**Controvérsias sobre a interpretação de fraude à execução**

[Salvar](http://cpfadvogados.jusbrasil.com.br/artigos/337786481/controversias-sobre-a-interpretacao-de-fraude-a-execucao?utm_campaign=newsletter-daily_20160519_3397&utm_medium=email&utm_source=newsletter) • [3 comentários](http://cpfadvogados.jusbrasil.com.br/artigos/337786481/controversias-sobre-a-interpretacao-de-fraude-a-execucao?utm_campaign=newsletter-daily_20160519_3397&utm_medium=email&utm_source=newsletter#comments) • [Imprimir](http://cpfadvogados.jusbrasil.com.br/artigos/337786481/controversias-sobre-a-interpretacao-de-fraude-a-execucao?print=true) • [Reportar](http://cpfadvogados.jusbrasil.com.br/artigos/337786481/controversias-sobre-a-interpretacao-de-fraude-a-execucao?utm_campaign=newsletter-daily_20160519_3397&utm_medium=email&utm_source=newsletter)

Publicado por [Cunha Pereira Filho Advogados](http://cpfadvogados.jusbrasil.com.br/) - 3 dias atrás

19



A nova Lei [13.097](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/161090520/lei-13097-15)/15 em seu artigo [54](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/28387497/artigo-54-da-lei-n-13097-de-19-de-janeiro-de-2015), [parágrafo único](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/28387487/par%C3%A1grafo-1-artigo-54-da-lei-n-13097-de-19-de-janeiro-de-2015), traz a seguinte previsão: que *“****Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis****, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel,* ***ressalvados o disposto nos arts.*** [***129***](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10930337/artigo-129-da-lei-n-11101-de-09-de-fevereiro-de-2005) ***e*** [***130***](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10929973/artigo-130-da-lei-n-11101-de-09-de-fevereiro-de-2005) ***da Lei*** [***11.101***](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/96893/lei-de-recupera%C3%A7%C3%A3o-judicial-e-extrajudicial-e-de-fal%C3%AAncia-lei-11101-05) ***de 9 de fevereiro de 2005****, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.*

De outro lado, a Súmula 375 do STJ também estabelece que, “*o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente”.*

Nos termos da presente súmula, portanto, havendo a falta de registro da penhora sobre o bem alienado, caberá ao credor o ônus de provar a má-fé do terceiro adquirente, demonstrando que ele tinha ciência da ação em curso.

Já a Lei n. [13.097](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/161090520/lei-13097-15)/15, vais mais longe e é taxativa ao afirmar que não poderão se opostas situações jurídicas não registradas ou averbadas na matrícula do imóvel, ao terceiro adquirente de boa fé, inclusive para fins de evicção.

O [novo CPC](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/174276278/lei-13105-15), tratando do mesmo tema *“fraude a execução”,* no seu artigo [792](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/28889892/artigo-792-da-lei-n-13105-de-16-de-marco-de-2015), diz o seguinte:

*“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.”*

Portanto, como se verifica, o [novo CPC](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/174276278/lei-13105-15), está em consonância com a regra estabelecida na Súmula 375 do STJ, ou seja, não havendo o registro da penhora sobre o bem alienado ao terceiro, a fraude à execução somente ficaria caracterizada se houver prova de que o terceiro tinha ciência da ação ou da constrição. Havendo, pois, a prova de seu conhecimento, caracterizado estará a má-fé do adquirente.

O terceiro adquirente tem o ônus de provar que adotou as cautelas necessárias para a aquisição, mediante a exibição das certidões pertinentes.

Entretanto, e a despeito da presente súmula 375 e do que estabelece o artigo [792](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/28889892/artigo-792-da-lei-n-13105-de-16-de-marco-de-2015) do [NCPC](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/174276278/lei-13105-15), bem como, da previsão do artigo [54](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/28387497/artigo-54-da-lei-n-13097-de-19-de-janeiro-de-2015), [parágrafo único](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/28387487/par%C3%A1grafo-1-artigo-54-da-lei-n-13097-de-19-de-janeiro-de-2015) da Lei [13.097](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/161090520/lei-13097-15)/15, o entendimento no STJ ainda não está pacificado, uma vez que a ministra Nancy Andrighi afetou o julgamento do REsp 956.943, suspendendo o processamento dos recursos especiais que versem sobre os requisitos necessários à caracterização da fraude de execução envolvendo bens imóveis, excetuadas as execuções de natureza fiscal (fls. 471).

“*Em artigo doutrinário a ministra Nancy Andrighi (em co-autoria com Daniel Bittencourt Guariento) defende que só se pode considerar objetivamente de boa-fé, o terceiro que adota mínimas cautelas para a segurança jurídica da sua aquisição (Fraude de execução: O Enunciado 375 da Súmula/STJ e o Projeto do* [*novo Código de Processo Civil*](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/174276278/lei-13105-15)*. In: Arruda Alvim e outros (Coords.) Execução civil e temas afins – do* [*CPC*](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/91735/c%C3%B3digo-processo-civil-lei-5869-73)*/1973 ao novo* [*CPC*](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/91735/c%C3%B3digo-processo-civil-lei-5869-73)*. São Paulo: RT, 2014, p. 354 a 364)”. (Rita Dias Nolasco, Rodolfo da Costa Manso Real Amadeo e Gilberto Gomes Bruschi - Fraude à execução no novo CPC – Migalhas 05.08.14.)*

Portanto, e nesta linha, se afigura indispensável o dever de cautela do terceiro adquirente de qualquer bem imóvel, mediante a obtenção de certidões junto aos cartórios distribuidores judiciais afim de verificar a existência de ações judiciais ou de quaisquer outras constrições sobre o imóvel e seus proprietários.

Pois em outro importante ponto do REsp. 956.943, no item que fala sobre ***“A distribuição dinâmica da prova na fraude de execução”***, assim vem fundamentado:

*“De fato, é impossível ignorar a publicidade do processo, gerada pelo seu registro e pela distribuição da petição inicial, nos termos dos arts.* [*251*](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10715392/artigo-251-da-lei-n-5869-de-11-de-janeiro-de-1973) *e* [*263*](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10714295/artigo-263-da-lei-n-5869-de-11-de-janeiro-de-1973) *do* [*CPC*](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/91735/c%C3%B3digo-processo-civil-lei-5869-73)*, na hipótese de venda de imóvel de pessoa demandada judicialmente, ainda que não registrada a penhora ou realizada a citação. Diante dessa publicidade, o adquirente de qualquer imóvel deve acautelar-se, obtendo certidões dos cartórios distribuidores judiciais que lhe permitam verificar a existência de processos envolvendo o comprador, nos quais possa haver constrição judicial (ainda que potencial) sobre o imóvel negociado. No julgamento do REsp 618.625⁄SC, mencionado linhas acima, já havia consignado que a apresentação das referidas certidões, no ato da lavratura de escrituras públicas relativas a imóveis, é obrigatória, ficando, ainda, arquivadas junto ao respectivo Cartório, no original ou em cópias autenticadas* ***(cfr. §§ 2.º e 3.º, do art. 1.º, da Lei n.º 7.433⁄1985)”.***

*João Cândido Cunha Pereira Filho – Advogado*