

EMBARGOS DE TERCEIRO

PROMITENTE COMPRADOR

Tribunal

STJ

TERCEIRO DE BOA-FÉ — DIREITO RECONHECIDO

RESUMO

- Ao relatório da r. sentença, que adoto, acrescento ter o douto Magistrado julgado improcedentes estes embargos de terceiro, impondo aos vencidos os ônus decorrentes da sucumbência . - Após embargos de declaração, apelaram os vencidos por solução inversa, com destaque para a boa-fé na aquisição e ausência de comprovação quanto ao estado de insolvência patrimonial dos devedores primitivos, que teriam bens suficientes à garantia da execução . RELATÓRIO - Anote-se, por primeiro, que o desapensamento da execução dificulta a conferência de alguns dados mencionados na r. sentença, os quais, todavia, por não impugnados, presumem-se corretos. - Com efeito, a citação do executado deu-se em 14.10.1988, ao passo que a doação do imóvel à sua filha em 08.03.1989, tendo-o alienado, esta última, aos embargantes em 23.05.1991 . - O douto Magistrado, na r. sentença, entendeu que a doação presume-se em fraude de execução, mesmo porque teria desfalcado consideravelmente o patrimônio do devedor, levando-o ao estado de insolvência. - O tema em exame comporta considerações. - O art. 593 do Estatuto Processual estabelece que se considera em fraude de execução a alienação ou oneração de bens quando, ao tempo do negócio jurídico, corria contra o devedor demanda capaz de reduzi-lo à insolvência (inc. II). - Essa disposição, pois, exige pressupostos, vale dizer, a existência de uma ação, em sentido amplo, e o estado de insolvência. - Em alguns casos, por motivos óbvios, a insolvência se presume, a o passo que em outros deve ser comprovada, inclusive pelo credor (Bol. AASP 1.483/119). - Por outro lado, em se tratando de aquisição por terceiro, especialmente quando a alienação não foi feita diretamente pelo devedor, mister cuidar de tutelar, também, a boa-fé (STJ, RT 669/186 e 691/190). - Há, inegavelmente, um confronto entre princípios importantes do processo executório, representados, de um lado, pela preservação do patrimônio do devedor (art. 591, CPC) em face da atuação estatal, visando a satisfação de um crédito, e, de outro, pela segurança dos negócios jurídicos, particularmente envolvendo imóveis, por terceiros de boa-fé, que se fiaram nos assentamentos imobiliários para sua garantia. - Se assim não se entender, nenhum negócio imobiliário poderia ser realizado, em nosso Estado, com segurança, pois, inexistentes ônus reais (o que se comprovaria facilmente pela matrícula atualizada), restaria, sempre, a pesquisa quanto a eventuais ações pessoais, com base em certidões dos distribuidores forenses, o que se mostraria uma tarefa inviável, diante da extensão do território nacional e a possibilidade, sempre presente, de existir uma ação contra o alienante em qualquer comarca do Brasil. - Assim colocada a questão, mister analisar a norma, atualmente inserta no art. 659, § 4.o, do CPC, que exige a inscrição da penhora no respectivo registro. - Essa regra, embora nova no Estatuto Processual (Lei 8.953, de 13.12.1994), já existia na denominada Lei de Registros Públicos (6.015/73), dispondo o art. 240 que "o registro da penhora faz prova quanto à fraude de qualquer transação posterior". - Assim, pouco importa, no caso, que a penhora, cuja notícia de sua efetivação não consta dos autos, tenha sido anterior ou posterior à alteração da lei processual, pois antes já havia previsão legal expressa quanto à necessidade de sua publicidade para a validade no que concerne a terceiros de boa-fé. - Ao comentar o registro da penhora no cartório imobiliário e o problema da eficácia perante terceiros, o jurista CÂNDIDO RANGEL DINAMARCO , em sua recente obra A Reforma do Código de Processo Civil, assim deixou assentado: "Sem ter sido feito o registro, aquele que adquirir o bem presume-se não ter conhecimento da pendência de processo capaz de conduzir o devedor à insolvência. A publicidade dos atos processuais passa a ser insuficiente como regra presuntiva de conhecimento. A consequência prática dessa nova disposição será a inexistência de fraude de execução capaz de permitir a responsabilidade patrimonial do bem alienado, sempre que a penhora não

esteja registrada no cartório imobiliário (CPC, art. 593, esp. inc. II). Se o adquirente opuser embargos de terceiro e não se caracterizar o conhecimento da penhora por outro meio, seus embargos procederão" (p. 247-248). - Esse entendimento deve ser prestigiado, sem dúvida, pelas manifestações dos Tribunais, de forma a conferir, de uma vez por todas, a necessária segurança aos negócios imobiliários com base apenas no fôlio

EMENTA

Somente se configura a fraude à execução, em se tratando de bem imóvel penhorado, se efetivado o respectivo registro imobiliário. Desse modo, eventual fraude à execução poderia ser reconhecida entre exeqüente e executado, mas nunca valer em relação a terceiros de boa-fé, que podem, na qualidade de senhores e possuidores, utilizar os embargos.

NOTA DA REDAÇÃO

RT