇÃO. EFEITOS DA DECISÃO JUDICIAL. PUBLICIDADE REGISTRAL.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interposto contra decisão que obistou a subida de recurso especial, o qual foi interposto com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que negou provimento ao agravo de instrumento, mantendo decisão que determinou o cancelamento da penhora incidente sobre imóvel objeto de declaração de ineficácia da alienação em outro processo.
2. A parte recorrente sustenta violação dos artigos 1º, 195 e 216 da Lei n. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), argumentando que a averbação da decisão judicial que reconheceu a fraude à execução produziria efeitos *erga omnes*, tornando ineficaz a alienação perante quaisquer terceiros.
3. O acórdão recorrido entendeu que o reconhecimento da ineficácia do negócio jurídico atinge apenas o credor beneficiado pela declaração, não surtindo efeitos *erga omnes*.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se a decisão judicial que reconhece a fraude à execução, após sua averbação na matrícula do imóvel, produz efeitos *erga omnes*, tornando a alienação ineficaz em relação a terceiros que não foram partes na demanda original.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A fraude à execução, conforme o art. 792, § 1º, do Código de Processo Civil, gera ineficácia relativa e restrita, atingindo apenas o credor que demonstrou interesse e legitimidade para a declaração judicial, não produzindo efeitos *erga omnes*.
6. O registro imobiliário tem função de dar publicidade e segurança às mutações jurídicas dos bens imóveis, mas não amplia a eficácia subjetiva de decisões judiciais nem altera a natureza jurídica dos efeitos por elas produzidos.
7. A averbação da decisão judicial que reconheceu fraude à execução tem caráter declaratório e publicitário, conferindo ciência a terceiros sobre a existência de restrição, mas não converte a ineficácia relativa em nulidade absoluta.
8. O princípio da continuidade registral (art. 195 da Lei de Registros Públicos) impõe apenas que as transmissões sucessivas mantenham encadeamento lógico e formal entre titulares, sem ampliar os efeitos materiais da sentença.

9. Admitir que uma decisão proferida em processo individual possa, por simples averbação, atingir a esfera jurídica de terceiros sem contraditório nem devido processo legal violaria os princípios da segurança jurídica e da coisa julgada.

IV. DISPOSITIVO

Resultado do Julgamento: agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interposto por LYDIA ALEOTTI contra decisão que obstou a subida de recurso especial.

Extrai-se dos autos que a agravante interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO cuja ementa guarda os seguintes termos (fls. 53):

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Contrato de locação. Insurgência contra a decisão que revogou penhora que recaia sobre imóvel objeto de declaração de ineficácia da alienação do bem a terceiro. Inconformismo da exequente. Descabimento. O reconhecimento da ineficácia do negócio jurídico atinge apenas o credor beneficiado pela declaração, não surtindo efeitos erga omnes. Precedentes deste Tribunal. Decisão mantida. Recurso improvido.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 81-87).

No recurso especial, o recorrente alega que o acórdão recorrido contrariou as disposições contidas nos artigos 1º, 195 e 216 da Lei n. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), ao entender que a decisão judicial que reconheceu a fraude à execução em processo diverso não produz efeitos erga omnes, mesmo após sua averbação na matrícula do imóvel.

Sustenta, em síntese, que a averbação do julgado na Matrícula n. 120.709 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo teria conferido publicidade e

oponibilidade universal à decisão que declarou a ineficácia da alienação constante do registro R.08, de modo que a fraude reconhecida deveria ser considerada ineficaz em relação a todos, e não apenas ao exequente da ação em que proferida a decisão.

Defende que a interpretação conjugada dos artigos 1º, 195 e 216 da Lei de Registros Públicos, à luz dos princípios da publicidade, continuidade e fé pública registral, assegura à averbação o efeito de tornar a alienação impugnada ineficaz perante terceiros, razão pela qual pugna pela reforma do acórdão recorrido, a fim de restabelecer a penhora do imóvel realizada nos autos de origem.

Oferecidas contrarrazões ao recurso especial (fls.97-107), sobreveio o juízo de admissibilidade negativo na instância de origem (fls. 109-110), o que ensejou a interposição do presente agravo.

Apresentada contraminuta do agravo (fls.129-139).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Atendidos os pressupostos de admissibilidade do agravo, passo ao exame do recurso especial.

Cuida-se de recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pela 28ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que negou provimento ao agravo de instrumento interposto pelo ora recorrente, mantendo decisão que determinou o cancelamento da penhora incidente sobre o imóvel matriculado sob o nº 120.709 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

A parte recorrente sustenta violação dos artigos 1º, 195 e 216 da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), argumentando que a averbação, na matrícula imobiliária, da decisão judicial que reconheceu a fraude à execução em outro processo produziria efeitos erga omnes, tornando ineficaz, em relação a todos, a alienação objeto do registro R.08 da matrícula mencionada.

Alega, ainda, que os princípios registrais da publicidade, continuidade e fé pública assegurariam a oponibilidade universal da decisão judicial, razão pela qual a alienação impugnada deveria ser considerada ineficaz perante quaisquer terceiros, e não apenas em relação ao exequente que obteve o reconhecimento da fraude.

- Da violação dos artigos 1º, 195 e 216 da Lei nº 6.015/1973

O art. 792, §1º, do Código de Processo Civil, é expresso ao dispor que a alienação ou oneração de bem em fraude à execução é ineficaz em relação ao exequente que requereu o seu reconhecimento.

Diferentemente da nulidade absoluta, que produz efeitos erga omnes e retroativos, a fraude à execução gera ineficácia relativa e restrita, atingindo apenas o credor que demonstrou interesse e legitimidade para a declaração judicial.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. FRAUDE À EXECUÇÃO. COMPETÊNCIA DO JUÍZO DA RECUPERAÇÃO. COISA JULGADA. ALTERAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. IMÓVEL NÃO PERTENCENTE AO ACERVO DA RECUPERANDA. FATOS INCONTROVERSOS. JUÍZO DA RECUPERAÇÃO INCOMPETENTE. REGISTRO DA EXECUÇÃO NA MATRÍCULA. FRAUDE EVIDENCIADA. VALIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO. INEFICÁCIA EM RELAÇÃO AO EXEQUENTE. 1. Na origem, após detida análise do acervo fático dos autos, as instâncias ordinárias rejeitaram as alegações de incompetência do juízo da execução, bem como destacou a inexistência de coisa julgada relativa à competência do juízo da recuperação e concluiu no sentido de que ocorrera fraude à execução. 2. O acolhimento da tese de que haveria coisa julgada firmando a competência do juízo falimentar para análise da suscitada fraude à execução em contraposição à conclusão do Tribunal de que tal questão não foi objeto de análise pelo TJGO demandaria reexame do acervo fático dos autos, o que esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ. No mesmo óbice incorre a alegação de que haveria coisa julgada firmando a competência do juízo falimentar pelo TJDF, visto que as razões de decidir na origem são categóricas no sentido de que o entendimento então firmado se limitava aos bens que compunham o acervo da recuperanda, do qual o imóvel objeto da restrição não mais fazia parte. 3. A teor dos fundamentos lançados no acórdão recorrido (e corroborados, inclusive, pelas razões do recurso especial), são fatos incontroversos dos autos: i) o agravado ajuizou ação executiva extrajudicial e, em momento oportuno, conseguiu promover o registro da existência da execução na matrícula do imóvel em 3/2/2009; ii) o imóvel foi alienado à agravante por escritura pública levada a registro em 10/2/2010; iii) o ajuizamento de recuperação judicial ocorreu em 30/6/2010 e deferido em 6/7/2010, ou seja, em momento quando o bem não mais integrava o acervo da empresa executada/recuperanda. 4. Se o bem imóvel não mais pertencia ao acervo da empresa, não haveria porque pretender que a fraude à execução se processasse perante o juízo da recuperação, pois "cai por terra o seu argumento de que a prática de atos constitutivos sobre os mencionados imóveis, que não fazem mais parte do patrimônio das empresas em recuperação

judicial, deve ser decidida pelo juízo universal" (AgInt nos EDcl no CC n. 169.946/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, DJe de 18/3/2022). Precedentes . 5. Amparando-se na exegese da Súmula n. 480/STJ ("O juízo da recuperação judicial não é competente para decidir sobre a constrição de bens não abrangidos pelo plano de recuperação da empresa") e na incontroversa afirmativa do Tribunal de origem - e corroborada pelas afirmações trazidas pela própria agravante em seu recurso especial - de que "a alegada fraude à execução diz respeito à imóvel que não mais pertencia à empresa executada", inexistente amparo para a decretação da competência do juízo da recuperação para análise da fraude à execução. 6 . "Nos termos da Súmula n.º 375, o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente" (AgInt no AREsp n. 2.323 .288/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe de 14/3/2024) , sendo que o registro da execução já se fazia presente da matrícula do imóvel quando da alienação. Fraude configurada. 7. **A fraude à execução transita no campo da ineficácia do negócio jurídico e não de sua nulidade, de modo que a alienação se mantém íntegra e válida entre o vendedor e o comprador, não sendo tão somente oponível em desfavor do credor, que alcança o bem e pode promover sua constrição . Precedentes.** Agravo interno improvido.

(STJ - AgInt no REsp: 1664577 DF 2017/0071484-0, Relator.: Ministro HUMBERTO MARTINS, Data de Julgamento: 12/08/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 15/08/2024)

Portanto, a eficácia da decisão judicial que reconhece a fraude restringe-se ao processo em que proferida, não havendo amparo legal para a pretensão de generalizar seus efeitos a terceiros credores, que não formularam o pedido ou não foram partes na demanda original.

A argumentação recursal, baseada na invocação dos princípios da publicidade, continuidade e fé pública registral, não altera a conclusão.

Com efeito, o registro imobiliário tem função de dar publicidade e segurança às mutações jurídicas dos bens imóveis, mas não tem o condão de ampliar a eficácia subjetiva de decisões judiciais, tampouco de alterar a natureza jurídica dos efeitos por elas produzidos.

A averbação de decisão judicial que reconheceu fraude à execução tem caráter declaratório e publicitário, conferindo ciência a terceiros sobre a existência de restrição, mas não converte a ineficácia relativa em nulidade absoluta.

O art. 216 da Lei de Registros Públicos apenas prevê que o registro poderá ser anulado "por efeito do julgado sobre fraude à execução", o que significa que, havendo

decisão judicial específica e dirigida às partes legitimadas, o oficial poderá ajustar a matrícula. Nada há, contudo, que autorize inferir que o registro de tal decisão gera, por si, efeitos *erga omnes*.

O princípio da continuidade registral (art. 195 da LRP) impõe apenas que as transmissões sucessivas mantenham encadeamento lógico e formal entre titulares, sem que daí decorra a ampliação dos efeitos materiais da sentença.

Portanto, a invocação dos princípios registrais mostra-se impertinente para alterar o resultado da lide, porquanto o regime jurídico da fraude à execução decorre do próprio Código de Processo Civil, e não da Lei de Registros Públicos.

A decisão que reconheceu a fraude à execução nos autos movidos pelo Banco BBM S.A. tem eficácia apenas entre as partes daquela relação processual, não sendo possível presumir que o imóvel tenha se tornado indisponível de forma geral ou que a alienação se tenha tornado inválida perante o mundo jurídico.

Dessa forma, a ineficácia reconhecida em processo específico não contamina a validade do negócio jurídico em relação a terceiros, nem autoriza o levantamento de penhora ou constrição requerida por outro credor, cuja relação processual é autônoma.

O reconhecimento da fraude não é um juízo de nulidade do ato, mas um juízo de ineficácia circunstancial, como instrumento de proteção ao credor que logrou demonstrar prejuízo e legitimidade.

Admitir o contrário seria admitir que uma decisão proferida em processo individual pudesse, por simples averbação, atingir a esfera jurídica de terceiros, sem contraditório nem devido processo legal, o que violaria frontalmente os princípios da segurança jurídica e da coisa julgada.

- Dispositivo

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso e special.

- Honorários

Deixo de majorar os honorários nos termos do art. 85, § 11, do CPC tendo em vista que o recurso especial foi interposto nos autos de agravo de instrumento.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.747.969 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0350109-5

Número de Origem:

10049870320168260002 20230000759452 20230001073356 22442564420228260000
2244256442022826000050000

Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LYDIA ALEOTTI - ESPÓLIO

REPR. POR : CLAUDIO AUGUSTO TEIXEIRA DE CARVALHO - INVENTARIANTE

ADVOGADOS : GERALDO FERREIRA MENDES FILHO - SP250130

CAIO TEIXEIRA DE CARVALHO - SP299309

AGRAVADO : JOSÉ JOAQUIM RAMOS DE CARVALHO - ESPÓLIO

AGRAVADO : ROSANE FERNANDES DE CARVALHO - POR SI E REPRESENTANDO

AGRAVADO : NEUSA INOCENCIA LACERDA

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVADO : JANAINA FERNANDES DE CARVALHO - POR SI E REPRESENTANDO

AGRAVADO : NEUSA FERNANDES DE CARVALHO

AGRAVADO : PEDRO ANDREOTTI LACERDA - ESPÓLIO

AGRAVADO : HIANBRA INOCENCIA LACERDA - POR SI E REPRESENTANDO

AGRAVADO : RODRIGO INOCENCIO LACERDA - POR SI E REPRESENTANDO

AGRAVADO : CAMILA INOCENCIA LACERDA - POR SI E REPRESENTANDO

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

AGRAVADO : SERGIO LUIZ ANDRE

ADVOGADO : RODOLFO VINICIUS DO AMARAL GOMES - SP217910

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 10 de novembro de 2025