

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

RODRIGO VARELA DA SILVA

PUBLICIDADE REGISTRAL IMOBILIÁRIA E FRAUDE À EXECUÇÃO

CURITIBA

2019

RODRIGO VARELA DA SILVA

PUBLICIDADE REGISTRAL IMOBILIÁRIA E FRAUDE À EXECUÇÃO

Artigo apresentado à disciplina Trabalho de Conclusão de Curso II como requisito parcial à conclusão do Curso de Direito, Setor de Ciências Jurídicas, Universidade Federal do Paraná.

Orientador: Prof. Dr. Sandro Marcelo Kozikoski

CURITIBA

2019

Publicidade registral imobiliária e fraude à execução

Rodrigo Varela da Silva

RESUMO

O presente trabalho visa apresentar a relação existente entre a publicidade registral imobiliária e a fraude à execução. Diferentemente do tratamento conferido pelo Código revogado, a nova sistemática atribui relevância ao elemento subjetivo na fraude. A publicidade, portanto, exerce papel de relevo ao atribuir cognoscibilidade às situações jurídicas processuais. Para este fim, o princípio da concentração dos atos na matrícula tem sido privilegiado pela legislação. Faz-se, por fim, sugestões de interpretação legislativa que se entende adequadas à nova sistemática da fraude à execução, visando conferir maior efetividade e segurança jurídica aos casos concretos mencionados.

Palavras-chave: Publicidade registral imobiliária. Fraude à execução. Cognoscibilidade. Segurança jurídica.

1 INTRODUÇÃO

O tratamento atribuído pelo novo Código Processual Civil ao instituto da fraude à execução inovou, se comparado à letra do Código revogado, principalmente no que concerne à abordagem do terceiro adquirente. Agora, o recurso à publicidade por parte do credor para gerar cognoscibilidade e possibilitar a configuração da fraude passou a constituir requisito, em princípio, indispensável – um regime mais rígido do que o adotado no sistema anterior¹, em que a publicidade figurava como elemento meramente facilitador do reconhecimento da fraude.

Em que pese a sistemática constante do Código de 1973, o movimento legislativo acima referido veio a consolidar concepção já dominante em nossa jurisprudência, qual seja, a consideração do elemento subjetivo na constituição da fraude à execução. Esta mudança paulatina de paradigma afetou especialmente as

¹ THEODORO JUNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**, v. 3. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 343.

negociações envolvendo bens imóveis, tendo em vista tanto sua relevância social quanto o fato de ser o registro de imóveis um dos principais veículos de publicidade em nosso sistema jurídico.

Na presente exposição, nosso intuito é relacionar a noção de publicidade registral imobiliária ao instituto da fraude à execução, exibindo uma tendência legislativa em nosso ordenamento no sentido da vinculação destes conceitos para a consecução de maior segurança no âmbito das relações jurídicas imobiliárias. Empreenderemos, a princípio, breve estudo a respeito da publicidade, em linhas gerais, para então adentrarmos no campo de sua vertente registral imobiliária, a qual mais nos interessa para os objetivos deste trabalho. Vencidas estas etapas, passaremos então à relação existente entre a publicidade registral imobiliária e a fraude à execução, no escopo de fornecer subsídios, ainda que não exaustivos, a uma aplicação a nosso ver mais adequada do instituto da fraude à execução no tocante a situações jurídicas imobiliárias.

2 PUBLICIDADE JURÍDICA

Em essência, a publicidade está intimamente ligada à ideia de conhecimento². No universo jurídico, diz-se do conhecimento público acerca de atos e fatos jurídicos, o qual se faz possível mediante a disponibilização de mecanismos e recursos acessíveis à coletividade. Parece-nos sobremaneira adequada a vetusta definição de Salvatore Pugliatti, resgatada em obra de Marcelo Salaroli de Oliveira: “A publicidade é o conjunto de mecanismos predispostos pelo ordenamento jurídico, a fim de tornar possível a todos aqueles que desejarem, com muita facilidade e suficiente certeza, o conhecimento de atos ou fatos jurídicos.”³ Com a presente concepção em mente, podemos elencar, em princípio, duas formas mais amplas de publicidade: espontânea e provocada.

A primeira delas é aquela se concretiza com a mera apreensão de fato do objeto do conhecimento; em outras palavras, o objeto se dá a conhecer por sua própria

² OLIVEIRA, Marcelo Salaroli de. **Publicidade registral imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 10-11.

³ Ibid., p. 9.

notoriedade, independentemente do dispêndio de esforços nesse sentido. Contudo, não se fazem necessárias maiores digressões para concluir que, ainda que uma tal forma de publicidade porventura se tenha amoldado de maneira satisfatória às necessidades de uma sociedade primitiva, certamente não seria suficiente na atualidade, marcada por relações sociais altamente complexas e impessoais.

Diferentemente, a publicidade provocada demanda a vontade de dar a conhecer um determinado objeto a outrem. Ela pode ser precária ou duradoura, a depender de seu caráter de permanência ou não no tempo: um edital, por exemplo, pode ser considerado um meio de publicidade provocada precária, ao passo que um arquivo, por apresentar a característica da perpetuidade, constitui instrumento de publicidade provocada duradoura⁴.

O arquivo, em que pese seu caráter duradouro, é marcadamente mais simples do que um assento. Este último, ao invés da mera guarda de um objeto em local apropriado (característica essencial do arquivo), exige uma participação mais ativa do agente público, através, por exemplo, da transcrição de extratos dos respectivos documentos e da coleta de declarações das partes interessadas, e geralmente é acompanhada de uma verificação da legalidade do ato⁵, podendo inclusive recusar seu assento sob o argumento de desconformidade com o ordenamento jurídico, elaborando nota de devolução fundamentada, elencando os motivos da recusa⁶. Essas são todas características do sistema de publicidade registral, o qual pode, portanto, ser compreendido como uma espécie de publicidade provocada duradoura, na forma de assento.

No âmbito de uma relação jurídica intersubjetiva, é obviamente natural que suas partes integrantes tenham conhecimento direto da respectiva situação jurídica. O que se mostra relevante, ao falar-se em publicidade, é o conhecimento por parte daqueles que não participaram da relação jurídica e que porventura venham a ter

⁴ OLIVEIRA, Marcelo Salaroli de. **Publicidade registral imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 11-12.

⁵ SALLES, Venício Antonio de Paula. Art. 167, I, 5. In: ALVIM NETO, José Manuel de Arruda; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto. (Coord.). **Lei de Registros Públicos comentada: Lei 6.015/1973**. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p.540.

⁶ O procedimento descrito se denomina *qualificação registral*, e constitui um dos deveres do registrador imobiliário (SERRA, Marcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de imóveis I: Parte Geral**. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 178-179).

interesse em seu conteúdo⁷, pelos mais variados motivos. Esta é a conjuntura que evidencia a importância dos instrumentos capazes de tornar acessível, a todos os interessados, o conteúdo de situações jurídicas socialmente relevantes que, de outra forma, restaria inalcançável, ou, ao menos, de obtenção dificultosa – como é o caso do registro imobiliário, quanto aos casos envolvendo imóveis e que tenham o condão de afetar a esfera jurídica de terceiros.

Com efeito, dada a sua relevância socioeconômica, os atos e fatos jurídicos relacionados a imóveis merecem tratamento diferenciado por parte do legislador. As transações imobiliárias, não raro, destacam-se dentre as mais importantes relações jurídicas da vida de um indivíduo no seio social, e seu objeto costuma constituir, em numerosos casos, o ponto culminante de uma vida de trabalho⁸. Por conseguinte, a busca pela segurança jurídica assume caráter de imprescindibilidade cada vez maior, a fim de evitar fraudes ou prejuízos de monta significativa. Noutras palavras, é necessário que se tenha conhecimento seguro acerca da situação jurídica de um determinado bem imóvel antes de se aventurar a empreender o negócio correspondente⁹.

O conhecimento mencionado, que outrora podia ser disponibilizado à coletividade através de sinais físicos apostos no próprio imóvel objeto da publicidade (era o caso, no direito grego antigo, da pedra colocada sobre o imóvel para sinalizar que o mesmo achava-se hipotecado¹⁰), hoje demanda um sistema amplamente diverso, ante as exigências de uma sociedade impessoal e de alta complexidade. Contudo, tendo em vista essas mesmas características da contemporaneidade, seria empiricamente inviável levar a todos o conhecimento de cada negócio imobiliário de forma imediata e efetiva, assim que se concretizassem. O que se espera, portanto, não é que haja o conhecimento de fato por parte totalidade do corpo social, mas que se possibilite a obtenção das informações desejadas mediante uma atuação positiva do interessado. É o que se denomina cognoscibilidade, a qual o direito muitas vezes

⁷ PEREIRA, José Horácio Cintra Gonçalves. Arts. 1º a 28. In: ALVIM NETO, José Manuel de Arruda; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto. (Coord.). **Lei de Registros Públicos comentada: Lei 6.015/1973**. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p.15.

⁸ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário**. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 774.

⁹ *Ibid.*, p.799.

¹⁰ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis: eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 90.

reputa suficiente, em detrimento do efetivo conhecimento, para que se possa considerar uma situação jurídica devidamente publicizada¹¹.

Em verdade, a cognoscibilidade - entendida como a disponibilização do conteúdo de determinado fato ou situação jurídica àqueles que dela não participaram direta ou indiretamente, e que, por conseguinte, de outra forma restariam privados de seu conhecimento - representa, em grande parte, a própria noção atual de publicidade jurídica¹². O conhecimento do ato ou fato, que ordinariamente poderia apenas ser oposto às partes integrantes, direta ou indiretamente, da relação jurídica, passa a ser oponível *erga omnes* após a devida publicização na via adequada, visto que todos passam a ter acesso a ele.

Daí afirmar que da cognoscibilidade decorre a oponibilidade¹³. À medida em que o conhecimento se torna acessível a toda a sociedade, há uma presunção jurídica de que todos dele dispõem, dispensando-se, assim, o conhecimento de fato. Ora, ninguém pode ser obrigado a conhecer uma situação da qual não participou originariamente, e que não foi devidamente publicizada. De outra parte, caso o conhecimento seja atingível por meio de uma simples conduta por parte de um terceiro, este não pode alegar desconhecimento prévio quando atingido pelos efeitos do respectivo fato jurídico.

Desta feita, para que se possa alcançar o mencionado efeito de oponibilidade *erga omnes*, é imperioso que a publicidade seja efetivada por intermédio de instrumentos adequados a tal propósito. De outra forma, somente se poderia opor determinada situação a um terceiro alheio à constituição do fato jurídico, quando se lograsse provar que dela teve efetivo conhecimento, por algum meio.

Na seara do sistema processual civil, há normalmente duas partes em litígio concernente a determinado direito controverso, o qual será composto pelo Estado-juiz. Natural é que as partes litigantes, bem como aqueles que são admitidos ou chamados ao processo, tenham conhecimento efetivo dos atos processuais – ou, ao menos, que lhes seja disponibilizado seu conteúdo -, pois estes são, em princípio, os

¹¹ NALINI, José Renato. Do Registro de Títulos e Documentos. In: ALVIM NETO, José Manuel de Arruda; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto. (Coord.). **Lei de Registros Públicos comentada: Lei 6.015/1973**. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 393.

¹²BRANDELLI, Leonardo. *Ibid.*, p. 78.

¹³ *Ibid.*, p. 84.

que têm sua esfera jurídica afetada pelo objeto da ação. É garantida, portanto, a publicidade entre as partes integrantes do processo, o que garante que as situações jurídicas processuais lhes sejam reciprocamente oponíveis, pois participam do processo e têm conhecimento de seu desenrolar.

Por outro lado, nosso ordenamento jurídico concede a terceiros (alheios à relação jurídica processual) o direito de acessar o conteúdo dos atos processuais¹⁴, através da requisição de certidões ou da presença em audiências. Pode-se afirmar, assim – a par das exceções materializadas nos casos de segredo de justiça -, que qualquer interessado está legitimado a inteirar-se do contido nos autos, mediante simples atuação positiva com este fim. Nesse sentido, não há que se questionar o caráter público do processo civil brasileiro. Esta publicidade, todavia, não se confunde com a publicidade em sentido estrito, ou aquela proporcionada pela via registral, visto que não atribui efetiva cognoscibilidade aos atos do processo, mas apenas os afasta da obscuridade do sigilo, permitindo o acesso àqueles que assim o desejarem.

Não se pode afirmar, portanto, que nosso direito atribui eficácia erga omnes à situações jurídicas oriundas do plano processual, mesmo porque, caso se entendesse em sentido oposto, estar-se-ia proclamando a inocuidade dos dispositivos legais relativos à fraude à execução que exigem providências registraes para seu reconhecimento, vez que já não seria necessária a publicidade registral. Não é esse o caso, como se verá adiante. Para que se possa opor determinada situação jurídica processual a um terceiro, quando não devidamente publicizada, é imperioso que se comprove ter o mesmo obtido efetivo conhecimento, por algum meio, do fato em questão¹⁵.

A própria finalidade (ou objetivo) do processo civil aponta no sentido da veracidade dessa assertiva. Não interessa aos fins deste trabalho aventurar-se nos meandros da teoria processual; a simples ideia, extraída da lição de Leonardo Greco, de que “o processo é o meio, o instrumento através do qual se exerce a jurisdição”¹⁶

¹⁴ Reza o art. 8º do CPC: “Ao aplicar o ordenamento jurídico, o juiz atenderá aos fins sociais e às exigências do bem comum, resguardando e promovendo a dignidade da pessoa humana e observando a proporcionalidade, a razoabilidade, a legalidade, a *publicidade* e a eficiência.”

¹⁵ ZAVASCKI, Teori. **Comentários ao Código de Processo Civil**: artigos 771 ao 796. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2018, p. 187.

¹⁶ GRECO, Leonardo. **Instituições de processo civil**: introdução ao Direito Processual Civil. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 69. Ver também SANTOS, Ernane Fidélis dos. **Manual de Direito Processual Civil**: processo de conhecimento. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 73.

já se mostra suficiente. O objetivo maior do processo, segundo esse raciocínio, é servir de ferramenta à solução das lides e, conseqüentemente, à defesa dos direitos individuais, mediante o exercício da jurisdição, a qual é compreendida como a atuação do Estado-juiz tendente à resolução do caso concreto, na forma da lei, de forma a conferir estabilidade social¹⁷. A publicidade processual - apesar de sua relevância social no sentido de propiciar o controle popular acerca da atuação estatal, bem como para que eventuais interessados tenham acesso a fatos que possam afetar sua esfera jurídica¹⁸ -, por sua vez, foi elencada pelo legislador como uma de suas características, mas não necessariamente sua finalidade.

3 PUBLICIDADE REGISTRAL IMOBILIÁRIA

Quando se trata de situações envolvendo bens imóveis, o tema se clarifica. Supondo que haja uma demanda judicial envolvendo determinado imóvel, um eventual terceiro que tenha interesse na aquisição do mesmo bem não se vê obrigado a conhecer a existência e muito menos o conteúdo da ação, quando sua pendência não estiver devidamente publicizada pelos meios adequados, e uma eventual aquisição em tais circunstâncias, em princípio, não seria considerada fraudulenta, conforme será exposto de forma mais detida adiante. Como se vê, a publicidade processual não se mostra suficiente para que seja viável a oponibilidade das situações jurídicas originadas em seu interior perante aqueles que não participaram, de alguma forma, da relação processual.

A averbação¹⁹ da pendência da ação no registro de imóveis, por outro lado, conferiria cognoscibilidade, ou presunção absoluta de conhecimento por parte de terceiros eventualmente interessados na aquisição ou oneração do imóvel. Não é mais necessário que haja o conhecimento efetivo dos fatos jurídicos envolvendo dado imóvel, pois ele passa a ser presumido. Isso se deve ao fato de que o registro

¹⁷ THEODORO JUNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**, v. 1. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 104-105.

¹⁸ DIDIER JUNIOR, Fredie. **Curso de Direito Processual Civil**: introdução ao Direito Processual Civil, parte geral e processo de conhecimento. Salvador: Jus Podivm, 2016, p. 89.

¹⁹ Averbação em sentido genérico, podendo referir-se ao registro da citação de ação real ou pessoal reipersecutória (art. 167, I, 21, da Lei nº 6.015/1973).

imobiliário é o instrumento de publicidade por excelência das situações jurídicas relativas a bens imóveis²⁰. Encaixando-se na categoria de assento, o sistema registral imobiliário exige a participação ativa do agente público – o registrador imobiliário e seus prepostos, que exercem função pública por delegação atribuída constitucionalmente²¹ - no ingresso dos títulos apresentados a registro, num processo denominado qualificação registral, o qual visa garantir que sejam atendidas as exigências legais no âmbito das transações imobiliárias.

Enquanto se pode dizer, de um lado, que o objetivo essencial do processo civil é servir de meio legítimo para o exercício da jurisdição, de outro lado, a finalidade primordial do registro de imóveis é fornecer a mais ampla segurança jurídica²² às relações de direito concernentes a bens imóveis e estabilidade aos direitos correlatos. Os assentos são administrados de forma a garantir facilidade de acesso e confiabilidade às informações prestadas, tendo em vista a minuciosa análise jurídica a que os títulos são submetidos antes de sua inscrição no registro. Acrescente-se o fato de que o registrador imobiliário, no exercício da função pública delegada, é dotado de fé pública²³ – o que faz presumir verídicas as informações prestadas pela respectiva serventia.

A segurança jurídica que o sistema registral visa conferir ao tráfego imobiliário somente é possível graças à publicidade que proporciona²⁴. A mera visualização do aspecto físico de um imóvel ou a palavra de seu suposto proprietário não são critérios satisfatórios para que se proceda a uma negociação - que tende a ser consideravelmente onerosa, tendo em vista a própria natureza do bem em questão. Por conseguinte, é conferida ao interessado a possibilidade de requerer certidões do registro, sem que se lhe exija motivação ou comprovação de interesse jurídico para

²⁰ MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Teoria geral do registro de imóveis**: estrutura e função. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2016, p. 118.

²¹ Art. 236 da Constituição Federal: “Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.”

²² OLIVEIRA, Marcelo Salaroli de. **Publicidade registral imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 31.

²³ Dispõe o art. 3º da Lei 8935/94: “Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro.”

²⁴ MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Teoria geral do registro de imóveis**: estrutura e função. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2016, p. 117.

tanto²⁵, e não há exceções a essa regra. Equivale a dizer que qualquer pessoa pode requerer certidão de qualquer imóvel, por qualquer motivo.

A imprescindibilidade do sistema registral ao fluxo imobiliário (e conseqüentemente à sociedade como um todo²⁶) é realçada pelos efeitos que o ordenamento jurídico confere ao assento. Segundo o Código Civil vigente, como regra geral, os direitos reais relativos a bens imóveis somente são constituídos mediante registro no fôlio real²⁷ – daí a expressão “quem não registra não é dono”. O registro na matrícula do imóvel tem efeitos não apenas declaratórios, mas também constitutivos²⁸, quando diz respeito a um direito real, vez que este, de outra forma, não se efetiva. Ora, uma vez que o registrador goza de fé pública, e se meu nome consta da matrícula como proprietário do imóvel, sendo esta informação acessível a toda a coletividade, me é garantido um elevado grau de segurança jurídica quando à certeza de meu direito sobre o bem, bem como em relação à probabilidade de ser ele respeitado socialmente. De outra parte, há igual segurança para os que negociam imóveis, dada a confiança inspirada pelo registro²⁹.

Em nosso sistema jurídico, há uma série de princípios a regerem a atividade registral imobiliária. Pode-se dizer que destacam-se, dentre eles, os princípios da segurança jurídica e o da própria publicidade, que representam a essência e finalidade maior dos sistemas de registro³⁰, sendo o segundo forma de alcançar o primeiro. Tãmanha é sua relevância que ambos são elencados logo no primeiro artigo da Lei nº 8.935/1994³¹, a chamada Lei de Notários e Registradores. Afora estes dois primeiros, apresenta-se como de especial relevo, para os fins deste trabalho, o princípio da

²⁵ Consta do caput do art. 17 da Lei de Registros Públicos: “Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido.”

²⁶ ALVIM NETO, José Manuel de Arruda. Do Registro de Imóveis. In: ALVIM NETO, José Manuel de Arruda; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto. (Coord.). **Lei de Registros Públicos comentada: Lei 6.015/1973**. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 468.

²⁷ Art. 1.227 do Código Civil: “Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos, salvo os casos expressos neste Código.”

²⁸ SERRA, Marcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de imóveis I: Parte Geral**. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 82-83.

²⁹ As duas situações descritas são chamadas na doutrina, respectivamente, de *segurança jurídica estática* e *segurança jurídica dinâmica*. Nesse sentido, ver SANTOS, Francisco José Rezende dos. Arts. 173 a 181. In: ALVIM NETO, José Manuel de Arruda; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto. (Coord.). *Ibid.*, p. 939.

³⁰ SERRA, Marcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. *Ibid.*, p. 16.

³¹ Art. 1º. Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

concentração dos atos na matrícula. Lição de Marcio Guerra Serra e Monete Hipólito Serra bem clarifica a noção: “A ideia da matrícula foi concebida como sendo o cadastro do imóvel no qual devem se concentrar todos os direitos reais e atos a eles relativos que digam respeito ao imóvel cadastrado. Deste modo, pelo próprio conceito da matrícula, verifica-se a expressão do princípio da concentração.”³² Assim, há uma pretensão legal de que todos os direitos que digam respeito a um imóvel devem constar de sua matrícula³³, para conhecimento da coletividade. Nossa legislação - especialmente aquela relativa à fraude à execução³⁴ - tem caminhado no sentido da efetivação deste princípio³⁵, conforme será adiante abordado.

Agora sim se pode falar em eficácia erga omnes, tendo em vista que, com o registro, há a presunção do conhecimento das respectivas situações jurídicas por todos os eventuais interessados em seu conteúdo. A coletividade passa a ser devedora de uma *obrigação passiva universal*³⁶, da qual é credor o detentor do direito real imobiliário devidamente registrado. Da mesma forma, os atos e fatos publicizados no registro que não se encaixem na categoria de direitos reais são também oponíveis a terceiros, em virtude da cognoscibilidade gerada, que, conforme visto, goza de caráter absoluto. É o que sucede na fraude à execução imobiliária: havendo a alienação de um determinado imóvel cujo transmitente, ao tempo do negócio, figurava no pólo passivo de demanda executiva, não logrará êxito o adquirente em alegar desconhecimento da ação, quando sua pendência tenha sido previamente averbada por iniciativa do credor na matrícula do bem, presumindo-se a alienação em fraude à execução - a mesma presunção se faz presente se o ato, em vez de alienação, é de oneração do bem. A análise da fraude à execução imobiliária, bem como sua relação com o sistema de registro de imóveis, serão objetos do próximo capítulo deste trabalho.

³² SERRA, Marcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de imóveis I: Parte Geral**. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 166.

³³ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 339.

³⁴ DIDIER JUNIOR, Fredie; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de. **Curso de Direito Processual Civil: execução**. Salvador: Jus Podivm, 2019, p. 412.

³⁵ SERRA, Marcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. *Ibid.*, p. 166-167.

³⁶ ALVIM NETO, José Manuel de Arruda. Do Registro de Imóveis. In: ALVIM NETO, José Manuel de Arruda; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto. (Coord.). **Lei de Registros Públicos comentada: Lei 6.015/1973**. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 467.

4 FRAUDE À EXECUÇÃO E RELAÇÕES COM A PUBLICIDADE REGISTRAL

O direito de propriedade atribui, via de regra, a seu titular a livre disposição de seus bens; não se admite, porém, que a disponibilidade seja tamanha a ponto de, mediante fraude, ferir direitos de credores, vez que o patrimônio do devedor serve como garantia geral de suas obrigações perante aqueles³⁷. Fosse absoluta a disponibilidade, o devedor poderia facilmente esquivar-se do pagamento de suas obrigações civis através da transferência a terceiros dos bens que serviriam de garantia à execução, esvaziando assim seu patrimônio. Em casos tais, evidencia-se o intuito do devedor no sentido de realizar a fraude, a qual se consubstancia no próprio ato de transmissão (ou oneração) do bem.

Em termos de fraude patrimonial, nosso ordenamento prevê duas hipóteses: a fraude a credores e a fraude à execução. A primeira espécie constitui instituto de direito material³⁸, a qual visa resguardar os direitos de credores dos atos de alienação ou oneração³⁹ de bens praticados por devedor já insolvente, ou que, pelo negócio efetivado, reduza-se à insolvência. O mesmo se aplica ao caso de remissão de dívida efetivado por devedor que se enquadre na situação acima descrita. À medida em que o devedor, desta forma, subtrai aos credores os bens que lhes poderiam garantir o adimplemento das respectivas obrigações, a ordem jurídica concede-lhes meio para revogar os atos fraudulentos, por intermédio da declaração judicial da fraude contra credores⁴⁰. Frise-se que, nesta espécie de fraude, não há demanda judicial em curso, mas apenas uma obrigação (ou uma série de obrigações) que torne o passivo do devedor superior a seu ativo.

Na fraude à execução, a seu turno, exige-se que o ato de oneração ou alienação do bem seja perpetrado na pendência de demanda cujo polo passivo seja ocupado pelo devedor – é instituto de direito processual, por conseguinte. Trata-se de

³⁷ THEODORO JUNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**, v. 3. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 340.

³⁸ O tratamento legal se dá nos artigos 158 a 165 do Código Civil Brasileiro.

³⁹ O Código Civil, ainda que não mencione expressamente a oneração de bens no art. 158, o qual propõe a regra geral de incidência da fraude a credores, o faz no art. 163, ao afirmar que “presumem-se fraudulentárias dos direitos dos outros credores as garantias de dívidas que o devedor insolvente tiver dado a algum credor.”

⁴⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**: introdução ao direito civil; teoria geral do direito civil. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 431.

espécie mais grave de fraude⁴¹, visto que, somando-se à ofensa à esfera jurídica do credor, a própria atividade jurisdicional do Estado é frustrada, em verdadeiro atentado à dignidade da justiça⁴².

O Código de Processo Civil disciplina a fraude à execução em seu artigo 792, o qual, em seus quatro primeiros incisos, prevê as diferentes hipóteses aptas a provocar sua ocorrência, afora os demais casos expressos em lei⁴³. Salta aos olhos, ao se debruçar sobre referidos dispositivos do Código, que, apesar de se denominar o instituto de “fraude à execução”, não são apenas demandas de natureza executiva as que podem ensejar esta espécie de fraude patrimonial⁴⁴. Em verdade, a ação de execução é somente exigida para a concretização dos incisos II e III do mencionado artigo, enquanto os incisos I e IV falam, respectivamente, em ação fundada em direito real ou pessoal reipersecutória, e em ação com potencial de levar o devedor à insolvência. Não se trata de inovação trazida pelo Código de 2015, uma vez que no sistema processual anterior (art. 593 do CPC/1973⁴⁵) já tínhamos previsões semelhantes, a permitir a configuração da fraude na pendência de demandas não executivas.

Se quanto à natureza da demanda capaz de ensejar a fraude à execução não houve substanciais alterações com o advento do novo Código, o mesmo não se pode afirmar no que se refere à relação do instituto da fraude com a necessidade de publicização da pendência da ação ou da existência de eventuais constrições sobre o bem alienado ou onerado. Isso porque o novo tratamento legal atribui ampla relevância à publicidade como elemento essencial ao reconhecimento da fraude (exceto quando se provar que, mesmo sem a devida publicização, houve efetivo

⁴¹ DIDIER JUNIOR, Fredie; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de. **Curso de Direito Processual Civil**: execução. Salvador: Jus Podivm, 2019, p. 395.

⁴² GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. **Novo curso de Direito Processual Civil**: execução, processos nos tribunais e meios de impugnação das decisões. São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 106.

⁴³ O inciso V do art. 792 faz referência a outras hipóteses de fraude à execução: Teori Zavascki menciona o artigo 185 do CTN, o qual trata da fraude contra a execução fiscal (ZAVASCKI, Teori. **Comentários ao Código de Processo Civil**: artigos 771 ao 796. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2018, p. 192-193); Fredie Didier Jr. também o faz, mas cita, em complemento, o art. 4º da Lei nº 8.009/1990, que cuida da espécie de fraude aplicável a casos que envolvam bem de família (DIDIER JUNIOR, Fredie; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de. *Ibid.*, p. 410).

⁴⁴ Segundo Fredie Didier Jr., a ação durante a qual se deu a alienação ou oneração do bem, para a materialização da fraude à execução, pode ser executiva ou *apta a ensejar futura execução* (*Ibid.*, p. 395).

⁴⁵ “Art. 593. Considera-se em fraude execução a alienação ou oneração de bens: I – quando sobre eles pender ação fundada em direito real; II – quando, ao tempo da alienação ou oneração, corria contra o devedor demanda capaz de reduzi-lo à insolvência; III – nos demais casos expressos em lei.”

conhecimento da pendência da ação por parte do devedor e do terceiro adquirente), o que não decorria das disposições do código revogado⁴⁶.

Com efeito, o novo diploma processual codificou o que já sinalizava a jurisprudência pacífica sobre o tema⁴⁷. Já em 2009, o STJ editou o enunciado da Súmula nº 375, a qual dispõe que “o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente”, evidenciando a importância agora atribuída pelos tribunais à ciência, pelo terceiro adquirente, da situação do bem transacionado e do próprio devedor. A lógica é a de que, havendo registro público para o bem respectivo, cabe ao credor providenciar a devida publicização do processo e das eventuais constrições⁴⁸, gerando assim a já mencionada oponibilidade *erga omnes* da situação jurídica levada a registro.

Parece que referida Súmula não encontra-se superada pelo advento do Código de 2015, o qual apenas alargou sua abrangência e aplicabilidade: o inciso III do art. 792 do CPC reclama, tal qual o enunciado da Súmula, o registro⁴⁹ da constrição para a concretização da fraude; ao passo que uma interpretação analógica do § 2º do mesmo dispositivo leva à conclusão de que é ônus do credor provar a má-fé do terceiro adquirente, caso não tenha efetivado previamente os atos de publicidade que lhe cabiam. Tanto é assim que o inciso IX do artigo 799 do Código dispõe ser incumbência do exequente “proceder à averbação em registro público do ato de propositura da execução e dos atos de constrição realizados, para conhecimento de terceiros.”

Oportuna se faz, aqui, a distinção entre duas expressões comumente utilizadas quando se fala em fraudes do devedor, quais sejam: o *consilium fraudis* e a *scientia fraudis*. Aquele pressupõe um conluio ardiloso a inspirar o ato fraudulento, que deve

⁴⁶ NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de Direito Processual Civil**: volume único. Salvador: Jus Podivm, 2017, p. 1169-1170.

⁴⁷ THEODORO JUNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**, v. 3. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 345.

⁴⁸ CIGNACHI, Gustavo Chies. **Fraude à execução**: interpretação e aplicação pela boa-fé objetiva. Curitiba: Juruá, 2018, p. 71-72.

⁴⁹ A menção à “averbação” prevista no inciso III do artigo 792 do Código de Processo Civil, quando se trata de bem imóvel, deve ser compreendida em sentido amplo (podendo remeter a efetiva averbação ou a registro), vez que a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), diferencia os atos praticáveis pelo Registro de Imóveis em registro e averbação (além da abertura de matrícula), atribuindo naturezas jurídicas diversas a cada modalidade. Além disso, a LRP determina serem do tipo *registro* os atos de penhora (art. 167, I, 5) e de hipoteca judicial (art. 167, I, 2). Para a compreensão das diferenças entre registro e averbação, ver SERRA, Marcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de imóveis I**: Parte Geral. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 170-175.

partir de ambas as partes participantes do negócio; já esta refere-se ao mero conhecimento por parte do terceiro adquirente a respeito da pendência da demanda contra o alienante, e independe de um ânimo fraudatório. Para a fraude à execução, frise-se, basta que esteja presente a *scientia fraudis*. Falando da insolvência do devedor, Cândido Dinamarco esclarece que “para a fraude de execução [...] não se exige que o adquirente tenha a vontade ou mesmo a consciência de estar concorrendo para gerá-la ou para agravá-la; exige-se somente que tenha ou deva ter conhecimento do processo.”⁵⁰ A já referida cognoscibilidade propiciada pela publicidade registral tem aqui papel de relevo, ao permitir que se configure a fraude ainda que ausente o conhecimento efetivo pelo terceiro adquirente, cuja boa-fé não mais se sustentaria após a devida averbação no registro público da existência da ação, pois agora se presume em absoluto seu conhecimento.

Tamanha é a preocupação do legislador em tutelar a eventual boa-fé do terceiro adquirente que, dentre as quatro hipóteses de fraude elencadas nos incisos do art. 792 do Código Processual, apenas deixou-se de mencionar a necessidade de prévia averbação no cenário proposto pelo inciso IV – o que não necessariamente implica não ser devida (ou, ao menos, possível) referida averbação neste caso, conforme será ponderado oportunamente. Contudo, nem sempre foi dedicada uma tal atenção aos direitos do terceiro adquirente. Na verdade, a exigência da *scientia fraudis* para a configuração da fraude à execução, característica do tratamento atribuído ao tema pelo novo Código, trata-se de positivação legal de jurisprudência já consolidada ao tempo de sua promulgação. Havia, quando da elaboração do Código revogado, a concepção objetivista da presunção *iuris et de iure* de fraude quando da alienação ou oneração de bens na pendência de demanda judicial⁵¹, sob o argumento da elevada gravidade da agressão perpetrada contra a autoridade estatal mediante o ato de disposição. A prática forense, no entanto, passou a considerar, paulatinamente, elementos materiais (relacionados às circunstâncias práticas das partes relacionadas ao ato supostamente fraudulento), em paralelo ao texto legal, para o reconhecimento efetivo da fraude. Gustavo Chies Cignachi sugere dois fatores que podem ter

⁵⁰ DINAMARCO, Cândido Rangel. **Instituições de Direito Processual Civil**, v. IV. São Paulo: Malheiros, 2009, p. 445.

⁵¹ CAHALI, Yussef Said. **Fraudes contra credores**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1989, p. 537.

contribuído para a confluência jurisprudencial no sentido da necessidade de se considerar o elemento subjetivo⁵²:

Poderiam ser levantados dois grandes fatores que teriam contribuído para o surgimento, na prática diária, de situações concretas insustentáveis, nas quais a aplicação “fria” da fraude à execução provocaria mais danos à integridade e à segurança do direito que sua flexibilização, quais sejam: o abandono recente em termos históricos, apenas pela Lei 6.015/1973, da técnica da transcrição imobiliária, que, por sua natureza, era confusa, desorganizada, e de difícil tradução, para adoção do sistema de matrículas; e as limitações materiais do Poder Judiciário em todos os Estados brasileiros, considerando a morosidade dos processos num mundo pré-computadores. Todos esses fatores contribuíam para a desinformação, a demora em registros e na obtenção de certidões, [os quais,] em suma, produziam casos concretos em que, por certo, o adquirente estava em difícil situação no que diz respeito à avaliação dos riscos jurídicos da alienação.

Interessa-nos, particularmente, o primeiro fator levantado por Cignachi. De fato, anteriormente ao sistema de matrículas introduzido pela Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), vigorava em nosso país o modelo das transcrições imobiliárias. Regulado pelo Decreto nº 4.857/1939, aquele sistema dava mais ênfase às pessoas que figuravam nos registros do que aos imóveis em si e, por isso, era chamado de fôlio pessoal⁵³, em contraste com o regime de matrículas, que se convencionou designar fôlio real. Assim, o que se verificava era uma multiplicidade de registros, com número de ordem diversos, referentes ao mesmo imóvel. Isso porque, como bem sintetiza Marcio Guerra Serra, o livro de transcrições “era escriturado em uma sequência em que cada transmissão gerava uma nova transcrição com número próprio. Desta forma, na mesma página do livro encontramos, por exemplo, primeiro o A vendendo para o B o imóvel X, sendo que o próximo ato seria o C vendendo para o D um imóvel Y. Assim, como se observa, os atos não tinham ligação entre si.”⁵⁴ Além do mais, nem todos os registros relativos a um dado imóvel eram lançados no mesmo livro da serventia: enquanto os atos de transmissão eram registrados no Livro nº 3, as hipotecas eram inscritas no Livro nº 2, e assim por diante. Hodiernamente, em contraposição, a matrícula congrega em si todos os atos referentes a um imóvel, independentemente de sua natureza, seguindo o já mencionado princípio da concentração.

⁵² CIGNACHI, Gustavo Chies. **Fraude à execução**: interpretação e aplicação pela boa-fé objetiva. Curitiba: Juruá, 2018, p. 75.

⁵³ SERRA, Marcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de imóveis I**: Parte Geral. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 124.

⁵⁴ *Ibid.*, p. 124.

Daí podermos verificar o cabimento da proposição de Cignachi, em relação às dificuldades porventura encontradas por eventuais interessados em obter informações sobre determinado imóvel que se encontre cadastrado no método de transcrições. Tendo a Lei de Registros Públicos entrado em vigor apenas em 1976, introduzindo então o regime das matrículas, o Código revogado foi elaborado na vigência do referido Decreto nº 4.857/1939, o que tornava problemática a ausência de tutela dos interesses do terceiro adquirente. Outrossim, um possível argumento segundo o qual o advento da Lei de Registros Públicos teria resolvido imediatamente os problemas de organização e publicidade oriundos do sistema anterior pode ser refutado pela noção de que, segundo disposição da própria lei em comentário⁵⁵, a matrícula somente será aberta por ocasião do primeiro registro⁵⁶ a ser efetivado na vigência do diploma legal – do que decorre que, mesmo após a vigência da lei e até os dias de hoje, nem todos os imóveis têm matrícula própria; se, desde o início de 1976 (entrada em vigor da Lei nº 6.015/1973), nenhum ato de registro tenha sido lançado nos livros da serventia, continua a ter eficácia a última transcrição pela qual o respectivo imóvel fora adquirido.

Tenha ou não o cenário descrito influído na paulatina mutação jurisprudencial, certo é que se passou a conferir relevância aos direitos do terceiro adquirente nos casos de fraude à execução, culminando, conforme já mencionado, na publicação da Súmula nº 375 do STJ e, posteriormente, no tratamento conferido à temática pelo Código de Processo vigente.

5 ESPECIFICIDADES INTERPRETATIVAS E PRÁTICAS

Uma vez superada a problemática do regime das transcrições, cabe sugestionar uma adequada aplicação do atual sistema de publicidade registral, que se dá por meio das matrículas, no que concerne ao reconhecimento da fraude à execução quanto a atos relativos a bens imóveis. O artigo 792 do Código, em seus três primeiros incisos, traz o requisito da averbação em registro público para a

⁵⁵ Art. 176. O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. § 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas: I - cada imóvel terá matrícula própria, *que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei.*

⁵⁶ Aqui, o termo “registro” é utilizado de forma técnica, a referenciar efetivamente o ato de registro, diverso do ato de averbação, como único apto a ensejar a abertura da matrícula.

configuração da fraude, evidenciando a importância da publicidade dos atos processuais para conhecimento de terceiros. O inciso IV, por sua vez, silencia a esse respeito. Impossível, assim, a averbação da pendência de demanda cognitiva capaz de levar o devedor à insolvência na matrícula do imóvel? Parece-nos que não; a própria sistemática do Código, que protege a boa-fé do terceiro adquirente, aliada aos rumos tomados pela jurisprudência de nossos tribunais, indica no sentido da pertinência de referida publicização.

Nesta seara, faz-se imperiosa menção à Lei nº 13.097/2015, a qual entrou em vigor antes do atual Código Processual, a tratar da possibilidade de averbação das ações aptas a levar o devedor à insolvência. Trata-se de ação de natureza cognitiva, ao passo que o artigo 828 do Código trata da averbação referente a demandas executivas⁵⁷. A possibilidade de averbação da existência da ação em comento está prevista no inciso IV do artigo 54 da mencionada lei⁵⁸, visando conferir presunção absoluta de conhecimento por terceiros que tenham interesse em conhecer a situação do imóvel objeto da publicização⁵⁹.

Que há a previsão legal permitindo a averbação, por conseguinte, é inequívoco. O problema reside no fato de que o dispositivo em comento condiciona sua viabilidade a prévia decisão judicial autorizadora, mediante solicitação do credor em sede de tutela provisória, bem como demonstração da probabilidade do direito e do perigo da demora do deferimento⁶⁰. Nossa opinião vai na direção oposta desta previsão, pela desnecessidade de decisão judicial para a prática da averbação na matrícula do bem tencionando a cognoscibilidade do fato, tendo em vista ser de legítimo interesse do credor a publicização da demanda, o qual, inclusive, responderia pelas averbações procedidas indevidamente e em excesso, em aplicação analógica do § 5º do artigo

⁵⁷ Art. 828. O exequente poderá obter certidão de que a execução foi admitida pelo juiz, com identificação das partes e do valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, de veículos ou de outros bens sujeitos a penhora, arresto ou indisponibilidade.

⁵⁸ Art. 54. 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: (...) 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.

⁵⁹ DIDIER JUNIOR, Fredie; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de. **Curso de Direito Processual Civil**: execução. Salvador: Jus Podivm, 2019, p. 418.

⁶⁰ Ibid., p. 418.

828 do Código⁶¹. Não se vislumbra, portanto, em nosso entendimento, justificativa para a imprescindibilidade de decisão judicial nesse caso, cabendo ao devedor pleitear indenização em face do credor por eventual prejuízo ocasionado por averbação excessiva ou de alguma forma indevida a gravar seus bens. A concepção exposta se justifica, ademais, pelo critério cronológico, tendo o Código de Processo Civil sido publicado posteriormente à mencionada lei; parece-nos que a interpretação do dispositivo levando em conta o tratamento atribuído *a posteriori* pelo Código deva levar à tese da possibilidade da averbação independentemente de deferimento judicial, ainda que neste sentido não disponha o Código expressamente.

Assim como ocorre no procedimento da averbação premonitória prevista no artigo 828 do Código, bastaria ao credor da ação de conhecimento, segundo o presente raciocínio, obter certidão junto à vara que comprove a existência da ação, e requerer ao oficial da serventia imobiliária competente que proceda à averbação na matrícula do imóvel pertencente ao devedor, incumbindo ao requerente o pagamento do emolumentos devidos pela prática do ato, bem como de eventuais taxas incidentes⁶². Destaque-se que a averbação somente poderia ser efetivada com a comprovação do deferimento da petição inicial, sob pena de se publicizar uma ação potencialmente inepta. A averbação, nesse caso, teria o condão de advertir o terceiro interessado de uma ação pendente contra o proprietário do imóvel que seja apta a ensejar futura execução, evitando que este se aproveite do fato de não haver, ainda, o processo executivo em curso – no qual será individualizada a responsabilidade patrimonial – para empreender a dilapidação fraudulenta de seus bens.

Pode-se encontrar um paralelo interessante no procedimento de registro da incorporação imobiliária. O pretense incorporador, visando tornar possível a alienação das unidades futuras do empreendimento, é incumbido de apresentar, perante o registro imobiliário, toda a extensa lista⁶³ de documentos exigida por lei, que busca garantir, principalmente, segurança jurídica⁶⁴ aos respectivos adquirentes dos imóveis

⁶¹ § 5º O exequente que promover averbação manifestamente indevida ou não cancelar as averbações nos termos do § 2º indenizará a parte contrária, processando-se o incidente em autos apartados.

⁶² No Paraná, o pagamento do FUNREJUS é exigido para a prática, pelo Ofício de Registro de Imóveis, de atos relacionados a obrigações com valor declarado, conforme previsão da Lei Estadual nº 12.216/1998, em seu artigo 3º, VII. Como ocorre na averbação premonitória do art. 828 do CPC, a base de cálculo da taxa, nesta hipótese, seria o valor da causa devidamente atualizado.

⁶³ Os documentos a serem apresentados perante o registrador imobiliário e que possibilitam a negociação das futuras unidades autônomas do empreendimento estão previstos no artigo 32 da Lei nº 4.591/1964.

⁶⁴ SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **Condomínios e incorporações no registro de imóveis: teoria e prática**. São Paulo: Mirante, 2012, p. 205.

ainda não construídos. Dentre os documentos a serem apresentados estão as certidões dos distribuidores cíveis⁶⁵, que deverão ser retiradas nas comarcas da situação do imóvel e do domicílio do incorporador, se distintas⁶⁶. Caso se constate, da apresentação dos documentos, a existência de ônus fiscais ou reais não impeditivos de alienação, a Lei nº 4.591/1964, no parágrafo 5º do art. 32, dispõe que o registro deverá ser efetuado, porém constando nele e em quaisquer documentos daí extraídos a existência dos ônus. A mesma regra se tem aplicado nos casos de certidão positiva do distribuidor cível⁶⁷, ocasião em que é exigida certidão complementar específica da demanda em curso, a chamada “certidão de objeto e pé”⁶⁸, que será arquivada junto dos demais documentos da incorporação. Nesta situação, o registrador deverá – e aqui reside o ponto de maior relevância para nossa exposição - mencionar a existência das ações no registro da incorporação na matrícula do imóvel, para que os interessados possam avaliar o grau de comprometimento do empreendimento⁶⁹. As ações cíveis a serem mencionadas no registro da incorporação podem ser de qualquer natureza (inclusive cognitivas), cabendo ao interessado a avaliação dos eventuais riscos que elas ensejem para a prática negocial.

Interessante notar que, no cenário acima descrito, não é necessário sequer requerimento do interessado na publicização da demanda (no caso, o credor) para que se proceda à menção de sua existência na matrícula do futuro condomínio. Muito menos caberia a exigência de aprovação prévia da autoridade judicial para a prática do ato, como no caso da Lei nº 13.097/2015, já mencionada. Sendo positiva a certidão do cartório distribuidor, será, em regra, mencionada a pendência da ação na matrícula, sem maiores requisitos a serem cumpridos.

Semelhante sistemática, parece-nos, poderia se verificar na hipótese de o credor na ação de conhecimento pretender levar a conhecimento da coletividade a existência da demanda mediante averbação premonitória na matrícula do imóvel do devedor. Maior interesse na publicização imediata guardariam os credores nas ações de elevado valor econômico, tendo em vista a possibilidade do indeferimento judicial da averbação - ao se proceder na forma do art. 54 da Lei 13.097/2015 – conceder

⁶⁵ Art. 32, b, da Lei nº 4.591/1964.

⁶⁶ SERRA, Marcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de imóveis III: procedimentos especiais**. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 116.

⁶⁷ SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **Condomínios e incorporações no registro de imóveis: teoria e prática**. São Paulo: Mirante, 2012, p. 221-222.

⁶⁸ SERRA, Marcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito, *Ibid.*, p. 118.

⁶⁹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 241.

maior tempo hábil para o devedor eventualmente alienar fraudulentamente seu patrimônio. Não vislumbramos, portanto, razão para impedir tal procedimento, apenas pela ausência do crivo judicial quanto à certeza da obrigação, até porque a averbação não implica indisponibilidade do imóvel, mas apenas cognoscibilidade perante terceiros, conforme exposto.

Pode-se verificar, portanto, a relevância da publicidade registral imobiliária na busca de se conferir segurança jurídica aos negócios jurídicos envolvendo imóveis em geral. Não se pode, por outro lado, supor que tal publicidade seja suficiente – aos menos no cenário atual – para conferir plena segurança em todos os casos. Em outras palavras, seria presunçoso considerar que toda e qualquer situação jurídica que diga respeito a um imóvel específico constasse da certidão de sua matrícula obtida junto ao ofício de registro, ainda que seja este um ideal juridicamente desejável, conforme se depreende do já referido princípio da concentração dos atos na matrícula.

Exemplo disso é o tratamento legal conferido à compra e venda de imóveis no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, que hoje representa a maior parte dos negócios imobiliários no mercado brasileiro⁷⁰. Nosso ordenamento, em que pese a relevância dos negócios em comento, permite que um imóvel seja vendido por meio de contrato particular, desde que expedido por entidade integrante do SFH, em exceção à regra geral do artigo 108 do Código Civil, que exige a escritura pública para os atos de transferência de imóveis cujo valor supere trinta salários mínimos⁷¹. Na hipótese da regra geral do Código, em razão da importância do ato, o legislador atribuiu ao tabelião, profissional do direito⁷², a tarefa de formalizar os contratos de transmissão de imóveis, a quem incumbe, dentre outros critérios, verificar a identidade e a capacidade das partes, bem como reclamar a juntada de todos os documentos exigidos por lei para a lavratura do instrumento solene, evitando, assim, a ocorrência de negócios fraudulentos. Um dos antigos requisitos da lei para a lavratura de escritura de compra e venda de imóvel contribuía em grande parcela para se evitar as fraudes: a apresentação das certidões de feitos ajuizados em nome do vendedor, prevista na redação original da Lei nº 7.433/1985, o que deveria constar do texto da escritura.

⁷⁰ MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Teoria geral do registro de imóveis**: estrutura e função. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2016, p. 222.

⁷¹ Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

⁷² Nos termos do já mencionado art. 3º da Lei nº 8.935/1994.

Ocorre que, após alteração promovida pela Lei nº 13.097/2015, deixou de ser obrigatória a consignação dos feitos ajuizados na escritura pública - o que, todavia, é compensado, até certo ponto, por ser o tabelião incumbido, mesmo por sua função social de prevenir litígios⁷³, de advertir o adquirente da responsabilidade pela dispensa de referidas certidões. Ou seja, o comprador pode dispensar a apresentação das certidões, mas é devidamente orientado dos riscos de assim proceder. Já no que se refere ao instrumento particular com força de escritura pública, por sua vez, não se exige a apresentação das certidões, visto que seus requisitos legais básicos são os mesmos da escritura⁷⁴, mas não há, em contrapartida, a orientação devida quanto à sua dispensa. É possível, portanto, que seja alienado um imóvel, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, apenas com a apresentação das certidões negativas de débitos do imóvel e do vendedor, quando não dispensadas pelo adquirente, e a certidão negativa de ônus reais do imóvel, esta sim obrigatória. O comprador do imóvel, nesta situação, somente terá conhecimento da existência de ações com potencial de afetar o negócio entabulado caso proceda com a cautela de obter as respectivas certidões junto aos escritórios distribuidores, ou na hipótese de sua pendência já ter sido previamente averbada na matrícula do bem. A não exigência, por conseguinte, da certidão de feitos ajuizados para a confecção destes contratos pode acabar por gerar certa insegurança, por meio de um ambiente mais propício a fraudes patrimoniais, o que é deveras problemático, sobretudo em se tratando do SFH, programa de interesse social que atende milhares de famílias de baixa e média renda⁷⁵ - o que nos leva a sugerir, visando conferir maior segurança às negociações no âmbito do SFH, que seja normatizada a obrigatoriedade da apresentação das certidões de feitos ajuizados, seja pela lei ou por intermédio de normativas das Corregedorias de Justiça dos estados.

Em que pese a alta relevância atual da publicidade registral imobiliária e a oportuna guinada legislativa no sentido de se concentrar, dentro do possível, todos os atos relacionados ao imóvel em sua matrícula, deve-se considerar a experiência

⁷³ PEDROSO, Regina; LAMANAUSKAS, Milton Fernando. **Direito notarial e registral atual**. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2015, p. 218.

⁷⁴ É o que dispõe o § 1º do artigo 1º da Lei nº 7.433/1985: § 1º - O disposto nesta Lei se estende, onde couber, ao instrumento particular a que se refere o art. 61, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, modificada pela Lei nº 5.049, de 29 de Junho de 1966.

⁷⁵ NUNES, Flávio Gonzaga Bellegarde. Das disposições finais e transitórias. In: ALVIM NETO, José Manuel de Arruda; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto. (Coord.). **Lei de Registros Públicos comentada: Lei 6.015/1973**. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 1495.

prática negocial e adequar as exigências legais à realidade, sob pena de uma diminuição da segurança jurídica, que é justamente aquilo que a publicidade registral objetiva evitar. De qualquer forma, louváveis são os esforços em nosso meio jurídico para elevar a publicidade registral imobiliária à sua posição de direito no desígnio de atribuir a confiabilidade e a segurança desejáveis no que concerne às relações jurídicas envolvendo imóveis, tão importantes no seio da sociedade moderna.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A busca pela segurança jurídica na prática dos atos negociais correntes na vida civil e, em especial, aqueles cujos objetos são bens imóveis, constitui preocupação das mais prementes ao indivíduo que negocia. Os interesses daquele que adquire, de boa-fé, um imóvel, devem ser devidamente tutelados pelo direito, em detrimento do alienante que age de forma fraudulenta – e por isso andou bem o legislador do novo Código de Processo ao tratar da fraude à execução e considerar a *scientia fraudis*. O movimento no sentido da concretização do princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel, em especial, constitui importante contribuição para se facilitar o reconhecimento da fraude, tendo em vista a cognoscibilidade oriunda do registro.

Em contrapartida, devem ser também levados em conta os direitos do credor daquele que transmite fraudulentamente seu patrimônio. O devido aproveitamento da publicidade registral imobiliária tem o potencial de também resguardar seus interesses, desde que empreenda comportamento ativo no sentido de buscar sempre a ágil publicização das ações respectivas no registro de imóveis.

A sistemática da fraude à execução exige, portanto, que haja um equilíbrio entre o cuidado atribuído ao credor e ao terceiro adquirente. Para tanto, imprescindível que se compreenda corretamente a relação existente entre a publicidade registral e a fraude à execução, levando sempre em conta a experiência prática para evitar excessos. Uma interpretação da lei que possibilite ao credor averbar a pendência de ação cognitiva capaz de levar o devedor à insolvência, sem a necessidade de deferimento judicial, não se contrapõe à concepção que exija certidões de feitos ajuizados para a confecção de contratos particulares de compra e venda de imóveis, em defesa dos direitos do adquirente, justamente em virtude da mencionada necessidade de equilíbrio. É tarefa primordial, portanto, do intérprete do direito apresentar soluções compatíveis com a segurança jurídica que se almeja alcançar.

REFERÊNCIAS

- ALVIM NETO, José Manuel de Arruda; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto. (Coord.). **Lei de Registros Públicos comentada**: Lei 6.015/1973. Rio de Janeiro: Forense, 2014
- BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016
- CAHALI, Yussef Said. **Fraudes contra credores**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1989
- CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. Rio de Janeiro: Forense, 1997
- CIGNACHI, Gustavo Chies. **Fraude à execução**: interpretação e aplicação pela boa-fé objetiva. Curitiba: Juruá, 2018
- DIDIER JUNIOR, Fredie. **Curso de Direito Processual Civil**: introdução ao Direito Processual Civil, parte geral e processo de conhecimento. Salvador: Jus Podivm, 2016
- DIDIER JUNIOR, Fredie; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de. **Curso de Direito Processual Civil**: execução. Salvador: Jus Podivm, 2019
- DINAMARCO, Cândido Rangel. **Instituições de Direito Processual Civil**, v. IV. São Paulo: Malheiros, 2009
- GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. **Novo curso de Direito Processual Civil**: execução, processos nos tribunais e meios de impugnação das decisões. São Paulo: Saraiva Educação, 2018
- GRECO, Leonardo. **Instituições de processo civil**: introdução ao Direito Processual Civil. Rio de Janeiro: Forense, 2015
- MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Teoria geral do registro de imóveis**: estrutura e função. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2016
- NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de Direito Processual Civil**: volume único. Salvador: Jus Podivm, 2017
- OLIVEIRA, Marcelo Salaroli de. **Publicidade registral imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 2010
- PEDROSO, Regina; LAMANAUSKAS, Milton Fernando. **Direito notarial e registral atual**. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2015
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. Rio de Janeiro: Forense, 2018

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**: introdução ao direito civil; teoria geral do direito civil. Rio de Janeiro: Forense, 2018

SANTOS, Ernane Fidélis dos. **Manual de Direito Processual Civil**: processo de conhecimento. São Paulo: Saraiva, 2017

SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **Condomínios e incorporações no registro de imóveis**: teoria e prática. São Paulo: Mirante, 2012

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário**. Rio de Janeiro: Forense, 2018

SERRA, Marcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de imóveis I: Parte Geral**. São Paulo: Saraiva, 2016

SERRA, Marcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de imóveis III: procedimentos especiais**. São Paulo: Saraiva, 2016

THEODORO JUNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**, v. 1. Rio de Janeiro: Forense, 2018

THEODORO JUNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**, v. 3. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

ZAVASCKI, Teori. **Comentários ao Código de Processo Civil**: artigos 771 ao 796. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2018