

BRAZIL / JUDGMENT

Indisponibilidadedebens Superior Tribunal De Justi a Unknown 6a3d856c7ccdbf40b14c9e95

COURT

Superior Tribunal de Justiça

Source: dadosabertos.web.stj.jus.br · Research copy typeset by Esheria. Not court-issued or certified.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Francisco Falcão, Herman Benjamin, Og Fernandes e Mauro Campbell Marques votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Herman Benjamin.

RELATÓRIO

MINISTRA ASSUSETE MAGALHÃES: Trata-se de Agravo interno, interposto pela FAZENDA NACIONAL, em 04/06/2019, contra decisão de minha lavra, publicada em 03/05/2019, assim fundamentada, in verbis:

"Trata-se de Recurso Especial, interposto por FADLO HAIDAR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, mediante o qual se impugna acórdão, promanado do Tribunal Regional Federal da 3ª Região, assim ementado:

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. EMBARGOS DE TERCEIRO EM AÇÃO CAUTELAR FISCAL. DECRETO DE INDISPONIBILIDADE. POSTERIOR TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL MEDIANTE INSTRUMENTO DE DISTRATO. RESP 1.141.990/PR. FRAUDE À EXECUÇÃO. NÃO COMPROVAÇÃO DA BOA-FÉ DA EMBARGANTE. INEFICÁCIA DA ALIENAÇÃO. MANUTENÇÃO DA CONSTRIÇÃO. INVERSÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. APELAÇÃO PROVIDA.

1. A instituição da medida cautelar fiscal pela Lei 8.397/92 teve o escopo de propiciar à Fazenda Pública o resguardo célere e imediato do patrimônio dos responsáveis pelas dívidas tributárias, quando estes praticam atos que dificultem ou impeçam a satisfação do crédito. Nos termos do seu art. 4º, "a decretação da medida cautelar fiscal produzirá, de imediato, a

indisponibilidade dos bens do requerido". Ou seja, decretada liminarmente a indisponibilidade, o patrimônio do devedor é imediatamente atingido, não alcançando apenas os bens alienados antes da medida.

2. Na espécie, a ação cautelar fiscal foi ajuizada em 17/08/2011, decretando-se a indisponibilidade de bens do executado no dia seguinte; em 05/09/2011 foi indeferido pedido de reconsideração do decreto de indisponibilidade; tudo anteriormente ao Instrumento Particular de Transação Para Viabilizar Distrato de Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, solenizado em 03/11/2011.
3. Vê-se que na ocasião da transferência do imóvel à embargante, por meio da referida transação, a existência de débitos tributários e de ação cautelar fiscal com bloqueio de disposição patrimonial era manifesta e facilmente cognoscível, mediante simples requerimento, perante os órgãos competentes, de certidões em nome do executado.
4. Ademais, a Operação Ouro Branco, que gerou a prisão do devedor e da qual a ação cautelar fiscal relacionada é um desdobramento, foi amplamente veiculada pela imprensa.
5. Todo esse contexto revela-se suficiente para a declaração da ineficácia da transferência do imóvel à embargante, com fundamento na presunção, "jure et de jure", de fraude à execução, devendo ser afastada, ainda, a necessidade de prévio registro da constrição judicial no órgão competente, conforme o entendimento, "mutatis mutandi", assentado pelo STJ no julgamento, sob o rito dos representativos de controvérsia, do REsp 1.141.990/PR (Rel. Ministro Luiz Fux, Primeira Seção, DJe 19/11/2010). Precedentes desta Corte Regional e de outros Tribunais.
6. Por fim, quanto à alegada boa-fé, embora o instrumento de distrato revele que o executado desistiu do imóvel por "interesses e motivos próprios", não são mencionadas as razões pelas quais a autora aceitou a suposta desistência. Além disso, cumpre observar que a embargante não demonstrou ter diligenciado, antes da transação, a respeito da situação tributária do devedor. Ao contrário, a própria autora, empresa atuante no ramo imobiliário, espantosamente afirmou que "essa não é sua obrigação".
7. Reforma da sentença, com a consequente inversão dos ônus sucumbenciais.
8. Apelação da União provida" (fls. 213/214e).

No Recurso Especial, manejado com base nas alíneas a e c do permissivo constitucional, alega-se a existência de dissenso pretoriano e violação ao art. 4º da Lei 8.397/92.

Sustenta-se, em síntese, que:

"30. Com efeito, não houve como argumentado no v. acórdão recorrido, uma transferência do imóvel à embargante ora recorrente, mas sim, uma rescisão (sentido amplo) do compromisso de venda e compra, que existia entre as partes; na verdade o imóvel em si, nunca saíra da esfera da propriedade da Recorrente, continuando em seu nome desde o nascedouro e até hoje, como constante da Matrícula 181.312 do 4º CRI de São Paulo, de sorte que não se fazia necessária qualquer pesquisa a respeito da situação financeira/tributária do desistente do negócio.

30.1 Mesmo assim, em pesquisa feita pela ora Recorrente, junto a serviços de proteção ao crédito nada constava na época (ano de 2012), sendo certo que ao se consultar hoje esses serviços, só constam uma Ação de Execução na Comarca de Mirassol (ano de 2015) e outra na Comarca de São Paulo (ano de 2017), atos posteriores ao distrato.

31. Na verdade, e como é de praxe, na conduta das Construtoras em geral, a análise profunda das condições econômico/financeira do pretendente à aquisição da propriedade de uma unidade condominial, só ocorre no momento da tomada do financiamento bancário em nome do adquirente para se saber se ele terá condição de adquirir e se ele tem débito de qualquer natureza junto a Bancos, Instituições financeiras e junto a Fisco.

31.1 Essa pesquisa mais profunda não foi feita pela ora Recorrente, visto que o distratante - Sr. Rollemberg já declarara não ter condições de assumir o financiamento bancário.

32. Como já dito, a ora Recorrente se limitou apenas a conceder o distrato do negócio, devolvendo, na ocasião ao desistente do negócio, as parcelas que ele havia pago, no valor de R\$ 353.991,39 (trezentos e cinquenta e três mil, novecentos e noventa e um reais e trinta e nove centavos) que não representavam sequer 1/3 do valor real do imóvel à época.

33. Além do que, não tinha o Recorrente como saber de uma Ação Cautelar que corria em segredo de justiça numa distante Comarca de São Paulo, tampouco não era exigível que estivesse a par de uma determinada Operação da Polícia Federal (no caso Operação Ouro Branco) ou de qualquer outra, para assentir num simples instrumento de DISTRATO. Mesmo porque a divulgação da referida Operação Ouro Branco só ocorreu na mídia local da região de São José do Rio Preto.

(..)

43.4 Com base nos julgados acima colacionados, verifica-se existir retilíneo pensamento, em casos análogos aos autos, com relação ao afastamento da indisponibilidade do bem, quando se trata este, consiste em direitos de compromissário comprador de unidade condominial e não do próprio imóvel; e ainda, quando não comprovada a nulidade do instrumento de "distrato", e mais, quando não haja indícios, no processo, de má-fé por parte do terceiro" (fls. 226/232e).

Requer-se, por fim, "seja conhecido e posteriormente provido diante da manifesta afronta ao artigo 4º da Lei Federal 8.397/92, reformando-se a decisão do colegiado, conforme amplamente aqui fundamentado, restabelecendo-se a decisão de 1º grau, a qual, corretamente julgou procedente a ação de Embargos de Terceiro, e cancelou a indisponibilidade decretada na Ação Cautelar subjacente, com o que se estará restabelecendo e aplicando a mais pura JUSTIÇA!" (fl. 234e).

Contrarrazões às fls. 240/245e.

Recurso Especial admitido (fl. 248e).

O presente recurso merece prosperar.

Dessarte, pacífica a jurisprudência do STJ no sentido de que a promessa de compra e venda de imóvel, celebrada sob a vigência do novo Código Civil de 2002, quando não registrada em cartório imobiliário (caso dos autos), deixa de gerar efeitos de direito real, de modo que eventual decretação de indisponibilidade de bens não pode atingir o próprio direito de propriedade do imóvel.

Nesse diapasão:

"Compromisso de compra e venda. Distrato. Fraude de execução. Precedente da Corte.

1. O compromisso de compra e venda, embora assinado em caráter irrevogável e irretratável, não tem o condão de transferir o domínio. Com isso, posterior distrato, ainda que em período suspeito, impede que a execução seja processada com base no imóvel a que se refere o negócio.
2. Recurso especial conhecido e provido" (STJ, REsp 667.242/PR, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, DJ de 22/10/2007, p: 245).

"RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DIREITO REAL QUANDO REGISTRADO. ART. 1.225 DO CÓDIGO CIVIL. ARROLAMENTO DE DIREITOS. INVENTÁRIO. ART. 993, INCISO IV, ALÍNEA "G", DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

1. Inexiste violação do art. 535 do Código de Processo Civil se todas as questões jurídicas relevantes para a solução da controvérsia são apreciadas, de forma fundamentada, sobrevivendo, porém, conclusão em sentido contrário ao almejado pela parte.
2. A promessa de compra e venda identificada como direito real ocorre quando o instrumento público ou particular é registrado no cartório de registro de imóveis, o que não significa que a ausência do registro retire a validade do contrato.
3. A gradação do instituto da promessa de compra e venda fica explícita no art. 25 da Lei 6.766/1979, que prevê serem irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuem direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, conferem direito real oponível a terceiros.

4. Portanto, no caso concreto, parece lógico admitir a inclusão dos direitos oriundos do contrato de promessa de compra e venda de lote em inventário, ainda que sem registro imobiliário. Na verdade, é facultado ao promitente comprador adjudicar compulsoriamente imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda não registrado, e a Lei 6.766/1979 admite a transmissão de propriedade de lote tão somente em decorrência de averbação da quitação do contrato preliminar, independentemente de celebração de contrato definitivo, por isso que deve ser inventariado o direito daí decorrente.
5. O compromisso de compra e venda de imóvel é suscetível de apreciação econômica e transmissível a título inter vivos ou causa mortis, independentemente de registro, porquanto o escopo deste é primordialmente resguardar o contratante em face de terceiros que almejem sobre o imóvel em questão direito incompatível com a sua pretensão aquisitiva, o que não é o caso dos autos.
6. Recurso especial provido" (STJ, REsp 1.185.383/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJ de 05/05/2014).

Ante o exposto, com fundamento no art. 255, § 4º, III, do RISTJ, dou provimento ao Recurso Especial, de modo a desconstituir o decreto de indisponibilidade de bens sobre o imóvel objeto da controvérsia.

Fixo honorários advocatícios em favor do recorrente, no percentual mínimo estipulado no art. 85, § 3º, I a V, do CPC/2015, a ser apurado em execução de sentença" (fls. 257/261).

Inconformada, sustenta a parte agravante que:

"De início há que se ponderar acerca da impossibilidade do julgamento monocrático da presente causa, uma vez que não se enquadra nas hipóteses descritas no art. 932, inciso IV, do Código de Processo Civil (CPC), que assim dispõe:

(..)

Do exposto, com a devida vênia e respeito, a decisão não pode ser proferida monocraticamente, eis que não restou configurada qualquer das hipóteses autorizadoras previstas no art. 932, inciso IV, do CPC.

Observa-se que os precedentes jurisprudenciais citados na decisão agravada, segundo os quais o contrato de compra e venda não tem o condão de transferir o domínio do bem e somente pode ser identificada como direito real quando o respectivo instrumento for registrado em cartório de imóveis, tratam de hipóteses em que se pretende preservar o direito de terceiros estranhos à relação de promessa de compra e venda.

A hipótese dos autos, data vênia, é completamente diversa, pois o próprio promitente vendedor não precisa que o contrato seja registrado para que tenha ciência de sua existência.

Por outro lado, o que restou decidido no REsp 667.242, citado na decisão agravada, também não implica a revisão do acórdão recorrido, pois não se discute a possibilidade de distrato de um contrato de compra e venda. Ainda que tal distrato seja possível, no caso, os elementos fáticos levados em consideração pelo Tribunal a quo fizeram-no concluir que não havia elementos para afastar os efeitos da indisponibilidade anteriormente decretada.

Deste modo, não há jurisprudência consolidada no STJ que permita o provimento, por decisão monocrática, do recurso do contribuinte. Repita-se, foram citados dois únicos precedentes que sequer tratam da mesma moldura fática delineada no acórdão.

Sob outro aspecto, o acórdão recorrido, ao contrário do que restou afirmado na decisão agravada, está em consonância com a jurisprudência pacífica do STJ, consolidada na Súmula 84, no sentido de que a ausência de averbação em registro de imóvel não é formalidade indispensável.

Portanto, a União não pode se conformar com juízo monocrático de indeferimento de seu recurso, o que obriga a interposição do presente agravo interno.

Sob outro aspecto, o conhecimento do recurso do contribuinte, no caso, esbarra na Súmula 7. Toda a fundamentação do acórdão recorrido levou em consideração os aspectos concretos e fáticos da controvérsia. No particular, vale transcrever os trechos do acórdão (fls.209 /212):

(..)

Nesse contexto, a Fazenda Nacional se vê obrigada a interpor este agravo interno, eis que o recurso em tela não preencheu os requisitos mínimos de admissibilidade, não podendo ser conhecido, e muito menos provido por meio de decisão monocrática" (fls. 267/269e).

Por fim, requer "seja reconsiderada a decisão agravada ou, se assim não entender Vossa Excelência, que o feito seja submetido a julgamento pelo órgão colegiado, para que seja conhecido e provido o presente Agravo interno, de modo a reformar a decisão agravada, para que o REsp não seja conhecido, diante da incidência, no caso, da Súmula 7 do STJ, ou, se o for, não seja provido" (fl. 270e).

Impugnação da parte agravada, a fls. 274/279e, pelo não conhecimento do Agravo interno, ou, então, pelo seu improvimento.

É o relatório.

EMENTA

TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO, NOS QUAIS SE PLEITEOU O CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE, DETERMINADA EM AÇÃO CAUTELAR FISCAL, DE IMÓVEL QUE NÃO PERTENCIA AO DEVEDOR DA FAZENDA NACIONAL. ILEGALIDADE DA CONSTRIÇÃO JUDICIAL. PRECEDENTES DO STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

I. Agravo interno aviado contra decisão que julgara Recurso Especial interposto contra acórdão publicado na vigência do CPC/2015.

II. Na origem, trata-se de Embargos de Terceiro, nos quais a parte autora, ora agravada, sustentou (a) que é legítima proprietária e possuidora de imóvel que, em 21/08/2008, foi objeto de instrumento particular de promessa de compra e venda, (b) que o aludido instrumento "não havia sido averbado na serventia imobiliária", (c) que as partes contratantes resolveram realizar o distrato de tal compromisso, em 03/11/2011, ocasião em que ela restituiu parcialmente os valores pagos pelo compromissário comprador, e (d) que, ao tentar renegociar o imóvel com terceiros, surpreendeu-se com a averbação, em 21/02/2012, da indisponibilidade do referido imóvel, por decisão proferida em Ação Cautelar movida em face do compromissário comprador. Assim, argumentando que a indisponibilidade não alcança o bem imóvel em discussão, a autora pleiteou o cancelamento da indisponibilidade que recai sobre o imóvel. Na sentença - considerando que "a embargante não ocupou o polo passivo daquela demanda" em que concretizada a restrição judicial do imóvel, "bem como jamais deixou de ser proprietária do imóvel em questão" -, o Juízo de 1º Grau julgou procedentes os Embargos de Terceiro, para determinar o cancelamento da indisponibilidade que recaiu sobre o imóvel. Interposta Apelação, pela Fazenda Nacional, o Tribunal de origem, por considerar configurada a hipótese de fraude à execução, deu provimento ao recurso, para julgar improcedentes os Embargos de Terceiro. No Recurso Especial, sob alegada violação ao art. 4º da Lei 8.397/92, bem como divergência jurisprudencial, a autora dos Embargos de Terceiro sustentou que a indisponibilidade não poderia alcançar o bem imóvel em discussão, porquanto não pertencia ao devedor da Fazenda Nacional. Na decisão agravada o Recurso Especial foi provido, para desconstituir o decreto de indisponibilidade do imóvel objeto da controvérsia, com fundamento na jurisprudência do STJ, ensejando a interposição do presente Agravo interno, pela Fazenda Nacional.

III. Na forma da jurisprudência do STJ, a promessa de compra e venda de imóvel, celebrada sob a vigência do Código Civil de 2002, quando não registrada em cartório imobiliário - caso dos autos - deixa de gerar efeitos de direito real, de modo que eventual constrição judicial sobre bens do requerido, como, por exemplo, a decretação de indisponibilidade de bens, não pode alcançar imóvel de propriedade de terceiro e que não tenha sido adquirido do sujeito passivo da obrigação tributária. Nesse sentido: STJ, REsp 69.314/SP, Rel. Ministro EDUARDO RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, DJU de 10/06/1996; REsp 667.242/PR, Rel. p/acórdão Ministro PAULO FURTADO (Desembargador convocado do TJ/BA), TERCEIRA TURMA, DJe de 02/02/2011; REsp 1.273.313/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe de 12/11/2015; AgRg no REsp 1.438.611/SP, Rel. Ministro ANTÔNIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJe de 09/09/2019; AgInt no REsp 1.879.348/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJe de 29/10/2020; REsp 1.185.383/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJ de 05/05/2014.

IV. No caso, ao manter a constrição judicial de imóvel cujo direito de propriedade jamais foi titularizado por quem ocupa o polo passivo da ação cautelar fiscal - imóvel que, ao invés de ser adquirido do executado, foi a ele prometido à venda, por instrumento particular não registrado

no Cartório de Registro de Imóveis e objeto de posterior distrato - o acórdão recorrido violou o art. 4º da Lei 8.397/92, bem como divergiu da orientação jurisprudencial firmada pelo STJ. Assim, mantém-se a decisão que deu provimento ao Recurso Especial, de modo a desconstituir o decreto de indisponibilidade do imóvel objeto da controvérsia.

V. Agravo interno improvido.

VOTO

MINISTRA ASSUSETE MAGALHÃES (Relatora): Não obstante os combativos argumentos da Fazenda Nacional, ora agravante, as razões deduzidas neste Agravo interno não são aptas a desconstituir os fundamentos da decisão atacada, que merece ser mantida.

De início, ressalte-se que a questão ora controvertida possui entendimento dominante nesta Corte, fato esse que autoriza a apreciação monocrática do apelo, nos termos da Súmula 568 do STJ ("O relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema") e do art. 255, § 4º, II e III, do RISTJ.

Ademais, esta Corte, ao proceder à interpretação do art. 557 do CPC/73, firmou o entendimento de que, já tendo sido julgada a matéria, pelo STJ, em inúmeros precedentes, é atribuída ao Relator a apreciação monocrática do Recurso Especial. Ademais, tem-se que, na forma da jurisprudência desta Corte, o posterior julgamento do recurso, pelo órgão colegiado, na via do Agravo Regimental ou interno, tem o condão de sanar qualquer eventual má aplicação da regra contida no citado dispositivo.

Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS E ESTÉTICOS. VIOLAÇÃO DO ART. 557 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. A confirmação de decisão unipessoal do Relator pelo órgão colegiado sana eventual violação ao art. 557 do CPC.
2. Ausentes os vícios do art. 535 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.
3. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
4. Agravo não provido" (STJ, AgRg no AREsp 494.663/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe de 09/06/2014).

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. PRELIMINAR. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. ARTIGO 557 DO CPC.

1. Pacífica a jurisprudência de todas as Turmas deste Tribunal Superior no sentido de que o julgamento pelo órgão colegiado via agravo regimental convalida eventual ofensa ao art. 557, caput, do CPC alegadamente verificada na decisão monocrática.
2. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS" (STJ, EDcl no AgRg no REsp 1.188.501/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJe de 10/03/2014).

Esse mesmo entendimento aplica-se, mutatis mutandis, à sistemática advinda com o novo Código de Processo Civil, razão pela qual não há como se vislumbrar a ocorrência de afronta ao art. 932 do CPC/2015, em face do disposto no enunciado da Súmula 568/STJ e no art. 255, § 4º, II e III, do RISTJ.

Preliminarmente, embora a Súmula 7/STJ estabeleça que "a pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial", referido enunciado sumular não impede a intervenção desta Corte, quando há errônea valoração jurídica de fatos delineados no acórdão recorrido, tal como no presente caso, em que o Tribunal de origem consignou que "em 21/08/2008 foi entabulado Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, através do qual a embargante alienou o imóvel ao executado, sendo firmado em 21/10/2011 o Termo de Recebimento de Chaves e Transferência de Posse (..) O contrato não foi averbado na respectiva matrícula imobiliária. (..) Logo após o recebimento das chaves pelo executado, foi solenizado Instrumento Particular de Transação Para Viabilizar Distrato de Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, em 03/11/2011" (fls. 207/208e), bem como que "a ação cautelar fiscal foi ajuizada em 17/08/2011, decretando-se a indisponibilidade de bens do executado no dia seguinte; em 05/09/2011 foi indeferido pedido de reconsideração do decreto de indisponibilidade; tudo anteriormente ao distrato, e até mesmo antes da entrega das chaves ao devedor" (fl. 208e).

Na origem, trata-se de Embargos de Terceiro, nos quais a parte autora, ora agravada, sustentou (a) que é legítima proprietária e possuidora de imóvel que, em 21/08/2008, foi objeto de instrumento particular de promessa de compra e venda, (b) que o aludido instrumento "não havia sido averbado na serventia imobiliária" (fl. 8e), (c) que as partes contratantes resolveram realizar o distrato de tal compromisso, em 03/11/2011, ocasião em que ela restituiu parcialmente os valores pagos pelo compromissário comprador, e (d) que, ao tentar renegociar o imóvel com terceiros, surpreendeu-se com a averbação, em 21/02/2012, da indisponibilidade do referido imóvel, por decisão proferida em Ação Cautelar movida em face do compromissário comprador. Assim, argumentando que a indisponibilidade não alcança o bem imóvel em discussão, a autora pleiteou o cancelamento da indisponibilidade que recai sobre o imóvel (fl. 9e).

Na contestação a Fazenda Nacional, ora agravante, sustentou que "não pode ser penalizada pela desídia das partes contratantes em não realizar o registro do negócio anunciado" (fl. 119e), e que "a medida cautelar fiscal foi ajuizada em 17/08/2011 e, posteriormente, realizado o distrato - em 03/11/2011. Logo, à época do distrato, o requerido já tinha conhecimento da ação fiscal contra ele, agindo em fraude, corroborando sua má-fé, uma vez que tentou alienar seu patrimônio disponível, em prejuízo ao Fisco" (fl. 121e).

Na réplica a parte autora alegou que "não consta do registro imobiliário que o imóvel fora prometido à venda ao sujeito passivo do tributo, sendo certo que na certidão de propriedade acostada aos autos consta como proprietária a autora" (fl. 135e), e que "irrelevante ao deslinde da questão posta a desate o fato do distrato ter sido realizado após o ajuizamento da medida cautelar fiscal, haja vista que a autora não tem o dever legal de saber a situação fiscal do compromissário junto ao Fisco, assim como não foi intimada por este a consignar em juízo o produto relativo à restituição efetuada ao compromissário comprador" (fl. 135e).

Na sentença - considerando que "a embargante não ocupou o polo passivo daquela demanda" em que concretizada a restrição judicial do imóvel, "bem como jamais deixou de ser proprietária do imóvel em questão" -, o Juízo de 1º Grau julgou procedentes os Embargos de Terceiro, para determinar o cancelamento da indisponibilidade que recaiu sobre o imóvel (fls. 169/171e).

Interposta Apelação, pela Fazenda Nacional, o Tribunal de origem, por considerar configurada a hipótese de fraude à execução, deu provimento ao recurso, para julgar improcedentes os Embargos de Terceiro, nos termos do voto condutor do acórdão recorrido, a seguir reproduzido, na íntegra:

"O apelo deve ser acolhido.

Cinge-se a controvérsia acerca da validade da medida de indisponibilidade, decretada no âmbito da ação cautelar fiscal 0005683-31.2011.8.26.0358, promovida em face de Oscar Víctor Rollemberg Hansen, que recaiu sobre seu patrimônio e atingiu o imóvel de matrícula 181.312, do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (f. 81/83 e 37-A/43-A), o qual foi objeto de negócios jurídicos celebrados entre a embargante e o devedor.

Em 21/08/2008 foi entabulado Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, através do qual a embargante alienou o imóvel ao executado, sendo firmado em 21/10/2011 o Termo de Recebimento de Chaves e Transferência de Posse (f. 27/47 e 48).

O contrato não foi averbado na respectiva matrícula imobiliária. Sabe-se, porém, que a exigência da formalidade do registro para a transferência da posse e propriedade de imóvel não é absoluta, conforme inteligência da súmula n. 84, do Superior Tribunal de Justiça, acertadamente lembrada pela própria empresa embargante.

Logo após o recebimento das chaves pelo executado, foi solenizado Instrumento Particular de Transação Para Viabilizar Distrato de Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, em 03/11/2011. De acordo com a cláusula 4, o distrato decorreu de "motivos e interesses próprios" do devedor, e não por "descumprimento de cláusulas contratuais", segundo equivocadamente relatado na sentença recorrida. As chaves foram devolvidas à embargante na mesma data, mediante recibo, e os valores pagos foram restituídos por meio de cheque datado de 09/02/2012 (f. 49/52, 53 e 54).

Ocorre que a ação cautelar fiscal foi ajuizada em 17/08/2011, decretando-se a indisponibilidade de bens do executado no dia seguinte; em 05/09/2011 foi indeferido pedido de reconsideração do decreto de indisponibilidade; tudo anteriormente ao distrato, e até mesmo antes da entrega das chaves ao devedor (f. 38 -A/39 -A).

A instituição da medida cautelar fiscal pela Lei 8.397/92 teve o escopo de propiciar à Fazenda Pública o resguardo célere e imediato do patrimônio dos responsáveis pelas dívidas tributárias, quando estes praticam atos que dificultem ou impeçam a satisfação do crédito.

Consoante o art. 4º do mencionado diploma legal, "a decretação da medida cautelar fiscal produzirá, de imediato, a indisponibilidade dos bens do requerido".

Assim, uma vez decretada a indisponibilidade, mesmo que liminarmente, esse provimento atinge o patrimônio do devedor imediatamente, não se estendendo apenas aos bens alienados ou transferidos antes da medida.

No caso concreto, a medida foi liminarmente deferida tendo em vista que "comprovadas documentalmente a constituição do crédito tributário (auto de infração e notificações), pelo qual respondem a pessoa jurídica e, solidariamente, a pessoa física, dados os relevantes indícios de que seria verdadeiramente seu administrador, bem como a hipótese do inciso VI do art. 2º da Lei 8.397/92" (f. 39-A).

Ressalte-se que o pedido de reconsideração dessa decisão foi indeferido, uma vez que "a existência de recurso administrativo, por si só, não inviabiliza o manejo da cautelar fiscal. De fato, o crédito tributário se constituiu com o lançamento, materializado na lavratura do auto de infração, não se podendo considerá-lo como provisório só pela pendência de recurso administrativo, já que este implica apenas na suspensão da exigibilidade do crédito, e não na sua desconstituição" (f. 39-A).

É dizer, na ocasião da transferência do imóvel à embargante, por meio do instrumento de distrato, a existência de débitos tributários e de ação cautelar fiscal com bloqueio de disposição patrimonial era manifesta e facilmente cognoscível, mediante simples requerimento, perante os órgãos competentes, de certidões em nome do executado.

Ademais, a Operação Ouro Branco, que gerou a prisão do devedor e da qual a ação cautelar fiscal 0005683-31.2011.8.26.0358 é um desdobramento, foi amplamente veiculada pela imprensa.

Todo esse contexto revela-se suficiente para a declaração da ineficácia da transferência do imóvel à embargante, com fundamento na presunção, jure et de jure, de fraude à execução, devendo ser afastada, ainda, a necessidade de prévio registro da constrição judicial no órgão competente, conforme o entendimento, mutatis mutandi, assentado pelo STJ no julgamento do REsp 1.141.990/PR, sob o rito dos representativos de controvérsia.

No mesmo sentido, confirmam-se os seguintes precedentes desta Corte e de outros Tribunais Regionais Federais, proferidos em casos análogos à espécie:

(..)

Por fim, quanto à alegada boa-fé, embora o instrumento de distrato revele que o executado desistiu do imóvel por "interesses e motivos próprios", não são mencionadas as razões pelas quais a autora aceitou a suposta desistência.

Além disso, cumpre observar que a embargante não demonstrou ter diligenciado, antes da transação, a respeito da situação tributária do devedor. Ao contrário, a própria autora, empresa atuante no ramo imobiliário, espantosamente afirmou na peça de f. 64-A/69-A que "essa não é sua obrigação".

Destarte, reformo a sentença para julgar improcedentes os embargos de terceiro, com a consequente inversão dos ônus sucumbenciais, tais como arbitrados pelo juízo a quo.

Ante o exposto, dou provimento à apelação interposta pela União.

É o voto" (fls. 207/212e).

No Recurso Especial, sob alegada violação ao art. 4º da Lei 8.397/92, bem como divergência jurisprudencial, a autora dos Embargos de Terceiro sustentou que a indisponibilidade não poderia alcançar o bem imóvel em discussão, porquanto não pertencia ao devedor da Fazenda Nacional, consoante as razões recursais a seguir:

"VIII. DA OFENSA À LEI FEDERAL

23. Ora, o alegado no v. acórdão, efeito imediato, do decreto de indisponibilidade (previsto no artigo 4º da Lei 8.397/92), não poderia produzir efeito com relação a terceiros, no caso em exame, a ora Recorrente, antes de sua publicidade, através de competente averbação no álbum imobiliário.

23.1 Isso porque, a ora Recorrente não era parte do processo de medida cautelar onde a medida de indisponibilidade foi decretada, e tampouco dela teve ou poderia ter qualquer conhecimento, tendo em vista seu trâmite em segredo de justiça, em Comarca distante da Capital ademais.

23.2 Além do que, jamais poderia o referido decreto de indisponibilidade recair sobre o apartamento em si, mas apenas e tão somente, sobre os direitos de compromissário de comprador do devedor da Fazenda Nacional, já que a simples promessa de compra e venda, enquanto não quitada com relação ao valor da venda da unidade, não transfere a propriedade ao compromissário comprador.

24. No caso em tela, ademais, os direitos do compromissário comprador tinham o correspondente em dinheiro equivalente aos valores por ele até então pagos à Construtora ora Recorrente, e, que, com o distrato, foram devolvidos ao desistente da compra, a saber, R\$ 353.991,39 (trezentos e cinquenta e três mil, novecentos e noventa e um reais e trinta e nove centavos), e que assim, nunca poderiam equivaler ao próprio apartamento no valor de R\$ 807.597,33 (oitocentos e sete mil quinhentos e noventa e sete reais e trinta e três centavos).

25. Assim, o v. acórdão violou a própria norma invocada como razão de decidir qual seja o art. 4º da Lei 8.397/92, primeiro porque consagrou a indisponibilidade de um bem não pertencente ao devedor da Fazenda Nacional, segundo, porque prejudicou o direito da real proprietária do imóvel decretado indisponível, e terceiro, porque não respeitou o desfazimento do negócio entre a Construtora, ora Recorrente, e o compromissário comprador, que liquidou os direitos até então existentes em nome deste último.
26. Nem se diga, como afirmou o v. acórdão recorrido que a solução do caso em exame se encontra afinado matéria tratada no REsp 1.141.990/PR - Relator Ministro Luiz Fux, para reconhecer situação de fraude à execução com fundamento em presunção "jure et de jure".
27. Com efeito, confira-se o teor do v. acórdão recorrido quando trata do tema da fraude à execução, nos itens 3 e 4 do seu texto:
- (..)
28. Além de decidir ao arrepio da lei, o v. acórdão aqui atacado, ao mesmo tempo desrespeitou o direito de propriedade da ora Recorrente e ainda decidiu puni-la com a pecha de má-fé como se esta tivera contribuído para a alegada fraude à execução.
29. Ora, nada poderá soar mais absurdo!
30. Com efeito, não houve como argumentado no v. acórdão recorrido, uma transferência do imóvel à embargante ora recorrente, mas sim, uma rescisão (sentido amplo) do compromisso de venda e compra, que existia entre as partes; na verdade o imóvel em si, nunca saíra da esfera da propriedade da Recorrente, continuando em seu nome desde o nascedouro e até hoje, como constante da Matrícula 181.312 do 4º CRI de São Paulo, de sorte que não se fazia necessária qualquer pesquisa a respeito da situação financeira/tributária do desistente do negócio.
- 30.1 Mesmo assim, em pesquisa feita pela ora Recorrente, junto a serviços de proteção ao crédito nada constava na época (ano de 2012), sendo certo que ao se consultar hoje esses serviços, só constam uma Ação de Execução na Comarca de Mirassol (ano de 2015) e outra na Comarca de São Paulo (ano de 2017), atos posteriores ao distrato.
31. Na verdade, e como é de praxe, na conduta das Construtoras em geral, a análise profunda das condições econômico/financeira do pretendente à aquisição da propriedade de uma unidade condominial, só ocorre no momento da tomada do financiamento bancário em nome do adquirente para se saber se ele terá condição de adquirir e se ele tem débito de qualquer natureza junto a Bancos, Instituições financeiras e junto a Fisco.
- 31.1 Essa pesquisa mais profunda não foi feita pela ora Recorrente, visto que o distratante - Sr. Rollemberg já declarara não ter condições de assumir o financiamento bancário.

32. Como já dito, a ora Recorrente se limitou apenas a conceder o distrato do negócio, devolvendo, na ocasião ao desistente do negócio, as parcelas que ele havia pago, no valor de R\$ 353.991,39 (trezentos e cinquenta e três mil, novecentos e noventa e um reais e trinta e nove centavos) que não representavam sequer 1/3 do valor real do imóvel à época.
33. Além do que, não tinha o Recorrente como saber de uma Ação Cautelar que corria em segredo de justiça numa distante Comarca de São Paulo, tampouco não era exigível que estivesse a par de uma determinada Operação da Polícia Federal (no caso Operação Ouro Branco) ou de qualquer outra, para assentir num simples instrumento de distrato. Mesmo porque a divulgação da referida Operação Ouro Branco só ocorreu na mídia local da região de São José do Rio Preto.
34. Por absurdo que pareça, a Turma Julgadora concluiu, como consta do item 5 do v. acórdão recorrido que:
- (..)
35. Por fim, arrematando o texto do v. acórdão ora atacado, lê-se dos itens 6 e 7 que:
- (..)
36. Ora, como já explanado acima, tratava-se apenas de um distrato de compromisso de venda e compra, e não de compra de imóvel pela ora Recorrente, ato que não exigia maiores formalidades, eis que calcado na vontade do compromissário comprador de desistir da intenção de compra da unidade 133 do "Condomínio Mondo Itaim", aceita pela ora Recorrente - proprietária do imóvel - sem outras indagações, que aliás, não se fazem exigíveis para a ocasião.
37. Assim, o motivo para que o v. acórdão entendesse ineficaz a "alienação", ante a não comprovação de boa-fé por parte da embargante ora Recorrente, não passou de uma ilação tirada do nada, sem qualquer sustentáculo nos elementos constantes dos autos, ao alvitre do livre pensamento do Relator do voto condutor, não podendo prevalecer, eis que em desacordo com a situação mandamental prevista no afrontado artigo 4º da Lei 8.397/92, que além de não contemplar conduta de terceiro, igualmente não prevê que sejam indisponibilizados bens imóveis não pertencentes ao executado, o real devedor da Fazenda Pública.
38. Assim, incorreta e ilegal a conclusão do v. acórdão que se reformou a correta sentença de 1º grau que houvera acolhido a ação de Embargos de Terceiro senhor e possuidor, ajuizados pela ora Recorrente, em prol da defesa de seu patrimônio que fora indevidamente tornado indisponível pela Fazenda Nacional, conclamando-se, aqui, por esta via recursal, o restabelecimento da sentença monocrática que contemplou, corretamente, o direito da ora Apelante.
39. Como bem observado por Eduardo Marcial Ferreira Jardim, em comentários sobre a Lei 8.397/92 e a medida cautelar que esta contempla:

(..)

40. De sorte que, igualmente, a situação dos autos não se assemelha àquelas contempladas no REsp 1.141.990-PR, posto que ali se fala de bem pertencente ao executado, e aqui, não, como já explanado nestas razões.
41. Ou seja, por qualquer dos ângulos que se veja a questão, deflui clara a conclusão de que o v. acórdão não se houve com a devida correção no julgamento da questão posta nos autos, ferindo o dispositivo Federal ali invocado como razão de decidir.

IX. DO DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL.

(Art. 105, III, inciso "C".)

42. É de ser revelado, similarmente, que se encontram presentes os pressupostos de admissibilidade do Recurso Especial, desta feita decorrente da alínea "c" do artigo 105, III, da Carta Magna.
43. Seguramente, no tocante ao tratamento da proteção ao terceiro proprietário do bem decretado indisponível, houve dissenso de entendimento de outros tribunais da Federação, inclusive desta Corte Superior, como já demonstrado desde a petição inicial da ação de origem de Embargos de Terceiro, conferindo-se:

(..)

43.4 Com base nos julgados acima colacionados, verifica-se existir retilíneo pensamento, em casos análogos aos autos, com relação ao afastamento da indisponibilidade do bem, quando se trata este, consiste em direitos de compromissário comprador de unidade condominial e não do próprio imóvel; e ainda, quando não comprovada a nulidade do instrumento de "distrato", e mais, quando não haja indícios, no processo, de má-fé por parte do terceiro.

43.5 Mais especificamente, colhe-se do v. acórdão proferido por este Excelso Superior Tribunal de Justiça, no julgamento de Recurso Especial do Estado do Paraná, cuja ementa se encontra no item 43.2. acima e que se adota como paradigma com relação à extensão da constrição, e cuja cópia na íntegra segue anexa, extraída do próprio site de jurisprudência desta Corte, que, em situação idêntica à dos autos, teve conclusão diversa da adotada pelo v. acórdão recorrido.

43.6 Com efeito, examinando-se o v. acórdão paradigma, temos como base a existência de restrição, no caso, penhora incidente sobre bem imóvel objeto de compromisso de venda e compra, e que foi afastada porque essa espécie de transação imobiliária não transfere a propriedade mas apenas direitos ao compromissário comprador, de sorte que eventual restrição - penhora, arresto ou indisponibilidade, não podem incidir sobre o imóvel mas apenas sobre aqueles direitos.

43.7 Já no caso do v. acórdão recorrido, o julgamento prestigiou e investiu na indisponibilidade (que se assemelha à constrição) do imóvel em si, cuja propriedade é comprovadamente do terceiro embargante ora Recorrente, e não sobre os direitos de compromissário comprador de que era detentor o devedor da Fazenda Nacional.

43.8 Os demais julgados colacionados reforçam a tese do paradigma, no que tange aos direitos decorrentes do compromisso de venda e compra, e à validade de distrato como exceção à condição de indisponibilidade.

44. Em vista do exposto, e considerando a peculiaridade do caso presente, e, sobretudo a jurisprudência de nossas Cortes, em casos semelhantes, tem-se que a conclusão do v. acórdão recorrido deve ser revista e reformada, tornando ineficaz a indisponibilidade do bem (unidade 133 do Edifício La Luna do Condomínio Mondo Itaim, objeto da Matrícula 181.312 do 4º CRI de São Paulo-SP), em relação ao terceiro embargante, ora Recorrente, único proprietário do referido imóvel, uma vez que a averbação da indisponibilidade foi posterior ao distrato do compromisso particular de compra e venda entabulado com o devedor da Fazenda Nacional - ora Recorrida - e, bem assim, porque não foi comprovada má-fé por parte do terceiro Embargante - ora Recorrente - só agitada, aliás, em, sede do julgamento do Apelo da Fazenda Embargada, através de emissão de juízo emitido com ausência de critério objetivo do órgão julgador colegiado deste E. Superior Tribunal de Justiça, não se sustentando a afirmação em qualquer elemento constante dos autos, vazia de fundamentação e resultante de ilação fantasiosa do voto condutor" (fls. 224/234e).

Na decisão agravada o Recurso Especial foi provido, para desconstituir o decreto de indisponibilidade do imóvel objeto da controvérsia, com fundamento na jurisprudência do STJ, ensejando a interposição do presente Agravo interno, pela Fazenda Nacional.

Sem razão, contudo, a parte agravante.

De acordo com o art. 4º, caput, da Lei 8.397/92, a decretação da medida cautelar fiscal produzirá, de imediato, a indisponibilidade dos bens do requerido. Nos termos, ainda, do § 2º do referido dispositivo, a indisponibilidade patrimonial poderá ser estendida em relação aos bens adquiridos a qualquer título do requerido, desde que seja capaz de frustrar a pretensão da Fazenda Pública.

Em consonância com esse dispositivo legal, a jurisprudência do STJ orienta-se no sentido de que a promessa de compra e venda de imóvel, celebrada sob a vigência do Código Civil de 2002, quando não registrada em cartório imobiliário - caso dos autos -, deixa de gerar efeitos de direito real, de modo que eventual constrição judicial sobre bens do requerido, como, por exemplo, a decretação de indisponibilidade de bens, não pode alcançar imóvel de propriedade de terceiro e que não tenha sido adquirido do sujeito passivo da obrigação tributária.

Nesse sentido, *mutatis mutandis*:

"Fraude de execução - Rescisão de promessa de venda.

A promessa de venda de imóvel, ainda que registrada, não transfere o domínio. Reconhecida a fraude, a penhora poderá recair sobre os direitos do promitente comprador, mas jamais sobre o imóvel" (STJ, REsp 69.314/SP, Rel. Ministro EDUARDO RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, DJU de 10/06/1996).

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. DISTRATO. FRAUDE DE EXECUÇÃO. PRECEDENTE DA CORTE.

1. O compromisso de compra e venda, embora assinado em caráter irrevogável e irretratável, não tem o condão de transferir o domínio. Com isso, posterior distrato, ainda que em período suspeito, impede que a execução seja processada com base no imóvel a que se refere o negócio.
2. Recurso especial conhecido e provido" (STJ, REsp 667.242/PR, Rel. p/acórdão Ministro PAULO FURTADO (Desembargador convocado do TJ/BA), TERCEIRA TURMA, DJe de 02/02/2011).

"RECURSO ESPECIAL. CIVIL. DESPESAS CONDOMINIAIS. PROMISSÁRIO COMPRADOR. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PENHORA DOS DIREITOS. POSSIBILIDADE. CONSTRIÇÃO. IMÓVEL GERADOR DA DÍVIDA. INADMISSIBILIDADE. PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE.

1. Cinge-se a controvérsia a saber se, não tendo o proprietário do bem figurado na ação de cobrança de cotas condominiais, mas tão somente o promissário comprador, é possível, em execução, a penhora do próprio imóvel que gerou a dívida ou apenas a constrição sobre os direitos aquisitivos decorrentes do compromisso de compra e venda.
2. Ajuizada a ação contra o promissário comprador, este responde com todo o seu patrimônio pessoal, o qual não inclui o imóvel que deu origem ao débito condominial, haja vista integrar o patrimônio do promitente vendedor, titular do direito de propriedade, cabendo tão somente a penhora do direito à aquisição da propriedade.
3. A penhora do unidade condominial em execução não pode ser autorizada em prejuízo de quem não tenha sido parte na ação de cobrança na qual se formou o título executivo. Necessária a vinculação entre o polo passivo da ação de conhecimento e o polo passivo da ação de execução.
4. Pelo princípio da continuidade registrária (arts. 195 e 237 da Lei 6.216/1975), a transferência de direito sobre o imóvel depende de que este preexista no patrimônio do transferente, o que, no caso, torna inviável a penhora do próprio imóvel em virtude da ausência de título anterior em nome dos executados.
5. Recurso especial não provido" (STJ, REsp 1.273.313/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe de 12/11/2015).

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. EXECUTADO. PROMISSÁRIO COMPRADOR. IMÓVEL GERADOR DA DÍVIDA. PENHORA. IMPOSSIBILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Conforme o entendimento desta Corte Superior, "ajuizada a ação contra o promissário comprador, este responde com todo o seu patrimônio pessoal, o qual não inclui o imóvel que deu origem ao débito condominial, haja vista integrar o patrimônio do promitente vendedor, titular do direito de propriedade, cabendo tão somente a penhora do direito à aquisição da propriedade" (REsp 1.273.313/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/11/2015, DJe 12/11/2015).
2. Agravo regimental a que se nega provimento" (STJ, AgRg no REsp 1.438.611/SP, Rel. Ministro ANTÔNIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJe de 09/09/2019).

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. 1. DESPESAS CONDOMINIAIS. EXECUTADO. PROMISSÁRIO COMPRADOR. IMÓVEL GERADOR DA DÍVIDA. PENHORA. IMPOSSIBILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. 2. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Apesar de ser reconhecida a legitimidade do comprador que ainda não registrou a promessa de compra e venda, somente é possível a penhora de seus direitos de aquisição, mas não a propriedade, uma vez que o bem não foi incorporado ao seu patrimônio. Súmula 83/STJ.
2. Agravo interno improvido" (STJ, AgInt no REsp 1.879.348/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJe de 29/10/2020).

"RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DIREITO REAL QUANDO REGISTRADO. ART. 1.225 DO CÓDIGO CIVIL. ARROLAMENTO DE DIREITOS. INVENTÁRIO. ART. 993, INCISO IV, ALÍNEA "G", DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

1. Inexiste violação do art. 535 do Código de Processo Civil se todas as questões jurídicas relevantes para a solução da controvérsia são apreciadas, de forma fundamentada, sobrevindo, porém, conclusão em sentido contrário ao almejado pela parte.
2. A promessa de compra e venda identificada como direito real ocorre quando o instrumento público ou particular é registrado no cartório de registro de imóveis, o que não significa que a ausência do registro retire a validade do contrato.
3. A gradação do instituto da promessa de compra e venda fica explícita no art. 25 da Lei 6.766/1979, que prevê serem irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuem direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, conferem direito real oponível a terceiros.
4. Portanto, no caso concreto, parece lógico admitir a inclusão dos direitos oriundos do contrato de promessa de compra e venda de lote em inventário, ainda que sem registro imobiliário. Na verdade, é facultado ao promitente comprador adjudicar compulsoriamente

imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda não registrado, e a Lei 6.766/1979 admite a transmissão de propriedade de lote tão somente em decorrência de averbação da quitação do contrato preliminar, independentemente de celebração de contrato definitivo, por isso que deve ser inventariado o direito daí decorrente.

5. O compromisso de compra e venda de imóvel é suscetível de apreciação econômica e transmissível a título inter vivos ou causa mortis, independentemente de registro, porquanto o escopo deste é primordialmente resguardar o contratante em face de terceiros que almejem sobre o imóvel em questão direito incompatível com a sua pretensão aquisitiva, o que não é o caso dos autos.
6. Recurso especial provido" (STJ, REsp 1.185.383/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJ de 05/05/2014).

Nesse contexto, conclui-se que o compromisso de compra e venda, quando desprovido de registro - como no caso -, não tem o condão de transferir o domínio ou quaisquer direitos reais sobre o imóvel objeto do negócio. Com isso, o posterior distrato, ainda que em período suspeito, impede que o imóvel prometido à venda a quem figura como requerido, na medida cautelar fiscal, seja alcançado pelo decreto de indisponibilidade. Reconhecida a fraude à execução, a indisponibilidade somente poderia recair sobre os direitos do promitente comprador, mas jamais sobre o aludido imóvel, que nunca chegou a integrar o seu patrimônio.

Ao contrário do que consta do acórdão recorrido, não se aplica ao caso a orientação firmada pela Primeira Seção do STJ, sob o rito dos recursos repetitivos, no REsp 1.141.990/PR - que versa sobre o instituto da fraude à execução, disciplinado no art. 185 do CTN, segundo o qual "presume-se fraudulenta a alienação ou oneração de bens ou rendas, ou seu começo, por sujeito passivo em débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa" -, de vez que, no presente caso, o sujeito passivo da obrigação tributária não figurou como alienante, mas como adquirente, no contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto destes Embargos de Terceiro.

No caso, ao manter a constrição judicial de imóvel cujo direito de propriedade jamais foi titularizado por quem ocupa o polo passivo da ação cautelar fiscal - imóvel que, ao invés de ser adquirido do executado, foi a ele prometido à venda, por instrumento particular não registrado no Cartório de Registro de Imóveis e objeto de posterior distrato -, o acórdão recorrido violou o art. 4º da Lei 8.397/92, bem como divergiu da orientação jurisprudencial firmada pelo STJ.

Assim, mantém-se a decisão que deu provimento ao Recurso Especial, de modo a desconstituir o decreto de indisponibilidade do imóvel objeto da controvérsia.

Ante o exposto, nego provimento ao Agravo interno.

É o voto.

Source & reproduction note

Judgment wording, source notices and original paragraph numbers are retained. Esheria supplies the layout and this PDF's page numbers; these are not the source pagination. This is a research copy, not an official or certified court document. Check quotations, citations and publication restrictions against the original source before relying on it.

ORIGINAL SOURCE	https://dadosabertos.web.stj.jus.br/dataset/a2cd85cc-1391-4ebc-aeed-a45dd75a7987/resource/8b450856-27a1-44c8-8d47-af5de5ea465d/download/textos20211007.zip
CASE PAGE	https://chat.esheria.ai/case-law/brazil/indisponibilidadedebens-superior-tribunal-de-justi%C3%A7a-unknown--6a3d856c7ccdbf40b14c9e95

Prepared on 29 October 2026 · Esheria