

A AQUISIÇÃO POR TERCEIRO DE BOA-FÉ DE IMÓVEL OBJETO DE DISCUSSÃO PROCESSUAL

Publicado em 3 de outubro 2022

Por **Douglas Bruno dos Santos**

Diuturnamente o Poder Judiciário precisa lidar com questões afetas a venda e compra de bens imóveis por devedor executado e terceiro de boa-fé. Trata-se de uma hipótese onde o devedor, ciente da existência do débito e da possibilidade de eventual penhora do imóvel, decide alienar o bem a terceiro que acredita estar adquirindo um imóvel livre e desembaraçado de qualquer discussão.

Muito embora exista uma grande controvérsia quanto a caracterização da fraude em tal circunstância, fato é que a legislação e a jurisprudência pátria entendem que o adquirente não deve ser penalizado, com a decretação da ineficácia do contrato de compra e venda firmado com o devedor/vendedor, quando a aquisição do imóvel se deu por boa-fé.

O reconhecimento da boa-fé do adquirente condiciona a manutenção do negócio jurídico entabulado entre as partes e, com isso, a preservação dos direitos de propriedade do novo adquirente em detrimento ao débito anteriormente existente. Nesse sentido, será considerado ato de boa-fé todo aquele praticado por quem não possuía ciência de eventuais situações jurídicas que envolvam o bem.

O credor que sabendo da propriedade do devedor sobre o bem imóvel possui o ônus de adotar as medidas necessárias para conferir ciência a terceiros sobre a litígio que envolve o bem. Para tanto, ele poderá requerer a averbação da existência da dívida reipersecutória, bem como de eventual deferimento de penhora sobre o bem, junto a matrícula do imóvel, conforme dispõe o art. 167, inciso I, item 21 da Lei de Registros Públicos¹.

A averbação junto a matrícula do imóvel constitui um verdadeiro direito do credor sobre o patrimônio do devedor e, conforme estabelece o art. 169² da mesma legislação, deve ser observado pelos serventuários.

¹ Art. 167, inciso I, item 21 da Lei nº 6.015/1973: No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. I - o registro: 21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis.

² Art. 169 da Lei nº 6.015/1973: Todos os atos enumerados no art. 167 desta Lei são obrigatórios e serão efetuados na serventia da situação do imóvel, observado o seguinte: [...].

Nessa perspectiva, em relação aos bens imóveis, a boa-fé se encontra pautada sob o princípio da concentração dos atos na matrícula, vez que somente serão válidos os atos que estiverem devidamente registrados na matrícula do imóvel, a fim de dar publicidade ao ato e plena ciência a terceiros de que o respectivo imóvel constitui objetivo de discussão em um procedimento judicial.

O art. 54 da Lei nº 13.097/2015³ estabelece que os negócios jurídicos que tenham por objeto a constituição, modificação ou transferência de direitos reais sobre imóveis, como é o caso da propriedade, serão considerados válidos sobre os atos precedentes desde que não tenham sido registrados na matrícula do imóvel as hipóteses de:

I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;

II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, de que a execução foi admitida pelo juiz ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos no art. 828 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil);

III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e

IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso IV do caput do art. 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

A boa-fé do adquirente, conforme se extrair dos termos do art. 54 da Lei nº 13.097/2015, deve ser considerada, pois não havia publicamente qualquer informação quanto ao interesse de credores sobre o bem, tampouco que o devedor estaria alienando em bem em eventual prejuízo ao pagamento da dívida.

Se o interesse do credor sobre o imóvel não estiver devidamente registrado na matrícula, não há como se alegar a ausência de boa-fé do adquirente do imóvel, pois não se pode exigir seu conhecimento sobre as dívidas do vendedor, tampouco o específico interesse do credor sobre o imóvel.

Mesmo nos casos em que já houve o deferimento do pedido de penhora do imóvel, deixando de ser apenas um interesse do credor ou a existência de ação reipersecutória, cabe

³ Art. 54 da Lei nº 13.097/2015: Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:

ao credor registrar na respectiva matrícula a informação de que, posteriormente, o bem servirá para quitar o débito judicialmente exigido.

O art. 844 do Código de Processo Civil, de maneira clara e objetiva, estabelece que “para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, cabe ao exequente providenciar a averbação do arresto ou da penhora no registro competente, mediante apresentação de cópia do auto ou do termo, independentemente de mandado judicial”.

A publicidade do interesse do credor sobre o imóvel constitui, portanto, a baliza definidora da boa-fé do adquirente, ressalvada a concreta comprovação por outros meios de que o adquirente agiu com má-fé.

O Superior Tribunal de Justiça, em consonância com a interpretação das citadas disposições legais, pacificou a interpretação no julgamento do tema nº 243⁴ de que a alienação do bem a terceiro de boa-fé não configura fraude à execução quando o adquirente não possuía ciência da existência de litígio sobre o bem, ainda mais quando o credor deixou de exercer seu direito de registro na matrícula.

Na oportunidade, o precedente foi firmado para concretizar a interpretação de que:

- 1.1. É indispensável citação válida para configuração da fraude de execução, ressalvada a hipótese prevista no § 3º do art. 615-A do CPC;
- 1.2. O reconhecimento da fraude de execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente (Súmula n. 375/STJ);
- 1.3. A presunção de boa-fé é princípio geral de direito universalmente aceito, sendo milenar a parêmia: a boa-fé se presume; a má-fé se prova;
- 1.4. Inexistindo registro da penhora na matrícula do imóvel, é do credor o ônus da prova de que o terceiro adquirente tinha conhecimento de demanda capaz de levar o alienante à insolvência, sob pena de tornar-se letra morta o disposto no art. 659, § 4º, do CPC;
- 1.5. Conforme previsto no § 3º do art. 615-A do CPC, presume-se em fraude de execução a alienação ou oneração de bens realizada após a averbação referida no dispositivo.

A análise da legislação vigente, apoiada pela consolidada jurisprudência firmada pelo Superior Tribunal de Justiça, demonstra que o adquirente será considerado de boa-fé e, portanto, terá sua propriedade sobre o imóvel assegurada, quando não houver o registro na

⁴ Recurso repetitivo nº 956.943/PR, Min. Rel. Nancy Andrigli, Rel. p/ Acórdão Min. João Otávio de Noronha, Corte Especial, J.: 20/08/2014.

matrícula do imóvel capaz de dar plena ciência sobre a existência de ação ou interesse do credor quanto a expropriação do bem.

A concentração dos atos na matrícula define, ainda, portanto, que o mero deferimento da penhora não serve para fins de eventual alegação de fraude à execução perpetrada pelo adquirente, pois a eventual oposição do direito sobre o terceiro adquirente exige a prévia averbação do ato junto a matrícula do bem.

