

## Cancelada penhora de imóvel negociado 22 anos antes de reclamação

Não comprovada a má-fé, o terceiro que adquiriu o imóvel antes da execução está autorizado a pleitear em juízo a proteção da posse sobre o bem, ainda que desprovido de registro de transferência de propriedade em cartório de registro de imóveis.



TST desconstituiu penhora contra imóvel de terceiro de boa-fé  
Reprodução

Assim, a 1ª Turma do Tribunal Superior do Trabalho cancelou penhora de um terreno em Paulínia (SP) para a quitação de dívida trabalhista em ação ajuizada em 2012.

A reclamação trabalhista foi ajuizada por uma vendedora contra um corretor de imóveis de Praia Grande (SP). Após diversas tentativas de satisfação do crédito, a Justiça do Trabalho determinou a penhora do imóvel, que constava no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas (SP) como sendo de propriedade do devedor.

No recurso contra a medida, um médico disse que havia comprado o terreno em 1990 e, no local, construído uma clínica médica, sem, contudo, fazer o registro da compra no cartório de imóveis competente. Segundo ele, na época da compra, não havia nenhuma demanda judicial ou administrativa contra o antigo proprietário nem restrição na matrícula do imóvel.

O Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região (SP) manteve a penhora, diante da ausência do registro do negócio no ofício imobiliário. Para o tribunal, a escritura pública de compra e venda, registrada no Cartório de Registro Civil de Paulínia, era insuficiente para respaldar a aquisição e a transferência de propriedade ao médico.

No recurso ao TST, o médico argumentou, entre outros pontos, que a transação fora formalizada em 1990, e a ação trabalhista ajuizada somente em 2012, 22 anos depois da aquisição. Salientou, ainda, que a empregada autora da ação fora admitida pelo devedor em 2001, mais de 11 anos após a venda.

O relator do recurso de revista, desembargador convocado Marcelo Pertence, assinalou que, de acordo

com a jurisprudência do TST, sem demonstração quanto à má-fé do adquirente, não há como presumir fraude à execução.

Nessa perspectiva, pontuou que o terceiro adquirente agiu de boa-fé, devendo ser reputado válido e eficaz o negócio jurídico celebrado entre as partes.

"O Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, ao manter a penhora sobre o bem do terceiro embargante, incorreu em violação frontal da garantia ao direito de propriedade, gravada no artigo 5º, XXII, da Constituição da República", concluiu o relator. *Com informações da assessoria de imprensa do TST.*

**Clique [aqui](#) para ler ler decisão  
1000367-56.2018.5.02.0402**

**Date Created**  
13/10/2021