

## Comprador deve comprovar boa-fé para não perder imóvel, diz ministra

Para provar a boa-fé, na compra do bem, o comprador do imóvel deve demonstrar que fez uma pesquisa em fóruns judiciais do local do imóvel e da residência do vendedor referente aos últimos cinco anos para se certificar da inexistência de ações judiciais que coloquem em risco a venda. O entendimento é da ministra Nancy Andrichi, ao votar em processo que deve definir os critérios para a caracterização de fraude de execução na venda de bens imóveis. A Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça analisa a questão em julgamento de um recurso repetitivo e a ministra foi única a votar até agora, estabelecendo novos parâmetros para o reconhecimento da fraude pelo Judiciário. As informações são do *Valor Econômico*.

Para os advogados, o voto é benéfico aos credores de dívidas cobradas em ações judiciais. A Súmula 375 do STJ é o principal critério para a definição da fraude. Segunda a Súmula, o reconhecimento à fraude à execução depende do registro em cartório da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do adquirente do bem.

A prova de má-fé gera interpretações diversas na Justiça. Quando o credor entra com uma ação anulatória da venda do imóvel que garantia o pagamento de sua dívida em uma ação judicial, grande parte dos juízes considera que é preciso demonstrar que houve um conluio entre o comprador e o vendedor do imóvel com o objetivo de escapar da condenação judicial.

Em seu voto, a ministra Nancy sugere que a prova do desconhecimento quanto à existência de uma ação capaz de reduzir o devedor à insolvência ou de constrição sobre o imóvel deve ser feita mediante a apresentação de pesquisas feitas nos fóruns judiciais abrangendo as comarcas de localização do bem e de residência do alienante nos últimos cinco anos.

Outra inovação do voto da ministra é o marco temporal da ciência da ação judicial. Segundo o artigo 593 do Código de Processo Civil, a fraude à execução estaria caracterizada quando, ao tempo da alienação, correr contra o devedor uma demanda judicial capaz de causar a sua insolvência. Pela jurisprudência da Corte, considera-se que só a partir da citação do devedor se tem ciência da ação. Para a ministra Nancy, a redação do artigo é imprecisa e a existência de petição inicial distribuída ou despachada pelo juiz deve ser suficiente para caracterizar a ciência da ação.

**Autores:** Redação ConJur