Comprador não paga dívida se penhora deixou de ser registrada

Sem o registro da penhora no cartório imobiliário não fica caracterizada a má-fé do comprador que adquiriu imóvel penhorado. Com esse entendimento, o Superior Tribunal de Justiça 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.

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, ainda, 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”.

Por fim, o desembargador atendeu o pedido do comprador e, ainda, determinou que a credora assumas 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 4ª Turma acompanharam o relator.

De acordo com os autos, 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 e 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 concordou com os argumentos da credora de que houve fraude para não pagar a dívida. 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 TJ-DF. Por isso, o caso foi parar no STJ. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Resp 753.384

Date Created

22/06/2010