

## Só há fraude à execução quando imóvel vendido tem registro de penhora

Comprar um imóvel de uma empresa executada por dívidas só configura fraude se, à época do negócio, já havia registro de penhora, ou se ficar comprovada a má-fé do comprador. Com base nesse entendimento, a 1ª Turma do Tribunal Superior do Trabalho decidiu, por unanimidade, anular a ordem para penhora de dois imóveis em Leme (SP).

No processo, consta que uma imobiliária comprou esses imóveis, em 2017, de um grupo empresarial do município que estava sob execução por dívidas trabalhistas. O Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região (interior de São Paulo) havia determinado a penhora dos bens, mesmo após a venda, por considerar que houve fraude à execução.

O juízo em primeiro grau justificou a decisão pelo fato de que a imobiliária, à época da compra, não pediu documentos exigidos pela [Lei de Escrituras Públicas](#) e prosseguiu com o negócio mesmo sabendo que os vendedores tinham débitos trabalhistas.

O ministro Hugo Carlos Scheuermann, relator do caso no TST, discordou desse entendimento. Ele evocou a Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça, que determina que “a fraude à execução só há de ser reconhecida quando, por ocasião de alienação do bem, já exista registro de penhora ou quando restar comprovada a má-fé do terceiro adquirente”.

Para Scheuermann, nenhuma das hipóteses foi comprovada nesse caso. Os imóveis não tinham sido penhorados quando foram vendidos e, segundo o ministro, não se comprovou má-fé da imobiliária.

“O simples fato de os imóveis terem sido alienados quando já tramitavam as execuções trabalhistas contra o alienante, tal como relatado pelo Tribunal Regional, não é suficiente à efetiva caracterização da fraude à execução. No mais, o acórdão regional é bastante sucinto, não evidenciando premissas fáticas que autorizem concluir pela ausência de boa-fé da adquirente. Com efeito, a má-fé não se presume, demandando a sua comprovação”, anotou Scheuermann.

O advogado **Felipe Schmidt Zalaf** atuou em defesa da imobiliária.

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão**  
**Processo 10871-09.2018.5.15.0134**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-abr-11/so-ha-fraude-a-execucao-quando-imovel-vendido-tem-registro-de-penhora/>

