

Terça-feira, 22 de junho de 2010.

Artigo:

Comprador de imóvel não arca com dívida de ex-proprietário se a penhora não foi registrada

Sem o registro da penhora no cartório imobiliário não fica caracterizada a má-fé do comprador que adquiriu imóvel penhorado. Com essa conclusão, a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) aceitou o recurso de um comprador que adquiriu o bem do vendedor que tinha uma dívida com outra pessoa. A ação para pagar a dívida estava em curso na data do fechamento do negócio. Os ministros modificaram a decisão anterior, que entendeu ter havido fraude à execução, e excluíram o imóvel da penhora.

Depois de citado para pagar uma dívida, o devedor vendeu o único imóvel que possuía. O imóvel fora penhorado para garantir a quitação da dívida do antigo proprietário, entretanto o comprador (novo proprietário) alegou ter adquirido o imóvel de boa-fé – por ocasião da compra, não havia inscrição da penhora no registro imobiliário. Sustentou também que, para configurar a fraude à execução, seria preciso comprovar a sua má-fé ou o prévio conhecimento acerca da restrição do bem.

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT) concordou com os argumentos da credora de que houve fraude para não pagar a dívida, e por isso negou o pedido do comprador para

retirar a penhora sobre o bem. O adquirente não teria se resguardado. “Não tomou (...), portanto, as cautelas ao adquirir o imóvel, o que se recomendava, sobretudo considerando o valor elevado que pagou, U\$ 180.000,00 (cerca de trezentos e dezoito mil reais em valores atuais)”, concluiu o relator do TJDF.

Para o desembargador convocado no STJ, ministro Honildo de Mello Castro, a controvérsia está em saber se ocorre fraude à execução quando existe demanda judicial desfavorável ao devedor (antigo proprietário) na época da venda do imóvel. E mais: bastaria a citação do devedor na ação, podendo ser desprezado o registro da penhora sobre o imóvel alienado?

Honildo de Mello Castro ressaltou que o entendimento do Tribunal é o de que não se deve falar em fraude à execução quando não houver registro da penhora, a menos que aquele que alegar a fraude (a credora, no caso) prove que o terceiro adquiriu o imóvel sabendo que o bem estava penhorado. Castro destacou que “o ônus da prova de que o terceiro (comprador) tinha conhecimento da demanda ou do gravame transferiu-se para a credora, que dela não se desincumbiu. A boa-fé neste caso (ausência de registro) presume-se e merece ser prestigiada, não havendo, portanto, se falar em fraude à execução no exame destes autos, razão porque há de ser o imóvel excluído da penhora”. O desembargador atendeu o pedido do comprador e, ainda, determinou que a credora assumira as custas judiciais e o pagamento dos honorários advocatícios da parte do comprador, arbitrado em R\$ 4 mil. Em votação unânime, os demais ministros da Quarta Turma acompanharam o relator.

Processo: Resp 753384

Fonte: Superior Tribunal de Justiça, Últimas Notícias – Publicada em 22/06/2010 (www.stj.gov.br).

