

RESPONSABILIDADE CIVIL

TRANSPORTE AÉREO DE PASSAGEIRO

Recurso

REsp 9.789

Tribunal

STJ

FALTA DE REGISTRO DA PENHORA — TERCEIRO DE BOA-FÉ - PROTEÇÃO

RESUMO

- Sustentam os apelantes que são terceiros de boa-fé, sendo certo que, não tendo o banco levado a constrição a registro, não tinham como saber da existência da penhora. Traz entendimentos do STJ neste sentido. - O apelado, por sua vez, argumenta que a exigência de inscrição da penhora no registro imobiliário só ocorreu com o advento da Lei 8.953/94. Apresenta precedentes jurisprudenciais e doutrinários. - Cinge-se a controvérsia, então, em se saber se há necessidade de inscrição da penhora no registro de imóveis, anteriormente à Lei 8.953/94, para valer contra terceiros. - O princípio da boa-fé constitui "a regra fundamental das relações humanas, quer na constituição das obrigações, como na sua execução; quer na confecção dos atos jurídicos, como de um modo geral, em quaisquer atos que possam atingir os interesses de terceiros" (ALVINO LIMA, A fraude no Direito Civil, 1965, n. 8, p. 11). - O problema discutido nos autos não é sobre a validade ou não da venda do bem disputado por parte do executado. Nem da necessidade de existir penhora para tingir de irregularidade essa primeira alienação. - O caso dos autos demanda solução para compra posterior do imóvel, qual seja, a dos ora apelantes em relação ao bem, quando este não mais pertencia ao executado. - Não é pacífica a questão, havendo bons argumentos nos dois sentidos. Mas a proteção da boa-fé tem tanto valor em nosso direito que legitima até a alienação por quem não é dono (art. 1.600 do CC). - Evidentemente, quem adquire bem já anteriormente penhorado, fá-lo, em tese, em fraude à execução. É que o adquirente, presume-se, não observou as cautelas necessárias à aquisição, especialmente a investigação sobre a situação econômica do alienante. Eventual execução contra ele seria possível de ser detectada com certidões de distribuidores cíveis. - A mesma situação não se dá com o terceiro que adquire o bem de quem já o comprara do executado. Este deve tomar o cuidado de verificar os registros relativos ao bem, e aqueles referentes a quem lhe vende. E nada pode ser apurado se a penhora sobre o bem não for inscrita no registro imobiliário, como o possibilita a LRP (arts. 167, I, n. 5, 169 e 240) e o exige, agora, o CPC (art. 640, § 4º). - É verdade que se poderia sustentar que apenas com a exigência do Código de Processo Civil, alterado pela Lei 8.953/94, a exigência do registro da penhora tornou-se obrigatória. Com efeito, a providência já existia anteriormente a essa alteração legal. Constava o ato da Lei de Registros Públicos e era entendido necessário não para valer em relação a quem adquire do próprio executado, mas para outras alienações. É que o primeiro adquirente pode investigar, como se disse, a situação econômica do alienante. Aos demais, porém, não se justifica procederem à pesquisa sobre a conjuntura financeira de todos os anteriores proprietários do bem. - Bem por isso, a Lei de Registros Públicos estabelece a possibilidade de registro da penhora. Essa a via adequada ao exequente para resguardar sua garantia: "Impende ressaltar, mais, que a Lei dos Registros Públicos, Lei 6.015/73, impõe a obrigatoriedade do registro das penhoras, arrestos e seqüestros (arts. 167, I, n. 5, e 169), não certamente para a perfeição do ato executório da penhora e sua eficácia perante o executado, mas para eficácia perante terceiros, presumidos de boa-fé. Aliás, o art. 240 da mesma lei dispõe que o registro da penhora "faz prova quanto à fraude de qualquer transação posterior"; em outros termos, se antes do registro da penhora o imóvel é alienado, caberá ao exequente o ônus de comprovar que o adquirente estava ciente da execução e da penhora. Circunstância relevante, no caso concreto: a autora da demanda não é pessoa que adquiriu o bem ao executado, mas sim um proprietário sucessivo. E a aquisição do bem pela demandante, por escritura de 29.05.1981, registrada em 10.06.1981, ocorreu anteriormente à própria penhora, somente levada a efeito

em 31.09.1981" (Roberto Casali, Subprocurador-Geral da República, no REsp 9.789 - 4ª T. - j. 09.06.1992 - DJU 03.08.1992 - RT 691/190). - No mesmo sentido desse entendimento já existem precedentes deste 1º Tribunal de Alçada Civil: "No caso em tela, a alienação do bem penhorado feita pelo executado em fraude de execução era ineficaz perante a execução, mesmo à falta de registro da penhora. O mesmo não sucedeu com as alienações posteriores, visto que a penhora foi registrada tardiamente, após a venda feita aos apelantes por quem não era devedor na

EMENTA

Ainda que ineficaz a alienação de bem penhorado, cujo registro da constrição foi omitido, não pode tal ineficácia ser oposta ao terceiro que adquiriu o imóvel de quem o comprou do executado, pois a falta de registro impõe o reconhecimento e a proteção da boa-fé do terceiro adquirente.

NOTA DA REDAÇÃO

RT