

CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

LEI COMPLEMENTAR Nº 70/91

Tribunal

STF

Relator

CARLOS MADEIRA

INSCRIÇÃO DA PENHORA NO REGISTRO DE IMÓVEIS — FALTA - ADQUIRENTES DE BOA-FÉ - SE PREVALECE CONTRA ESTES

RESUMO

- Inicialmente, devo lembrar que esta eg. 4ª Turma tem jurisprudência firme no sentido de que a fraude à execução se configura com a alienação do bem após a citação do devedor em ação capaz de reduzi-lo à insolvência (art. 593, II, do CPC), como se pode ver dos acórdãos proferidos nos REsp's nºs. 327; 2.429 e 40.306. - Porém, a mim preocupa sobretudo a situação do terceiro de boa-fé, que acredita na aparência do negócio e muitas vezes investe todos seus recursos na aquisição de um patrimônio que vê desaparecer de suas mãos por força de um processo cuja existência talvez nem tenha tido condições de saber, como acontece nas execuções promovidas através de precatórias. - De outra parte, é preciso ter presente que do credor se espera um comportamento processual adequado às circunstâncias, exigindo-se-lhe, por força do princípio da boa-fé, que dentre as diversas opções postas pelo sistema à sua disposição, também adote medidas suficientes para impedir que do exercício do seu direito resultem danos desnecessários a terceiros, injustos na medida em que eles não participa da relação originária do débito e não têm por que sofrer danos pelo inadimplemento do outro. - No caso dos autos, há uma especial peculiaridade: a credora e exequente, C.O. Ltda., interveio no contrato de mútuo firmado entre a CEF e a GDH S/A, na qualidade de construtora dos prédios, sabendo portanto da existência dos imóveis e de sua destinação à venda, bem como desfrutava de condições para acompanhar a execução do contrato entre a CEF e a incorporadora, e dos procedimentos realizados para a comercialização das unidades prontas. Além disso, em 5 de julho de 1983, a GDH S/A e a O. S/A mandaram lavrar a escritura ..., para a novação e garantia da dívida, onde foram arrolados inúmeros imóveis, inclusive apartamentos localizados no mesmo prédio onde se encontra o objeto desta ação, que não foi incluído naquele documento. - Era de se esperar, portanto, que a empresa credora, na virtualidade do descumprimento das obrigações da sua devedora, tomasse medidas eficazes para a execução do seu crédito e, juntamente com estas, providências que impedissem a provável transferência dos apartamentos a terceiro de boa-fé, tais como o arresto dos bens, a averbação da existência da ação de execução, a notificação da CEF para não participar de operações de financiamentos das unidades que existiam para a garantia de sua dívida, etc. - No entanto, omitiu-se a credora na adoção de qualquer uma dessas diligências, limitando-se a requerer a constrição dos bens dos devedores, no momento que lhe pareceu conveniente, vindo a penhorar os 65 apartamentos arrolados ... e seguintes, alienados a terceiros. Ac. de 14-11-1994 Rev. do Sup. Trib. de Justiça - Setembro de 1995 - Nº 73 - Pág. 227 EM SENTIDO CONTRÁRIO - Rec. Extr. nº 1.086/5 - MG - STF - 2ª T., Relator: Ministro CARLOS MADEIRA - ac. de 30.05.86 (EMFOR Nº 489). EMFOR 566

EMENTA

Nas circunstâncias do negócio, o credor tinha o dever, decorrente da boa-fé objetiva, de adotar medidas oportunas para, protegendo seu crédito, impedir a alienação dos apartamentos a terceiros adquirentes de boa-fé. Limitando-se a incorporadora do empreendimento a propor a ação de execução, sem averbá-la no registro de imóveis ou avisar à financiadora, permitiu que dezenas de apartamentos fossem alienados pela construtora a adquirentes que não tinham nenhuma razão para suspeitar da legalidade da compra e venda, inclusive porque dela participou a CEF. Não prevalece, contra estes, a alegação de fraude à execução.