

Questão Discursiva 02961

Pedro e Maria, sua esposa, adquiriram do tio de Pedro, Fernando, bem imóvel localizado no litoral brasileiro. No instrumento de compra e venda, as partes registraram que o imóvel fora negociado pelo valor de vinte e nove salários mínimos, correspondente a um décimo do valor do imóvel, de acordo com a avaliação do fisco. A escritura de compra e venda foi lavrada por meio de instrumento público, por exigência do Cartório de Registro de Imóveis. O imóvel foi gravado como bem de família conforme a vontade manifestada pelos cônjuges, os quais quando da realização do negócio, já eram proprietários de outro imóvel, no qual residem. Alguns dias após a realização do registro da compra e venda, a União, credora de Fernando antes da alienação do bem, ajuizou contra ele ação de execução de título extrajudicial.

Considerando essa situação hipotética, redija um texto dissertativo, fundamentado na legislação e na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, apontando

- 1) se a exigência, pelo Cartório de Registro de Imóveis, da lavratura do contrato de compra e venda por meio de instrumento público para a alienação do imóvel foi correta;

- 2) se o bem adquirido de Fernando por Pedro e sua esposa poderia ter sido instituído como bem de família, considerando-se as hipóteses previstas na Lei n.º 8.009/1990;

- 3) se a União pode realizar a penhora do imóvel alienado a Pedro e Maria, caso seja demonstrada a existência de fraude contra credores, discorrendo, ainda, sobre os requisitos para a caracterização de fraude contra credores.