

Anulação de venda de imóvel antes da quebra exige prova de fraude

A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, em julgamento que uniformiza a jurisprudência da corte, entendeu que a transferência de imóvel registrada durante o termo legal da falência, mas antes da decretação da quebra, só pode ser declarada ineficaz mediante comprovação de fraude.

Gilmar Ferreira



Gilmar Ferreira Relator, o ministro Villas Bôas Cueva defendeu uniformização de entendimentos

Para o colegiado, essa situação não se enquadra na hipótese do [artigo 129](#), VII, da Lei 11.101/2005, em que se dispensa a prova de fraude para a decretação da ineficácia do negócio registrado "após a decretação da falência".

O recurso foi interposto pelo comprador de dois imóveis em ação ajuizada pela massa falida da empresa vendedora para anular o negócio, ao argumento de que a alienação teve o objetivo de fraudar seus credores.

Segundo alegou a massa, a venda seria ineficaz, pois se deu dentro do termo legal da falência, uma vez que a escritura pública foi lavrada em 26 de abril de 2012, e a autofalência foi proposta em 6 de julho de 2012, tendo sido o termo legal fixado em 90 dias antes disso — ou seja, em 6 de abril.

O juízo de primeiro grau tinha considerado nula a alienação dos imóveis, e a decisão foi mantida pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina.

Atos ineficazes

O relator do recurso no STJ, ministro Villas Bôas Cueva, explicou que o artigo 129 da Lei 11.101/2005 estabelece as hipóteses em que os atos do falido serão considerados ineficazes perante a massa, ainda que praticados de boa-fé.

Para o ministro, a situação retratada nos autos, porém, não se encaixa em nenhuma das mencionadas no dispositivo legal. Segundo ele, o ato do falido considerado ineficaz pelo artigo 129, VII, da Lei de Falência é o registro de transferência de propriedade após a decretação da quebra.

No caso em julgamento, o ministro verificou que, embora o registro da transferência tenha ocorrido dentro do termo legal da falência, isso aconteceu antes da decretação da quebra. De acordo com o relator, não sendo o caso de aplicar o artigo 129, VII, "fica afastada a possibilidade de se declarar a ineficácia do registro sem a comprovação do conluio fraudulento".

Villas Bôas Cueva mencionou dois precedentes da 4ª Turma nos quais o colegiado decidiu no mesmo sentido, concluindo que "a alienação de bem pertencente à falida, realizada dentro do termo legal, mas antes da decretação da quebra, depende da prova da ocorrência de fraude". Assim, as duas turmas de direito privado do tribunal passam a ter um entendimento pacífico sobre o tema.

Investigações

O relator ressaltou que a Lei 11.101/2005 prevê em seu [artigo 130](#) a possibilidade de revogação dos atos praticados pela falida com a intenção de lesar credores, mas, para tanto, é imprescindível a comprovação da fraude e da ocorrência de prejuízo.

O ministro destacou que a massa falida, ao propor a ação com fundamento no artigo 130 da Lei 11.101/2005, afirmou que investigações realizadas pela administração judicial demonstraram a intenção de fraudar credores por parte do falido.

Diante disso, Villas Bôas Cueva considerou indispensável o retorno dos autos à instância de origem para o exame das alegações da massa, uma vez que o juízo de primeiro grau, por entender que a situação se enquadraria nas hipóteses do artigo 129, não adentrou no exame dessas questões. *Com informações da assessoria de imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

Clique [aqui](#) para ler o acórdão

REsp 1.597.084

Date Created

15/12/2020