

Fraude à execução: cuidados na aquisição de bens

Em março de 2016 entrará em vigor no Brasil um novo Código de Processo Civil (CPC), cujas regras poderão alterar a forma como os tribunais entendem e aplicam o mecanismo da fraude à execução, afetando a realidade atual dos negócios jurídicos imobiliários e a proteção a credores.

A declaração de fraude à execução destina-se a proteger o credor. Se o devedor vender bens sem reservar outros que sejam suficientes para pagar dívida discutida judicialmente, a venda é considerada ineficaz. Isso significa que o bem vendido continua respondendo pela dívida do devedor, como se jamais tivesse saído de seu patrimônio.

Originalmente, bastava ao credor comprovar que a venda de bens havia se dado após o ajuizamento de ação contra o devedor-vendedor. Com o tempo, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) passou a exigir que o credor prejudicado também demonstrasse a má-fé do comprador – isto é, que o comprador tinha conhecimento da existência de ação judicial anterior e do risco de que o devedor, em razão da venda, se tornasse incapaz de pagar a dívida discutida. Esse entendimento deu origem à Súmula 375 do STJ, que passou a exigir a prova de má-fé do adquirente.

A tendência foi reforçada por alterações introduzidas no CPC, que estabeleceram mecanismos adicionais para que o credor desse publicidade ao ajuizamento da ação contra o devedor. Entre estas medidas, está a averbação da penhora ou de certidão comprovando o ajuizamento da ação nos registros dos imóveis do devedor.

Na prática, não era mais exigido do comprador realizar pesquisas e investigar a situação do vendedor. Passou a ser ônus do credor tomar medidas preventivas para dar publicidade à ação.

Dar ampla publicidade da ação via registro público, no entanto, não é simples nem rápido, mesmo para o credor diligente. Do mesmo modo, a prova de que o comprador de algum modo teve notícia da ação é de difícil obtenção para o credor e demanda investigação aprofundada, tempo e custo.

Há entendimento minoritário no próprio STJ de que seria mais adequado exigir do comprador a demonstração de que ele investigou, antes da aquisição, se existiam ações judiciais movidas contra o vendedor e se o patrimônio do devedor era suficiente para pagar as dívidas existentes.

O novo Código reproduz em linhas gerais o entendimento majoritário. Adota como regra a presunção de boa-fé do comprador sempre que o credor não tenha utilizado um dos mecanismos mencionados acima para dar publicidade à ação judicial. E atribui ao credor o ônus de comprovar que, por outro meio, o comprador tinha conhecimento da demanda.

Mas o novo CPC – e aqui está a inovação – atribui ao juiz certo grau de discricionariedade para inverter as regras de ônus da prova, “*diante de peculiaridades da causa relacionadas à impossibilidade ou à excessiva dificuldade cumprir o encargo (...) ou à maior facilidade de obtenção da prova do fato contrário*”¹. Esta regra pode ser utilizada para atribuir ao comprador o dever de comprovar a sua boa-fé na aquisição e isentar o credor de fazer a difícil prova de que o comprador conhecia a ação judicial.

Essa possibilidade reforça a necessidade da adoção de cuidados médios na aquisição de bens relevantes – sujeitos ou não a registro –, consistentes na obtenção de certidões dos cartórios de distribuidores judiciais no domicílio do devedor e no local do bem. E pode fortalecer a defesa dos direitos de credores quando o devedor vende bens relevantes de seu patrimônio a terceiros.

Mark Kreidel
mkreidel@levysalomao.com.br

Lina Sayuri Yamaki
lyamaki@levysalomao.com.br

São Paulo

Av. Brig. Faria Lima, 2601
12º andar - 01452-924
São Paulo, SP - Brasil
Tel: (11) 3555 5000

Brasília

SBN, Q 1, BI B, 14, Ed. CNC
2º andar, sl. 201 - 70041-902
Brasília - DF - Brasil
Tel. (61) 2109 6070

Rio de Janeiro

Praia de Botafogo, 440
15º andar - 22250-908
Rio de Janeiro, RJ - Brasil
Tel: (21) 3503 2000

contato@levysalomao.com.br

¹Artigo 373, § 1º, do novo CPC.