



Penhora de imóvel é mantida por falta de cautela do comprador

Somente se pode considerar, objetivamente, de boa-fé o comprador que adota mínimas cautelas para a segurança jurídica da aquisição de imóvel. Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça manteve a penhora sobre um imóvel apesar da alegação de desconhecimento a respeito da pré-existência de constrição em sua matrícula.

No caso, Delmiro José Junior ajuizou Embargos de Terceiro contra o Banco Rural, para tentar a desconstituição de penhora sobre imóvel que, segundo ele, lhe pertence e foi adquirido de boa-fé. Afirmou, ainda, que, embora o ato de constrição tenha sido feito no dia 30 de abril de 1988, quando da alienação do bem, em 14 de janeiro de 1992, inexistia registro da penhora na matrícula do imóvel.

Na primeira instância, foi desconstituída a penhora sobre o imóvel. Em apelação, o Tribunal de Justiça de Goiás manteve a sentença. Inconformada, a casa bancária recorreu ao STJ.

Em seu voto, a relatora, ministra Nancy Andrichi, observou que, apesar de a venda e compra do imóvel em questão ter ocorrido depois da vigência da Lei 7.433/85 – que tornou obrigatória a apresentação das certidões dos cartórios distribuidores judiciais como requisito para a lavratura da escritura pública, demonstrando a inexistência de processos que possam gerar a constrição do imóvel —, o próprio Delmiro confessa que não tinha conhecimento da execução ajuizada contra o executado, proprietário do imóvel, ao tempo em que foi formalizado o negócio, o que não é aceitável e tampouco plausível.

A ministra acrescentou, ainda, que “a execução tramitava na própria comarca de situação do imóvel, que também era a de residência dos alienantes, de sorte que, tivesse Delmiro agido com a prudência do *bonus pater familias*, certamente teria constatado a existência de tal ação”, disse ao manter a penhora. *Com informações da Assessoria de Imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

REsp 80.404-4

Date Created

04/06/2009