



Registro: 2019.0000543448

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005234-71.2017.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante PEDRO CAETANO PITELLI, é apelado WM CONSTRUÇÃO E COMÉRCIO DE RIO PRETO LTDA (MASSA FALIDA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAMES SIANO (Presidente) e MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 11 de julho de 2019.

J.L. Mônaco da Silva
RELATOR
Assinatura Eletrônica

Voto : 27318
Apelação : 1005234-71.2017.8.26.0576
Apelante : Pedro Caetano Pitelli
Apelado : WM C. Com. Rio Preto Ltda. (Massa Falida)
Comarca : São José do Rio Preto
Juiz : Paulo Marcos Vieira

EMBARGOS DE TERCEIRO - Compra e venda de imóveis - Decreto de indisponibilidade decorrente de falência - Pretensão de levantamento do gravame - Improcedência do pedido - Inconformismo - Acolhimento - Imóveis que não integravam o patrimônio da falida no momento da decretação da falência - Incidência do art. 52, inc. VII, do Decreto-Lei 7.661/45 - Ineficácia dos negócios jurídicos realizados após a decretação de sequestro ou a declaração da falência, excetuada a hipótese de prenotação anterior - Requisitos não preenchidos - Venda realizada antes da decretação da falência - Inexistência de prenotação anterior de sequestro ou da falência - Validade do negócio - Sentença reformada - Recurso provido.

Trata-se de embargos de terceiros opostos por Pedro Caetano Pitelli em face de WM Construção e Comércio Rio Preto Ltda. (Massa Falida), tendo a r. sentença de fls. 248/251, de relatório adotado, julgado improcedente o pedido.

Inconformado, apela o embargante sustentando, em síntese, que adquiriu os imóveis antes da decretação da falência da embargada. Salienta que os bens estavam livres de ônus ou restrições no momento da compra. Afirma que recolheu todos os impostos atrasados e realizou benfeitorias nos imóveis. Aduz que depois de cinco anos da realização do negócio foi informado que a

embargada teve sua falência decretada. Menciona que a lei aplicável é aquela vigente no momento da venda, que não abrangia a ineficácia da alienação realizada no chamado período suspeito. Acrescenta que os bens foram adquiridos de boa-fé, razão pela qual os bloqueios devem ser afastados. Entende que eventual ineficácia deveria ter sido objeto de ação revocatória. Por fim, requer o provimento do recurso para reformar a r. sentença (v. fls. 256/269).

Recurso não respondido (v. fls. 275).

Nesta instância, a douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (v. fls. 280/282).

É o relatório.

O recurso merece provimento.

Pelo cotejo dos autos, depreende-se que o embargante ajuizou estes embargos de terceiro visando ao levantamento da indisponibilidade dos imóveis adquiridos da embargada, pois os bens foram adquiridos e quitados antes da indisponibilidade (v. fls. 28/35).

O douto Magistrado julgou o pedido improcedente por entender que: *“Destarte, na hipótese, restou comprovado que a alienação dos imóveis ocorreu após o termo legal de falência, de modo que tal ato deve ser tido por ineficaz, conforme prevê o artigo 129 da Lei nº 11.101/2005, já que praticado em prejuízo da massa e dos credores, cabendo ressaltar, de outra parte, que o embargante não pretendeu produzir qualquer prova visando a demonstrar a validade do ato (pp. 237/238)”* (v. fls. 250).

Respeitada a convicção do MM. Juiz, o art. 129, inc. VII, da Lei 11.101/05 é inaplicável ao caso dos autos, uma vez que sua publicação ocorreu em 9.2.2005 e a falência da embargada foi decretada em 18.6.2003 (v. fls.

117/119), incidindo, portanto, o Decreto-Lei 7.661/45.

O art. 52, inc. VII, estatua expressamente o seguinte:

Art. 52. Não produzem efeitos relativamente à massa, tenha ou não o contratante conhecimento do estado econômico do devedor, seja ou não intenção deste fraudar credores: considerava sem efeito:

(...)

VII - as inscrições de direitos reais, as transcrições de transferência de propriedade entre vivos, por título oneroso ou gratuito, ou a averbação relativa a imóveis, realizadas após a decretação do seqüestro ou a declaração da falência, a menos que tenha havido prenotação anterior; a falta de inscrição do ônus real dá ao credor o direito de concorrer à massa como quirografário, e a falta da transcrição dá ao adquirente ação para haver o preço até onde bastar o que se apurar na venda do imóvel”.

Já o art. 129, inc. VII, da Lei 11.101/05 considera ineficazes “os registros de direitos reais e de transferência de propriedade entre vivos, por título oneroso ou gratuito, ou a averbação relativa a imóveis realizados após a decretação da falência, salvo se tiver havido prenotação anterior”.

No caso dos autos, o diploma vigente à época dos fatos entendia que eram tidos sem efeitos os negócios jurídicos realizados após a decretação de sequestro ou a declaração da falência, excetuada a hipótese de prenotação anterior.

Ora, como não houve decretação de sequestro, declaração de falência ou prévia prenotação antes da alienação dos imóveis realizada em 24.10.2002 (v. fls. 28/30), o bloqueio não pode persistir.

É também o entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça sobre o tema:

“FALÊNCIA. VENDA DO BEM APÓS O TERMO LEGAL DA FALÊNCIA, MAS ANTES DA DECRETAÇÃO DA QUEBRA. INCIDÊNCIA DO ART. 52, INC. VII, DA LEI FALIMENTAR.

- Segundo o disposto no art. 52, inc. VII, do Decreto-Lei n° 7.661, de 21.6.1945, é ineficaz a transcrição de transferência da propriedade quando efetivada após a decretação do seqüestro ou da quebra; não, se operada durante o denominado período suspeito da falência. Precedentes do STJ. Recurso especial conhecido e provido” (REsp 168.401/RS, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 15/10/2002, DJ 17/2/2003, p. 281).

“DIREITO COMERCIAL - FALÊNCIA. AÇÃO REVOCATÓRIA. VENDA DE FRAÇÃO IDEAL DE IMÓVEL DURANTE O TERMO LEGAL DA FALÊNCIA, MAS ANTES DA DECRETAÇÃO DA QUEBRA - LEI DE REGISTROS PÚBLICOS E ART. 52, INC.VII, DA LEI FALIMENTAR - INTELIGÊNCIA - PRECEDENTES.

I - O art. 215 da Lei de Registros Públicos não serve de amparo para expungir os efeitos ditados pela Lei de Falências. Segundo o disposto no art. 52, inc. VII, do DL n.º 7.661, de 21/06/1945, é ineficaz a transcrição de transferência da propriedade quando efetivada após a decretação do seqüestro ou da quebra; mas não se operada durante o denominado período suspeito da falência. Precedentes do STJ.

II - Recurso especial não conhecido” (REsp 246.689/SP, Rel. Ministro WALDEMAR ZVEITER, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/2/2001, DJ 2/4/2001, p. 290).

Portanto, é irrelevante que o embargante tenha procedido à transferência da propriedade perante o registro

imobiliário apenas em 19.12.2002, pois os requisitos para reconhecimento da ineficácia da venda não foram preenchidos.

No que tange à necessidade de ação revocatória para reconhecimento da ineficácia da venda, cumpre observar que tal matéria não foi ventilada na inicial, tratando-se, pois, de indevida inovação recursal.

Sendo assim, de rigor o acolhimento do recurso para julgar procedente o pedido, determinando-se o cancelamento da indisponibilidade sobre os imóveis descritos na inicial.

Finalmente, inverte-se a sucumbência, devendo a embargada arcar com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

Em suma, impõe-se o provimento do recurso para: a) julgar procedente o pedido e determinar o cancelamento da indisponibilidade pendente sobre os imóveis do embargante; b) inverter a sucumbência.

Ante o exposto, pelo meu voto, dou provimento ao recurso.

J.L. MÔNACO DA SILVA
Relator