



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 866.075 - SP (2016/0039482-5)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : G. FERRARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E
PARTICIPACOES LTDA - ME
ADVOGADOS : FLÁVIO CANCHERINI - SP164452
OSCAR VINICIUS GAONZÁLES E OUTRO(S) - SP174000
AGRAVADO : REAL IMOVEIS E CONSTRUÇOES LTDA - ME
ADVOGADO : AUGUSTO GERALDO TEIZEN JUNIOR E OUTRO(S) -
SP113971

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FRAUDE À EXECUÇÃO. ART. 593, II, DO REVOGADO CPC. PENHORA PRÉVIA OU PROVA DE MÁ-FÉ DO ADQUIRENTE. SÚMULA 375/STJ. REEXAME. SÚMULA 7/STJ.

1. A fraude à execução, ao tempo do revogado Código de Processo Civil, exigia o registro da penhora ou prova da má-fé do adquirente, questões que não podem ser examinadas por esta Corte antes que o Tribunal de origem o faça, porquanto ligadas aos fatos da causa, o que encontra o óbice de que trata o verbete n. 7 da Súmula.
2. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 20 de outubro de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 866.075 - SP (2016/0039482-5)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto por G. FERRARI LOTEAMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA contra decisão que negou seguimento ao seu agravo em recurso especial (fls. 528/532). A decisão agravada, para tanto, decidiu que o acórdão recorrido encontra respaldo na jurisprudência desta Corte acerca da necessidade de prova pelo credor do conhecimento do devedor a respeito da constrição quando não registrada a penhora ou da má-fé do adquirente para caracterização da fraude à execução, o que não pode ser revisto em sede de recurso especial a teor da Súmula 7/STJ.

A agravante sustenta que não há necessidade de reexame de provas, pois os fatos e as provas já se encontram delineados no acórdão recorrido. Afirma que a recente jurisprudência do STJ se firmou no sentido de que "a dispensa de certidões expressa o conluio entre vendedor e comprador para fraudar terceiros" (fl. 538). Cita julgados em abono à sua tese. Assevera que a insolvência da agravada é incontroversa nos autos e que a má-fé do adquirente é evidente no caso concreto, em que tramitavam dezenas de processos contra a agravada e as certidões de distribuição foram dispensadas apenas para não ficar registrada sua ciência. Requer o provimento do recurso.

A agravante impugnou o recurso, se manifestando pela manutenção da decisão agravada (fls. 552/554).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 866.075 - SP (2016/0039482-5)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Primeiramente, cumpre transcrever a ementa do acórdão recorrido, proferido pela Vigésima Sétima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo à fl. 205:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ADJUDICAÇÃO DE IMÓVEL. REGISTRO RECUSADO PELO C.R.I EM RAZÃO DE TRANSFERÊNCIA ANTERIOR DA PROPRIEDADE A TERCEIRO. FRAUDE À EXECUÇÃO. O reconhecimento de fraude à execução depende do registro cartorário da penhora em momento anterior à alienação do imóvel ou da prova, pela Exequente, de má-fé do adquirente - inteligência do Enunciado nº 375, da Súmula do C. Superior Tribunal de Justiça - ausência do registro da penhora - elementos de prova colacionados aos autos não demonstram com segurança prova da má-fé do terceiro adquirente - fraude à execução não configurada. RECURSO DA EXEQUENTE NÃO PROVIDO.

A agravante sustentou nas razões de recurso especial que está caracterizada nos autos a fraude à execução, uma vez que a recorrida alienou imóvel após mais de um ano de efetivada a penhora e não tem outros bens para satisfazer o crédito. Afirmou que o *consilium fraudis* ficou evidente com a falta de cautela na celebração do negócio, pois somente foram apresentadas duas certidões negativas de débitos da Receita Federal na lavratura da escritura, sendo dispensadas pelo comprador as dos cartórios distribuidores forenses, sendo que tramitavam dezenas de ações contra a vendedora.

O Tribunal de origem afastou a ocorrência de fraude à execução pelos seguintes fundamentos (fls. 210/212):

Conforme se depreende da matrícula do imóvel objeto da penhora/adjudicação, a Executada, por meio de escritura pública datada de 24.ABR.2012, posteriormente, portanto, à lavratura do termo de penhora, datado de 17.JUN.2011 e não registrado (com ciência da Executada, por meio de disponibilização no DJE em



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

28.JUN.2011), vendeu a Daniel Ribeiro da Silva o referido imóvel pelo preço de R\$ 11.060,00. No registro da transferência do imóvel ao terceiro constou que a vendedora teria apresentado na oportunidade da lavratura da escritura os seguintes documentos: a) certidão negativa de débitos relativos as contribuições previdenciárias e as de terceiros, emitida via internet pela Secretaria da Receita Federal, e b) certidão conjunta negativa de débitos relativos aos Tributos Federais e a Dívida ativa da União, emitida via internet pela Secretaria da Receita Federal.

A Agravante alegou existir patente conluio entre o adquirente e a Agravada, em razão da apresentação quando da lavratura da escritura de venda e compra de apenas duas certidões negativas de débitos emitidas pela Receita Federal. Sustentou que o adquirente teria assim dispensado as certidões do distribuidor forense, atitude que reputa divorciada da realidade de toda e qualquer negociação imobiliária e indicativa de má-fé, ainda mais por conta da existência de 14 feitos distribuídos contra a Agravada na Comarca em que está situado o imóvel.

Pois bem. É bem sabido que a prática mercantil de compra e venda de imóveis exige certos cuidados do adquirente de bens, sendo prudente verificar, na medida do razoável, se o imóvel que pretende comprar para si encontra-se livre e desembaraçado de ônus. No entanto, a exigência de que o adquirente obtenha certidões de todos os distribuidores judiciais antes de realizar uma compra de bem imóvel é exigência que refoge ao âmbito do razoável e do exigível do cidadão comum.

A apresentação de apenas duas certidões quando da lavratura da escritura, na qual se exige “a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, as certidões fiscais, feitos ajuizados, e ônus reais” (Lei nº 7.433/85, art. 1º, § 2º) é indicativo de desídia por parte do adquirente na conclusão do negócio jurídico, ainda mais por conta da existência de 10 executivos fiscais distribuídos em face da Agravada (anos de 1997, 2000, 2003) na Comarca em que situado o imóvel, conforme documento extraído do site do Tribunal de Justiça e colacionado aos autos pela Agravante (fls. 185).

Entretanto, não demonstra com segurança a tese de fraude à execução (insolvência associada à atuação conjunta e dolosa entre terceiro-adquirente e executado em prejuízo do interesse patrimonial do exequente), devendo, pois, prevalecer o negócio jurídico translativo da propriedade.

“Ex positis”, não havendo a publicidade, tanto do ato de distribuição



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

da ação como da existência de constrição judicial sobre o bem objeto de garantia, não restou elidida a presunção de boa-fé do terceiro adquirente, devendo, portanto, haver a preservação de seus direitos de adquirente.

Conforme se depreende do excerto transcrito, o Tribunal de origem concluiu que a simples dispensa da apresentação da certidão de distribuição de feitos em nome do vendedor, apesar de demonstrar desídia, não é suficiente para demonstrar a má-fé do adquirente.

Desse modo, a conclusão do acórdão recorrido encontra respaldo na jurisprudência desta Corte, que se firmou no sentido de que "o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente" (Súmula 375, CORTE ESPECIAL, DJe 30.3.2009).

E, como anteriormente dito, rever o entendimento do Tribunal de origem acerca da boa-fé do adquirente, no sentido de que deixou de atentar para as cautelas mínimas na realização do negócio, demandaria necessário reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ.

Ressalto que os julgamentos apontados pela agravante em seu agravo interno se referem a julgamento que acolheu preliminar de negativa de prestação jurisdicional (AgRg no AgRg no AREsp 514.042) e, os demais, decisões singulares que, justamente, aplicaram a Súmula 7/STJ reconhecendo a inviabilidade de reexame da questão em sede de recurso especial.

O recurso, na realidade, não trouxe nenhum elemento ou argumento novo capaz de alterar a decisão agravada, que ora confirmo.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2016/0039482-5 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 866.075 / SP**

Números Origem: 00034035919998260471 20008628320138260000 990103661176

PAUTA: 20/10/2016

JULGADO: 20/10/2016

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MARIA HILDA MARSIAJ PINTO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : G. FERRARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES
LTDA - ME
ADVOGADOS : FLÁVIO CANCHERINI - SP164452
OSCAR VINICIUS GAONZÁLES E OUTRO(S) - SP174000
AGRAVADO : REAL IMOVEIS E CONSTRUCOES LTDA - ME
ADVOGADO : AUGUSTO GERALDO TEIZEN JUNIOR E OUTRO(S) - SP113971

ASSUNTO: DIREITO CIVIL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : G. FERRARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES
LTDA - ME
ADVOGADOS : FLÁVIO CANCHERINI - SP164452
OSCAR VINICIUS GAONZÁLES E OUTRO(S) - SP174000
AGRAVADO : REAL IMOVEIS E CONSTRUCOES LTDA - ME
ADVOGADO : AUGUSTO GERALDO TEIZEN JUNIOR E OUTRO(S) - SP113971

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.