



Venda com fraude não compromete alienação posterior do bem

A anulação da venda de um imóvel em razão do reconhecimento de fraude contra os credores não implica a desconstituição automática da alienação subsequente do mesmo bem. Esse foi o entendimento, unânime, firmado pela 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça.

No caso, uma empresa em situação de falência alienou o imóvel em que funcionava para uma compradora, que posteriormente promoveu uma segunda venda do imóvel. A massa falida ajuizou ação revocatória contra a primeira e a segunda compradoras, argumentando que a transação do imóvel foi efetivada em fraude aos credores.

Em primeira instância, a sentença declarou a ineficácia das duas alienações e considerou que o imóvel deveria retornar ao ativo da empresa para posterior arrecadação pelos credores. O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro confirmou a decisão e afirmou que a primeira venda ocorreu em período “suspeito para os efeitos de fraude contra credores”, quando a empresa já possuía vários protestos em seu nome, ficando configurada a fraude. Com relação à segunda compradora, o TJ-RJ entendeu que não havia necessidade de se demonstrar sua má-fé, não se manifestando sobre a existência ou não de fraude em relação a ela.

Prova exigida

No STJ, o ministro Moura Ribeiro, relator do recurso, explicou que o artigo 53 do Decreto-Lei 7.661/45 prevê a possibilidade de revogação do ato praticado pelo falido com a intenção de prejudicar os credores, desde que seja provada a fraude. Já o artigo 55, parágrafo único, inciso III, alínea “a”, da mesma norma, dispõe que a ação revocatória pode ser proposta contra o terceiro adquirente se este tiver conhecimento da intenção do falido de prejudicar os credores.

O ministro afirmou que, revogada a primeira venda em razão da existência de fraude, “este efeito apenas alcança as partes que agiram em conluio contra os credores da massa falida”. Dessa forma, para que a segunda venda seja desconstituída, é necessária a prova de má-fé da compradora, “pois devem ser resguardados os interesses dos terceiros de boa-fé, já que aqui não se trata de uma simples declaração de ineficácia de negócio jurídico”, afirmou o ministro.

Moura Ribeiro esclareceu que o STJ não poderia se manifestar quanto à existência ou não de má-fé da segunda compradora, pois isso exigiria o exame das provas do processo, inviável em recurso especial. Assim, foi determinado o retorno dos autos para que o TJ-RJ, a partir do entendimento fixado pela 3ª Turma, verifique a eventual existência de fraude na segunda transação com o imóvel.

Diversas maneiras

Os tribunais brasileiros vêm definindo que práticas configuram fraude à execução. Dar a um imóvel o status de [bem de família](#) quando ele está na iminência de ser penhorado é uma dessas manobras. Outra é [doar](#) bens que correm risco de serem executados. Em certas ocasiões, o comprador também pode praticar fraude, quando tiver ciência da [situação econômica precária](#) do vendedor. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*



Clique [aqui](#) para ler a íntegra da decisão.
REsp 1.567.492

Date Created
16/11/2016