

ENUNCIADOS

Recurso REsp 76.063
Tribunal STJ

INEXISTÊNCIA DE CONSTRIÇÃO NO MOMENTO DA COMPRA E VENDA — PROTEÇÃO AO TERCEIRO DE BOA-FÉ**RESUMO**

- "A priori", tenho como possível o conhecimento do processado, visto que a matéria jurídica impugnada foi devidamente apreciada na decisão arestada. Demonstrado, também, o dissídio jurisprudencial sobre o tema "sub examem". - Consoante se verifica do compulsar dos autos, os ora recorridos adquiriram o imóvel em 22-06-1992; a lavratura do Termo de Inscrição da Dívida Ativa deu-se em 30-04-1992; a execução fiscal só foi proposta em 29-03-1993. - A recorrida alegou haver adquirido o bem, amparada pela boa-fé, de quem não era devedor da Fazenda, o que viabiliza a descaracterização da fraude à execução, mormente quando se constata que o lançamento do débito se deu posteriormente ao registro do contrato de promessa de compra e venda. - Há de se prestigiar, frise-se, com certeza, o terceiro possuidor e adquirente de boa-fé quando a penhora recair sobre imóvel objeto de execução fiscal não mais pertencente ao devedor, uma vez que houve a transferência, embora não de maneira formal. - Não há caracterização, portanto, de fraude à execução por, no momento do compromisso particular, não existir a constrição, merecendo ser protegido o direito pessoal dos promissários compradores. - A inconformidade da recorrente não possui amparo na firme jurisprudência de nossa Corte Superior que se firmou mansa e pacificamente ao considerar que os adquirentes, apoiados em contrato de compromisso de compra e venda não inscrito do Registro de Imóveis, pode utilizar o embargos de terceiro, não existindo fraude de execução quando ao tempo da alienação não havia qualquer constrição sobre o bem. - Acrescente-se o teor da Súmula 84 desta Corte, com o seguinte enunciado: "É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda de compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro." - E na esteira do entendimento acima registrado, os seguintes julgados: "FRAUDE DE EXECUÇÃO. CITAÇÃO. ARRESTO. INEXISTÊNCIA DE REGISTRO. 1. A fraude de execução (art. 593, II do CPC) somente se caracteriza se o ato de alienação ou oneração do bem é praticado pelo devedor depois de citado para a demanda capaz de reduzi-lo insolvência. 2. O arresto não registrado é inoponível ao terceiro adquirente de boa fé. Inexistindo o registro, ao tempo da alienação, incumbia ao credor fazer a prova da má-fé do terceiro adquirente. 3. Recurso não conhecido." (REsp. 76.063 - RS, Relator Ministro Ruy Rosado de Aguiar, DJ de 24-06-1996). "PROCESSUAL CIVIL - EMBARGOS DE TERCEIRO - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA NÃO INSCRITO NO REGISTRO DE IMÓVEIS - POSSE - PENHORA EXECUÇÃO. I - O promitente comprador, com base em contrato de compromisso de compra e venda não inscrito no Registro de Imóveis, está legitimado, na qualidade de possuidor, a opor embargos de terceiro para pleitear a exclusão de bem objeto de penhora em processo de execução. II - Inexiste fraude à execução quando ao tempo da alienação não havia qualquer demanda contra os vendedores, eis que, para caracterizá-la, mister haja ação ajuizada, com citação válida como prescreve o art. 593 e incs. do CPC. III - Incidência das Súmulas 83 e 84 do STJ. IV - Recurso não conhecido." (REsp. 456 - SP, Relator Ministro Waldemar Zveiter, DJ de 07-02-1994). "RECURSO ESPECIAL. FRAUDE À EXECUÇÃO. TERCEIRO DE BOA-FÉ. SÚMULA 83 DA CORTE. 1. Na linha de precedentes desta Corte, afastada pelas instâncias ordinárias a alegação de que a execução e a penhora tenham ocorrido anteriormente ao compromisso de compra e venda, não há falar em fraude à execução. 2. Recurso especial não conhecido." (REsp. 78.667 - PE, Relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, DJ de 27-10-1997). "PROCESSUAL CIVIL. FRAUDE À EXECUÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO.

BOA-FÉ DO ADQUIRENTE DO BEM. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ART. 185 DO CTN. SÚMULA 84 - STJ. I - A jurisprudência deste Tribunal tem assentado o escólio no sentido de prestigiar o terceiro possuidor e adquirente de boa-fé, na hipótese de a penhora recair sobre imóvel objeto de execução e não mais pertencente de fato ao patrimônio do devedor, vez que transferido, muito embora não formalmente. II - Consoante o enunciado da Súmula 84 - STJ "é admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido de registro. III - Não viola o art. 185 do CTN a decisão que entendeu não constituir fraude à execução a alienação de bens feita por quem não é sujeito passivo em débito com a Fazenda Pú

EMENTA

Não há fraude à execução quando no momento do compromisso particular não existia a constrição, merecendo ser protegido o direito pessoal dos promissários compradores. - Há de se prestigiar o terceiro possuidor e adquirente de boa-fé quando a penhora recair sobre imóvel objeto de execução não mais pertencente ao devedor, uma vez que houve a transferência, embora sem o rigor formal exigido.