

**ALIENAÇÃO DO IMÓVEL POR DEVEDOR E A PRÁTICA DE FRAUDE À
EXECUÇÃO: AS INTERPRETAÇÕES TRAZIDAS PELAS LEIS Nº 13.097/2015 E
Nº 13.105/2015**

**Fabiana Teixeira Da Silva¹
Prof. André Sigiliano Paradela²**

RESUMO: Trata-se de estudo acerca da ocorrência ou não de fraude à execução quando da alienação de bens imóveis do devedor, que pode reduzi-lo à insolvência. Tem-se como principal escopo a análise do instituto da fraude à execução na alienação de bens imóveis e o papel do princípio registral da concentração da matrícula enquanto premissa da configuração da fraude. Discutir-se-á, ainda, a repercussão da alienação do imóvel do devedor e do negócio jurídico cujo objeto seja o bem capaz de garantir a satisfação do crédito em ação judicial pré-existente. O presente ensaio trará uma leitura interpretativa e comparativa do instituto da fraude à execução, no contexto do CPC/2015 e da Lei nº 13.097/2015, levando em consideração os eventuais pontos de convergência entre os diplomas legais, pontos de incompatibilidade ou, ainda, a tão debatida constitucionalidade da Lei nº 13.097/2015.

Palavras-chave: Fraude à Execução. Princípio da Concentração da Matrícula. Devedor. Direito de Propriedade. Insolvência. Compatibilidade. Inconstitucionalidade.

ABSTRACT: Se trata de un estudio sobre la ocurrencia o no de fraude en la ejecución cuando se vende el inmueble del deudor, lo que puede llevarlo a la insolvencia. Su ámbito principal es el análisis del instituto del fraude a la ejecución en la compraventa de inmuebles y el papel del principio registral de concentración del registro como premisa de la configuración del fraude. También se discutirá la repercusión de la venta de la propiedad del deudor y la vigencia del negocio jurídico cuyo objeto es el activo capaz de garantizar la satisfacción del crédito en un juicio preexistente. Este ensayo traerá una lectura interpretativa y comparativa del instituto del fraude a la aplicación, en el contexto de la CPC / 2015 y la Ley N ° 13.097 / 2015, teniendo en cuenta los posibles puntos de convergencia entre títulos legales,

¹ Pós-Graduanda em Direito Processual Civil pela Universidade Católica do Salvador

² Advogado e professor orientador do presente trabalho

puntos de incompatibilidad o, aún, la muy debatida constitucionalidad de la Ley N ° 13.097/2015.

Keywords: Fraude de ejecución. Principio de concentración de registros. Deudor. Derecho de propiedad. Insolvencia. Compatibilidad. Inconstitucionalidad.

SUMÁRIO: INTRODUÇÃO. 1. FRAUDE À EXECUÇÃO. 1.1. Noções gerais. 1.2. Requisitos e suas consequências jurídico-processuais. **2. Exercício do direito de dispor da propriedade sobre bem imóvel x Devedor com potencial de insolvência.** 2.1. A alienação do imóvel e as circunstâncias em que se considera Fraude à Execução. **3. O Princípio da Concentração da matrícula e a fraude à execução (Súmula 375, do STJ).** 3.1 Considerações gerais acerca do princípio da concentração da matrícula. 3.2. Origem da súmula 375, do STJ. 4. **Mudanças e compatibilidade entre a Lei nº 3.097/2015 E O CPC/15.** 4.1. Constitucionalidade da lei. **CONCLUSÕES. REFERÊNCIAS.**

INTRODUÇÃO

Trata-se o presente artigo científico de uma análise cuidadosa acerca da ocorrência do instituto da fraude à execução, através da alienação de bens imóveis.

Discutir-se-á a respeito do exercício do direito de propriedade em contrassenso ao potencial risco de insolvência do devedor, em quais situações a alienação do bem imóvel se configurará fraude à execução e em que medida as leis nºs 13.097/2015 e 13.105/2015 se comunicam entre si, em se tratando de fraude à execução nos negócios jurídicos imobiliários.

O trabalho se desenvolverá a partir da análise isolada do instituto da fraude à execução e dos demais temas correlatos à matéria, debatendo-se acerca do direito de propriedade, princípio da concentração da matrícula, além de compreender a origem, aplicabilidade e interpretação do enunciado sumular nº 375, do STJ.

Superadas as abordagens preliminares, o presente artigo discorrerá a respeito dos debates doutrinários e jurisprudenciais existentes acerca da compatibilidade entre as leis nºs 13.097/2015 e 13.105/2015 e da constitucionalidade ou não do art. 54, da lei nº 13.097/2015.

Busca-se, portanto, com o presente trabalho responder aos seguintes questionamentos: A averbação da existência de ação judicial às margens da matrícula do imóvel, limita o exercício de propriedade? A averbação é um requisito indispensável ao reconhecimento da fraude à execução? Em quais situações estará configurada a fraude à execução? Há incompatibilidade entre as leis nºs 13.097/2015 e 13.105/2015? Existe inconstitucionalidade formal no art. 54, da lei nº 13.097/2015?

1. NOÇÕES GERAIS ACERCA DA FRAUDE À EXECUÇÃO

1.1- O QUE É O INSTITUTO PROCESSUAL

A palavra “fraude” induz à interpretação de ato sorrateiro, enganoso e imbuído de má-fé cujo objetivo é lesar terceiros. No vocábulo jurídico-processual, a fraude enquanto ato enganoso, também tem repercussões quando é praticada pelo devedor com o ímpeto de danar o credor da relação. Daí exsurge o instituto da “Fraude à Execução” do Direito Processual Civil.

Entende-se por Fraude à Execução o ato de dissipação de patrimônio com possibilidade de tornar o devedor inadimplente e incapaz de honrar com a obrigação eventualmente imposta em processo judicial já existente. Melhor define o instituto o doutrinador Cândido Rangel Dinamarco:

a fraude de execução consiste na realização de um ato de disposição ou oneração de coisa ou direito depois de instaurado um processo cujo resultado poderá ser impossível sem lançar mão desse bem³

No mesmo sentido é o professor Alexandre Freitas Câmara

³ DINAMARCO, Cândido Rangel. Instituições de direito processual civil, v. IV, p. 389

é de se considerar em fraude de execução o ato de alienação ou oneração de bens realizado no curso de um processo, quando tal ato reduza o devedor à condição de insolvente⁴

Trata-se de disposição patrimonial que, além de ludibriar o credor, de igual forma afronta à justiça, razão porque ter sido considerada como ato atentatório à dignidade da justiça pelo art. 774, I, do Código de Processo Civil (CPC)⁵, ademais de ter sido inserido no art. 179, do Código Penal (CP)⁶ como conduta típica, passível de imputação de pena. Isso porque a Fraude à Execução vulnera não apenas o credor, mas, também, a Administração Pública, através da autoridade da jurisdição, na medida em que *“havendo ação judicial em andamento, o interesse na manutenção do patrimônio do executado não é mais apenas do credor, mas também da jurisdição, cuja atividade atua sobre este conjunto de bens”*⁷.

Entende-se por fraude à execução, então, a conduta do devedor que, ciente da existência de processo já instaurado e capaz de lhe reduzir à insolvência, dissipa o seu patrimônio, lesando o devedor e o Estado-Juiz.

Esclarece-se que, pela inteligência do art. 792, do CPC, também considera-se fraude à execução a disposição de patrimônio quando: sobre o bem pairar controvérsia judicial com natureza de direito real ou com pretensão reipersecutória, desde que o processo esteja averbado no registro público do imóvel (inciso I); averbada às margens da matrícula a pendência do processo de execução (inciso II); averbado no registro público do bem hipoteca judiciária ou outro ato de constrição judicial oriunda do processo em que se arguiu a fraude (inciso III); tramitar ação judicial em face do devedor capaz de torná-lo insolvente (inciso IV); e houver expressa previsão em lei (inciso V).

⁴ CÂMARA, Alexandre Freitas. Lições de direito processual civil, v. 2, p. 227

⁵ Art. 774. Considera-se atentatória à dignidade da justiça a conduta comissiva ou omissiva do executado que:

I - fraudar a execução

⁶ CAPÍTULO VI. DO ESTELIONATO E OUTRAS FRAUDES. Fraude à execução. Art. 179 - Fraudar execução, alienando, desviando, destruindo ou danificando bens, ou simulando dívidas: Pena - detenção, de seis meses a dois anos, ou multa.

⁷ MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz. Curso de processo civil, v. III – Execução, p. 260

As hipóteses de ocorrência de fraude à execução elencadas nos incisos do art. 792, do CPC deixam claro que para a configuração do instituto prescinde da efetiva insolvência do devedor, bastando, para tanto, a averbação da pendência da ação no registro público competente, a iminência da insolvência do devedor com ação judicial (ainda que em fase cognitiva) capaz de reduzi-lo a essa condição ou OU??, ainda, a prova da má-fé do terceiro adquirente.

Apesar das várias possibilidades de configuração da fraude à execução trazidas pelo CPC/2015, que veio a complementar o disposto nos arts. 54 a 56, da Lei nº 13.097/2015, importa registrar que, regra geral, para que se considere o ato fraudulento é necessária a presença do elemento subjetiva (dolo), oriundo da livre vontade de, intencionalmente, lesar terceiros⁸.

Nesse mesmo sentido é o entendimento de Gerson de Souza ao afirmar que *“não existe fraude objetiva, visto que a subjetividade da fraude é elemento essencial para que esta se configura”*, complementando, ainda, que *“o estudo da fraude qualquer que seja a sua modalidade sempre levará ao elemento subjetivo “intenção”, que corresponde à vontade livre e consciente de fraudar alguém ou alguma relação jurídica”^{9, 10}*.

Com efeito, a despeito do dolo, enquanto requisito necessário à configuração da fraude à execução, no julgamento do Agravo de Instrumento nº 1999.04.01.088953-6, da 2ª T. Relatora Tânia Scobar (DJU 09.08.2000), TRF 4ª Região, entendeu que:

Pode o executado vender o seu imóvel residencial e comprar outro em lugar diverso, sem a intenção de fraude que, conforme bem ressaltado pelo juiz a quo, deve ser demonstrada e não presumida (...)

⁸ DE SOUZA, Gelson Amaro. FRAUDE À EXECUÇÃO E O ELEMENTO SUBJETIVO NO CPC/2015, p. 02

⁹ DE SOUZA, Gelson Amaro. FRAUDE À EXECUÇÃO E O ELEMENTO SUBJETIVO NO CPC/2015, p. 02-04

¹⁰ “É absurdo pensar-se em fraude desprezando-se por completo o ânimo, o elemento subjetivo”. TRT-15ªR. –DEJT. P. 959. Agravo de Petição nº 0010896-16.2013.5.15.0031. j. 03-06-2015, 5ª Câmara. DJSP, disponibilizado em 02-06-2015, p. 03-06-2015. Edição, 1739.

O instituto da fraude à execução demanda uma análise conjunta do elemento subjetivo (dolo) e do resultado dano. No entendimento de AMILCAR DE CASTRO (1974), para a configuração da fraude à execução são imprescindíveis os requisitos dolo de fraudar e dano, de modo que sem a ocorrência cumulativa de ambos os elementos não se caracterizará a fraude. Neste mesmo sentido, veja-se o entendimento de Carnelutti:

No incisivo dizer de Carnelutti, a lei quer proteger o credor contra a redução artificial, ou patológica do patrimônio do devedor; não contra os riscos naturais ou fisiológicos de sua insuficiência; em outros termos, a lei quer amarrar as mãos do devedor desonesto, não as do devedor de boa-fé; e, se dispusesse em contrário, prejudicaria a liberdade de movimentos e iniciativas necessárias à prosperidade dos negócios. Em tais condições, além do dano, deve ter havido fraude, que é o conhecimento ou previsão, do dano causado.¹¹

Importante distinguir, por fim, o instituto da fraude à execução da fraude contra credores. Neste último, a alienação do bem pelo devedor opõe embaraços à satisfação do crédito, violando-se interesse pessoal. Em razão disso, por não pré-existir qualquer ação, na fraude contra credores não há descrédito ao Estado-Juiz, afrontando tão somente interesse privado. Em face da sua natureza, a fraude contra credores dá causa à anulabilidade do negócio jurídico.

Noutro giro, a fraude à execução se mostra como modalidade mais prejudicial de fraude, já que nela se opera infringência à atividade jurisdicional, dispensando-se o manejo de ação específica para atacar o ato fraudulento. Segundo MARINONI e ARENHART *“por se tratar de situação mais grave, a lei dispensa a prova da intenção de fraudar (consilium fraudis). Bastará a ocorrência do fato – estabelecido em lei – para estar configurada a fraude à execução”*¹²

Feitas as primeiras considerações relativas ao instituto da fraude à execução, passa-se agora à análise mais detalhada do tema.

¹¹ AMILCAR DE CASTRO, Comentários ao CPC. vol. VIII, pág. 81, Editora RT. São Paulo, .974.

¹² MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz. Curso de processo civil, v. III – Execução, p. 260

1.2- QUANDO SE OPERA A FRAUDE À EXECUÇÃO E SUAS CONSEQUÊNCIAS JURÍDICO-PROCESSUAIS

Incorre em Fraude à Execução o devedor que, com intenção enganosa, aliena seus bens quando incurso em processo judicial capaz de lhe reduzir à insolvência.

Para tanto, é necessário: 1- a vinculação obrigacional de duas partes (devedor e credor), em que uma deve honrar com a prestação perante a outra; 2- a instauração de um processo judicial que, a depender da hipótese do art. 972 pode até dispensar a necessidade de citação; 3- devedor insolvente ou que pode ser reduzido à insolvência e 4- a dissipação de patrimônio.

Desta forma, segundo a inteligência do art. 792¹³, §1º, do CPC, o consectário do reconhecimento da fraude à execução é a declaração de ineficácia do ato de dispersão patrimonial perante o credor, podendo o bem alienado a terceiros ser objeto de penhora, não sendo atribuída ao adquirente qualquer responsabilidade.

Interpreta-se do supramencionado artigo que a alienação não se torna um ato a ser anulado, porém a sua eficácia não se estenderá ao credor nem, tampouco, ao processo executivo. Veja-se lição de Marinoni e Arenhart¹⁴:

A fraude à execução, diferentemente do que ocorre com a fraude contra credores, gera a ineficácia relativa do ato de oneração ou alienação. Vale dizer que, caracterizada a fraude à execução, o ato praticado – embora válido e eficaz entre as partes que o celebraram – não surte qualquer efeito em relação à execução movida, podendo o bem ser penhorado normalmente. É como se, para a execução, a alienação ou a oneração do bem não tivesse ocorrido.

E completa Elpídio Donizetti¹⁵:

Se um bem é alienado em fraude à execução, a lei considera válida a venda, o adquirente vai se tornar proprietário, mas a

¹³ Art. 792: § 1º A alienação em fraude à execução é ineficaz em relação ao exequente.

¹⁴ Marinoni e Arenhart. Curso de processo civil, v. III – Execução, p. 262.

¹⁵ DONIZETTI, Elpídio. Curso didático de direito processual civil, p. 1118.

execução poderá continuar a incidir sobre esse bem. Em suma, reconhecida a fraude, o juiz determinará que a constrição recaia sobre o bem, ainda que ele esteja em poder de terceiro, porque é esse bem que responderá pela dívida, como se alienação não tivesse ocorrido.

Com efeito, operada a fraude à execução, o *“adquirente não se torna devedor e muito menos coobrigado solidário pela dívida exequenda”*¹⁶, limitando-se à simples sujeição do patrimônio adquirido à penhora até que se alcance a plena satisfação do credor, haja vista que a alienação não tem eficácia contra este.

Dessa forma, observa-se que a fraude à execução é o instituto que tem como principal função proteger e garantir a satisfação do crédito, ao passo que também se presta a prever as repercussões da alienação dos bens pelo devedor com potencial insolvência como forma, inclusive, de preservar a dignidade da justiça e a atividade judicial executiva.

2. EXERCÍCIO DO DIREITO DE PROPRIEDADE SOBRE BEM IMÓVEL X DEVEDOR COM POTENCIAL DE INSOLVÊNCIA

O Código Civil (CC), sempre preocupado com a autonomia privada em observância dos preceitos constitucionais, elencou, no título dedicado a tratar “Da Propriedade”, como faculdades do proprietário, os direitos de *“usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”*, respeitando-se, segundo a inteligência do §1º do mesmo dispositivo legal, as finalidades econômicas e sociais da propriedade.

Estatui, ainda, o art. 1.231, do CC, que *“a propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário”*, assertiva que consolida ainda mais os direitos do proprietário que, uma vez possuindo direitos presumidamente plenos sobre um bem, o dispõe como lhe convier.

Partindo-se de tais premissas, o exercício pleno do direito de propriedade inclui a possibilidade de dispor do bem, alheando-o, através da venda ou da doação a terceiros, de acordo com a autonomia e arbítrio do proprietário, observando-se a

¹⁶ THEODORO JR., Humberto. Curso de direito processual civil, v. III, p. 323

função social da propriedade e a sua finalidade econômica e social, como ressalva o anteriormente citado art. 1.228, §1º, CC.¹⁷

Lado outro, entende-se por devedor com potencial de insolvência, aquela pessoa natural ou jurídica que se encontra à iminência de possuir mais débitos que patrimônio para honrá-los¹⁸, impondo ao seu credor e ao ordenamento jurídico grande insegurança jurídica.

Da confrontação de ambas as premissas, de um lado, o direito à propriedade e, de outro, o potencial de insolvência do devedor, emerge a necessidade de refletir acerca do seguinte questionamento jurídico: quando a alienação do imóvel de devedor (legítimo direito de dispor do bem enquanto proprietário) se revela uma fraude à execução? Questionamento que remete ao título do presente artigo e cujas respostas se busca neste ensaio.

2.1- A ALIENAÇÃO DO IMÓVEL E CIRCUNSTÂNCIAS EM QUE SE CONSIDERA FRAUDE À EXECUÇÃO

O Código de Processo Civil- CPC exaure, em seu art. 792 e incisos, as hipóteses de configuração da Fraude à Execução. Veja-se:

Art. 792. A alienação ou a oneração de bem é considerada fraude à execução:

I - quando sobre o bem pender ação fundada em direito real ou com pretensão reipersecutória, desde que a pendência do processo tenha sido averbada no respectivo registro público, se houver;

II - quando tiver sido averbada, no registro do bem, a pendência do processo de execução, na forma do art. 828 ;

III - quando tiver sido averbado, no registro do bem, hipoteca judiciária ou outro ato de constrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude;

IV - quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência;

V - nos demais casos expressos em lei.

¹⁷ PINTO, Luiz Fernando de Andrade. Direito de Propriedade, disponível em <https://www.emerj.tjrj.jus.br/serieaperfeicoamentodemagistrados/paginas/series/16/direitosreais_75.pdf>, p. 75-76.

¹⁸ Art. 955, CPC. Procede-se à declaração de insolvência toda vez que as dívidas excedam à importância dos bens do devedor.

Pela inteligência do multicitado artigo, estar-se-á configurado o instituto da Fraude à Execução quando a alienação do bem se der em quaisquer das hipóteses listadas nos incisos de I a V. Com efeito, conclui-se por haver fraude à execução, nas hipóteses que: sobre o bem pairar controvérsia judicial com natureza de direito real ou com pretensão reipersecutória, desde que o processo esteja averbado no registro público do imóvel (inciso I); tenha sido averbada às margens da matrícula a pendência do processo de execução (inciso II); tenha sido averbado no registro público do bem hipoteca judiciária ou outro ato de constrição judicial oriunda do processo em que se arguiu a fraude (inciso III); tramitar ação judicial em face do devedor capaz de torná-lo insolvente (inciso IV); e houver expressa previsão em lei (inciso V).

A averbação em registro público competente implica na existência de informação *erga omnes*, com presunção absoluta de oponibilidade a terceiros, que terão conhecimento acerca da controvérsia que paira em torno daquele bem¹⁹.

Assim, da acurada leitura do art. 792, e incisos do CPC, combinado com os arts. 54-56, da Lei nº 13.097, observa-se que nas hipóteses em que haja averbação no registro imobiliário presume-se fraudulento o negócio jurídico que tenha por objeto o bem imóvel. Não havendo, porém, o registro da averbação incumbe ao exequente o ônus da prova de que alienação do bem imóvel se deu em fraude à execução, na medida em que o adquirente possuía conhecimento da pendência do processo²⁰, entendimento já pacificado com a edição do enunciado sumular nº 375, do STJ.

Desume-se, portanto, pela ocorrência de fraude à execução, acaso a alienação do bem imóvel tenha ocorrido com a existência de averbação de ação judicial na matrícula ou quando, não havendo registro, o exequente logre êxito na

¹⁹ MARIA, Ângela. Saberimobiliário. Disponível em <<https://www.saberimobiliario.com.br/2008/11/efeito-erga-omnes.html>>, acessado no dia 12/03/2021, às 15:08

²⁰ (LIMA, 1985; CASTRO, 1974; THEODORO JUNIOR, 2007; SILVA, 2008; ZAVASCKI, 2003; NEVES, 2016).

demonstração de que o adquirente tinha conhecimento da tramitação de ação, capaz de reduzir o devedor à insolvência.

3. O PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO DA MATRÍCULA REPERCUTIDO NA FRAUDE À EXECUÇÃO (SÚMULA Nº 375, DO STJ) E A ALTERAÇÃO TRAZIDA PELA LEI Nº 13.097/2015

A edição da Lei nº 13.097/2015 e da Súmula nº 375, do STJ, complementam o conteúdo do art. 792 do CPC, trazendo hipóteses específicas da configuração da fraude à execução e lhe emprestando interpretação no sentido que, em se tratando de bem imóvel, estar-se-ia repercutido o princípio da concentração da matrícula para o reconhecimento da fraude à execução, razão pela qual o referido instituto deve ser analisado em paralelo ao princípio registral e com a multicitada lei.

3.1- CONSIDERAÇÕES GERAIS ACERCA DO PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO DA MATRÍCULA E A LEI 13.097/2015

O princípio da concentração da matrícula estabelece a necessidade de que todo e qualquer ato ou fato jurídico e mutações relativas a um imóvel deva ser objeto de registro/averbação na competente matrícula imobiliária. Trata-se de princípio jurídico que homenageia o registro imobiliário, estabelecendo que dele deve constar a sucessão de acontecimentos relativos àquele imóvel creditando confiabilidade e insuspeição aos atos de disposição do bem imóvel, evitando-se as incertezas jurídicas do negócio²¹.

Busca-se a concentração de atos e informações que, uma vez constantes da matrícula, ganham repercussão *erga omnes* em razão do caráter público do registro, não sendo dado a terceiros o direito de arguir desconhecimento acerca do fato ali averbado ou registrado.

O princípio da concentração da matrícula encontra amparo na doutrina, no Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 03/2020 e na interpretação da Lei dos Registros Públicos, tendo se consagrado com vistas a melhor conferir segurança jurídica aos negócios jurídicos imobiliários.

²¹ PAIVA, João Pedro Lamana. A consolidação do princípio da concentração na matrícula imobiliária. disponível em <<https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/a-consolidacao-do-principio-da-concentracao-na-matricula-imobiliaria>, acesso no dia 16/03/2021, às 15:04

O referido princípio apenas ganhou respaldo legislativo, após a entrada em vigor da Lei n 13.097/2015, incorporando a premissa ao ordenamento jurídico pátrio no sentido de que todo ato que se relacione ao bem imóvel ou a seu titular necessariamente precisa constar da matrícula do imóvel, a fim de que possa ser oposto a terceiros.²²

O propósito da concentração de atos na matrícula é conferir segurança jurídica nas transações relativas àquele imóvel, ademais de publicizar os atos.

3.2- ORIGEM DA SÚMULA 375, DO STJ

O empenho na busca pela reunião das informações relativas ao imóvel em sua matrícula, levando a cabo a orientação trazida pelo princípio da concentração da matrícula, deu ensejo à consagração do enunciado sumular 375, do STJ²³, relatado pelo Ministro Fernando Gonçalves. O verbete sumular impõe a necessidade de registro da penhora do bem alienado a terceiros, como prova da má-fé do adquirente.

A referida súmula se solidificou após inúmeros precedentes do Superior Tribunal de Justiça terem se firmado no sentido de que, não havendo o efetivo registro da penhora na matrícula do imóvel, a aquisição de bem objeto de execução por terceiro se presume de boa-fé. Justificando tal entendimento, o Ministro Relator dos Embargos de Divergência em Recurso Especial n. 114.415-MG (97.0044597-6), Ministro Eduardo Ribeiro asseverou que:

Questiona-se a respeito da ineficácia da venda de imóvel penhorado, feita a terceiro por quem adquirira o bem do devedor. Tenho que o dissídio se acha convenientemente demonstrado. No paradigma a hipótese era basicamente a mesma e decidiu-se que não poderia aquela alienação subsistir, em relação ao processo de execução, contaminada que estaria pelo vício da primeira, não relevando inexistisse registro da penhora. No caso em exame, entendeu-se que

²²COUTO, Marcelo. O PRINCÍPIOD A CONCENTRAÇÃO MATRICIAL COMO GARANTIA DA SEGURANÇA JURÍDICA: ASPECTOS DA LEI Nº 13.097/15, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015 E DO CÓDIGO DE NORMAS DOS CARTÓRIOS EXTRAJUDICIAIS DE MINAS GERAIS, p. 02. Disponível em <<https://www.corimg.org/app/webroot/files/editor/files/11-O%20princ%C3%ADpio%20da%20concentra%C3%A7%C3%A3o%20matricial%20como%20garantia%20da%20seguran%C3%A7a%20jur%C3%ADdica.pdf>>. Acesso no dia 16/03/2021, às 16:20.

²³ “O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.”

seria mister existisse aquele registro ou se demonstrasse que o último adquirente tinha ciência da constrição.

[...]

Efetivamente, é exigir o inexigível e supor como razoável o que nunca acontece, entender-se deva alguém, que vá adquirir um bem, além de levantar a cadeia dominial, averiguar se pende processo, interessando a algum dos anteriores proprietários. Havendo, deverá pesquisar quanto à solvência. Que isso se faça quanto àquele com quem se negocia, admita-se como de se esperar. Estender a pesquisa por uma cadeia às vezes longa significa a paralisia na vida dos negócios. Em verdade, é sabido que ninguém assim procede e a consequência é simplesmente fazer com que alguém que agiu na mais absoluta boa-fé termine por pagar a dívida de outrem, com quem não teve qualquer contato.

Em suma, a motivação dos julgados que resultaram na edição da súmula foi a vulnerabilidade do adquirente que não toma conhecimento de impedimentos capazes de fragilizar a segurança jurídica da aquisição e, posteriormente, é tomado de surpresa com a informação de que o alienante é devedor. Destaque-se, porém, que, segundo a interpretação do julgado, o adquirente está desobrigado de averiguar se pende processo contra algum dos proprietários anteriores, bastando que levante a cadeia dominial.

Os precedentes que deram origem à súmula trazem elementos que respaldam a boa-fé do adquirente, quando ressaltam que a aquisição se deu quando o bem imobiliário figurava como livre e desimpedido²⁴. Considerando, pois, inexistente o registro de penhora ou arresto sobre o imóvel, não se supõe que os contratantes agiram em *consilium fraudis*²⁵.

Isso porque, entende-se que a matrícula do imóvel possui efeito *erga omnes*, tornando pública eventual constrição do bem a terceiros interessados na aquisição, de modo que inexistindo indicação da execução na matrícula, presume-se de boa-fé o terceiro.

²⁴ AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 4.602-PR (90.0006255-1) Relator: Ministro Athos Carneiro, extraído do JUSBRASIL

²⁵ AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL N. 1.046.004-MT (2008/0073448-9) Relator: Ministro Humberto, extraído do JUSBRASIL

4. MUDANÇAS E COMPATIBILIDADE ENTRE A LEI Nº 13.097/2015 E O CPC/15

À primeira vista, a leitura dos artigos 54, 55 e 56, da Lei nº 13.097/2015 conduz à interpretação de que a configuração da Fraude à Execução depende exclusivamente da averbação da existência de ação, execução ou constrição na matrícula do imóvel a ser alienado. Ocorre, no entanto, que numa leitura combinada destes dispositivos com o disposto no CPC, conclui-se que ainda que não procedida à averbação configurar-se-á a fraude acaso o credor logre êxito na demonstração da má-fé do terceiro adquirente, entendimento que, inclusive, decorre da já debatida súmula 375, do STJ.

A doutrina e os Tribunais pátrios divergem, porém, na interpretação dos multicitados dispositivos legais. É que, embora a entrada em vigor do CPC/15, também tenha trazido a interpretação de que para configuração da fraude à execução impescinde a averbação da existência da ação ou da execução ou do ato de constrictivo judicial em dadas circunstâncias (art. 792, incisos I a III), discute-se que o teor inciso IV do art. 792, do CPC muito se afasta do conteúdo dos arts. 54 a 59 da Lei nº 13.097/2015, que nada trata acerca da necessidade averbação, conduzindo à mera compreensão de que bastaria pendência de demanda capaz de reduzir o alienante à insolvência.

Dessa forma, o conteúdo do art. 792, IV, do CPC, nutre indiscutível incerteza jurídica no ordenamento jurídico de relação ao terceiro adquirente de boa-fé, circunstância que dá causa às divergências jurisprudenciais sobre a matéria²⁶.

Segundo o entendimento de Fredie Didier Jr²⁷, inexistente qualquer incompatibilidade entre a Lei nº 13.097 e o CPC/2015, tratando-se de disposições normativas que se complementam:

²⁶ CHALHUB, Melhim Namem. Uma análise da Lei nº 13.097/2015 frente ao novo CPC e a outros diplomas legais. Disponível em: < <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/uma-analise-da-lei-no-13-097-2015-frente-ao-novo-cpc-e-a-outros-diplomas-legais>>, acessado no dia 05/03/2021, às 11:35 a.m.

A Lei n. 13.097/2015 (BRASIL, 2015b) sugere, em leitura rasa e equivocada, que só haveria fraude quando averbada pendência de ação, execução, constrição ou outro gravame ou restrição no registro do imóvel transferido para o terceiro. Mas o CPC-2015 deixa mais claro algo que já poderia ser extraído de uma leitura adequada dos dispositivos mencionados da Lei n. 13.097/2015, i.e., que, mesmo que não haja a referida averbação, é possível a configuração da fraude quando o credor demonstra a má-fé do terceiro adquirente, conforme se consolidou no teor do enunciado n. 375 da Súmula do STJ

Como se vê, tratam-se de entendimentos díspares, ainda não pacificados pelos Tribunais pátrios, mas com grande tendência à interpretação de que inexistem incompatibilidades entre os normativos, complementando-se entre si.

4.1- CONSTITUCIONALIDADE DA LEI

Muito se discute acerca da constitucionalidade da Lei nº 13.097/2015, editada com fim precípuo melhor detalhar o instituto da fraude à execução e de onde se extraiu princípio da concentração da matrícula no art. 54 (ASSIS, 2016, p. 389).

Defende-se a inconstitucionalidade de forma da multicitada lei, em razão de ter se originado da conversão de medida provisória que versava sobre matéria de Direito Processual, o que é proibido pelo art. 62, §1º, I, b, CF, já que não se autoriza a edição de medidas provisória em se tratando de matérias de Direito Processual Civil.

Respaldoando-se nesse fundamento, entende Maria Rivitti pela inconstitucionalidade do art. 54, da lei nº 13.097/2015 por cuidar a redação de matéria processual, que veio a ser revogada pelo CPC/2015 em razão da sua incompatibilidade²⁸.

Nesse mesmo sentido leciona Araken de Assis:

²⁷ DIDIER, Fredie e BRAGA, Paula. O Princípio da Concentração da Matrícula e Fraude à Execução: Um diálogo entre a Lei nº13.097/2015 e o CPC/2015.

²⁸ RIVITTI, Maria Augusta da Matta. PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO PUC-SP Maria Augusta da Matta Rivitti Inconstitucionalidade do § 3º do art. 792 do Código de Processo Civil por violação à segurança jurídica, p. 116.

pelas mesmas razões dos autores citados, consideram inconstitucional o art. 54 da Lei 13.097/2015; todavia, em relação ao art. 59, consideram-no constitucional por não adentrar no plano do direito processual. Indicam que, além do vício da inconstitucionalidade, a Lei 13.097/2015 padece do vício da ilegalidade, não observando o art. 7º da LC 95/1998, misturando temas distintos entre si (cf. Fraudes patrimoniais e a desconsideração da personalidade jurídica no Código de Processo Civil de 2015. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 127-128)²⁹

Fredie Didier Jr., porém, observa que a matéria objeto da medida provisória, posteriormente convertida na Lei nº 13.097/2015 “*se trata de Direito Material, por tratar de disciplina da eficácia do contrato imobiliário, bem como da responsabilidade patrimonial e da fraude*”³⁰. Tratando-se a responsabilidade patrimonial e fraude de assuntos afetos ao direito material, não há qualquer embaraço na conversão da medida provisória na Lei nº 13.097/2015.

Ademais, a referida lei não se incompatibiliza com o CPC/2015. Existe, ao contrário, plena harmonia entre os normativos.

Dessa forma, a tão defendida inconstitucionalidade formal sustentada por Araken de Assis e Maria Rivitti da Lei nº 13.097/2015 não prospera, eis que, se tratando de normativo de Direito Material, a sua conversão em lei não opôs qualquer afronta aos dispositivos constitucionais.

CONCLUSÃO

Dos estudos bibliográficos feitos, pode-se concluir que não há incompatibilidade entre o CPC/2015 e a Lei nº 13.097/2015, tratando-se em verdade de leis que se complementam entre si, quando feita uma leitura acurada e comparativa dos dispositivos.

²⁹ ASSIS, Araken. Manual da execução. 18. ed., rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 389-393; BUENO, Cassio Scarpinella. Manual de direito processual civil: inteiramente estruturado à luz do novo CPC – Lei n. 13.105, de 16.3.2015. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 487; SIQUEIRA, Thiago Ferreira. A responsabilidade patrimonial no novo sistema processual civil. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 326. Gilberto Bruschi e outros.

³⁰ DIDIER, Fredie e BRAGA, Paula. O Princípio da Concentração da Matrícula e Fraude à Execução: Um diálogo entre a Lei nº 13.097/2015 e o CPC/2015.

Apesar do debate doutrinário trazer para o leitor dúvidas a respeito das alterações promovidas pelo CPC/2015 terem ou não modificado, revogado ou incompatibilizado a Lei nº 13.097/2015, restou demonstrado no presente artigo que, em verdade, as leis apenas agregam à interpretação do instituto da fraude à execução, deixando claro que a averbação da pendência de ação no registro de imóveis gera presunção de *scientia fraudis* em caso de aquisição bem imobiliário pelo terceiro, sem prejuízo de que, inexistindo averbação, se possa comprovar a ocorrência de fraude à execução se demonstrada a má-fé do terceiro adquirente.

Da análise do instituto da fraude restou evidenciado se tratar de ato sorrateiro, enganoso e imbuído de má-fé cujo objetivo é lesar terceiros. No que concerne especificamente à ocorrência da fraude à execução, no contexto dos negócios jurídicos imobiliários, apura-se que estará configurada acaso verificada quaisquer das hipóteses elencadas no art. 792 e inciso do CPC ou arts. 54 a 56 da Lei nº 13.097/2015, diretamente vinculadas à necessidade de averbação no registro público competente ou, ainda, acaso o credor logre êxito na demonstração da má-fé do adquirente³¹.

A Lei nº 13.097/2015 não incorpora qualquer novidade ao ordenamento Jurídico brasileiro, quando comparado às disposições trazidas pelo CPC/2015 ou à própria interpretação do enunciado sumular nº 375, do STJ. A referida lei se limita a detalhar regramento já existente, além de reduzir a termo entendimentos jurídicos muito utilizados, mas não positivados, a exemplo do Princípio da Concentração da Matrícula (art. 54, parágrafo único) e a dinâmica da responsabilidade patrimonial no contexto imobiliário.

Embora existentes argumentos no sentido de que haja incompatibilidade entre os dispositivos legais, caminha-se para o entendimento de que as leis se complementam, na medida em que, enquanto a lei nº 13.097/2015 sugere haver fraude quando pendente averbação de ação, execução, constrição ou outro gravame ou restrição no registro do imóvel transferido para o terceiro, o CPC/2015 vem a agregar a lei anterior prevendo que ainda que inexistente a multicitada averbação, poderá estar configurada a fraude acaso demonstrada, pelo credor, a

³¹ LIMA, 1985; CASTRO, 1974; THEODORO JUNIOR, 2007; SILVA, 2008; ZAVASCKI, 2003; NEVES, 2016

má-fé do terceiro adquirente, conforme consignou a inteligência da súmula nº. 375 do STJ³².

Doutra ponta, restou demonstrada, ainda, a constitucionalidade da Lei nº 13.097/2015, haja vista que, como demonstrado, o regramento objeto de Medida Provisória, mais tarde convertida em lei diz respeito exclusivamente a Direito Material, e, não Processual, como crê parcela da doutrina, estando, portanto, em completa consonância com art. 62, §1º, I, b, da Constituição Federal de 1988.

A despeito da inconstitucionalidade formal da lei, defendida por Maria Augusta da Matta Rivitti, Araken de Assis e Thiago Siqueira, em razão de ter sido resultado da conversão de medida provisória sobre Direito Processual em lei, o que vedado pela Constituição Federal, restou demonstrado que tais argumentos não prosperam, pois, como bem sustentado por Fredie Didier Jr. a lei versa sobre eficácia do contrato imobiliário e a responsabilidade patrimonial na fraude, matéria adstrita a Direito Material.

Desta forma, repise-se a edição das Leis nº 13.097/2015 e 13.105/2015 (CPC) não se incompatibilizam ou divergem na tratativa da temática, dizendo respeito a normativas que interagem entre si, ademais de se complementarem no que dizem respeito à ocorrência de fraude à execução no contexto dos negócios jurídicos imobiliários.

REFERÊNCIAS

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. A LEI 13.097/2015 E O PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO NA MATRÍCULA, disponível em <https://corimg.org/files/obra/A-LEI-13097-E-O-PRINCI-PIO-DA-CONCENTRAC-A-O-NA-MATRI-CULA.pdf>no dia 19/02/2021, às 15:47

³²DIDIER, Fredie e BRAGA, Paula. O Princípio da Concentração da Matrícula e Fraude à Execução: Um diálogo entre a Lei nº13.097/2015 e o CPC/2015.

MARINONI, Luiz Guilherme; **ARENHART**, Sérgio Cruz. **Curso de processo civil**, v. III – Execução. Ed. RT. Ano 2015

DE SOUZA, Gelson Amaro. **FRAUDE À EXECUÇÃO E O ELEMENTO SUBJETIVO NO CPC/2015**. Disponível em <<http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:LM5kVvT6k3kJ:www.cescage.com.br/revistas/index.php/aporiajuridica/article/download/30/29+&cd=1&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=br>>, acessado no dia 10/03/2021, às 15:15.

DE CASTRO, Amilcar. **Comentários ao CPC**. vol. VIII, pág. 81, Editora RT. São Paulo, 974.

THEODORO JR., Humberto. **Curso de direito processual civil**, v. III. Ed. Editora Forense. 54^a edição. Ano 2020

MARINONI, Luiz Guilherme; **ARENHART**, Sérgio Cruz. **Curso de processo civil**, v. III – Execução,

DONIZETTI, Elpídio. **Curso didático de direito processual civil**. Ed. Atlas; 22^o edição. Ano 2019.

PINTO, Luiz Fernando de Andrade. **Direito de Propriedade**, disponível em <https://www.emerj.tjrj.ius.br/serieaperfeicoamentodemaistrados/paginas/series/16/direitosreais_75.pdf>, p. 75-76.

CHALHUB, Melhim Namem. **Uma análise da Lei nº 13.097/2015 frente ao novo CPC e a outros diplomas legais**. Disponível em: <<https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/uma-analise-da-lei-no-13-097-2015-frente-ao-novo-cpc-e-a-outros-diplomas-legais>>, acessado no dia 05/03/2021, às 11:35 a.m.

MARIA, Ângela. **Saberimobiliário**. Disponível em <<https://www.saberimobiliario.com.br/2008/11/efeito-erga-omnes.html>>, acessado no dia 12/03/2021, às 15:08.

PAIVA, João Pedro Lamana Paiva. **A consolidação do princípio da concentração na matrícula imobiliária**. disponível em <<https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/a>>

consolidacao-do-principio-da-concentracao-na-matricula-imobiliaria, acesso no dia 16/03/2021, às 15:04.

COUTO, Marcelo. O PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO MATRICIAL COMO GARANTIA DA SEGURANÇA JURÍDICA: ASPECTOS DA LEI Nº 13.097/15, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015 E DO CÓDIGO DE NORMAS DOS CARTÓRIOS EXTRAJUDICIAIS DE MINAS GERAIS, p. 02. Disponível em <https://www.corimg.org/app/webroot/files/editor/files/11-O%20princ%C3%ADpio%20da%20concentra%C3%A7%C3%A3o%20matricial%20como%20garantia%20da%20seguran%C3%A7a%20jur%C3%ADdica.pdf>. Acesso no dia 16/03/2021, às 16:20.

DIDIER, Fredie e BRAGA, Paula. O Princípio da Concentração da Matrícula e Fraude à Execução: Um diálogo entre a Lei nº13.097/2015 e o CPC/2015.

RIVITTI, Maria Augusta da Matta. PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO PUC–SP. Inconstitucionalidade do § 3º do art. 792 do Código de Processo Civil por violação à segurança jurídica, p. 116.

ASSIS, Araken. Manual da execução. 18. ed., rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 389-393; BUENO, Cassio Scarpinella. Manual de direito processual civil: inteiramente estruturado à luz do novo CPC – Lei n. 13.105, de 16.3.2015. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 487;

SIQUEIRA, Thiago Ferreira. A responsabilidade patrimonial no novo sistema processual civil. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 326. Gilberto Bruschi e outros.

DINAMARCO, Cândido Rangel. Instituições de direito processual civil, v. IV, p. 389

(**LIMA, 1985; CASTRO, 1974; THEODORO JUNIOR, 2007; SILVA, 2008; ZAVASCKI, 2003; NEVES, 2016).**