

## Comprador que não sabe sobre penhora não perde imóvel

Não cabe penhora em bem adquirido por terceiros com boa-fé. O entendimento é da 1ª Turma do Tribunal Superior do Trabalho. A Turma desconstituiu a penhora de um imóvel vendido por um dos sócios da empresa Colina Conservadora Nacional, sem que a compradora soubesse da existência de ação trabalhista em fase de execução contra a empresa. O relator do recurso, ministro Vieira de Mello Filho, considerou não ter havido fraude na transação.

A ação trabalhista que deu início ao processo começou na 20ª Vara do Trabalho de Brasília, em 1998. Na fase da execução da sentença, a empresa desapareceu de seu endereço. A Vara do Trabalho aplicou o princípio da despersonalização da pessoa jurídica e dirigiu a execução para os bens pessoais dos sócios — entre eles uma loja no Gama (DF), para garantir o pagamento da dívida, no total de R\$ 4 mil.

A loja, porém, havia sido vendida para uma professora de Sobradinho (DF), em setembro de 2001, por R\$ 24 mil. Ao saber da existência da penhora, a professora conseguiu, por meio de Embargos de Terceiro, a desconstituição. Os trabalhadores parte na reclamação trabalhista impugnaram os embargos alegando que a venda da loja tinha como objetivo fraudar a execução e impedir o pagamento da condenação.

O Tribunal Regional do Trabalho da 10ª Região manteve a penhora por entender presentes os requisitos caracterizadores da fraude. A professora, então, recorreu ao TST. Explicou que, quando adquiriu o imóvel, não sabia que seu ex-proprietário estava sendo executado judicialmente. Alegou, ainda, que “no cartório competente não havia qualquer anotação de ônus real, penhora, seqüestro ou arresto”, e que a penhora foi efetivada depois da compra.

O ministro Vieira de Melo Filho, relator, acolheu os argumentos. “Não há dúvida de que a alienação de bens pelo devedor, podendo reduzi-lo à insolvência, pode gerar a presunção de fraude. No entanto, o direito não desconsidera a posição jurídica do terceiro de boa-fé [aquele que adquire o imóvel penhorado].”

De acordo com o ministro, para a caracterização da fraude, é imprescindível provar que o comprador tinha ciência da existência do processo judicial contra o vendedor ou da constrição judicial sobre o objeto da transação, o que não aconteceu no caso discutido no TST.

“A compradora buscou certificar-se da idoneidade do bem em aquisição, junto ao registro de imóveis. Além disso, a execução foi instaurada contra a empresa, e, no curso do processo, admitiu-se a desconsideração da personalidade jurídica para, então, voltar-se contra o sócio. Nessas circunstâncias, a prova da fraude não se materializa, pois não há como se atribuir ao terceiro participação nela”, concluiu.

A decisão foi unânime. A Turma concluiu pela validade da transação de compra e venda do imóvel, julgando procedente o pedido e desconstituindo a penhora.

**RR 20/2003-004-10-40.7**

Visite o blog [Consultor Jurídico nas Eleições 2006](#).

**Date Created**

17/10/2006