



Rodada 19.2025

# Sentença Estadual



1. "O essencial não é pensar muito – é amar muito." (Santa Teresa de Ávila)

**Caros(as) amigos(as) do Emagis! Nesta semana, resolveremos o caso abaixo, de autoria dos professores do Emagis. Bons estudos!**

PERSEU ajuizou ação pelo rito ordinário deduzindo pedidos mediatos de indenização por danos materiais e morais decorrentes de perda da disponibilidade sobre um terreno urbano adquirido da empresa INCORPORADORA MEDUSA LTDA (ré). O contrato de compra e venda do imóvel foi celebrado entre as partes no dia 10.08.2022, sendo realizado o registro no cartório imobiliário no dia 10.09.2022. O valor pago pelo autor foi de R\$ 500.000,00, pagamento esse efetivado em única parcela no dia 01.09.2022.

Na inicial também ficou consignado o seguinte: a) menos de um ano após a compra do imóvel, precisamente no dia 31.01.2023, PERSEU recebeu notificação do cartório de registro de imóveis dando conta de que o juízo da 1ª Vara da Fazenda Pública havia tornado ineficaz a alienação em questão, em razão de reconhecimento de fraude à execução nos autos da Execução Fiscal movida pelo Estado em face da empresa INCORPORADORA MEDUSA LTDA., pois a alienação se efetivou após a inscrição do débito exequendo em Dívida Ativa. Na mesma decisão (datada de 20.01.2023), o juízo da Execução Fiscal, após densa/consistente fundamentação, deferiu o pedido de penhora do referido bem imóvel; b) ao tomar conhecimento de tal fato, o autor, por meio de seu advogado, teve acesso aos autos da Execução Fiscal, sendo que seu causídico afirmou que efetivamente a ré não poderia ter colocado o bem à venda, não valendo a pena apresentar qualquer tipo de impugnação, razão pela qual PERSEU se conformou com a decisão judicial e procurou recompor seu patrimônio ajuizando ação ordinária em face da empresa alienante. Acrescentou que o valor da Execução Fiscal era bem maior que o do bem penhorado; c) afirmou que na época da celebração do contrato não tinha conhecimento de que já pendia executivo fiscal em face da ré; d) ante tais circunstâncias, fundamentando a pretensão em dispositivos da legislação cível, o autor requereu a restituição integral do preço do imóvel, considerando o valor de tal bem na data em que proferida a decisão judicial que determinou a constrição, quantia essa que deveria ser apurada após certificação do direito por sentença. Informou que da data do pagamento da quantia fixada no contrato e até a data da decisão que decretou a penhora, os imóveis da região tinham obtido uma excelente valorização. Ainda quanto aos danos emergentes, o autor também requereu o ressarcimento das despesas advindas do contrato, mais precisamente os valores despendidos com a sua transferência, registro, corretagem e impostos, tudo no valor de R\$ 35.000,00, conforme planilhas que apresentou (ainda sem correção – apenas constava a soma dos valores e data de cada desembolso); e) pediu, ainda, condenação da ré em lucros cessantes, pois o autor não pode participar de licitação cujo objeto era justamente a locação de um imóvel pela Caixa Econômica Federal. No ponto, expressou que referida empresa pública havia aberto procedimento licitatório visando alugar um terreno para servir como estacionamento de carros apreendidos em razão de busca e apreensão decorrentes de alienação fiduciária. O contrato seria pelo prazo de 24 meses e o concorrente vencedor seria aquele que ofertasse o menor

preço de aluguel. Esclareceu que no momento da propositura da ação ordinária a licitação ainda não havia sido finalizada, havendo em torno de 15 concorrentes já habilitados; f) por fim, acrescentou que o dano moral decorreria da situação de abalo emocional que a perda do imóvel trouxe para o autor, razão pela qual o autor pugnou pela condenação da ré também nesta vertente. Juntou documentos comprobatórios das alegações de fato.

Após regular citação, a ré apresentou contestação onde argumentou: a) preliminarmente: carência de ação em face da inexistência de decisão judicial transitada em julgado determinando o despojamento do domínio do terreno alienado ao autor, pois, apesar de já julgados improcedentes os embargos à execução fiscal, bem assim negado provimento à apelação no Tribunal de Justiça, ainda pendia de julgamento os recursos especial e extraordinário interpostos contra o acórdão da Corte. Assim, a despeito de a ré ter confirmado que não interpôs recurso específico em face da decisão de constrição e ineficácia da alienação do imóvel (proferida pelo juízo singular incidentalmente no bojo Execução Fiscal), tal decisão ainda poderia perder o seu efeito, isso na hipótese de futuro provimento integral aos recursos especial ou extraordinário. Consignou, inclusive, que o principal argumento dos embargos à execução, renovados nos recursos ainda pendentes de julgamento, foi o da inexistência mesmo do débito fiscal; b) no mérito: b.1) o autor não apresentou embargos de terceiro ao tomar conhecimento da constrição no processo de execução fiscal, sendo que, em tal ação de embargos, o autor também deveria ter denunciado à lide a empresa ré, a fim de garantir o seu direito. Em decorrência dessas duas omissões, PERSEU não poderia deduzir pedido reparatório em ação autônoma; b.2) na hipótese de superação de todos os argumentos anteriores, defendeu que o valor da reparação de supostos danos emergentes seria limitado a R\$ 500.000,00 (valor da negociação), bem assim que não haveria o que indenizar a título de lucros cessantes, uma vez que o autor apenas pretendia concorrer à licitação, não sendo razoável presumir que este ganharia a seleção empreendida e ainda não finalizada pela Caixa Econômica Federal. Sequer seria possível precisar o valor da indenização quanto a tal pedido; b.3) inexistência de danos morais na espécie. Considere que o quadro fático narrado pela ré também restou comprovado nos autos.

Houve réplica. O autor enfatizou que já estava há aproximadamente 3 (três) anos sem poder dispor do bem, não sendo razoável, portanto, exigir o trânsito em julgado das decisões contrárias ao autor, coisa ainda sem perspectiva de acontecer. Pontuou que tanto os embargos como a apelação respectiva já tinham sido julgados improcedentes, sendo que os recursos especial e extraordinário não possuem efeito suspensivo, sendo plenamente possível a efetivação de atos expropriatórios pelo juízo executivo. Na oportunidade da réplica, providenciou o autor a juntada de cópia de atos recentes do juízo da Execução Fiscal, onde foram determinadas providências necessárias para realização de hasta pública a fim de expropriar o terreno penhorado.

Na sequência, as partes não requereram produção de novas provas, sendo os autos conclusos ao gabinete do magistrado. Sem outros incidentes processuais dignos de nota.

Investido da jurisdição para o caso hipotético da presente rodada, profira decisão adequada, não sendo necessário confeccionar relatório. Ainda que entenda pelo acolhimento de alguma preliminar ou prejudicial, resolva todas as questões fáticas e de direito, de maneira fundamentada e estruturada nos termos do que determina o Código de Processo Civil.

### Comentários

Olá, pessoal! Sejam bem-vindos(as) à nossa Rodada 19.2025 das Sentenças Estaduais do Emagis!

Vamos à análise de cada tópico pertinente à sentença do caso apresentado.

## **I – RELATÓRIO**

Dispensado pelo enunciado.

## **II – FUNDAMENTAÇÃO**

Não havendo necessidade de produção de novas provas, parto para o julgamento antecipado da lide, nos termos do art. 355, I, do CPC.

### **II.1 Preliminares**

#### **II.1.1 Da ausência de interesse processual**

A ré arguiu, preliminarmente, carência de ação em face da inexistência de decisão judicial transitada em julgado determinando o despojamento do domínio do terreno alienado ao autor.

De pronto, observo que a alegação da requerida evoca o interesse processual (CPC, art. 17), que se desdobra no trinômio adequação/necessidade/utilidade do provimento jurisdicional reclamado e deve ser examinado à luz da teoria da asserção.

No caso, a demanda é plenamente adequada para veicular o exercício do direito indenizatório que decorre da evicção do terreno adquirido pelo autor. A medida, igualmente, é útil, já que tem o condão de recompor o patrimônio do demandante. Além disso, é necessária, pois sem a judicialização da questão a pretensão não poderia ser satisfeita, haja vista a resistência apresentada pelo alienante do imóvel.

Lado outro, a jurisprudência do STJ tem entendido que não é imprescindível o trânsito em julgado da decisão judicial que acarreta a evicção para que a ação a reclamá-la seja ajuizada. No presente caso, o autor já está há aproximadamente 2 (dois) anos sem poder dispor do bem, não sendo razoável, deveras, exigir o trânsito em julgado dos embargos à execução fiscal, nos quais se discute a legitimidade da dívida exequenda. Ademais, os embargos à execução fiscal já foram julgados improcedentes em sentença inclusive mantida em sede de recurso de apelação, sendo certo que os

recursos especial e extraordinário não possuem efeito suspensivo, de sorte que plenamente possível a efetivação de atos expropriatórios pelo juízo executivo. Nesse sentido, o autor inclusive promoveu a juntada de cópia de atos recentes do juízo da Execução Fiscal, onde foram determinadas providências necessárias para realização de hasta pública a fim de expropriar o terreno penhorado, tudo a confirmar não ser necessário aguardar o julgamento dos recursos especial e extraordinário interpostos pelo embargante, mormente quando não se demonstrou qualquer verossimilhança nas teses neles deduzidas.

A respeito da matéria, colho, por todos, o seguinte julgado do STJ, que cuidou de situação idêntica:

PROCESSO CIVIL. DIREITO CIVIL. EXERCÍCIO DOS DIREITOS ADVINDOS DA EVICÇÃO. DENUNCIAÇÃO DA LIDE. DESNECESSIDADE. TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC NÃO CONFIGURADA.

(...) 2. A evicção consiste na perda parcial ou integral do bem, via de regra, em virtude de decisão judicial que atribui o uso, a posse ou a propriedade a outrem, em decorrência de motivo jurídico anterior ao contrato de aquisição, podendo ocorrer, ainda, em virtude de ato administrativo do qual também decorra a privação da coisa.

Precedentes.

3. A perda do bem por vício anterior ao negócio jurídico oneroso é fator determinante da evicção, tanto que há situações em que, a despeito da existência de decisão judicial ou de seu trânsito em julgado, os efeitos advindos da privação do bem se consumam, desde que, por óbvio, haja a efetiva ou iminente perda da posse ou da propriedade, e não uma mera cogitação da perda ou limitação desse direito.

4. O trânsito em julgado da decisão que atribui a outrem a posse ou a propriedade da coisa confere o respaldo ideal para o exercício do direito oriundo da evicção. Todavia, o aplicador do direito não pode ignorar a realidade hodierna do trâmite processual nos tribunais que, muitas vezes, faz com que o processo permaneça ativo por longos anos, ocasionando prejuízos consideráveis advindos da constrição imediata dos bens do evicto, que aguarda, impotente, o trânsito em julgado da decisão que já há muito assegurava-lhe o direito.

5. No caso dos autos, notadamente, houve decisão declaratória da ineficácia das alienações dos imóveis litigiosos - assim como seu arresto - em virtude do reconhecimento de fraude nos autos da execução fiscal movida pelo Estado de Goiás contra a empresa Onogás S/A, que transferiu os referidos bens à recorrente, sendo certo que, em consulta ao sítio do Tribunal a quo,

verificou-se a improcedência dos embargos à execução fiscal em 14/12/2012, em processo que tramita desde 1998.

6. Dessarte, a despeito de não ter ainda ocorrido o trânsito em julgado da decisão prolatada na execução fiscal, que tornou ineficaz a alienação dos bens imóveis objeto do presente recurso, as circunstâncias fáticas e jurídicas acenam para o robusto direito do adquirente, mormente ante a determinação de arresto, medida que pode implicar no desapossamento dos bens e que promove sua imediata afetação ao procedimento executivo futuro.

7. O exercício do direito oriundo da evicção independe da denúncia da lide ao alienante na ação em que terceiro reivindica a coisa, sendo certo que tal omissão apenas acarretará para o réu a perda da pretensão regressiva, privando-lhe da imediata obtenção do título executivo contra o obrigado regressivamente, restando-lhe, ainda, o ajuizamento de demanda autônoma. Ademais, no caso, o adquirente não integrou a relação jurídico-processual que culminou na decisão de ineficácia da alienação, haja vista se tratar de executivo fiscal, razão pela qual não houve o descumprimento da cláusula contratual que previu o chamamento da recorrente ao processo.

8. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.332.112/GO, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 21/3/2013, DJe de 17/4/2013.)

Rejeito, nesses termos, a preliminar suscitada.

**Obs.:** embora nem sempre seja fácil identificar se um determinado ponto deve ser enfrentado como preliminar ou como mérito, no presente caso entendemos que esses tópicos já mereciam abordagem como preliminar (ainda que com reiteração no mérito, em certos aspectos) porque, caso fosse acolhida a tese de que seria necessário o trânsito em julgado da decisão que implicou a evicção (como há, de fato, julgados nessa linha, sobretudo em alguns TJ's, conquanto contra o posicionamento do STJ, acima exposto), seria hipótese de extinção sem resolução do mérito (ou seja, sem coisa julgada material) porque não se poderia impedir que a demanda voltasse a ser ajuizada após o trânsito em julgado daquela decisão judicial.

## II.2 Mérito

A evicção consiste na perda parcial ou integral do bem em virtude de decisão judicial ou ato administrativo que atribui o uso, a posse ou a propriedade a outrem, em decorrência de motivo jurídico anterior ao contrato de aquisição. Representa uma garantia legal aplicável a contratos onerosos, independentemente de previsão em cláusula contratual precisamente por decorrer diretamente da lei (CC, art. 447).

No caso em apreço, está comprovado que o autor adquirira da ré um terreno mediante contrato de compra e venda celebrado em 10/08/2022, tendo-lhe efetuado o pagamento integral do preço ajustado (R\$ 500.000,00) e providenciado o registro no fôlio real em 10/09/2022. Da mesma forma, está evidenciado que houve ato judicial que tornou ineficaz a alienação em questão, em razão do reconhecimento de fraude à execução nos autos de Execução Fiscal movida pelo Estado em face da empresa alienante. Com efeito, a venda do imóvel foi celebrada após a inscrição do débito exequendo em Dívida Ativa, o que - por força do art. 185 do CTN e na esteira do entendimento pacificado pelo STJ – encerra presunção absoluta (iure et de iure) de fraude à execução. Sobre o tema, confira-se:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C, DO CPC. DIREITO TRIBUTÁRIO. EMBARGOS DE TERCEIRO. FRAUDE À EXECUÇÃO FISCAL. ALIENAÇÃO DE BEM POSTERIOR À CITAÇÃO DO DEVEDOR. INEXISTÊNCIA DE REGISTRO NO DEPARTAMENTO DE TRÂNSITO - DETRAN. INEFICÁCIA DO NEGÓCIO JURÍDICO. INSCRIÇÃO EM DÍVIDA ATIVA. ARTIGO 185 DO CTN, COM A REDAÇÃO DADA PELA LC N.º 118/2005. SÚMULA 375/STJ. INAPLICABILIDADE.

1. A lei especial prevalece sobre a lei geral (lex specialis derogat lex generalis), por isso que a Súmula n.º 375 do Egrégio STJ não se aplica às execuções fiscais.

2. O artigo 185, do Código Tributário Nacional - CTN, assentando a presunção de fraude à execução, na sua redação primitiva, dispunha que: "Art. 185. Presume-se fraudulenta a alienação ou oneração de bens ou rendas, ou seu começo, por sujeito passivo em débito para com a Fazenda Pública por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa em fase de execução.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica na hipótese de terem sido reservados pelo devedor bens ou rendas suficientes ao total pagamento da dívida em fase de execução."

3. A Lei Complementar n.º 118, de 9 de fevereiro de 2005, alterou o artigo 185, do CTN, que passou a ostentar o seguinte teor: "Art.

185. Presume-se fraudulenta a alienação ou oneração de bens ou rendas, ou seu começo, por sujeito passivo em débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica na hipótese de terem sido reservados, pelo devedor, bens ou rendas suficientes ao total pagamento da dívida inscrita."

4. Consectariamente, a alienação efetivada antes da entrada em vigor da LC

n.º 118/2005 (09.06.2005) presumia-se em fraude à execução se o negócio jurídico sucedesse a citação válida do devedor; posteriormente à 09.06.2005, consideram-se fraudulentas as alienações efetuadas pelo devedor fiscal após a inscrição do crédito tributário na dívida ativa.

5. A diferença de tratamento entre a fraude civil e a fraude fiscal justifica-se pelo fato de que, na primeira hipótese, afronta-se interesse privado, ao passo que, na segunda, interesse público, porquanto o recolhimento dos tributos serve à satisfação das necessidades coletivas.

6. É que, consoante a doutrina do tema, a fraude de execução, diversamente da fraude contra credores, opera-se in re ipsa, vale dizer, tem caráter absoluto, objetivo, dispensando o concilium fraudis. (FUX, Luiz. O novo processo de execução: o cumprimento da sentença e a execução extrajudicial. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 95-96 / DINAMARCO, Cândido Rangel. Execução civil. 7. ed. São Paulo: Malheiros, 2000, p. 278-282 / MACHADO, Hugo de Brito. Curso de direito tributário. 22. ed. São Paulo: Malheiros, 2003, p. 210-211 / AMARO, Luciano. Direito tributário brasileiro. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2005. p. 472-473 / BALEEIRO, Aliomar. Direito Tributário Brasileiro. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1996, p. 604).

7. A jurisprudência hodierna da Corte preconiza referido entendimento consoante se colhe abaixo: 'O acórdão embargado, considerando que não é possível aplicar a nova redação do art. 185 do CTN (LC 118/05) à hipótese em apreço (tempus regit actum), respaldou-se na interpretação da redação original desse dispositivo legal adotada pela jurisprudência do STJ'. (EDcl no AgRg no Ag 1.019.882/PR, Rel. Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 06/10/2009, DJe 14/10/2009) "Ressalva do ponto de vista do relator que tem a seguinte compreensão sobre o tema: [...] b) Na redação atual do art. 185 do CTN, exige-se apenas a inscrição em dívida ativa prévia à alienação para caracterizar a presunção relativa de fraude à execução em que incorrem o alienante e o adquirente (regra aplicável às alienações ocorridas após 9.6.2005);' (REsp 726.323/SP, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 04/08/2009, DJe 17/08/2009) "Ocorrida a alienação do bem antes da citação do devedor, incabível falar em fraude à execução no regime anterior à nova redação do art. 185 do CTN pela LC 118/2005". (AgRg no Ag 1.048.510/SP, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, julgado em 19/08/2008, DJe 06/10/2008) 'A jurisprudência do STJ, interpretando o art. 185 do CTN, até o advento da LC 118/2005, pacificou-se, por entendimento da Primeira Seção (EResp 40.224/SP), no sentido de só ser possível presumir-se em fraude à execução a alienação de bem de devedor já citado em execução fiscal' (REsp 810.489/RS, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, julgado em 23/06/2009, DJe

06/08/2009)

8. A inaplicação do art. 185 do CTN implica violação da Cláusula de Reserva de Plenário e enseja reclamação por infringência da Súmula Vinculante n.º 10, verbis: "Viola a cláusula de reserva de plenário (cf, artigo 97) a decisão de órgão fracionário de tribunal que, embora não declare expressamente a inconstitucionalidade de lei ou ato normativo do poder público, afasta sua incidência, no todo ou em parte."

9. Conclusivamente: (a) a natureza jurídica tributária do crédito conduz a que a simples alienação ou oneração de bens ou rendas, ou seu começo, pelo sujeito passivo por quantia inscrita em dívida ativa, sem a reserva de meios para quitação do débito, gera presunção absoluta (jure et de jure) de fraude à execução (lei especial que se sobrepõe ao regime do direito processual civil); (b) a alienação engendrada até 08.06.2005 exige que tenha havido prévia citação no processo judicial para caracterizar a fraude de execução; se o ato translativo foi praticado a partir de 09.06.2005, data de início da vigência da Lei Complementar n.º 118/2005, basta a efetivação da inscrição em dívida ativa para a configuração da figura da fraude; (c) a fraude de execução prevista no artigo 185 do CTN encerra presunção jure et de jure, conquanto componente do elenco das "garantias do crédito tributário"; (d) a inaplicação do artigo 185 do CTN, dispositivo que não condiciona a ocorrência de fraude a qualquer registro público, importa violação da Cláusula Reserva de Plenário e afronta à Súmula Vinculante n.º 10, do STF.

10. In casu, o negócio jurídico em tela aperfeiçoou-se em 27.10.2005, data posterior à entrada em vigor da LC 118/2005, sendo certo que a inscrição em dívida ativa deu-se anteriormente à revenda do veículo ao recorrido, porquanto, consoante dessume-se dos autos, a citação foi efetuada em data anterior à alienação, restando inequívoca a prova dos autos quanto à ocorrência de fraude à execução fiscal.

11. Recurso especial conhecido e provido. Acórdão submetido ao regime do artigo 543-C do CPC e da Resolução STJ n.º 08/2008.

(REsp n. 1.141.990/PR, relator Ministro Luiz Fux, Primeira Seção, julgado em 10/11/2010, DJe de 19/11/2010.)

Repise-se que a jurisprudência do STJ tem entendido que não é imprescindível o trânsito em julgado da decisão judicial que acarreta a evicção para que a ação a reclamá-la seja ajuizada. Na espécie, o autor já está há aproximadamente 2 (dois) anos sem poder dispor do bem, não sendo razoável, deveras, exigir o trânsito em julgado dos embargos à execução fiscal, nos quais se discute a legitimidade da dívida exequenda. Ademais, os embargos à execução fiscal já foram julgados improcedentes em sentença inclusive mantida em sede de recurso de apelação, sendo certo que os recursos especial e extraordinário não possuem efeito suspensivo, de sorte

que plenamente possível a efetivação de atos expropriatórios pelo juízo executivo. Nesse sentido, o autor inclusive promoveu a juntada de cópia de atos recentes do juízo da Execução Fiscal, onde foram determinadas providências necessárias para realização de hasta pública a fim de expropriar o terreno penhorado, tudo a confirmar não ser necessário aguardar o julgamento dos recursos especial e extraordinário interpostos pelo embargante, mormente quando não se demonstrou qualquer verossimilhança nas teses neles deduzidas.

Sobre o tema, tornamos a transcrever precedente do STJ que cuidou de situação idêntica:

PROCESSO CIVIL. DIREITO CIVIL. EXERCÍCIO DOS DIREITOS ADVINDOS DA EVICÇÃO. DENUNCIÇÃO DA LIDE. DESNECESSIDADE. TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC NÃO CONFIGURADA.

(...) 2. A evicção consiste na perda parcial ou integral do bem, via de regra, em virtude de decisão judicial que atribui o uso, a posse ou a propriedade a outrem, em decorrência de motivo jurídico anterior ao contrato de aquisição, podendo ocorrer, ainda, em virtude de ato administrativo do qual também decorra a privação da coisa.

Precedentes.

3. A perda do bem por vício anterior ao negócio jurídico oneroso é fator determinante da evicção, tanto que há situações em que, a despeito da existência de decisão judicial ou de seu trânsito em julgado, os efeitos advindos da privação do bem se consumam, desde que, por óbvio, haja a efetiva ou iminente perda da posse ou da propriedade, e não uma mera cogitação da perda ou limitação desse direito.

4. O trânsito em julgado da decisão que atribui a outrem a posse ou a propriedade da coisa confere o respaldo ideal para o exercício do direito oriundo da evicção. Todavia, o aplicador do direito não pode ignorar a realidade hodierna do trâmite processual nos tribunais que, muitas vezes, faz com que o processo permaneça ativo por longos anos, ocasionando prejuízos consideráveis advindos da constrição imediata dos bens do evicto, que aguarda, impotente, o trânsito em julgado da decisão que já há muito assegurava-lhe o direito.

5. No caso dos autos, notadamente, houve decisão declaratória da ineficácia das alienações dos imóveis litigiosos - assim como seu arresto - em virtude do reconhecimento de fraude nos autos da execução fiscal movida pelo Estado de Goiás contra a empresa Onogás S/A, que transferiu os referidos bens à recorrente, sendo certo que, em consulta ao sítio do Tribunal a quo, verificou-se a improcedência dos embargos à execução fiscal em 14/12/2012,

em processo que tramita desde 1998.

6. Dessarte, a despeito de não ter ainda ocorrido o trânsito em julgado da decisão prolatada na execução fiscal, que tornou ineficaz a alienação dos bens imóveis objeto do presente recurso, as circunstâncias fáticas e jurídicas acenam para o robusto direito do adquirente, mormente ante a determinação de arresto, medida que pode implicar no desapossamento dos bens e que promove sua imediata afetação ao procedimento executivo futuro.

7. O exercício do direito oriundo da evicção independe da denunciação da lide ao alienante na ação em que terceiro reivindica a coisa, sendo certo que tal omissão apenas acarretará para o réu a perda da pretensão regressiva, privando-lhe da imediata obtenção do título executivo contra o obrigado regressivamente, restando-lhe, ainda, o ajuizamento de demanda autônoma. Ademais, no caso, o adquirente não integrou a relação jurídico-processual que culminou na decisão de ineficácia da alienação, haja vista se tratar de executivo fiscal, razão pela qual não houve o descumprimento da cláusula contratual que previu o chamamento da recorrente ao processo.

8. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.332.112/GO, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 21/3/2013, DJe de 17/4/2013.)

Outrossim, o fato de o autor não ter ajuizado embargos de terceiro para desafiar a decisão judicial que decretou a fraude à execução não afasta o direito que da evicção resulta, seja porque o CC não exige esse tipo de providência por parte do adquirente evicto, seja porque, como visto, tais embargos estariam fadados ao insucesso, já que contrariariam tese fixada pelo STJ em sede de recurso especial repetitivo (Tema 290). Tampouco se lhe exigia que, nestes embargos, denunciasse a lide à alienante, já que a jurisprudência é uníssona em reconhecer que é desnecessária a denunciação da lide ao alienante do imóvel para que o evicto possa reivindicar indenização em ação própria (CPC, art. 125, § 1º). Sobre o assunto, veja-se:

**AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EVICÇÃO. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO DANO. EXERCÍCIO DOS DIREITOS DO EVICTO. DESNECESSIDADE DE PRÉVIA DENUNCIÇÃO À LIDE. SÚMULA N. 83/STJ.**

1. É desnecessária a denunciação da lide ao antigo alienante do imóvel para que o evicto possa reivindicar indenização em ação própria. Precedentes.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.086.564/SC, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 31/3/2023.)

Desse modo, configurada a evicção, é inegável que o autor tem direito à indenização correspondente ao valor do bem evicto. Nesse contexto, o preço a ser restituído será o do valor da coisa, na época em que se evenceu (ou seja, na data da decisão judicial que reconheceu a fraude à execução), consoante prescreve o art. 450, parágrafo único, do CC, não assistindo razão à ré, portanto, ao defender que o valor da reparação dos danos emergentes seria limitado ao valor da negociação (R\$ 500.000,00). Ademais, faz jus o demandante ao ressarcimento dos valores despendidos com a transferência, registro, corretagem e impostos, no montante de R\$ 35.000,00, a ser corrigido desde a data do respectivo desembolso, certo que a pretensão tem amparo expresso no art. 450, II, do CC.

De outra banda, não assiste razão ao autor quando pugna por indenização a título de lucros cessantes (“danos negativos”).

Como se sabe, os lucros cessantes dizem respeito àquilo que a parte prejudicada razoavelmente deixou de lucrar (CC, art. 402). Não é preciso que se trate de lucro que existiria com certeza absoluta, mas deve haver chance real de que ocorreria, à luz da teoria do dano direto e imediato. Noutras palavras, não se indeniza lucro meramente hipotético, remoto ou baseado em conjecturas abstratas, mas apenas aquilo que razoavelmente se deixou de lucrar.

Na espécie, não restaram demonstrados os lucros cessantes, uma vez que o mero fato de o autor não ter podido participar de licitação com vistas ao aluguel de imóvel pela CEF não caracteriza lucro cessante, máxime quando sequer se comprovou que o demandante preenchia os requisitos de habilitação para participar da disputa nem que o terreno em testilha atendia às especificações do edital. Gize-se, ainda, que tampouco se poderia cogitar em indenização com base na teoria da perda de uma chance, de origem francesa (“perte d’une chance”), a qual pressupõe que seja séria e real a possibilidade de êxito, o que afasta qualquer reparação no caso de uma simples esperança subjetiva ou mera expectativa aleatória. Sobre o assunto, colhemos estes didáticos julgados do STJ:

**AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANO MATERIAL E MORAL. TEORIA DA PERDA DE UMA CHANCE. INAPLICABILIDADE. AGRAVO NÃO PROVIDO.**

1. Hipótese em que a parte autora pleiteia indenização por danos materiais com fundamento na perda de uma chance, sob o argumento de que a recusa da agravada em renovar sua matrícula atrasou em um ano a conclusão do curso de enfermagem, retirando-lhe a oportunidade de obter situação futura

melhor, como conseguir um emprego e progredir no trabalho. 2. A chamada teoria da perda da chance, de inspiração francesa e citada em matéria de responsabilidade civil, aplica-se aos casos em que o dano seja real, atual e certo, dentro de um juízo de probabilidade, e não de mera possibilidade, porquanto o dano potencial ou incerto, no âmbito da responsabilidade civil, em regra, não é indenizável (REsp 1.104.665/RS, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, DJe de 4.8.2009). 3. O direito à indenização, nessas circunstâncias, somente existiria diante de situação de real e séria possibilidade de êxito, o que não é o caso dos autos, tendo em vista que o pedido, consoante observado pelas instâncias ordinárias, está baseado em conjecturas, uma vez que o emprego da autora, logo que saísse da faculdade, era evento futuro e incerto.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.364.526/MS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 21/5/2019, DJe de 5/6/2019.)

RECURSO ESPECIAL - PROCESSUAL CIVIL - CIVIL - TEORIA DA PERDA DE UMA CHANCE - PARTICIPAÇÃO EM PROCESSO LICITATÓRIO - IMPOSSIBILIDADE - ENVIO DA PROPOSTA PELO CORREIO A ESTADO DIVERSO DA FEDERAÇÃO - POSSIBILIDADE CONCRETA DE ÊXITO - PREJUÍZO REAL - ART. 159 DO CÓDIGO CIVIL DE 1916 - SÚMULA Nº 7/STJ. CUSTAS PROCESSUAIS. ISENÇÃO.

1. A teoria da perda de uma chance incide em situações de responsabilidade contratual e extracontratual, desde que séria e real a possibilidade de êxito, o que afasta qualquer reparação no caso de uma simples esperança subjetiva ou mera expectativa aleatória.

2. O êxito em licitação, possibilidade frustrada em virtude da conduta ilícita da empresa responsável pela entrega, em tempo hábil, da documentação devidamente enviada, enseja dano concreto, aferível à luz do art. 159 do Código Civil de 1916.

3. O exame relativo à mensuração do valor econômico da efetiva possibilidade da recorrida em obter o resultado útil esperado, caso a correspondência houvesse sido adequadamente enviada ao destino correto, resta insindicável, nesta instância processual, pelo óbice formal da Súmula nº 7/STJ.

4. A Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos é isenta do recolhimento das custas processuais em decorrência do art. 12 do Decreto-Lei nº 509/1969.

5 - Recurso especial parcialmente provido.

(REsp n. 614.266/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/12/2012, DJe de 2/8/2013.)

Por fim, tampouco assiste razão ao autor quando vindica indenização à guisa de danos morais, seja porque o STJ tem firme jurisprudência na linha de que o mero inadimplemento contratual não configura dano moral indenizável, seja, ainda, porque a ocorrência de evicção, por si só, não gera situação de ferimento à dignidade da pessoa ou dor subjetiva de monta, devendo o suposto prejudicado demonstrar que a situação em concreto lhe trouxe aflições relevantes. No caso, Perseu apresentou como causa de pedir para fundamentar os danos morais apenas a simples ocorrência da evicção, sendo certo, ademais, que não houve a perda da posse pela constrição judicial, mas apenas prejuízo a uma eventual alienação do bem, ante o gravame nele incidente. Noutas palavras, não há qualquer informação/detalhamento quanto a uma suposta afronta a direitos de personalidade ou circunstâncias que pudessem levar à conclusão da ocorrência de dano moral.

### **III – DISPOSITIVO**

Finalizamos com uma sugestão de dispositivo para o caso julgado nesta rodada semanal:

“Esse o quadro, rejeito a preliminar e resolvo o mérito do processo (CPC, art. 487, I), **JULGANDO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido articulado para o fim de:

- a) condenar a ré Incorporadora Medusa Ltda. a pagar ao autor indenização correspondente ao valor do imóvel objeto desta lide, apurado em relação à época em que tal bem se evenceu (dia 20.01.2023 – data da decisão judicial que reconheceu a ineficácia da alienação e determinou a constrição do bem), em sede de liquidação por arbitramento (CPC, art. 509, I), com atualização monetária a partir da data da evicção, pela aplicação do IPCA (CC, art. 398, parágrafo único), e juros moratórios a contar da citação (CC, art. 405), à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), deduzido o índice de atualização monetária (CC, art. 406);
- b) condenar a ré Incorporadora Medusa Ltda. a ressarcir o autor quanto aos valores despendidos com a transferência, registro, corretagem e impostos relativamente ao imóvel em liça, no total de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), atualizado monetariamente a partir da data do desembolso, pela aplicação do IPCA (CC, art. 398, parágrafo único), e acrescido de juros moratórios a contar da citação (CC, art. 405), à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), deduzido o índice de atualização monetária (CC, art. 406).

Configurada a sucumbência recíproca, e sendo vedada a compensação (CPC, art. 85, § 14), condeno a parte ré a reembolsar, à parte autora, o valor

correspondente a 50% das custas judiciais adiantadas e ao pagamento de 50% das custas processuais remanescentes, assim como condeno a parte autora a arcar com 50% das custas judiciais remanescentes. A par disso, condeno a parte ré ao pagamento de honorários advocatícios à parte autora, que ora fixo em 10% sobre o valor da condenação (CPC, art. 85, § 2º), ao mesmo tempo em que condeno a parte autora ao pagamento de honorários advocatícios à parte ré, assentados em 10% sobre os valores correspondentes à indenização por danos morais e por lucros cessantes pleiteada na exordial (CPC, art. 85, § 2º).

Interposto recurso de apelação, observe a Secretaria os procedimentos inscritos nos §§ 1º, 2º e 3º do art. 1.010 do CPC.

Publique-se. Registre. Intimem-se.

Local, data.

Assinatura  
Juiz Substituto”

Eram esses os pontos a abordar na Rodada 19.2025, pessoal. Espero que tenham gostado e que tenha sido útil à preparação de vocês. Aguardo-os na aula ao vivo de correção da presente rodada (link e horário na seção “Videoaulas”, em “Sentenças Estaduais PLAY”), para debatermos todos esses pontos. Bons estudos!

**Prof. Gabriel Brum**  
Juiz Federal

## Melhores Respostas

**Obs.:** a seleção das melhores respostas não significa que todos os pontos do espelho tenham sido atingidos, antes revelando uma sentença bem redigida e que, no geral, resolveu de forma acertada o caso apresentado.

**Mariana Bertolini Buzzo**, de **São Paulo/SP**: sentença em PDF ([anexo](#)).

**Helan Rodrigues da Silva**, de **Iporã/PR**: sentença em PDF ([anexo](#)).

**Ana Clara de Moraes Bezerra**, de **Guarulhos/SP**: sentença em PDF ([anexo](#)).

**João Marcos Pereira Valias Bruzigues**, de **Carlópolis/PR**: sentença em PDF ([anexo](#)).

**André Maia**, de **Rio Grande/RS**:

## I – RELATÓRIO

É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir.

## II – FUNDAMENTAÇÃO

### II.1 – Do julgamento antecipado do pedido

Tendo em vista que o conjunto probatório colacionado aos autos é suficiente para a formação do convencimento do juízo, sendo, portanto, desnecessária a produção de outras provas (arts. 370 e 371 do CPC), promovo o julgamento antecipado do pedido, nos termos do art. 355, I, do CPC, cumprindo registrar que tal providência não é mera faculdade do julgador, mas sim imposição constitucional (art. 5º, LXXVIII, da CF/88) e legal (art. 139, II, do CPC).

Passo à análise da preliminar.

### II.2 – Da Preliminar

Preliminarmente, aduziu a ré carência de ação (art. 337, XI, do CPC), por inexistir decisão judicial transitada em julgado determinando o despojamento do domínio do terreno alienado ao autor.

Não merece prosperar a alegação.

Inicialmente, cabe registrar que os requisitos necessários à propositura e ao processamento da presente ação se encontram presentes. Além disso, conforme jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça (REsp 1.332.112), para que o evicto possa exercer os direitos resultantes da evicção não é necessário o trânsito em julgado da decisão. Há situações em que os efeitos da privação do bem se consumam a despeito da existência de decisão judicial ou de seu trânsito em julgado, desde que haja a efetiva ou iminente perda da posse ou da propriedade.

Portanto, embora o trânsito em julgado confira o respaldo ideal para o exercício do direito oriundo da evicção, não se pode ignorar que, às vezes, o processo se prolonga por muitos anos, ocasionando prejuízos consideráveis advindos da constrição imediata dos bens do evicto, que aguarda, impotente, o trânsito em julgado da decisão que já lhe assegurava o direito.

Assim sendo, REJEITO a preliminar.

Presentes os pressupostos processuais e os requisitos de admissibilidade de demanda, passo ao exame do mérito.

### II.3 – Do Mérito

Trata-se de ação de conhecimento, sob o procedimento comum, na qual o autor PERSEU pretende a condenação da parte ré INCORPORADORA MEDUSA LTDA ao pagamento de indenização por danos materiais e morais decorrentes de perda da disponibilidade de terreno urbano adquirido, em virtude de evicção.

Aplica-se ao presente caso as normas previstas nos Códigos Civil e de Processo Civil, haja vista estar configurado o instituto da evicção.

Parcial razão assiste ao autor.

Compulsando-se os autos, verifica-se que não há qualquer controvérsia quanto à celebração do contrato de compra e venda do imóvel pelas partes (art. 374, III, do CPC). Da mesma forma, não há controvérsia acerca da data de registro do referido contrato (10/09/2022), nem acerca da data da realização da penhora pelo juízo da execução fiscal (20/01/2023). Além disso, não há insurgência da parte ré no que toca ao valor despendido por PERSEU (R\$ 500.000,00) na aquisição do terreno.

Além disso, descabe a insurgência da ré quanto ao ajuizamento de ação autônoma para o pedido reparatório. Nos termos da jurisprudência sedimentada do STJ, “o direito que o evicto tem de recobrar o preço, que pagou pela coisa evicta, independe, para ser exercitado, de ter ele denunciado a lide ao alienante, na ação em que terceiro reivindicara a coisa” (REsp 255.639).

Ademais, PERSEU não integrou a relação jurídico-processual que culminou na decisão de ineficácia da alienação, haja vista se tratar de executivo fiscal. Assim, nos termos da jurisprudência e da legislação (art. 125, §1º, do CPC), possível é ao adquirente o ajuizamento de ação autônoma, independentemente de oposição de embargos de terceiro e eventual denunciação da lide, conforme pretendia a ré.

Logo, a controvérsia da demanda cinge-se em saber: 1) se a ré tem ou não obrigação de indenizar o autor pela evicção; 2) o valor da respectiva indenização, se devida; 3) se cabíveis os lucros cessantes afirmados; e 4) se o autor faz jus à compensação por danos morais.

#### II.3.2 – Dos danos emergentes e despesas do contrato

Inicialmente, cumpre-se registrar que é cabível a pretensão autoral de restituição integral do valor despendido para a aquisição do imóvel.

Conforme se depreende dos autos, quando da realização do negócio jurídico pelas partes (10/08/2022), ou mesmo quando do registro do contrato de compra e venda (10/09/2022), não havia constrição judicial pendente sobre o bem objeto do negócio, motivo pelo qual o adquirente pode demandar pela evicção, pois a coisa – imóvel –, na época, não era litigiosa (art. 457 do CC).

Assim, deve a alienante responder pela evicção (art. 447 do CC).

Além disso, conforme entendimento do STJ, o evicto (PERSEU), pela perda sofrida, tem o direito à restituição integral do valor do bem, calculado no momento em que se deu a evicção (data da constrição), correspondente à perda sofrida – com atenção à valorização do imóvel identificada na localidade em que situado –, como preceitua o art. 450, parágrafo único, do CC, e não o valor do bem quando da realização do negócio, conforme pretendia a ré.

Soma-se a isso, nos termos do art. 450, I e II, do CC, o direito de PERSEU à indenização pelas despesas advindas dos contratos, sendo incabível o decote desses valores do montante devido.

#### II.3.3 – Dos lucros cessantes

Incabível a pretensão autoral de indenização por eventuais lucros cessantes.

Conforme bem observou a ré em sua contestação, o autor apenas pretendia concorrer na licitação referida, não sendo razoável se presumir que este ganharia a seleção (pois havia 15 concorrentes habilitados) ou que, apenas em razão da evicção, PERSEU tenha deixado de lucrar.

Ressalte-se que, quando da propositura da ação ordinária, a licitação nem havia sido finalizada. Assim, não tendo comprovado o autor, objetivamente, que deixou de lucrar em razão da evicção, descabido é o pedido indenizatório.

#### II.3.4 – Dos danos morais

Pleiteia o autor, por fim, compensação por danos morais, em decorrência de suposto abalo emocional que a perda do imóvel trouxe para si.

Inviável o acolhimento do pleito.

A indenização por danos morais visa compensar o sofrimento e a angústia causados por uma conduta ilícita. A perda da propriedade, por si só, não é uma conduta ilícita, mas sim um evento decorrente de um direito anterior de terceiro.

Não se constata, assim, no presente caso, qualquer conduta ilícita da empresa ré, ou que a evicção tenha causado algum sofrimento particular e significativo no autor que tenha extrapolado o mero dissabor da perda do bem, não sendo devida a fixação de valor a título de danos morais.

### III – DISPOSITIVO

Ante o exposto, julgo PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados por PERSEU, resolvendo o mérito nos termos do art. 487, I, do CPC, para:

a) CONDENAR a ré INCORPORADORA MEDUSA LTDA a restituir ao autor o valor do bem quando este se evenceu (20/01/2023), a ser apurado por meio de avaliação que determine o valor do bem no momento em que foi perdido, com incidência de juros de mora correspondente à taxa legal, a contar da citação (art. 405 do CC), bem como correção monetária pelo IPCA (art. 389 do CC), a contar do desembolso (01/09/2022); e

b) CONDENAR a ré INCORPORADORA MEDUSA LTDA a restituir ao autor o valor de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), incidindo juros de mora correspondente à taxa legal, a contar da citação (art. 405 do CC), bem como correção monetária pelo IPCA (art. 389 do CC), a contar do desembolso (01/09/2022).

Em face da sucumbência recíproca e não equivalente, condeno as partes ao pagamento das custas e despesas processuais, na proporção de 2/3 para a ré INCORPORADORA MEDUSA LTDA e 1/3 para o autor, nos termos do art. 86, “caput”, do CPC.

Condeno a ré INCORPORADORA MEDUSA LTDA ao pagamento dos honorários advocatícios em favor do patrono do autor em 10% do valor do débito, nos termos do art. 85, §2º, do CPC.

Condeno o autor ao pagamento dos honorários advocatícios em favor do patrono da ré INCORPORADORA MEDUSA LTDA em 10% do proveito econômico, nos termos do art. 85, §2º, do CPC.

Interposto recurso de apelação, observe a Secretaria os procedimentos inscritos nos §§ 1º, 2º e 3º do art. 1.010 do CPC.

Após o Trânsito em Julgado, não havendo requerimentos, dê-se baixa e arquivem-se os autos.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Local, data.

Juiz de Direito Substituto