
ADQUIRENTE — QUANDO PREVALECE A BOA-FÉ**RESUMO**

- Questiona-se a respeito da ineficácia da venda do imóvel penhorado, feita a terceiro por quem adquirira o bem do devedor. Tenho que o dissídio se acha convenientemente demonstrado. No paradigma a hipótese era basicamente a mesma e decidiu-se que não poderia aquela alienação subsistir, em relação ao processo de execução, contaminada que estaria pelo vício da primeira, não revelando inexistisse registro da penhora. No caso em exame, entendeu-se que seria mister existisse aquele registro ou se demonstrasse que o último adquirente tinha ciência da constrição. - Faço notar, inicialmente, que os fatos se passaram antes da vigência da Lei 8.953/94 que determinou se fizesse o registro da penhora na serventia própria, pondo fim a muitas controvérsias. - No precedente da Terceira Turma que serviu de base para estes embargos, fiquei vencido, juntamente com o eminente Ministro NILSON NAVES. Valho-me aqui de algumas observações que fiz naquela oportunidade. - A aceitação do entendimento que, sem outras considerações, reputa ineficazes todos os demais atos de alienação, conduz a mais completa insegurança nos negócios. Observa DÉCIO ERPEN, com pelo menos alguma razão, que "nos Juízes, à guisa de prestigiarmos nossa própria atividade, transformamos a compra e venda numa autêntica roleta jurídica" (A fraude à execução e o desprestígio da função jurisdicional - AJURIS 53/19). - Efetivamente, é exigir o inexigível e supor como razoável o que nunca acontece, entender-se deva alguém, que vá adquirir um bem, além de levantar a cadeia dominial, averiguar se pende processo, interessando a algum dos anteriores proprietários. Havendo, deverá pesquisar quanto à solvência. Que isso se faça quanto àquele com quem se negocia, admita-se como de se esperar. Estender a pesquisa por uma cadeia às vezes longa significa a paralisia na vida dos negócios. - Em verdade, é sabido que ninguém assim procede e a consequência é simplesmente fazer com que alguém que agiu na mais absoluta boa-fé termine por pagar a dívida de outrem, com quem não teve qualquer contato. - Poder-se-á objetar com a possibilidade de se facilitarem as fraudes. Não me parece exista aí motivo suficiente para a adoção do entendimento contrário. Não se haverá de prejudicar quem age lisamente, apenas por ser possível que outros não se comportem com correção. E a má-fé pode ser provada por indícios, existindo, ainda, providências acauteladoras de que se pode valer o exeqüente. - Voltei ao tema, no julgamento do REsp 2.635, e o que sustentei mereceu a acolhida da Turma. Reproduzi voto que proferira no Tribunal Federal de Recursos que me permito uma vez mais repetir: "Ao arrolar os casos de fraude de execução, não cogitou o Código de Processo Civil, especificamente, da alienação de bens penhorados. Além de ressaltar outros casos previstos em lei, referiu-se aos bens sobre os quais pender ação fundada em direito real e a hipótese de, ao tempo da alienação, ou oneração, correr contra o devedor demanda capaz de reduzi-lo à insolvência (art. 593). Não há dúvida, entretanto, de que a penhora importa retirar a disponibilidade do bem, eis que da constrição resulta ficar ele vinculado ao processo de execução para satisfação do débito. Sua alienação será ineficaz em relação ao exeqüente a ao Juízo. Revela, entretanto, saber se esta ineficácia é oponível a terceiro de boa-fé que, desconhecendo o ato judicial construtivo, adquire o bem. - A Lei 6.015/73 - art. 167, 5 estabelece que, no Registro de Imóveis, serão feitos além da matrícula, o registro das penhoras, arrestos e seqüestro de imóveis. O art. 239 da mesma lei dispõe sobre o procedimento para registro e o 240 estabelece "verbis": "O registro da penhora faz prova quanto à fraude de qualquer transação posterior". - O registro, nas serventias imobiliárias, destina-se a constituição de direito real ou a conferir publicidade ao ato. Da primeira hipótese não há cogitar no caso. Nem o aperfeiçoamento da penhora depende daquele registro, ao contrário do que sucede em outros sistemas jurídicos. A finalidade do ato será, pois, a publicidade,

firmando presunção de ciência por todos e, em consequência, fazendo-se oponible "erga omnes". - Para os que sustentam que a alienação do bem penhorado será sempre ineficaz em relação ao processo de execução, seriam em verdade, perfeitamente inúteis as normas citadas. A providência do registro só poderia ser proveitosa a quem, em virtude dela, eventualmente percebesse custas. Não haveria porque diligenciar a obtenção

EMENTA

Não registrada a penhora, a ineficácia da venda, em relação à execução, depende de se demonstrar que o adquirente, que não houve o bem diretamente do executado, tinha ciência da constrição.