



Imóvel em compromisso de compra e venda não pode ser penhorado

Um imóvel que esteja em compromisso de compra e venda não pode ser penhorado por processo que veio após essa negociação, mesmo que a operação não esteja registrada em cartório. Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça determinou, em decisão unânime, a desconstituição de penhora de imóveis vendidos antes do ajuizamento de ação de cobrança, mas cujos compromissos de compra e venda só foram averbados no registro de imóveis após a citação do devedor.

O caso envolveu a alienação de unidades autônomas de complexo hoteleiro. Os compromissos de compra e venda foram feitos antes do ajuizamento da demanda, mas, como o averbamento no registro de imóveis só ocorreu após a citação da parte executada, a sentença, confirmada no acórdão de apelação, reconheceu a existência de fraude à execução na alienação dos bens.

As instâncias ordinárias aplicaram ao caso a norma contida no artigo 1.245, parágrafo 1º, do Código Civil, segundo a qual, "enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel".

Decisão reformada

No STJ, a decisão foi reformada. De acordo com o relator, ministro Villas Bôas Cueva, prevalece no tribunal o entendimento de que a "celebração de compromisso de compra e venda, ainda que não tenha sido levado a registro no cartório de registro de imóveis, constitui meio hábil a impossibilitar a constrição do bem imóvel e impede a caracterização de fraude à execução".

O ministro invocou ainda a Súmula 375 do STJ, segundo a qual "o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente", e também citou a tese, firmada sob o rito dos recursos repetitivos, de que a prova de eventual má-fé constitui ônus do credor.

“A celebração dos contratos de promessa de compra e venda (entre 1999 e 2003), conquanto não levados a registro, ocorreu muito tempo antes do ajuizamento da ação (2004), a afastar a presença de fraude à execução, ressalvada a prova da má-fé, inexistente na espécie, em nada influenciando a averbação de protesto às margens das matrículas dos imóveis efetuada em 2007”, concluiu o relator. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.636.689

Date Created

29/03/2017