FRAUDE À EXECUÇÃO

Já ouviu falar no "ganhou e não levou"? Para evitar isso, algumas medidas são imprescindíveis. Pois, pela lei, "não poderão ser opostas situações jurídicas não constates da matrícula" (§ 1º, art. 54, Lei 13.097/15). Ou seja, se nada tiver sido noticiado nas matrículas dos bens imóveis do devedor (ou mesmo, do futuro devedor), aquele que adquire os mesmos será considerado de boa fé e a transferência válida.

A forma mais fácil e prática de comprovar que o devedor se desfez dos seus imóveis com o objetivo de não pagar suas dívidas, que agiu de má-fé e caracterizar a fraude à execução, é mediante a prévia existência de comunicação na matrícula do imóvel de que o seu proprietário está respondendo por uma ação judicial (arts. 792 e 799, IX, CPC). Trata-se do princípio da concentração dos atos na matrícula (§ § 1º e 2º do art. 54 da Lei 13.097 e Súmula 375 STJ). Essa "comunicação" pode ocorrer em diversas fases do processo judicial e ser efetuada através das seguintes formas:

1 – Com fundamento nos arts. 54, IV e 56 da Lei 13.097/15 c/c art. 792, IV, CPC, ao propor ação de conhecimento, ou em momento posterior, o autor pode pedir, que seja concedida a **tutela provisória** (art. 300 e 301, CPC) para averbar, ou registrar, na(s) matrícula(s) do(s) imóvel(eis), em que o réu é proprietário, a pendência de ação judicial capaz de reduzir o devedor à insolvência e, sendo deferida, se esta não for comunicada ao Registro de Imóveis diretamente pelo Juízo que a proferiu, efetuar requerimento dirigido ao registro de imóveis solicitando que seja efetuado o registro (ou averbação), indicando em quais matrículas deve ser efetuado, anexando a decisão e as demais peças necessárias, assim como, o pedido para que seja comunicado o Judiciário, nos termos do § 3º do art. 56 da Lei 13.097/15 (DIDIER JR, Fredie. Curso de Processo Civil, V. 5, 9. ed., Salvador:JusPodvivm, 2019, p. 418).

Conforme prevê o art. 301, CPC, essa tutela provisória pode ser efetivada, entre outras, na forma:

a) inominada, também conhecida como "averbação de existência da ação" (art. 54, IV, da Lei 13.097/15 - averbada);[1]

[1] Disponível em: <<https://www.moacyrpetrocelli.com/post/cgj-sp-averba%C3%A7%C3%A3o-de-exist%C3%AAncia-de-a%C3%A7%C3%A3o-averba%C3%A7%C3%A3o-premonit%C3%B3ria-natureza-da-a

b) de protesto contra a alienação de bens (art. 726, § 2º c/c art. 728, II, ambos, CPC e art. 591, § 1º, I, NCN - averbada);

c) de arresto visando futura execução por quantia (art. 139, IV, CPC e arts. 167, I, 5 e 239, ambos, da Lei 6.015/73 - registrado);

d) de sequestro para futura entrega da coisa ou de bens adquiridos com proventos de infração (art. 125 e segs. CCP; art. 167, I, 5 e art. 239, ambos, da Lei 6.015/73 - registrado);

e) de arrolamento de bens para garantir futura partilha (IRIB Consulta Protocolo: 12443 - averbado).

Viabilizada e formalizada a penhora sobre bens suficientes para a garantia do débito, o Requerente providenciará o cancelamento desses registros ou averbações sobre os imóveis que não foram objeto de penhora (nos termos do § 2º do art. 828 do CPC).

2 – Nas **ações reais ou pessoais reipersecutórias**[2] é possível efetuar o registro da existência da ação a partir do momento que o réu é citado (sem a necessidade de decisão judicial autorizando), mediante requerimento e a apresentação ao Serviço de Registro de Imóveis da certidão emitida pela Vara informando que fora proposta ação, que o réu foi citado e trata-se de uma ação real tendo por objeto o imóvel ou uma ação pessoal que é capaz de repercutir sobre o imóvel. Também, é possível efetuar o registro mediante a apresentação da certidão de citação, assim como de certidão de "objeto e pé" ou mandado em que conste dia, local, horário e forma que o réu foi citado (art. 167, I, 21, da Lei 6.015/73; art. 54, I, Lei 13.097/15; art. 47, art. 73, § 1º, I, art. 109 e art. 792, I, CPC; e art. 590, NCNFE).

%C3%A7%C3%A3o-a-ser-observada>>. Acessado em: 12/10/26.

[2] São exemplos: a ação visando a anulação do título aquisitivo, ação demarcatória cumulada com reintegração de posse, ação destinada a compelir o réu ao cumprimento do compromisso de compra e venda (adjudicação compulsória), ação de cobrança de despesas condominiais, ação para fazer valer o direito de preferência, ação revocatória e arrecadação de imóvel em sede de falência, ação visando a revogação de doação (Direito Registral Imobiliário – V I, do Eduardo Sócrates Castanheira, p. 213). Assim como: usucapião, reivindicatória, divisão, etc.

3 – Quando for proferida decisão condenatória que impõe o pagamento de quantia em dinheiro, o beneficiado pode instituir a **hipoteca judiciária** (art. 495, CPC), a ser formalizada no Serviço de Registro de Imóveis (DIDIER JR, Fredie. Curso de Processo Civil, V. 2. 9. ed., Salvador:JusPodvivm, 2019, p. 528).

A hipoteca judiciária é um efeito da decisão condenatória em quantia de dinheiro (mesmo que genérica). Portanto, não há necessidade que tenha havido pedido nos autos, autorização ou manifestação judicial a respeito e a decisão pode ser, inclusive, em sede de pedido de tutela provisória, sentença ou outra, mesmo em processo criminal (art. 387, IV, CPP), ainda que pendente de recurso com efeito suspensivo. Para o seu registro, basta requerimento do credor e cópia da decisão de condenação em dinheiro, comprovante de sua publicação.

No prazo de 15 dias da realização do registro o credor deverá comunicar o juízo da causa, mediante apresentação de certidão do Registro de Imóveis, para que o(s) proprietário(s) tenham ciência da mesma (§ 3º do art. 495 do CPC).

Viabilizada e formalizada a penhora sobre bens suficientes para a garantia do débito, o credor deve providenciar o cancelamento das hipotecas sobre os imóveis que não foram objeto de penhora (nos termos do § 2º do art. 828 do CPC).

4 – Ao obter **decisão judicial transitada em julgado** ou pendente de recurso sem efeito suspensivo com repercussão em direito já inscrito, o interessado pode pedir a averbação da mesma na matrícula do respectivo imóvel (art. 167, II, n. 12 da Lei 6.015.73). Se enquadra nessa situação a ação que vise desconstituir um ato ou título que que tenha sido registrado ou averbado na matrícula do imóvel. Para viabilizar a averbação, deve ser apresentado o requerimento nesse sentido, acompanhado da decisão (sentença) judicial.

5 – Ao ser admitida a ação de execução, início do cumprimento de sentença ou de execução provisória, o credor pode providenciar a averbação da existência da mesma (conhecida como **averbação premonitória**) nas matrículas dos imóveis do devedor (art. 828, art. 799, IX e art. 792, II, todos, do CPC e art. 54, II, Lei 13.097/15).

Na execução fiscal, também, é possível a averbação de indisponibilidade, nesta fase (art. 185-A, CTN).

Para tanto, deve apresentar requerimento acompanhado da certidão de objeto e pé ou da certidão da admissão da execução, com indicação das partes e valor da causa.

6 – A penhora de imóvel pode ser mediante o auto ou termo (art. 838, CPC). O termo mediante a apresentação da certidão da matrícula do imóvel (art. 845, § 1º, CPC). Realizada a mesma, em qualquer de suas formas de apreensão, para que ocorra a presunção absoluta perante terceiros (art. 844, CPC) e fique caracterizada a ineficácia de eventual alienação (art. 240 da Lei 6.015/73; art. 54, II e § 1º, Lei 13.097/15; art. 792, III, CPC e Súmula 375 do STJ), incumbe ao credor providenciar o registro (arts. 799, IX e 844, CPC c/c art. 167, I, 5, da Lei 6.015/73 e art. 636, NCNFE) da mesma no Serviço de Registro de Imóveis (TJPR – Ag.de Inst. nº 783.793-0).

Para tanto, basta a apresentação de cópia do auto ou termo de penhora, independente de mandado judicial ou requerimento.

Se o auto ou termo não descrever o imóvel de forma adequada, nem qualificar o credor e devedor, nem indicar o depositário (arts. 176, § 1º, III; 225 e 239, Lei 6.015/73 e arts. 586, § 3º, I; 590, NCNFE), esses dados devem ser complementados mediante a apresentação da inicial e outros documentos ou requerimento informando os mesmos.

Se o imóvel não estiver registrado em nome do devedor e a penhora foi deferida com base em negócio que tenha sido comprovado nos autos (que ele é o detentor do imóvel), esse negócio deve ser previamente registrado na matrícula para que se cumpra o princípio da continuidade registral (arts. 1.227 e 1.245, CC; arts. 195 e 237 da Lei 6.015/73).