

Venda de imóvel em penhora caracteriza má-fé, decide juíza

Vender um imóvel que está inscrito para penhora em um processo de execução de dívida, sem as devidas certidões, caracteriza má-fé, o que dá direito ao credor de anular o negócio.

Com esse entendimento, a juíza Ana Paula Caimi, da 5ª Vara Cível da Comarca de Passo Fundo (RS), condenou um homem pela venda fraudulenta de um imóvel.

O réu vendeu o imóvel ao irmão por um valor 70% abaixo do preço de mercado, em 2012. Porém, a casa já estava inscrita em um processo de execução de um banco contra ele desde 2005, e deveria ser penhorada. Ao fazer a venda, o homem não adotou as precauções básicas, como a emissão de certidões que poderiam expor a existência do processo judicial.

O banco ajuizou uma nova ação e pediu que a juíza reconhecesse a fraude. Em sua defesa, o devedor alegou que já haviam passado quatro anos desde a venda e que, portanto, a instituição bancária não tinha mais o direito de interferir.

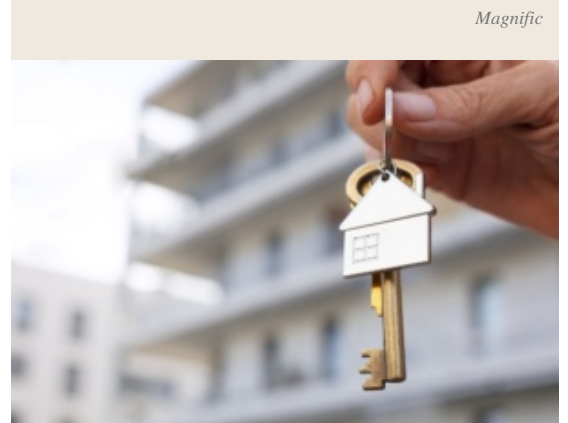
A magistrada fundamentou sua decisão no artigo 792 do Código de Processo Civil e na [Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça](#). “A lei processual estabelece que a alienação em fraude à execução será ineficaz em relação ao exequente. Ainda, no caso de aquisição de bem não sujeito a registro, o terceiro adquirente tem o ônus de provar que adotou as cautelas necessárias para a aquisição, mediante a exibição das certidões pertinentes, obtidas no domicílio do vendedor e no local onde se encontra o bem”, escreveu ela.

“A Justiça está atenta para coibir práticas fraudulentas e proteger os direitos dos credores. Casos como este reforçam a importância de assegurar que bens sujeitos à penhora cumpram o seu papel na liquidação de débito, evitando danos à economia e garantindo a segurança jurídica do país”, afirma o advogado **Peterson dos Santos**, sócio-diretor da banca Eckermann, Yaegashi, Santos Sociedade de Advogados, que representou o banco no caso.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 5001269-32.2021.8.21.0021

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-jan-07/venda-de-imovel-em-penhora-caracteriza-ma-fe-decide-juiza/>

Magnific



Vender imóvel em processo de penhora sem as devidas certidões é fraude, diz juíza