



**Fundação Educacional do Município de Assis
Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis
Campus "José Santilli Sobrinho"**

ANA BEATRIZ DE LIMA CARBONE

**O REGISTRO PÚBLICO COMO MECÂNISMO DE PREVENÇÃO CONTRA
FRAUDE À EXECUÇÃO: O PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO E O NOVO
CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.**

**Assis/SP
2018**



**Fundação Educacional do Município de Assis
Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis
Campus "José Santilli Sobrinho"**

ANA BEATRIZ DE LIMA CARBONE

**O REGISTRO PÚBLICO COMO MECÂNISMO DE PREVENÇÃO CONTRA
FRAUDE À EXECUÇÃO: O PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO E O NOVO
CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.**

Projeto de pesquisa apresentado ao curso Direito do Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis – IMESA e a Fundação Educacional do Município de Assis – FEMA, como requisito parcial à obtenção do Certificado de Conclusão.

**Orientando(a): Ana Beatriz de Lima Carbone
Orientador(a): Ms.Fernando Antonio Soares de Sá Junior**

**Assis/SP
2018**

FICHA CATALOGRÁFICA

CARBONE, ANA BEATRIZ DE LIMA

O registro público como mecanismo de prevenção contra a Fraude à Execução: Princípio da Concentração e o Novo Código de Processo Civil / Ana Beatriz de Lima

Carbone. Fundação Educacional do Município de Assis –FEMA – Assis, 2018.

Número de páginas 31.

Orientador: Ms.Fernando Antônio Soares de Sá Junior

1. Fraude à Execução. 2. Registro Público.

CDD: 342.1136

Biblioteca da FEMA

**O REGISTRO PÚBLICO COMO PREVENÇÃO DA FRAUDE À
EXECUÇÃO: O PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO E O NOVO CÓDIGO DE
PROCESSO CIVIL.**

ANA BEATRIZ DE LIMA CARBONE

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis, como requisito do Curso de Graduação, avaliado pela seguinte comissão examinadora:

Orientador: _____
Inserir aqui o nome do orientador

Examinador: _____
Inserir aqui o nome do examinador

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho a Deus, pois sem Ele, nada seria possível.

AGRADECIMENTOS

Meus agradecimentos vão primeiramente a Deus seguindo a todos que contribuíram de alguma forma para a realização deste trabalho. Palavras não conseguirão expressar minha gratidão e reconhecimento aos meus familiares, companheiro, amigos e ao professor orientador Ms.Fernando de Sá.

“Lembre de Deus em tudo que fizer, e Ele lhe mostrará o caminho certo.” Provérbios 3:6

RESUMO

O presente trabalho consiste no estudo acerca da fraude à execução, dando destaque ao método preventivo adotado pelo Novo Código de Processo Civil, apontando seus elementos em uma análise sobre o instituto. Ressalta-se a importância do registro imobiliário e seus pressupostos para a configuração dos atos a serem praticados, bem como a apresentação de um breve relato histórico do mesmo. Tem como finalidade discorrer as questões respectivas ao tema, trazendo a importância da publicidade das ações reipersecutórias que se recomenda anteceder as alienações ou onerações, como forma de prevenção dos feitos fraudulentos dos devedores em ações já distribuídas, se desfazendo do bem que viria a ser a garantia do pagamento de suas obrigações. Conjuntamente, demonstrar-se-á os preceitos da estrutura do mecanismo processual da fraude à execução e sua aplicabilidade no sistema judiciário brasileiro.

Palavras-chave: Fraude à execução. Princípio da Concentração. Mecanismo de prevenção. Aplicabilidade.

ABSTRACT

The present work consists of the study about the fraud to execution, highlighting the preventive method adopted by the New Code of Civil Procedure, pointing out its elements in an analysis about the institute. It is important to note the importance of the real estate registry and its assumptions for the configuration of the acts to be practiced, as well as the presentation of a brief historical account of it. Its purpose is to discuss the respective issues to the subject, bringing the importance of the publicity of reipersecutory actions that it is recommended to precede the alienations or bonds, as a way of preventing the fraudulent acts of the debtors in actions already distributed, undoing of the good that would become the guarantee of payment of its obligations. Together, it will demonstrate the precepts of the structure of the procedural mechanism of execution fraud and its applicability in the Brazilian judicial system.

Keywords: Execution fraud. Principle of Concentration. Mechanism of prevention. Applicability

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

NCPC – NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

STJ – SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

C.C- CÓDIGO CIVIL

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	11
1. CAPITULO 1- REGISTRO IMOBILIÁRIO.....	13
1.1. BREVE RELATO HISTÓRICO	13
1.2. DA MATRÍCULA.....	14
1.3. DIREITOS REAIS	16
2. CAPITULO 2 - PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO.....	17
2.1. CONCEITO E FINALIDADE.....	17
2.2. QUADRO COMPARATIVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.....	20
3. CAPITULO 3- FRAUDE À EXECUÇÃO.....	21
3.1. CARACTERIZAÇÃO A FRAUDE À EXECUÇÃO.....	21
3.2. O RECONHECIMENTO PELO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO.....	23
3.3. PRÁTICA JURISPRUDENCIAL.....	24
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	28
REFERÊNCIAS.....	30

INTRODUÇÃO

Os registros públicos são atos de caráter privado e de delegação pública, instituídos por determinação constitucional e o órgão fiscalizador é o Poder Judiciário que, por meio do juiz corregedor, certifica o trabalho exercido nos cartórios. Os atos registrais do Oficial de Registro de Imóveis possui fé pública, certificada e reconhecida pelo Princípio da legalidade, exposto no artigo 37 da Constituição Federal, fundamentando a sua formulação. A sua função é: garantir a publicidade, conservação, a segurança jurídica e a eficácia que apresentam reflexos judiciais através de mandados, ofícios, partilhas e afins que deverão ser devidamente obedecidos. O oficial gerenciador desse serviço, tem sua nomeação por meio de concurso público conforme Lei Federal 8.935/94 como determina a regulamentação do ofício.

No anseio de garantir a segurança jurídica das relações compactuadas, a prática dos registros patrimoniais ganhou uma atenção especial no Novo Código de Processo Civil no que incumbe a prevenção das ilegalidades por parte dos devedores no cumprimento dos débitos adquiridos. Por intermédio da notícia das constrições existentes do proprietário, o mau pagador terá a ação processual que fora citado, antecipadamente vinculada ao patrimônio e este quando consultado, será apontado à averbação indicando a possibilidade de que o imóvel sofra algum tipo de penhora, recuperação como garantia de pagamento ao credor e etc. A concepção pretendida é denominada de Princípio da Concentração, como o próprio nome indica, reunindo as informações pertinentes de forma pública e de fácil acesso. Como matéria do presente exposto, apontaremos a Fraude à Execução e a sua aplicabilidade por meio do ordenamento jurídico, que visa impedir a liquidação dos bens do executado como manobra de sabotagem ao processo de execução, dessa forma, equiparada ao princípio, será denotado as características e seu âmbito.

Objetivando traçar as os meios de atuação do Oficial de Registro para com a sociedade, este estudo trata a origem dos registros públicos, sua finalidade e apontamentos que derivam dos registros imobiliários sob o ponto de vista voltado a Fraude à Execução e a atuação do Princípio da Concentração trazido pelo novo Código de Processo Civil que corrobora com o tema em questão. Tratar-se-á dos procedimentos assegurados mediante

as leis e normas contribuindo para o resguardo do sucesso das relações jurídicas e seus efeitos, intentando adotar sempre o resguardo obstando assim a lide. Salieta-se na presente monografia a medida ofertada pelos doutrinadores corroborando a concepção trazida, que viabiliza a redução das fraudes que decorrem nos processos de execução.

1. REGISTRO IMOBILIÁRIO

1.1 BREVE RELATO HISTÓRICO

O termo Posse, no território brasileiro, se faz presente desde ao descobrimento do Brasil, quando um ordenamento jurídico fora implantado no país pós- descobrimento. As suas transmissões constituíam-se pelas cartas de doações que estavam sob o domínio imperialista por volta do ano de 1532 e as divisões se delimitavam pelas capitânicas, mais especificamente 15 subdivisões, cujo seus quinhões por meio de determinação do Império foram instituídos aos donatários. Na razão de não haver isenção dos impostos cobrados pela monarquia, sucedeu o desinteresse dos contemplados, dessa forma os colonos passaram a obter o domínio das terras por meio da Lei das Sesmarias, (FERREIRA, p. 107, 1994) que consistia na posse de agricultores que tornavam as terras abandonadas ou devolvidas para destiná-las ao cultivo e agricultura. A partir de então, podemos identificar as primeiras características do que chamamos de propriedade privada, mesmo ainda distante do conceito conhecido hoje. Incidiu-se a Lei de Registro Imobiliário de n.º 601, de 18 de setembro de 1850, partindo do Regulamento 1.318 de 30 de janeiro de 1854, popularmente conhecida como Registro do Vigário, onde se determinava o domínio direto do solo brasileiro especificando o que era de domínio público e privado de forma declaratória. A efetuação escrita originou-se da Lei Orçamentária 317/43 que tratava dos Registros Hipotecários, onde viram a necessidade de um registro de maior alcance e, a partir desta, apresentou melhor efetividade por exibir a inscrição do determinado ato constitutivo e assim, ao decorrer dos anos fora aprimorada para que as garantias obtivessem efeitos superiores ao antecedente sob o crédito adquirido, bem como o cumprimento da obrigação. A transcrição trouxe a citada funcionalidade.

A eficácia dos atos registrais deu-se em 1916, implementando a exigência do registro. O Código Civil do respectivo ano, em seu artigo 530, pela lei 3.017/16 passou-se a utilizar a transcrição, originando-se como espécie de título hábil da época, estabelecendo assim a aquisição de propriedade. Em 1928 houve uma abrangência no alcance dos direitos em questão, foi quando se aplicou o efeito da *Causa Mortis*, produzindo a transmissões dos direitos reais sobre os imóveis posterior a morte (via de regra aos herdeiros), logo não mais apenas as ações *Inter Vivos* eram aplicadas como anteriormente, expandindo a matéria(Lamana,2014).

Todos os decretos e leis acima citadas, que antes foram aplicáveis, resultaram na Lei 6.015 de 1973, antes Medida Provisória de n.º 656/14 que objetivada trazer a publicidade das ações judiciais e oponibilidades relacionadas aos terceiros, consolidada e a transcrição foi substituída pela matrícula, retrata (Lei Federal 6.015, 1975):

Art. 1º Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei.

IV- O registro de imóveis.

1.2 DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

Partidária do decreto 4.857/39, a matrícula é considerada como um histórico do imóvel, correlacionado de forma metafórica de que a certidão de nascimento está para a pessoa como a matrícula está para o imóvel. Nela contém a descrição do mesmo, de como estarão inscritos os atos e os direitos reais vinculados a este determinado bem, tais atos que foram decorrentes dos negócios jurídicos celebrados. Estará também carregando as características e preceitos discorridos no artigo 176, da Lei 6.015 seguindo os padrões e fundamentações descritas. Por meio de inscrição (lançamentos registrais) no seu sentido formal, incidirá de maneira individualizada e única, não podendo haver mais de uma matrícula para um determinado imóvel (Melo, p. 229, 2016).

Sua origem parte da transcrição, referência antes aludido, onde eram gravados em livros os atos das hipotecas, ainda que em forma desordenada e pouco específica, e resultavam em uma ficha pessoal no nome do devedor para controle dos títulos.

A disponibilidade da matrícula já se encontra em plataforma digital, órgão devidamente cadastrado que é a Central Registradora de Imóveis, que facilita a prestação de serviço e abrange o acesso da consulta das informações contidas. Segundo o professor (Alvim, p. 1.189, 2014):

“A matrícula é o celeiro dos direitos reais em que depositam os negócios jurídicos que tratem tais direitos e das demais situações dominiais (usucapião, acessão etc.). Também são noticiadas circunstâncias que de

alguma forma atingem ou possam atingir o direito de propriedade – por exemplo, sequestros, arrestos, indisponibilidades etc.”

Por vez a matrícula possui a finalidade principal de individualizar o imóvel, obtendo de forma pública e escrita suas transmissões e gravames contidos na mesma. Anterior a lei 6.015/73 era considerado o folio pessoal no qual fora substituído pelo folio real, ou seja, ocorreu a adequação de uma sistemática antes voltada a pessoa em questão das quais se tratavam as relações obrigacionais e passam a tratar o imóvel de fora independente, resultado da unilaterariedade e do aspecto material que (Dip, p.17/18, 1986):

“A matriz abranja a integralidade do imóvel, e que a cada imóvel corresponda a rígida concepção de unilaterariedade perfilhada pelo direito brasileiro. A expressão “cada imóvel” contida no referido artigo 176 da lei 6.015/73 significa unidade territorial com continuidade de área, contornos definidos e individualizada de outras glebas.”

Um imóvel sem matrícula até pode existir na prática, porém não há a possibilidade de reconhecer a propriedade com suas informações atualizadas nem ao menos a comprovação de que a propriedade específica pertence à determinada pessoa física ou jurídica, afastando assim toda e qualquer segurança jurídica e garantias deste patrimônio em questão. Podemos apontar como exemplificação o Conjunto Habitacional de Assis – SP COHAB- Parque das Acácias, nenhum morador é proprietário segundo o Registro de Imóveis, na tentativa de consulta da matrícula que deveria estar cada apartamento, conforme o Código Civil, individualizado por meio da instituição de condomínio, dando para cada apartamento um registro a parte, porém verificamos apenas um terreno, sem construção, unicamente em nome da companhia como proprietária.

De acordo com o artigo 227 da Lei 6.015/15, que determina:

“Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no livro n.º2 – Registro Geral- obedecido o disposto no artigo 176 da mesma lei, na qual descreve as devidas normas.”

1.3 DOS DIREITOS REAIS

Uns dos principais direitos reais que o sistema brasileiro reconhece é a propriedade, na grande totalidade os de cunho privado, onde se vincula o direito da pessoa à coisa (que pode ser de apropriação) onerosa resultando no seu patrimônio. Aponta-se seu fator denominado de Preferência, que trará o destaque dos direitos reais como garantias das quais se enquadram as hipotecas, alienações fiduciárias etc. O efeito *Erga Omnes*, proporcionará a selagem de suas atribuições ao proprietário à segurança da sua aquisição, vinculado à pessoa ao bem podendo assim gozar de seus direitos que se englobam nas normas legais e assim, caracterizam o Registro de Propriedade que se encontram baseados nos artigos 1.225, 1.227, 1.245 e 1.247 do Código Civil.

As relações existentes à coisa recaem a uma subordinação por uma obrigação de fazer ou não fazer, valorando os bens patrimoniais, correlacionado ao direito pessoal por meio dos títulos aquisitivos ao direito real mediante aos lançamentos devidamente qualificados a margem da matrícula, a partir de então, nasce à subordinação entre a pessoa e o bem. Há possibilidade da caracterização do direito real anterior aos registros, apenas nos casos de usucapião, *causa mortis* entre outros, nos quais já são provocados por si próprios. Derivado do Direito das Coisas seguirá um conjunto de regras e normas que regulam as atribuições adquiridas pela obtenção de bens móveis e imóveis, e trata-se de um direito absoluto amparado por meio legislativo, de determinação obrigacional passiva e universal, uma vez que passa a ser a coisa adquirida determinada e não se admite a vontade individual, devendo ser vista de forma abrangente.

2. PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO

2.1 CONCEITO E FINALIDADE

Um dos apontamentos que o Poder Judiciário mais anseia é a celeridade processual, e o mesmo somado a segurança jurídica, se apresenta os principais preceitos da referida lei que representa a garantia da publicidade, diminuição dos riscos de forma preventiva e simples. Compreende sendo a reunião de não somente os efeitos translativos da matrícula do imóvel, bem como constrições judiciais e situações que atinja de forma prejudicial (como primazia) o terceiro de boa fé que adquiri determinado imóvel que não está livre e desimpedido como apresentado. Os atos posteriores à aquisição desse terceiro deverão ser nulos, entendendo que deveria estas informações (que causam impedimentos) estarem apontadas e disponíveis para consulta sem ter que arcar com inúmeras certidões negativas de inúmeros órgãos para conseguir a informação real do imóvel. A publicidade registral tem o viés de proporcionar a segurança jurídica na consulta anterior ao ato jurídico firmado, uma vez que está correlacionada ao direito real, com princípio *Erga Omnes*, que carrega o significado livre de que a eficácia que esse determinado direito apresenta alcança a todos, não podendo deixar de estar disponível devendo seguir sua essência. (RICHTER, p.4, 2004).

A temática possui cunho constitucional, indicado no artigo 5º XXXIII, CF, entendendo que a publicidade é a prevenção dos possíveis atos irregulares que os contratos carregam consigo e se apresentam correlacionado ao imóvel que até então se denota como disponível e de certa forma atualizada uma vez que o cartório competente, se solicitado uma copia da matrícula, é possível a emissão do que se intitulará como atualizada e real. A cautela, vista como característica comum entre o princípio e a publicidade, por se basear na prevenção das alegações de informações que não eram de fato conhecidas, deverá ser preventiva e não o remédio para o alcance da diminuição significativa nas fraudes, entendendo-se que a partir do momento em que as informações devidamente averbadas ou registradas se encontram em documentação pública e de fácil acesso, não há razão pela qual o terceiro adquirente, até o momento considerado de boa-fé, pleitear um imóvel como garantia de seus direitos, pois este estaria ciente da probabilidade de perda do patrimônio (MELO,p.38,2010).

Os efeitos da Concentração, além do que já tratávamos como impressão dos atos translativos e os atos judiciais posteriores a sentença condenatória, trás também quaisquer outras inscrições que resultariam na alteração jurídica o que significa que deve ser de conhecimento das partes para que as informações que correspondem a possíveis limitações ou restrições no direito adquirido das propriedades que estejam manifestadas nela mesmas. (LAMANA, 2014). O artigo 54 da Lei Federal 13.097 declara:

Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:

I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;

II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973_ Código de Processo Civil;

III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e

IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil.

Parágrafo único. 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 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

O direito não existe apenas para o processo, a aplicabilidade deve haver nos atos cotidianos como, por exemplo, a compra e venda: um dos atos civis mais comuns dos cidadãos e nesse ensejo direcionado a área imobiliária, onde para garantia da segurança do negócio se costuma solicitar certidões negativas em diferentes órgãos resultando um gasto de tempo e dinheiro a fim de verificar a real situação do imóvel e do proprietário transmitente. O artigo 54 da lei 13.097 está em vigência e visa proteger o bem adquirido uma vez que as demais negativas outrora. E mais, passa a ser de incumbência do credor notificar na matrícula através dos registros as contrições em andamento, o que entende-se como justo uma vez que ao ceder um crédito, a primeira relação jurídica, pede-se as medidas cabíveis para um bom resultado. Desse modo, não caberá apenas o agente de boa-fé se responsabilizar pela conduta de assegurar as cautelas. O artigo 799 NCPC acrescenta:

Incumbe ainda ao exequente:

- requerer a intimação do credor pignoratício, hipotecário, anticrético ou fiduciário, quando a penhora recair sobre bens gravados por penhor, hipoteca, anticrese ou alienação fiduciária

- requerer a intimação do titular de usufruto, uso ou habitação, quando a penhora recair sobre bem gravado por usufruto, uso ou habitação

- requerer a intimação do promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada;

IV - requerer a intimação do promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada;

- requerer a intimação do superficiário, enfiteuta ou concessionário, em caso de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre imóvel submetido ao regime do direito de superfície, enfiteuse ou concessão

- requerer a intimação do proprietário de terreno com regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre direitos do superficiário, do enfiteuta ou do concessionário

...

VIII - pleitear, se for o caso, medidas urgentes;

- proceder averbação em registro público do ato de propositura da execução e dos atos de constrição realizados, para conhecimento de terceiros.

2.2 QUADRO COMPARATIVO

	CPC 1973	CPC 2015
CREDOR	Dispensa anterior notícia possibilitando sua busca em qualquer tempo.	Deve praticar as diligências noticiando a existência do crédito na matrícula do imóvel.
DEVEDOR	Alienar o respectivo imóvel objeto da garantia anterior podendo este acarretar prejuízo a terceiro de boa-fé.	Segurança no negócio sendo públicas as informações atualizadas da situação que determinado imóvel se encontra e as ações reipersecutórias que nela contém.
MERCADO	Pode o objeto/contrato ser desfeito resultando na perda do imóvel daquele que adquiriu.	Segurança no negócio jurídico, sendo públicas as informações atualizadas da situação que determinado imóvel se encontra e os direitos que nele contém.
JUSTIÇA	Incidência de Fraude de Execução.	Impossibilidade da busca do bem que já fora transmitido.

3. FRAUDE À EXECUÇÃO

3.1 NOÇÕES GERAIS

Em tempo que há um processo tramitando o agente aliena o bem, nesse momento ocorre a fraude à execução, pois será possível que a demanda seja capaz de produzir a insolvência quando proferida a resolução do mérito da penhora do imóvel. Mesmo que apenas parte do bem seja alienada ou onerada, se sofrer dissipação do patrimônio excedendo o valor do crédito já será considerado como fraude (SOUZA, p.516, 2015). A cerca do momento de sua caracterização, encontrava-se presente desde o antigo CPC no artigo 619 e voltou se reafirmando no artigo 240 NCPC que explana “A citação válida, ainda quando ordenada por juízo incompetente, induz litispendência, torna litigiosa a coisa e constitui em mora o devedor.” A partir desta, a presunção será absoluta tornando-se litigiosa uma vez que há o conhecimento fatídico do processo, mas poderá também esta se configurar a partir da ação de conhecimento já que para execução basta sua distribuição.

O ordenamento jurídico não obsta novas atividades para aqueles que assumiram algum tipo de obrigação, de maneira oposta, quanto maior a movimentação mais favorável será para o giro do mercado econômico; portanto é de suma relevância que credor e devedor sejam incumbidos de desempenhar o que fixa o contrato evitando prejuízos, todavia, é sabido que não há uma exatidão para identificar de imediato um negócio hígido de um fraudulento, desse modo, deve ser apurado os fatos e nesse seguimento com relação a alienação respectivamente dita e dessa forma, apontamos uma das vertentes do que se desenvolve um negócio ardil, que encontra-se tipificado como Fraude à Execução pelo artigo 792 do NCPC. A fraude compõe-se do objeto de direito material, incorporado ao instituto processual, mediante as suas características requer que haja ação própria para sua constituição. O dicionário (Michaelis,2018) traduz a fraude sendo “Ato de má-fé que tem por objetivo fraudar ou ludibriar alguém; engano, sofisticação”. Trata-se de atos que são praticados de forma ardilosa, que gera engano e possui o intuito de causar lesão a outrem, ou do fato do não cumprimento de determinado dever. A partir do seu significado literal, podemos presumir os atributos para a caracterização do tema.

Em consonância com a Responsabilidade Patrimonial fundamentada no artigo 591 do CPC, que fixa que o devedor terá de responder através de seus bens para que sobrevenha a consumação das suas obrigações contraídas. Compreende na obrigação de fazer, nesse caso na obrigação de pagar, que recai ao bem do proprietário em dívida e

virá incumbi-lo de transferir o ônus ao patrimônio sujeito a penhora. Ainda que os bens sejam passíveis de alienações o conceito conflita com a fraude à execução por entender que o bem cedido não faz mais parte do patrimônio do executado e sim se vinculada ao patrimônio de terceiro, que passa a responder pelo imóvel. Conceitua a fraude à execução como (Didier, 2011):

“A fraude à execução é manobra do devedor que causa dano não apenas ao credor (como na fraude pauliana), mas também à atividade jurisdicional executiva. Trata-se de instituto tipicamente processual. É considerada mais grave do que a fraude contra credores, vez que cometida no curso de processo judicial, executivo o apto a ensejar futura execução, frustrando os seus resultados. Isso deixa evidente o intuito de lesar o credor, a ponto de ser tratada com mais rigor.”

O debate costuma ocorrer a respeito da presunção do magistrado que terá que decidir o mérito onde os fatos envolvem direitos que ambas as partes gozam sendo primeiro o credor na sua prerrogativa em receber o que lhe é devido e secundamente o terceiro de boa-fé que de certa forma obteve o imóvel mediante pagamento justo. Não pode haver obscuridade no feito sobre a decisão procedente, pois a fraude de execução como já mencionado é de instituto processual, seu reconhecimento uma vez aceita resulta na ineficácia da alienação e não propriamente desfazendo-a, pois ela não se torna nula e sim ineficaz. A ação deve ser apresentada contendo condições básicas como desígnios que se resume em legitimidade das partes, interesse de agir e possibilidade jurídica. O artigo 17 do novo CPC consagra sobre a devida função jurisdicional e diz “Para postular em juízo é necessário ter interesse e legitimidade”. Atendendo os demais pressupostos processuais, referente a admissibilidade exige-se que evidencie a existência do título executivo e que o mesmo possua liquidez, seja certo e exigível. Ainda sobre seus requisitos, concerne a devida existência de dois elementos essenciais, o primeiro tendo de haver a demanda em andamento que aponte o devedor, sendo imprescindível a sua citação no processo, no momento da efetivação de alienação ou oneração e o segundo, denominado como *Eventus Damni*, que demonstre à insolvência do patrimônio na data da decorrência, seja na ação de conhecimento ou posterior a citação.

A lei determina que sejam restritivas as negociações que envolvam bens do executado para que o credor indique como garantia da forma compulsória, pois o devedor poderá manter suas condições de gozo, uso e fruição, no entanto limitando-se (devido ao processo) de vender, doar ou alienar. Diante do exposto, a simples ação de conhecimento

proposta já basta para que a fraude à execução seja reconhecida, entendendo que a cessão configura a fraude.

Considera-se atribuído ao terceiro adquirente realizar as buscas dos sinais de ônus por meio de certidões para assim se determinar o negocio como insolvente, em contra ponto, o NCPC resguarda a incumbência perante ao adquirente por se basear na importância e essencialidade de adoção ao mecanismo consideravelmente simples e eficaz que compreende a publicidade mediante ao registro, negativamente assim o efeito do contraditório que acarrete prejuízo ao ultimo adquirente não competindo a ele a aplicação de perdas e danos. Posiciona-se diante dizendo (Theodoro Júnior, 2013):

“É pela valorização da boa-fé e pela condenação da má-fé que se prepara o ordenamento jurídico para combater a fraude, de maneira que, descobertos o embuste e o ultraje ao preceito legal, seja cancelado o efeito antijurídico obtido, com astúcia, pelo defraudador, e restaurado o direito subjetivo por ele violado, a fim de que a verdade e a lei triunfem sobre a mentira e a antijuridicidade”.

A fraude apresentada nesse estudo diz respeito à execução, particularizada pelas ações de penhoras imobiliárias. Visto por uma parcela considerável dos doutrinadores, é considerada como casos de maior gravidade dentre as suas vertentes, uma vez que conflita diretamente a uma função jurisdicional, pois há a existência de um procedimento judicial em andamento, fazendo com que a própria lei processual considere como atentatório contra o decoro judicial. Outra relevância que configura na ponderação gravosa é de que o ato se apresenta também tipificada no Código Penal em seu artigo 179 no qual discrimina as fraudes como garantidoras das vantagens adquiridas ilicitamente e que considera anulável a depender das correntes analisadas e que apesar de se mostrar divergente pelo resultado da ação (nulidade) ainda sim se pauta na relevância negativa do agente causador do ato.

3.2 O RECONHECIMENTO DA FRAUDE À EXECUÇÃO NO NOVO CPC

O Código de Processo Civil em seu artigo 593 do ano de 1973 tratava da fraude à execução e fora trazido para o novo CPC por meio da Lei. 13.105 do ano de 2015, disposto no art. 792, onde foi aperfeiçoada trazendo novas diretrizes de maior alcance para análise e caracterização dos ritos processuais alusivos ao tema.

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 artigo 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.

Aliada as demais matérias, foi apresentada por Sumula de n.º 375 do Supremo Tribunal de Justiça que reconheceu a necessidade da averbação antecedente dos atos processuais das quais incidem no patrimônio do executado, caso esta não fosse realizada, caberá ao terceiro adquirente apresentar as medidas que foram cabíveis para aquisição do bem que indicou de que o mesmo entendeu por livre e desimpedido. Reafirmando a presente, o artigo 828 do CPC, §2º e §4º a primeira como apresentação de provas da boa-fé e a segunda no que diz respeito ao registro da sua forma devida.

Sucintamente se determina que no processo, o Juiz Competente se fundamentará mediante a sentença a favor do credor por Fraude à Execução quando comprovado que havia o conhecimento da restrição e de que o próprio credor tomou as medidas que eram devidas.

3.3 PRÁTICA JURISPRUDENCIAL

O projeto em questão trata da Fraude à Execução correlacionada ao Princípio da Concentração. A Justiça do Trabalho da 1ª Região no Rio de Janeiro o desembargador Antonio César Coutinho Daiha parte do mesmo parâmetro onde a petição de Agravo não fora aceita por acatar a sumula de nº 375 do STJ, mencionado no presente trabalho. As partes do processo foi Fontelo Empreendimentos e Participações LTDA em face de Persianas Presente LTDA.

AGRAVO DE PETIÇÃO - FRAUDE À EXECUÇÃO NÃO CONFIGURADA
- SÚMULA 375 STJ. O terceiro de boa-fé que adquiriu o imóvel não
poderia ter conhecimento de qualquer ônus, principalmente pela

inexistência de qualquer averbação no RGI que pudesse impedir a concretização do negócio. Nesse contexto, deve prevalecer a interpretação de que não agiu de má-fé o terceiro adquirente. Corroborando o entendimento sedimentado na Súmula 375 do STJ. Recurso provido.

(TRT-1 - AP: 00000180220165010036, Relator: Antonio Cesar Coutinho Daiha, Data de Julgamento: 19/06/2017, Terceira Turma, Data de Publicação: 25/07/2017)

Dado a tempestividade do agravo na fase de conhecimento, o recurso foi interposto devidamente com a representação do agravante apresentado. Os valores tratados para averiguação do processo é a caracterização da fraude à execução, nesse teor, sob causas trabalhistas e neste ato, reconhecido por apresentar os pressupostos de admissibilidade contidos no agravo. O mérito em questão, apresentou o apontamento da sumula 375 do STJ onde o agravante sustentou que ao verificar a matrícula do imóvel registrada o imóvel, até a data da formalização da compra do mesmo, não continha as restrições levantadas, e citou as razões na sustentação do agravante:

Verifico que a sentença, declarando a existência de fraude à execução, teve como fundamento as seguintes questões:

- a) Reclamação ajuizada em 2005;
- b) Desconsideração da personalidade jurídica e regular citação em abril de 2012;
- c) Assinatura da escritura em 07/05/2012;
- d) Afastou a aplicação da Súmula 375 do STJ ante a conclusão de que o alienante não tomou as devidas precauções da boa-fé ética e não psicológica.

Não há dúvida de que a alienação de bens pelo devedor, podendo reduzi-lo à insolvência, pode gerar a presunção de fraude. No entanto, o direito não desconsidera a posição jurídica do terceiro de boa-fé, devendo ser reputado válido e eficaz o negócio jurídico celebrado entre as partes. Em não provada a existência de constrição judicial sobre o imóvel ou ação em nome dos proprietários vendedores e considerando que o terceiro - embargante adquiriu o bem perante os ex-sócios da pessoa jurídica em data anterior à

decisão judicial que desconsiderou a personalidade jurídica da empresa executada, impossível presumir a fraude.

A ausência de citação judicial do executado, ou embargo a imóvel penhorado no momento da alienação, impõe o afastamento da constrição sobre o bem, eis que adquirido de boa fé, não havendo que se falar em fraude à execução.

Por todo o exposto, merece reparo a decisão recorrida para afastar a fraude a execução e determinar a liberação do imóvel.

É sabida a nitidez do que o CPC trás a respeito do posicionamento de se fazer necessário o registro da penhora, neste âmbito, o que fora proferido na sentença anterior ao recurso apresentado de que as cautelas que deveriam ser tomadas, se não as de averiguar os registros na matrícula do imóvel, não caberiam pela razão de que a penhora é não só passiva de registro quanto exigível. Se pauta também pelo artigo 844 do CPC que trata do conhecimento a terceiros e cabe ao exeqüente providenciar tal averbação. Se pronunciou o Min. Alberto Luiz Bresciani de Fontan Pereira:

Diante dessa análise e com arrimo nos preceitos legais do CPC supra destacados e, ainda, com amparo no verbete jurisprudencial do STJ, entendo que em relação ao terceiro adquirente procedeu nos cuidados previstos na legislação e concluiu o ato jurídico sem que houvesse qualquer registro na matrícula do imóvel. (...) Por estes fatos, concluo que o terceiro de boa fé (ora agravante) não poderia ter conhecimento de qualquer ônus, principalmente pela inexistência de qualquer averbação no RGI

Todavia, documento constante dos autos revelou que em 23.1.2007, a penhora ocorrida em 28.1.2003 não estava registrada junto ao cartório de registro de imóveis. Assim, o

Tribunal Regional, ao afastar a boa-fé do adquirente, mesmo diante da realização de pesquisa de eventual óbice à transação imobiliária, violou o art. 593, II, do CPC. Sob esses fundamentos, a SBDI-II, por unanimidade, conheceu do recurso ordinário em ação rescisória e, no mérito, deu-lhe provimento para desconstituir o acórdão do TRT prolatado nos autos de embargos de terceiro e, em juízo rescisório, dar provimento ao agravo de petição da embargante para desconstituir a penhora.

Deste feito, a conclusão foi posta com o reconhecimento do Agravo afastando a determinação de Fraude à Execução e por meio do provimento ordenando a liberação do imóvel na qual havia instituído a penhora.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O posicionamento majoritário da doutrina se manifestou favorável ao amparo mediante ao terceiro de boa-fé nas ações de fraude. Retomando o conceito estudado, a fraude à execução é aquela que o agente pretende causar vantagem própria não cumprindo com sua obrigação, justificado pela insolvência executória mediante a transferência do bem posterior ao processo ajuizado, ou seja, passa a não constar o patrimônio em seu nome para ser executado, motivado a causar prejuízo tanto ao credor que perde a garantia de receber quanto ao adquirente de boa-fé que pode ter sua aquisição penhorada. Não parece correto que os encargos incidam a aqueles que não provocaram o ato fraudulento. O entendimento do STJ se mantém nessa concordância na aprovação da Sumula 375 que resguarda o terceiro comprador constatando que deve existir publicação devida para o conhecimento das ações.

Há quem afirme que a perspectiva exposta trás prejuízos ao exeqüente que, deixa de receber e ter a garantia do crédito, com tudo, o legislador promulgou desde o CPC de 73 por meio das descrições dos artigos 659, § 4.º e 615-A, exigindo dar a devida publicação dos registros das penhoras e averbações das distribuições da ação de execução valendo-se do registro imobiliário que apontará as demandas que implicam sob o proprietário. Ao passo que, seguindo essa vertente, onde o credor tomando os devidos resguardos possibilita o acesso as informações indicadas, não poderá haver alegações de desconhecimento das constrições. O sistema processual brasileiro conjuntamente ao direito civil tornou operável a forma declaratória da fraude de execução, pelo artigo 593 do Código de Rito que declara sobre o negócio jurídico se fazer necessário instrumento público, do contrario será descaracteriza sua validade como exposto em cláusula.

A finalidade dos procedimentos retratados é deter o alastro do que hoje é visto como um vício na sociedade brasileira que demandam no mercado imobiliário e tem afetado as relações jurídicas. O empenho dos juristas, magistrados, acadêmicos e civis, tem sido para que não seja admitida a insolvência na execução. Para alcançar o que é esperado, se faz necessário um empenho para uma análise do quadro econômico-social atual e averiguar medidas para tratar dos mecanismos possíveis de resguardo na área, buscando a prevenção no lugar do remédio. Assistimos a melhoria nos atos de alienação dos bens mediante a consulta no Cartório de Registro de Imóveis, local onde os registros deverão ser feitos para assegurar a efetividade do que fora proposto sendo utilizado como

mecanismo de prevenção dos atos de fraude à execução. O aperfeiçoamento está vinculado em uma ação conjunta entre Estado, Poder Judiciário e Oficial de imóveis. Em total coerência, os legisladores trouxeram o Princípio da Concentração sendo mais um mecanismo de proteger e antecipar as informações necessárias resguardando-se de possíveis atos indevidos evitando assim prejudicar o adquirente de boa-fé, trazendo segurança aos negócios jurídicos quem mantém o mercado imobiliário.

REFERÊNCIAS

- DIDIER JR, Fredie. Leonardo José Carneiro da; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael- Curso de Dreito Processual Civil, Vol.5, 3ª ed. Salvador: JusPODIVM, 2011;
- BRASIL. Lei 5.869, de 11 de Janeiro de 1973. Institui o Código de Processo Civil. Brasília;
- MELO, S. A. Marcelo. Teoria Geral do Registro de Imoveis- – Porto Alegre, 2016. Editor Sergio Antonio Fabris;
- PEREIRA, José Horácio. Lei de Registros Publicos comentada, Editora Forense, p. 14;
- PEÑA, Ricardo Chemale Selistre. Fraude à Execução, Porto Alegre, Livraria do advogado, 2009;
- DIP, Ricardo – Revista Direito Imobiliário, p.17/18, 1986;
- SOUZA, Maria Helena Rau de. Anotações ao art. 792 *in* Novo Código de Processo Civil. Porto Alegre: OAB/RS, 2015, p. 516;
- ASSIS, Araken de. Manual do processo de execução. 11. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo, 2010, Revista dos Tribunais;
- ALVIM NETO, José Manoel de Arruda- Lei de Registros Públicos comentada, editora Forense, 2014.
- THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil. 48ª ed., v. 2, Rio de Janeiro: Forense, 2013;
- THEODORO, Humberto Junior. Processo de Execução, Ed. Leud, 1991, p. 154;
- DINAMARCO, Cândido Rangel. Instituições de Direito Processual Civil, v. I, 8ª ed. Malheiros, 2016;
- GOMIDE, Alexandre Junqueira. A proteção do terceiro adquirente na fraude de execução e a edição da Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça. Revista do Instituto dos Advogados de São Paulo, Ano 13, n. 25, jan-jul/2010;
- WAMBIER, Luiz Rodrigues; ALMEIDA, Flávio Renato Correia de; TALAMINI, Eduardo. Curso avançado de processo civil. 6. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo, 2004, Revista dos Tribunais, v. 2. (Processo de Execução);
- RICHTER, Luiz Egon. Princípio de Inscrição: considerações gerais. In: Revista de Direito Imobiliário n. 318, ano 27, Set./ Out. de 2004, p. 4;
- MELO, Marcelo Augusto Santana. – com outros autores. Registro de Imóveis e Meio Ambiente. (Série direito registral e notarial/coordenação Sérgio Jacomino) Saraiva, 2010. p.3;

NOBREGA, P. Guilherme - Algumas palavras sobre responsabilidade patrimonial e execução.
Disponível em: <http://www.migalhas.com.br/ProcessoeProcedimento/106,MI247191,71043-Algumas+palavras+sobre+responsabilidade+patrimonial+e+execução> ;

DAIHA, Antonio Cesar, relator, - Jurisprudência, 2017, Processo n.º 000018-02.2016.5.01.0036. Disponível em: <https://trt-1.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/481636930/agravo-de-peticao-ap-180220165010036/inteiro-teor-481636969?ref=juris-tabs> ;

SANTANA, I. Mirian - Info Escola. Disponível em: <https://www.infoescola.com/historia/sesmarias/>

PAIVA, João Pedro Lamana. Procedimento de Dúvida e a evolução dos sistemas registral e notarial no século XXI. 4ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2014; e

LAMANA, P. João Pedro e ERPEN, A. Décio - artigo Panorama Histórico do Registro de Imóveis do Brasil. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=270>

