

**Rodrigo Augusto Falcão Vaz**

**FRAUDES CONTRA CREDORES  
E ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS**

**Pontifícia Universidade Católica de São Paulo**

**Faculdade de Direito**

**São Paulo**

**2011**

**Rodrigo Augusto Falcão Vaz**

**FRAUDES CONTRA CREDORES  
E ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS**

Monografia apresentada à  
Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade  
Católica de São Paulo

como exigência parcial para  
obtenção do grau de Especialista em Direito  
Processual Civil sob a orientação do Professor  
**Leonardo Ferres da Silva Ribeiro**

**Faculdade de Direito**

**São Paulo**

**2011**

## **Sumário**

### **I. Introdução**

### **II. Fraude: Conceito e história**

### **III. Fraude Contra Credores**

III.I Diferenças de Fraude contra credores e Fraude à Execução

### **IV. Fraude à Execução**

IV.I. Outras hipóteses em que a lei prevê a fraude à Execução

IV.II. O momento da caracterização da Fraude à Execução

IV.III. Dos efeitos da declaração da fraude à execução

### **V. Boa Fé Objetiva**

V.I. Boa Fé na Compra de Bens imóveis

V.II. Boa Fé objetiva “subjéitiva”

### **VI. Ação Revocatória ou Pauliana**

VI.I. Requisitos

VI.II. Aspectos Processuais

VI.II.I Efeitos da sentença da Ação Pauliana

VI.III. Atos sujeitos à Revocatória

### **VII. Embargos de Terceiro**

### **VIII. Questões relativas à compra de imóvel**

VIII.I Prazo antecessores

VIII.II Obrigatoriedade de registro da penhora

VIII.III Desconsideração da Personalidade Jurídica da Empresa

VIII.IV. Vendedor com Ações pendentes

### **VIII. Conclusão**

### **IX. Bibliografia**

## **I. Introdução**

Apesar da grande quantidade de estudos acerca da Fraude contra Credores, faz-se importante analisar exhaustivamente o tema, devido às constantes alterações do entendimento jurisprudencial, bem como a grande utilidade prática e importância social do assunto.

Não obstante as fraudes contra credores serem institutos historicamente mais debatidos nos meios do direito civil, têm sido examinados

hodiernamente pelos processualistas devido à inserção aos códigos de processo, de regras pretensamente originais de nosso direito, atinentes à fraude à execução<sup>1</sup>.

Com a necessidade atual de proteção ao crédito e aos negócios jurídicos o estudo processual dos meios de proteção aos credores e terceiros de boa-fé tomaram importante papel.

Por isso, o presente trabalho tem como escopo abordar os principais aspectos das fraudes à execução e contra credores e à Ação Pauliana ou Revocatória.

Tem o presente ainda o desígnio de abordar a influência da sistemática da fraude nas relações de compra e venda de imóvel e criticar a legislação específica que se demonstra inadequada e necessita de alterações.

---

<sup>1</sup> CAHALI, Yousef Said, Fraudes contra credores

## II. Fraude: Conceito e história

A palavra fraude deriva do latim fraudis, e significa o logro, o engano astucioso ou a ação astuciosa, promovidos de má fé, para ocultação da verdade ou fuga ao cumprimento do dever.

É o mesmo que dolo, burla, engano, logração<sup>2</sup>, abuso de confiança, logro, ação praticada de má-fé<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> AULETE, Caldas. Fraude. Dicionário contemporâneo da língua portuguesa, v. III

<sup>3</sup> FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. Fraude. No Dicionário da Língua Portuguesa

Em direito, os Romanos utilizavam *fraus* ora como ardil e embuste no sentido de enganar e ora como simulação.

A fraude contra credores já era tratada no Direito Romano, sendo aplicada contra ela a ação revocatória ou pauliana. Com o surgimento da *Lex Poetelia Papiria* no século V antes de Cristo o devedor deixa de responder fisicamente por seu débito, passando apenas o seu patrimônio, a garantir suas dívidas.

A partir deste momento aparece a possibilidade de o devedor tornar-se insolvente, pela doação ou alienação de seus bens a que teriam seus credores direito. Logo, o pretor romano precisou inventar um instrumento que invalidasse esse comportamento perante o *jus civile*. A resposta foi conferir aos credores a ação pauliana.

Nas palavras de Silvio de Salvo Venosa “a fraude é o mais grave ato ilícito, destruidor das relações sociais, responsável por danos de vulto e, na maioria das vezes, de difícil reparação.”<sup>4</sup>

Para Maria Helena Diniz, “Constitui fraude contra credores a prática maliciosa, pelo devedor, de atos que desfalcam o seu patrimônio, com o escopo de colocá-lo a salvo de uma execução por dívidas em detrimento dos direitos creditórios alheios”<sup>5</sup>.

Para Humberto Theodoro Júnior, “a fraude é astúcia ou malícia para lesar alguém, por meio de conduta desleal, mentirosa e injurídica. Contra este tipo de procedimento lesivo, a ordem jurídica ergue-se, em todos os seus ramos.”

E prossegue, “Há fraude onde há dolo, burla, engano, má-fé, para prejudicar alguém e fugir da sanção legal.”<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> VENOSA, S. S. Direito civil. 2ª ed. Saraiva, 2002.

<sup>5</sup> DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro – Teoria Geral do Direito Civil.

<sup>6</sup> THEODORO JUNIOR, Humberto. Fraude contra credores

### III. Fraude Contra Credores

Fraude contra credores é, “segundo os princípios assentados em nosso direito, em consonância com as idéias mais certas, a manobra engendada com o fito de prejudicar terceiro”<sup>7</sup>

Conforme conceituado no Código Civil, ocorre a fraude contra credores quando “o devedor insolvente, ou na iminência de tornar-se tal, pratica atos suscetíveis de diminuir seu patrimônio, reduzindo, desse modo, a garantia que este representa, para resgate de suas dívidas.”<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> PEREIRA, caio mario da Silva, Instituições de direito civil

<sup>8</sup> RODRIGUES, Silvio, Direito civil

A fraude se caracteriza pela má fé e pelo ânimo de prejudicar terceiro, e embora o primeiro elemento a aproxime do dolo, ambos os institutos não se confundem, pois no dolo há o elemento do erro, enquanto na fraude não há engano.

O dolo vicia o ato na sua formação visto que o agente, por meio de artifícios maliciosos, induz alguém a erro. Repousa, assim, o seu elemento essencial na atividade enganadora do autor.

Na fraude as partes unem-se a fim de prejudicar terceiro, ainda que sob a ótica subjetiva não possuam más intenções.

Ou as partes em conluio, concordaram a praticar ato prejudicial a terceiro, ou, afastando-se da boa-fé objetiva, deixam de praticar os atos necessários para salvaguardar a segurança jurídica do negócio e de terceiros.

A fraude contra credores se assemelha à simulação, e, embora haja diversas diferenças de ordem teórica, no campo fático, muitas vezes é difícil distinguir estes vícios.

Para Silvio Rodrigues a fraude contra credores se avizinha da simulação, porque aqui também existe o conluio, real ou presumido, entre o alienante insolvente e o adquirente, sobre um negócio que a lei declara sem efeito, se verificar a ocorrência de dados pressupostos; na simulação, como na fraude o propósito de iludir é deliberado e a declaração, na forma em que vem externada, se conforma em todos os seus aspectos como o querido pelas partes.<sup>9</sup>

Na simulação, porém, a vontade declarada é fictícia, enganosa, irreal, em dissonância com a vontade real dos declarantes; na fraude o ato é real, desejado tal como foi manifestado, conformando-se a vontade ao consentimento declarado.

---

<sup>9</sup> RODRIGUES, Silvio, Dos defeitos dos atos jurídicos, I.

Para Cahali, a jurisprudência é pacífica no sentido de admitir que se cumulem no libelo as ações simulatória e pauliana, cautela que, aliás, se mostra conveniente sempre que haja dúvida quanto à exata definição jurídica do instituto aplicável aos fatos impugnados pelo autor.<sup>10</sup>

Há discussão doutrinária e jurisprudencial acerca da consequência da configuração da fraude contra credores. Há quem entenda que os atos são apenas anuláveis<sup>11</sup>. A maioria, porém sustenta que há ineficácia dos atos, tal qual ocorre na fraude à execução.

Humberto Theodoro Junior ainda na vigência do Código Civil de 1916 afirmou que a fraude contra credores com entrada em vigor do CPC em 1974 foi alterada em relação aos efeitos decorrentes da procedência da ação pauliana, passando a ensejar a ineficácia do ato em relação ao credor e, não a anulação deste, como previa a legislação anterior e sustentava que “a fraude contra credores, revocatória falimentar e fraude à execução representam simples variações de um só fenômeno e todas correspondem na moderna técnica da patologia do negócio jurídico, a causa de ineficácia relativa, mesmo que o legislador em algum caso, fale de anulabilidade<sup>12</sup>

Para Teori Albino Zavascky: “A fraude contra credores não gera anulabilidade do negócio já que o retorno, puro e simples, ao *status quo ante* poderia inclusive beneficiar credores supervenientes à alienação, que não foram vítimas de fraude alguma, e que não poderiam alimentar expectativa legítima de se satisfazerem à custa do bem alienado ou onerado. Portanto, a ação pauliana, que segundo o próprio Código Civil, só pode ser intentada pelos credores, que já o eram

---

<sup>10</sup> CAHALI, Yousef Said, Fraudes contra credores

<sup>11</sup> PAULIANA - AÇÃO JULGADA IMPROCEDENTE COM BASE DA IMPOSSIBILIDADE DE SE ACOLHER PEDIDO EXPRESSO DE "DECLARAÇÃO DE INEFICÁCIA DO ATO" COMO SE DESCONSTITUTIVO FOSSE - PROCESSUALISMO EXAGERADO ANULABILIDADE DO ATO - EFEITO DA AÇÃO - DECORRÊNCIA LEGAL (ART. 106, CAPUT E 107, AMBOS DO CÓDIGO CIVIL REVOGADO APLICÁVEL À ESPÉCIE) - FRAUDE CONTRA CREDITORES - NÃO CONFIGURAÇÃO - AUSÊNCIA DE CONSILIUM FRAUDIS - SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA SOB FUNDAMENTO DIVERSO DAQUELE CONSIGNADO EM PRIMEIRO GRAU. (9045142-74.2000.8.26.0000 Apelação Com Revisão / DIREITO CIVIL, TJSP, 2ª Câmara de Direito Privado

<sup>12</sup> THEODORO JUNIOR, Humberto. Fraude contra credores

ao tempo em que se deu a fraude (art. 158, segundo parágrafo do CC de 2002, art. 106, parágrafo único) não conduz a uma sentença anulatória do negócio, mas sim à retirada parcial de sua eficácia em relação a determinados credores, permitindo-lhes a excutir os bens que foram maliciosamente alienados, restabelecendo sobre eles não a propriedade do alienante, mas a responsabilidade por suas dívidas”.

É bastante coerente esta corrente, pois não faria sentido algum ter a sentença da pauliana em fraudes contra credores efeitos meramente anulatórios. O credor que ajuíza ação busca a ineficácia dos atos praticados exclusivamente contra ele. Tal assunto será analisado mais detidamente em capítulo posterior.

### **III.I. Da diferenciação entre Fraude contra credores e Fraude à Execução**

De acordo com a lição de Washington de Barros Monteiro<sup>13</sup>, para a distinção dos institutos:

1. A fraude de execução é incidente do processo, regulado pelo direito público; a fraude contra credores é defeito dos atos jurídicos, disciplinado pelo direito privado.

2. A primeira pressupõe demanda em andamento, sendo levada a efeito pelo devedor para frustrar-lhe a execução; o reconhecimento da segunda não está subordinado à preexistência da demanda em relação a ato considerado fraudulento

3. Aquela torna nulo o ato, ao passo que esta, apenas anulável: a decretação de fraude de execução independe de revocatória, enquanto a fraude contra credores só pode ser pronunciada em virtude desta ação

4. A fraude contra credores, uma vez reconhecida, aproveita a todos os credores; a fraude à execução aproveita apenas o exeqüente

---

<sup>13</sup> MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de Direito Civil

5. Nesta o vício é mais patente, mais manifesto, havendo até quem afirme se tratar de presunção *iuris et de iure* a verificação de qualquer dos fatos apontados pela lei como caracterizadores dela.

Já Cahali<sup>14</sup> aponta as seguintes diferenças:

1. Quanto à natureza: A fraude à execução é instituto processual, ao passo que a contra credores se integra no direito material. Na primeira o corre a violação da função processual executiva, e os interesses molestados são de ordem pública, e na segunda apresenta-se defeito de ato jurídico, implicando em lesão de direito privado.

2. Quanto ao momento da prática do ato fraudulento: Se o ato fraudulento de alienação se deu antes de iniciado o processo judicial, será caso de fraude contra credores, porém se já houver demanda ajuizada, será caso de fraude à execução.

3. Quanto ao elemento subjetivo do ato praticado: Na fraude à execução a intenção fraudulenta está *in re ipsa*, ou seja, é dispensada a prova do *consilium fraudis*, Na fraude contra credores por sua vez, é necessária a prova do intuito de fraudar.

4. Quanto à forma de impugnação do ato fraudulento: Tendo em vista que na fraude contra credores é dada a oportunidade ao adquirente se defender por meio da pauliana, o que não ocorre na fraude à execução em que há ineficácia declarada até de ofício, somente é possível a oposição de embargos de terceiro pelo adquirente em fraude à execução.

5. Quanto à natureza do ato e aos efeitos da sentença: Ambos são caso de ineficácia do ato fraudulento em relação ao credor prejudicado, e o provimento judicial é de declaração de ineficácia, operando efeitos *ex nunc*. A diferença reside no emprego do *remedium iurus*, adquado para o credor obter aquele reconhecimento ou declaração: na fraude à execução pode ser declarado incidentalmente ou de ofício no autos da própria execução, no outro precisa ser declarado por meio de ação pauliana, ou por via de exceção substancial.

---

<sup>14</sup> CAHALI, Yousef Said, Fraudes contra credores

#### **IV. Fraude à Execução**

A fraude à execução constitui uma especialização da fraude contra credores. Para Cahali<sup>15</sup>, especializando-se como instituto autônomo, a fraude à execução não renega evidentemente as suas origens, mas, assumindo certas características próprias conseqüentes dessa especialização, acaba se distinguindo, como é curial, da fraude contra credores.

Nas palavras de Wambier, a fraude à execução consiste em ato de maior gravidade (se comparado à fraude contra credores); acarreta dano aos credores e atenta contra o eficaz desenvolvimento da atividade jurisdicional.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> CAHALI, Yousef Said, Fraudes contra credores

<sup>16</sup> WAMBIER, Luiz Rodrigues, Curso avançado de processo civil

Por este motivo, merece tratamento mais enérgico da ordem jurídica. Desnecessário se faz o manejo de ação destinada ao desfazimento do ato fraudulento. A lei simplesmente nega reconhecimento ao ato, ante a execução fraudada. Sendo assim, verificada a fraude no curso da execução, os bens que dela foram objeto, poderão ser, independente de quaisquer outras medidas, atingidos pela constrição executiva.

O intuito da fraude à execução é dar segurança às relações jurídicas. Não permite que na pendência do processo, o devedor aliene bens, frustrando a execução e impedindo a satisfação do credor mediante a expropriação de bens.

Assim, a fraude à execução visa a impedir atos de alienação fraudulentos ou, apenas, reputá-los ineficazes, em vista da pendência do processo.

A fraude à execução é um instituto de direito processual, regulado pelo Código de Processo Civil em seu art. 593 e que não se confunde com a fraude contra credores prevista nos arts. 106 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

Na fraude à execução não há necessidade de que se proponha ação alguma para anular o ato que fraudava a execução: o ato é considerado ineficaz pela legislação, já que não é oponível contra o exequente. O negócio jurídico que fraudava a execução gera efeitos entre alienante e adquirente, mas não pode ser oposto contra o exequente.

A fraude contra credores pressupõe sempre um devedor em estado de insolvência e ocorre antes que os credores tenham ingressado em juízo para execução, é causa de anulabilidade do ato de disposição praticado pelo devedor. Já a fraude à execução não depende, necessariamente, do estado de insolvência do devedor e só ocorre no curso de ação judicial executória contra o alienante; é causa de ineficácia da alienação.

Há de se diferenciar o inciso I do art. 593 do inciso I do art. 592 do Código de Processo Civil, tendo em vista que ambos regem o direito de seqüela (direito do proprietário de buscar seu bem aonde quer que ele esteja), inerente a todos os direitos reais. O art. 592, I, trata da ineficácia da alienação ocorrida após a sentença proferida na ação real, enquanto o art. 593, I, a seu turno, cuida da ineficácia da alienação anterior ao julgamento definitivo da causa.

Sendo assim, há duas hipóteses a serem consideradas: a primeira ocorre quando a distribuição da demanda houver sido levada à inscrição no Registro Geral de Imóveis, a fraude não depende de prova, porque se presume do registro que o fato registrado é de conhecimento de todos e, portanto, do adquirente dos bens ou daquele em favor de quem foi feita a oneração do mesmo; o bem está vinculado especificamente à execução. A segunda hipótese ocorre quando não tiver sido levada a distribuição a registro, cumprindo ao exeqüente provar a fraude que, por sua vez, concretiza-se quando não há tal vínculo.

A posição majoritária da jurisprudência quanto ao terceiro adquirente do bem judicialmente gravado (penhora, seqüestro ou arresto), é de que a aquisição é ineficaz.<sup>17</sup>

Entende-se que a alienação de bem judicialmente constrito é ineficaz, sendo desnecessário demonstrar insolvência do executado. Na fraude de execução, o ato de alienação do bem constrito não é nulo ou inválido, mas ineficaz em relação ao credor e ao processo executivo, permanecendo válida entre as partes alienantes e adquirentes".

Portanto na fraude à execução, o terceiro adquirente poderá ingressar em juízo como assistente do alienante, mas não como parte. Já que a legitimidade ad causam reside na pessoa do alienante, conforme art. 42 do CPC.

---

<sup>17</sup> EMBARGOS DE TERCEIRO. FRAUDE À EXECUÇÃO FISCAL. ALIENAÇÃO DE BEM POSTERIOR À CITAÇÃO DO DEVEDOR. INEFICÁCIA DO NEGÓCIO JURÍDICO. IRRELEVÂNCIA DA AUSÊNCIA DE PENHORA GRAVADA NO REGISTRO DE IMÓVEIS E DA BOA-FÉ DO TERCEIRO. (AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL 2008/0127945-7)

Contudo, mesmo no caso de não se tornar assistente, ao terceiro adquirente garante-se o contraditório, antes de consumar-se a expropriação em benefício do credor, na execução.

Considerando-se o entendimento do STJ<sup>18</sup> a penhora não registrada não torna ineficaz a alienação efetivada por terceiro, que não o executado, se fazendo necessária a prova de que o adquirente tinha conhecimento da fraude. Outros entendem que é irrelevante do registro da distribuição da execução, haja vista o fato de ao adquirente caber diligenciar acerca das certidões pessoais da parte e verificar se sobre ela recai alguma execução.

#### **IV.I Outras hipóteses em que a lei prevê a fraude à execução**

O Código de Processo Civil dispõe, ainda, outras hipóteses em que há fraude à execução.

Na penhora de crédito, representado por letra de câmbio, nota promissória, duplicata, cheque ou outros títulos, a apreensão do documento far-se-á esteja ele, ou não, em poder do devedor (CPC, art. 672). ‘ Se o terceiro negar o débito em conluio com o devedor, a quitação, que este lhe der, considerar-se-á em fraude de execução’ (CPC, art. 672, §3º).

Na licitação de imóvel hipotecado, nos termos do art. 816, §§ 2º e 3º, do Código Civil.

---

<sup>18</sup> PROCESSUAL. RECURSO ESPECIAL. FRAUDE À EXECUÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. BEM ALIENADO APÓS A CITAÇÃO VÁLIDA E ANTES DO REGISTRO DA PENHORA. APLICAÇÃO DO ENUNCIADO DA SÚMULA N. 375, DO STJ. RESSALVA DO PONTO DE VISTA DO RELATOR.(REsp 726323 / SP, 2005/0017033-6)

No caso de hipoteca judicial (CC, art. 824), que, como direito real provido de seqüela, acompanha o imóvel do executado, que pode ser penhorado em poder de quem o tiver adquirido.

#### **IV.II O momento de configuração da fraude à execução**

Para configurar o momento da fraude à execução, existe divergência se basta a propositura da ação ou se é necessária a citação válida;

Para Nelson Nery Júnior "A alienação ou oneração de bens após a simples propositura da ação, ainda que realizada antes de realizada a citação válida, se presume configurada a fraude de execução (art. 593, CPC)"<sup>19</sup>.

O Superior Tribunal de Justiça, limitou-se, entretanto, a reconhecer a fraude, quando há prova de que, ciente da demanda, o devedor escusou-se em receber a citação e, nesse lapso de tempo, alienou bens fraudulentamente.

O momento de configuração da fraude a execução é de grande discussão. A alienação do bem garantidor do processo de execução, buscando a insolvência, é o primeiro passo para evidenciar a fraude. No entanto, resta para muitos identificar o momento de sua configuração.

Existem três principais teorias que apontam o momento a ser considerado para caracterizar a fraude à execução, segundo a doutrina e jurisprudências.

A primeira teoria conforme entendimento de Yussef Said Cahali : "a fraude à execução se configura com a alienação do imóvel depois do simples protocolo da petição inicial na distribuição do fórum".<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> NERY JR, Nelson. Vício do ato jurídico e reserva mental

<sup>20</sup> CAHALI, Yousef Said, Fraudes contra credores

Suscita-se, como ponto central desta teoria o início da formação do processo de execução. O Código de Processo Civil, art. 593, determina que "Considera-se em fraude de execução a alienação ou oneração de bens: [...] II – quando, ao tempo da alienação ou oneração, corria contra o devedor demanda capaz de reduzi-lo à insolvência; [...]".

Nota-se que o inciso II apresenta uma condição para a caracterização da fraude contra a execução: a existência de demanda contra o devedor. Porém, o legislador não precisou o significado da expressão "corria contra o devedor demanda", deixando margens para várias interpretações.

É na omissão do legislador que se busca o fundamento para justificar a fraude contra o processo executivo. Se o que está em questão é o momento de início da demanda, encontrou-se abrigo no próprio código processual, precisamente no art. 263, assim redigido:

"Considera-se proposta a ação, tanto que a petição inicial seja despachada pelo juiz, ou simplesmente distribuída, onde houver mais de uma vara. A propositura da ação, todavia, só produz, quanto ao réu, os efeitos mencionados no artigo 219 depois que for validamente citado".

Segundo os seguidores desta primeira teoria, depois de movimentada a máquina estatal, todas as alienações supervenientes ao protocolo da petição inicial devem ser consideradas em fraude à execução, nos termos do art. 593, inciso II.

A citação deixa, sob essa ótica, de ser requisito indispensável para a declaração da fraude à execução também por outros motivos, como, por exemplo, o fato de o devedor poder esquivar-se do ato objetivando retardar o processo executivo.

A constrição de bens é tão importante para o processo executivo que a lei prevê, caso não seja encontrado o réu, o arresto de bens suficientes para garantir a execução, podendo, inclusive, depois de certo lapso de tempo, vir a ser convertido em penhora (art. 654 do CPC).

Conforme se pode inferir do constante no caput do art. 652, a citação não tem como principal motivo dar ciência ao devedor de que está sendo demandado. Na execução o ato citatório assume outro papel: o de chamar o devedor aos autos para pagar a dívida ou nomear bens à penhora, e não para responder à ação proposta.

Se a citação do devedor no processo executivo perde o seu caráter informador, dando-se prioridade ao direito representado pelo título executivo, que requer a garantia do juízo, então ela não será mais ato indispensável. De acordo com o artigo 652 "O devedor será citado para, no prazo de vinte e quatro horas, pagar ou nomear bens à penhora". Tem este artigo do CPC o objetivo único de alcançar o pagamento da dívida ou a garantia da execução.

A segunda teoria conta com apoio de Nelson Nery Júnior : "é a que considera fraudulenta a alienação do imóvel somente após a citação do executado, já que é com a citação que o devedor tem ciência da ação e, alienando o bem, estará, incontestavelmente, agindo de má-fé".<sup>21</sup>

Para essa corrente o estrito respeito aos atos processuais é o seu principal fundamento, interpretação essa retirada do CPC em seu art. 213: "Citação é o ato pelo qual se chama a juízo o réu ou o interessado, a fim de se defender". Na mesma esteira, o art. 214 determina que "Para a validade do processo, é indispensável a citação do réu".

É com a citação que o devedor toma ciência de que está sendo demandado, de que está sendo chamado ao processo para defender-se, surgindo,

---

<sup>21</sup> NERY JR, Nelson. Vício do ato jurídico e reserva mental

assim, uma obrigação implícita de não alienar bens que o levem ao estado de insolvência. Ao se desfazer dos bens a ponto de diminuir o patrimônio a nível inferior ao das dívidas contraídas, depois de validamente citado, restará evidente a intenção de frustrar o processo de execução. Não poderá, assim, alegar o desconhecimento acerca da litigiosidade que o abraça ao credor.<sup>22</sup>

Para Nelson Nery Junior a citação "É o ato pelo qual se dá conhecimento ao réu de que em face dele foi ajuizada pretensão, de modo a ensejar sua manifestação no processo diante do pedido do autor. É o ato que implementa, por sua excelência, o contraditório no processo civil, que se iniciou com o ajuizamento da ação pelo autor".

O direito de ação está condicionado à vontade do credor em acionar o judiciário para saldar seu crédito. Só através da citação o devedor deverá comparecer ao processo formando não mais uma relação biangular (devedor e credor), mas uma relação triangular, agora composta por exeqüente, estado juiz e executado.

Para o devido processamento dos feitos ajuizados, o trinômio credor – estado juiz - devedor deve estar perfeitamente composto, como requisito indispensável para a formação da relação jurídica processual, com vistas ao princípio do contraditório.

Arruda Alvin ensina que entretanto, no art. 263 do CPC considera-se proposta a ação 'tanto que a petição inicial seja despachada pelo juiz ou simplesmente distribuída, onde houver mais de uma vara. A propositura da ação, todavia, só produz, quanto ao réu, os efeitos mencionados no art. 219, depois que for validamente citado', em face do disposto no art. 263, 2ª frase. À primeira vista, se a lei considera proposta a ação desde o despacho da petição inicial, parece que teria adotado posição de que a relação jurídica processual ou o processo só se

---

<sup>22</sup> Fraude à execução caracterizada - Inteligência do artigo 593, inciso II, do Código de Processo Civil - Alienação de imóvel, pelo devedor, à embargante, após a citação na ação em face deles dirigida - Ineficácia da alienação em relação à embargada (8ª câmara de Direito Privado TJSP, 0107662-78.2009.8.26.0011 - Apelação)

estabeleceria entre o autor e o juiz. Mas não é assim. Antes da citação, pelos próprios termos do art. 263, não há coisa litigiosa e, se esta não existe, não há processo em relação ao réu, nem se operam os outros efeitos, quanto ao réu, elencados no art. 219".<sup>23</sup>

Sendo assim, após validamente comunicado o requerido para que responda à ação, restará perfeita a relação jurídica processual, sem a qual o processo não poderá prosseguir.

Neste momento, torna-se essencial a análise da boa-fé daquele que está adquirindo o bem imóvel. A partir dessa análise, poder-se-á verificar com clareza se a alienação objetivou a fraude ou não.

Nota-se que no anseio de não cometer injustiças, deve-se sempre levar em conta o princípio da boa-fé, dando maior força e respeito àquele que toma todas as cautelas necessárias para a aquisição de um imóvel.

Assim, para que o adquirente seja considerado de boa-fé é necessário que fique evidenciado o mínimo de cautela. E é através das certidões forenses que o interessado na compra do bem imóvel poderá ter certeza de que o vendedor é ou não parte passiva de demanda judicial, garantindo, assim, que o bem objeto do negócio não venha a ser subtraído do patrimônio do comprador para saldar dívida em execução movida contra o vendedor. É essa a garantia que as certidões forenses proporcionam.

Todavia, a questão ainda não está resolvida. Sabe-se que o sistema forense brasileiro ainda não dispõe de uma certidão que tenha abrangência nacional e que tenha o condão de comprovar que o vendedor do imóvel não está sendo processado em nenhuma comarca do país, caso em que a penhora poderia recair sobre o bem objeto da venda, mesmo que localizado em comarca distinta.

---

<sup>23</sup> ALVIM, A. Manual de Direito Processual Civil.

Fica então, na busca da plena segurança do negócio jurídico, inviável imaginar que o adquirente tenha de verificar em todas as comarcas do Brasil para ter certeza de que contra o vendedor não corre nenhuma ação.

O Código de Processo Civil, no seu art. 94, ao tratar da competência, assim determinou: "A ação fundada em direito pessoal e a ação fundada em direito real sobre bens móveis serão propostas, em regra, no foro do domicílio do réu"; verifica-se que a legislação, ao prever como competente o domicílio do réu para a propositura das ações aludidas, abriu um caminho no qual se poderá trafegar para chegar a uma solução adequada. Desta forma, terá o adquirente a obrigação de apresentar as certidões forenses extraídas da comarca do domicílio do vendedor, onde estará o juízo competente para julgá-lo.

Diante da dificuldade e da inviabilidade de reunir certidões de todas as comarcas do país, e levando em consideração que, além da justiça comum, existem outros juízos competentes para processar determinadas ações, como por exemplo, no caso das execuções trabalhistas, cuja competência é da Justiça do Trabalho, ou, no caso da execução fiscal, cuja competência poderá ser da Justiça Federal ou Estadual, a doutrina e jurisprudência têm adotado a apresentação de certidões forenses apenas da comarca do domicílio do vendedor como caracterizador da cautela e, em conseqüência, da presunção da boa-fé.

Embargos de terceiro. Aquisição de imóvel quando pendente ação capaz de reduzir o alienante à insolvência. Embargante que não tomou as diligências acautelatórias inerentes aos negócios jurídicos de compra e venda de imóvel, vale dizer, obtenção de certidões nos cartórios distribuidores das comarcas do domicílio do vendedor e da situação do imóvel, além das certidões dos cartórios de protestos. Inobservância de um dever legal de cuidado, nos termos do art. 1º, §§ 2º e 3º, da Lei nº 7.433/85. Boa-fé do adquirente não caracterizada. Honorários de advogado arbitrados moderadamente, em consonância com o artigo 20, § 4º, do CPC. Recurso não provido.( 9176081-06.2004.8.26.0000 Apelação . TJSP, 3ª Câmara de Direito Privado)

A terceira teoria é defendida por aqueles que estão diretamente ligados à área registral. Walter Ceneviva considera: "em fraude à execução a alienação do bem após o registro da citação e da penhora no cartório de registro de imóveis, em razão dos princípios da publicidade e da fé pública, pois, a contrário sensu, não estaria o registro trazendo a segurança aos negócios jurídicos conforme determina a lei, perdendo seu objeto".<sup>24</sup>

Um dos principais objetivos dos registros públicos é informar à população a situação dos bens nele registrados, de maneira que os que o consultarem possam contratar, certos de que não estão agindo às escuras e de que a aquisição efetuada não se frustrará por motivos alheios a sua vontade.

Walter Ceneviva, entende que somente após registrada a citação e a penhora no cartório imobiliário é que será possível verificar a fraude à execução, interpretando restritivamente o que prevê o art. 240 da Lei de Registros Públicos: "O registro da penhora faz prova quanto à fraude de qualquer transação posterior".<sup>25</sup>

Apresenta ainda, a Lei de Registros Públicos, no seu art. 167, uma série de direitos sujeitos ao registro imobiliário, dentre os quais o de registrar a citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis (inciso I, n. 21), e o de averbar as decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados (inciso II, n. 12).

De acordo com o que acabamos de perceber, a fim de garantir seus direitos creditórios pode o credor que promove o processo executivo contra o proprietário do imóvel tornar pública qualquer pendência processual. Tais previsões buscam a proteção do adquirente de boa-fé.

Todo aquele que pretende adquirir um imóvel deve tomar todas as precauções necessárias para que se consolide um negócio jurídico perfeito, sem

---

<sup>24</sup> CENEVIVA, W. Lei dos registros públicos comentada.

<sup>25</sup> Idem

prejuízos e nem perdas. Assim, deve o pretendente comprador requisitar todas as certidões que sustentem segurança da transação imobiliária, como, no caso, a certidão negativa de ônus reais e reipersecutórios fornecida pelo registro imobiliário.

Entende essa corrente que, informando a certidão que o imóvel se encontra livre de embaraços, não contendo nenhuma restrição quanto à presença de ações ajuizadas contra o vendedor, estará apto o terceiro a adquirir a propriedade imobiliária. Porém, se contiver a restrição quanto à presença de ação movida contra o alienante ou penhora, presumir-se-á a má-fé do adquirente, flagrando a fraude à execução.

Esta teoria baseia-se na segurança jurídica que o Registro de Imóveis confere e na eficácia proporcionada pelas certidões, suficientes para a aquisição do imóvel e confiabilidade do negócio.

Contesta a corrente, a qual exige a prévia obtenção de certidões forenses para configurar a boa-fé do adquirente, diante da fraude contra a execução:

Ceneviva ainda defende que "É inaceitável a corrente exegética segundo a qual, feito negócio pertinente a imóvel, o adquirente tem o dever de obter prévias certidões forenses esclarecedoras da situação do alienante. Denunciada por elas a penhora, ainda não levada ao cartório imobiliário, e público que é o processo, aberto ao conhecimento de todos, o adquirente não se pode escusar, alegando boa-fé."

Não estando registradas a citação nem a penhora, para que se configure a fraude, ficará obrigado o exeqüente a comprovar por outros meios que o terceiro adquirente tinha ciência da pendência de ação ou da insolvabilidade do executado. Nesse caso, portanto, a boa-fé do adquirente se presume.

Se forem oferecidos ao credor meios que lhe possibilitem precaver-se de futuras frustrações com a alienação pelo devedor do único bem garantidor da

execução, e ele não os utiliza, realmente o direito não poderá socorrê-lo. A lei não fornece amparo aos inertes. Conseqüentemente, não poderá a lei penalizar aquele credor que, por uma questão de cautela, registrou os atos da penhora e da citação na matrícula do imóvel, visando a produção dos efeitos *erga omnes*.

Portanto, dizem os defensores dessa teoria que não estando registrada a citação ou a penhora, caberá ao exeqüente o ônus de provar que o adquirente sabia do estado de insolvência do executado, configurando a má-fé do vendedor e do comprador.

Esta é a posição predominante na jurisprudência atual.<sup>26</sup> Tal entendimento foi objeto de súmula do STJ "O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente"<sup>27</sup>

Entendemos ser mais acertada a primeira teoria, pois é obrigação do adquirente verificar mediante certidão de distribuidores forenses se pendente demanda executória contra o vendedor do bem. Caso haja qualquer execução, deverá o adquirente diligenciar para verificar se há riscos ao bem que está comprando.

Não poderá argüir desconhecimento pelo fato de não haver sido registrada a ação no registro de imóveis, pois se agir de acordo com a boa fé objetiva, deve solicitar as certidões antes da compra.

A boa fé objetiva não se presume, mas tem de ser demonstrada, pois para ser alcançada necessita de alguns requisitos, os quais deveriam ser

---

<sup>26</sup>Embargos de terceiro. Fraude à execução. Requisitos. Para ser reconhecida a fraude à execução, faz-se necessário a alienação de bem na pendência de demanda com citação, a redução do devedor à insolvência e o registro da penhora do bem alienado ou prova da má-fé do terceiro adquirente. O não preenchimento de todos os requisitos importa no afastamento da alegada fraude à execução e implica na nulidade da constrição que incidiu sobre bem de propriedade de terceiros. Recurso não provido, 9153722-91.2006.8.26.0000 Apelação, 28ª Câmara de Direito Privado, TJSP, **Relator(a)**: Cesar Lacerda

<sup>27</sup> Enunciado n. 375 da Súmula do STJ, Rel. Min. Fernando Gonçalves, em 18/3/2009.

abordados de forma mais incisiva pela legislação, conforme critica que se fará adiante.

Não entendemos que a simples distribuição do processo já gera a fraude, mas que, o adquirente deverá demonstrar mediante certidões que foram solicitadas na época da aquisição, que diligenciou de forma prudente para averiguar se contra o vendedor não corriam ações reais ou reipersecutórias.

Desta forma, a responsabilidade pela verificação de fraude contra credores na alienação deve repousar nas mãos do comprador, pois o devedor, ainda que não tenha sido citado, muito provavelmente teria conhecimento do débito, e estaria, no caso de insolvência agindo ao menos em fraude.

O comprador portanto deverá ser responsabilizado se não demonstrar que agiu de forma precavida, não importando se o devedor foi citado ou não. Não importando se nos assentos do imóvel consta penhora ou não.

A mais nefasta consequência do posicionamento atual do STJ no que se refere à necessidade de registro de penhora para a presunção da fraude é a facilidade encontrada pelos devedores em possuírem tempo hábil para alienar bens mesmo após citados da execução. Neste caso, o credor terá de anular a venda por meio de pauliana, tendo de demonstrar a má fé das partes, o que a nosso ver já deveria ser presumido, sendo a venda considerada ineficaz perante o credor exeqüente, desde que evidentemente com o fruto da venda torne-se o devedor insolvente.

#### **IV.III Dos efeitos da declaração da fraude à execução**

Analizadas as hipóteses legais que caracterizam fraude à execução, mister se faz determinar os efeitos da sua decretação.

A fraude à execução, declara o ato ineficaz em relação ao credor prejudicado. Decorre daí que o ato continua válido e eficaz perante terceiros, só não podendo ser oposto ao credor prejudicado.

Segundo os arts. 593, II, do CPC e 185 do CTN, caso o adquirente do bem comprove que o alienante possui outros bens suficientes para garantir o débito ou, ainda, se o alienante ou próprio adquirente adimplirem a obrigação com o credor lesado pela fraude à execução, permanecerá íntegro o negócio jurídico.

Já se ocorrer a fraude à execução na forma tipificada no art. 593, I, do CPC, apenas o julgamento de improcedência da ação fundada em direito real será capaz de afastar a ocorrência de fraude. Caso a sentença tenha transitado em julgado, somente se ajuizada a competente ação rescisória e vindo ela a ser julgada procedente, ficará descaracterizada a fraude, mas, de qualquer forma, a declaração de ineficácia só beneficia o credor titular do direito real. Destarte a fraude só produz efeitos jurídicos em favor do credor prejudicado, não atingindo terceiros.

Outro efeito da decretação de fraude à execução, é que o ato do devedor-alienante é considerado como atentatório à dignidade da justiça (CPC art. 600, II), sujeitando-o às penas do art. 601 do CPC, que prevê expressamente a possibilidade de aplicação de multa ao devedor pelo juiz, em montante não superior a 20%(vinte por cento) do valor atualizado do débito.

Como consequência da fraude de execução, há ainda a tipificação da conduta como crime, capitulado no art. 179 do Código Penal, entretanto, por se tratar de crime condicionado à queixa, dependerá da propositura de ação penal privada pelo credor prejudicado.

## V. Boa Fé Objetiva?

Para Cahali o conceito de fraude participa, in genere, da má-fé, como negação do princípio da boa-fé. O princípio da boa-fé é o caminho pelo qual a moral penetra no direito.<sup>28</sup>

Para Aguiar a boa Fé objetiva é “um princípio geral de Direito, segundo o qual todos devem comportar-se de acordo com um padrão ético de confiança e lealdade. Gera deveres secundários de conduta, que impõem às partes comportamentos necessários, ainda que não previstos expressamente nos contratos, que devem ser obedecidos a fim de permitir a realização das justas expectativas surgidas em razão da celebração e da execução da avença”<sup>29</sup>.

---

<sup>28</sup> CAHALI, Yousef Said, Fraudes contra credores,

<sup>29</sup> AGUIAR, Ruy Rosado, Cláusulas abusivas no Código do Consumidor, in Estudos sobre a proteção do consumidor no Brasil e no Mercosul)

Para o conceito de boa fé objetiva encartada no código civil, é desnecessário seja comprovada a má intenção do agente (algo quase impossível de se provar), porém, entende-se que em certas situações existem determinados conjuntos de atos conforme os quais o homem médio deve se pautar.

Ainda que não estivesse mal intencionado, caso ultrapasse essa tênue linha moral, não poderá valer-se do argumento de desconhecer as regras. Ausente será a boa fé objetiva.

Para que esse sistema seja eficaz, o conjunto de deveres deveria ser bastante claro e de preferência encartado na legislação específica a cada assunto.

### **V.I Boa Fé na compra de bens imóveis.**

A compra e venda de bens imóveis representa um dos mercados que mais movimentam valores no país. Com o aumento da população de classe média, a grande oferta de novos lançamentos e financiamento farto, grande parcela da população adquiriu nos últimos anos o seu primeiro imóvel.

Apesar de existirem inúmeras leis registrais, é muito comum, seja o Comprador mal assessorado e termine por fazer um negócio sem segurança jurídica, com possibilidade de anulação da compra posteriormente por caracterização de fraude contra credores ou fraude à execução.

São muitos os casos de pessoas sem instrução que assistidas por profissionais gananciosos, compram imóveis sem sequer tirar as certidões dos vendedores e do imóvel. Estão sujeitas a perder a economia feita durante toda a vida, pois apesar da falta de instrução não poderão alegar boa fé.

Não seria o caso de o Estado intervir, tornando os cartórios de títulos e documentos ou o cartório de Registro de Imóveis responsáveis pela análise da documentação e pela instrução correta das partes?

Ademais, mesmo os compradores e profissionais imobiliários mais esclarecidos deparam-se com inúmeras situações com as quais as leis não estipulam adequadamente regras, parâmetros e procedimentos. É o caso da obrigatoriedade de solicitar certidões dos antecessores.

Existe uma dúvida geral sobre quando é necessário analisar as certidões dos antecessores proprietários do imóvel. Sabe-se que quando o imóvel foi adquirido recentemente pelo vendedor, é obrigação do comprador, para demonstrar a boa fé objetiva, solicitar as certidões do antigo proprietário.

Mas, quanto tempo, de fato é necessário para que cesse essa obrigação? O comprador precavido será obrigado a pedir certidões de todos que foram proprietários nos últimos vinte anos. (Existem cartórios que aconselham tal prática<sup>30</sup>) Seria a única forma de garantir integralmente a segurança do negócio?

Outra questão muito comum e não abordada pela legislação refere-se ao crédito eventual do credor à época da venda do imóvel. Existem casos em que o vendedor, empresário, tem contra si, algumas ações trabalhistas em fase de conhecimento. Como é de praxe, os trabalhadores, auxiliados por seus patronos, pedem em ações trabalhistas muito mais do que imaginam ter direito. O comprador, preocupado com as certidões faz o seguinte cálculo: Subtrai do patrimônio do vendedor a soma de todos os valores de causa das demandas intentadas pelos ex-funcionários reclamantes. Como o valor das causas é altíssimo, não é raro o comprador pré-declarar o vendedor como insolvente e desfazer o negócio.

---

<sup>30</sup> “Se adquirido em período inferior a 20 (vinte) anos, apresentar, inclusive, as certidões referentes aos antecessores dos alienantes.” Aconselhamento do site Mundo Notarial. [www.mundonotarial.org](http://www.mundonotarial.org)

Possivelmente o vendedor ganharia boa parte das ações, ou pagaria muito menos em acordos. Mas, devido ao sistema cheio de lacunas será obrigado a resolver todas as demandas caso queira vender o imóvel.

Não seria o caso de haver alguma disposição a respeito? Não seria obrigação dos eventuais credores, como meio de proteção ao direito eventual de crédito pedirem o arresto do imóvel do devedor?

Esses assuntos serão abordados mais detidamente em capítulo posterior.

## **V.II. Boa Fé objetiva “subjativa”**

Em decorrência dessas fendas legais, os juizes passam a analisar o caso concreto de forma subjativa. Vão analisar se o comprador poderia ter previsto o resultado de seus atos ou não.

O sistema da boa-fé objetiva é muito proveitoso ao judiciário pois a análise da conduta é célere. Ou agiu de boa fé ou não. Basta ponderar com base em parâmetros precisos, se o agente os cumpriu ou não. Porém, como não se sabe ao certo quais são as obrigações do “homem médio” na árdua tarefa de comprar um imóvel, aqueles que se arriscam em situações que a lei torna duvidosa, correm o risco de serem julgados em falta para com a boa-fé.

Portanto devem ser disciplinadas em legislação especial quais as obrigações do comprador na compra do imóvel. Quais certidões são obrigatórias? Quando é necessário solicitar certidões dos antecessores? É obrigatória a apresentação das certidões da empresa do Vendedor empresário?

A Lei nº 7.433/85, regulamentada pelo decreto nº 93.240/86, prevê a apresentação no ato da escritura de documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, as certidões fiscais, feitos ajuizados, e ônus reais além da certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e a de ônus reais, expedidas pelo Registro de Imóveis competente, cujo prazo de validade, para este fim, será de 30 (trinta) dias.

Além de ser demasiadamente genérica, a lei transfere toda a responsabilidade para o comprador, dispensado o cartório de qualquer obrigação de checar certidões e idoneidade das partes.

Deste modo, não raro encontrar decisões judiciais que adentram no mérito de indagar a intenção subjetiva das partes ao realizarem a transação comercial de compra e venda.

Faltando elementos para dividir objetivamente os atos de boa fé praticados, resta ao judiciário fazer um exercício de buscar elementos para o julgamento. Houve fraude ou não? Depende da análise da boa-fé, que deveria ser objetiva. Mas não é. Faltam parâmetros bem delimitados.

Nota-se por julgados como o abaixo que é árdua a tarefa jurisdicional nesses casos, pois tendo em vista a falta de elementos para caracterizar a responsabilidade do comprador, os juízes têm de se ater à noção de “homem médio” para verificar se foram cumpridas as cautelas necessárias:

Agravo retido - Recurso não reiterado em razões recursais - Hipótese, ademais, em que objeto recursal é repetido nas razões de apelação em maior amplitude, evidenciando prejudicialidade do objeto - Agravo retido não conhecido FRAUDE À EXECUÇÃO - Requisitos - Elemento temporal presente - Discussão sobre má-fé (dolo eventual) do embargante - Bem imóvel adquirido dos executados - Penhora averbada na matrícula do imóvel somente depois da assinatura do contrato de compra e venda - Presunção de má-fé elidida. Necessidade de demonstração, pelo credor, da má-fé do

adquirente - Interpretação contrário senso do art. 659, § 4o, do CPC - Súmula n. 375 do STJ nesse sentido - Via original do instrumento particular não trazida aos autos, embora instados judicialmente a isso - Resistência dos embargantes a cumprir a ordem judicial - Alegação ora de que não localizaram o documento via original, ora que não foi devolvida pelos alienantes - Justificativas não plausíveis - Hipótese em que pretendem a oitiva dos executados para demonstrar a autenticidade da cópia, mas sequer cogitaram da busca e apreensão do documento - Presunção de boa-fé elidida - Falta de demonstração de que adquirentes (recém chegados à cidade) não tomaram as cautelas inerentes ao homem mediano, especialmente pesquisa cível sobre existência de ações capazes de reduzir alienantes à insolvência, que evitariam prejuízo que hoje buscam reverter - Assunção do risco do negócio - Cláusula contratual nesse sentido - Elemento subjetivo presente - Fraude à execução caracterizada - Embargos de terceiro improcedentes - Apelação improvida, 9199765-52.2007.8.26.0000 Apelação , **Relator(a)**: Ricardo Negrão, 19ª Câmara de Direito Privado, **Data do julgamento**: 07/02/2011

Já no excerto abaixo, resta mais clara a falta de elementos para o julgador determinar se houve de fato boa fé objetiva, tendo-se novamente que apelar ao conceito de homem-médio que é extremamente vago.

(...)reconhecimento da fraude, a questão até seria suscetível de outro enfoque, tal como salientou a ilustre magistrada que proferiu a decisão recorrida. Ocorre que o imóvel foi novamente alienado a terceiro, que não estava obrigado a exigir certidões de todos os antecessores, daí a reconhecimento da respectiva boa-fé. A diligência do homem médio recomenda que seja pesquisada a situação daquele de quem se adquire um imóvel, no que tange a existência de demanda capaz de levá-lo à insolvência, mediante requisição de certidões de distribuição de ações. Além disso, o adquirente há de verificar a situação jurídica do bem, a fim de saber se há algum tipo de restrição registrada em sua matrícula, inexistente na espécie. Todavia, não se exige que o adquirente faça pesquisa a respeito da situação dos proprietários anteriores ao alienante. E o comprador de boa-fé não pode estar sujeito aos revezes relativos a tais

proprietários, sob pena de se gerar sensível insegurança nos negócios jurídicos. De outro lado, não há nada nos autos que comprove a existência de conluio entre os adquirentes e o executado, muito pelo contrário, não demonstrado qualquer tipo de vínculo entre eles. A propósito, o seguinte julgado do *Colendo Superior Tribunal de Justiça*: PROCESSUAL CIVIL- EMBARGOS DE TERCEIROS - FRAUDE DE EXECUÇÃO - CITAÇÃO - PENHORA - FALTA DE REGISTRO. TERCEIRO DE BOA-FÉ QUE NÃO ADQUIRIU O BEM DIRETO DO DEVEDOR-EXECUTADO. I- Alienado o bem pelos devedores depois de citados na execução, e tendo os adquirentes transferido o imóvel a terceiro após efetivada a penhora, o reconhecimento da existência de fraude de execução na primeira alienação dependeria da prova de que a demanda reduziria os devedores à insolvência, e de que o adquirente tinha motivo para saber da existência da ação; na segunda, dependeria de registro da penhora ou de prova de má-fé do subadquirente. Isso porque, alienado a terceiro, incumbe ao exequente e embargado fazer a prova de que o terceiro tinha conhecimento da ação ou da constrição. Art. 593 II e III do CPC. Precedentes do STJ. Recurso não conhecido. (REsp 123616 / SP; Ministro WALDEMAR ZVEITER;).<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> TJSP AGRADO DE INSTRUMENTO N°990.10.507350-6 (0507350-36.2010.8.26.0000) SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO - 26a CÂMARA

## **VI. Ação Revocatória ou Pauliana**

Nas civilizações mais antigas, o devedor respondia com o próprio corpo pelas obrigações assumidas, sendo que, o não cumprimento dessas obrigações, colocava-o em uma situação análoga à dos escravos, ocorrendo, portanto, uma execução corporal.

Essa situação em que ficava o devedor permitia que o credor detivesse, em suas mãos, a liberdade e, até, a própria vida ao devedor impontual.

Desde a antigüidade oriental, com o surgimento das primeiras civilizações humanas, no antigo Egito, temos a figura do escravo originário da escravidão por dívidas, o qual perdia sua liberdade em mãos do credor, que o utilizava como quisesse.<sup>32</sup>

Com o surgimento, em Roma, da *Lex Poetelia Papiria*, a execução transferiu-se do corpo do devedor para o seu patrimônio, daí então o devedor não mais poderia ser escravizado ou sofrer qualquer tipo de penalidade que atingisse sua integridade física, ficando o credor, apenas, com o direito de executar seu crédito sobre o patrimônio do devedor.

Logo após o surgimento da *Lex Poetelia Papiria*, que impossibilitou a continuidade da aplicação da execução pessoal do devedor, começaram, também, a surgir manobras fraudulentas que visavam despir o credor da garantia do recebimento do seu crédito.

Não se conhece ao certo exatamente em que momento apareceu, no direito romano o instituto da revocação dos atos fraudulentos do devedor insolvente, praticados em prejuízo da garantia de seus credores. Tudo indica, porém, que tenha ocorrido depois que se abandonou o antigo procedimento da execução pessoal e se passou a observar a execução direta do patrimônio do devedor, ou seja, depois da introdução do procedimento Rutiliano da *bonorum venditio*, cuja plenitude de aplicação veio a ocorrer nos últimos anos de república.<sup>33</sup>

Segundo Theodoro Junior, a natureza da ação pauliana no direito romano não era concedida ao credor em defesa de domínio ou direito real sobre bem alienado fraudulentamente, que pudesse ser oposto erga omnes, mas ao contrário, atingia restritamente o adquirente que por ter agido de má-fé tornaria-se responsável pela fraude. Não era ação real, mas servia para ripristinar contrato ou obrigação de qualquer natureza que pudesse prejudicar os direitos creditórios.

---

<sup>32</sup> SILVA, F. A. *História Geral*.

<sup>33</sup> THEODORO JUNIOR, Humberto. *Fraude contra credores*.

É interessante notar que a raiz da denominação ação revocatória com o que se tem identificado a pauliana, desde suas origens romanas, não se liga à idéia de anular (ou revogar) mas à de re-vocare, que etimologicamente quer dizer “ação de chamar de volta” ou de “fazer voltar chamando”. A ação revocatória correspondia, segundo seu próprio nome, a um meio processual de chamar de volta o bem alienado em fraude de credores para responder pelas obrigações.<sup>34</sup>

Atualmente em nosso ordenamento a pauliana é conceituada como “ação que visa a anular os efeitos da alienação de bens feitas pelo devedor em prejuízo do credor”<sup>35</sup>.

A ação revocatória tem por efeito anular os atos praticados em fraude. De modo que, julgada procedente, a vantagem a vantagem por ventura advinda do ato fraudulento reverte em proveito do acervo sobre o qual se tenha de efetuar o concurso de credores. Em outras palavras, o patrimônio do devedor se restaura, restabelecendo-se a garantia original com que contavam os credores.<sup>36</sup>

Através da impugnação pauliana, objetiva-se a restituição dos bens ao devedor, na medida do interesse do credor demandante. O sujeito passivo da ação é o terceiro que procedeu de má fé, ou se locupletou com o prejuízo do credor.

O devedor também figura como réu, podendo o subadquirente ser acionado se agiu de má fé, mesmo que a alienação tenha sido onerosa.

## **VI.I . Requisitos**

---

<sup>34</sup> Idem

<sup>35</sup> GOMES, Orlando. Obrigações.

<sup>36</sup> RODRIGUES, Silvio. Direito civil.

A revocatória se sujeita às seguintes condições: Existência de um crédito; insolvabilidade do devedor (*eventus damni*) e o elemento subjetivo (*consilium fraudis*)

**A existência de um crédito líquido e exigível, anterior ao ato fraudulento;**

A pauliana é a ação pela qual os credores impugnam os atos fraudulentos de seu devedor. Desse conceito resulta claro que, sem o pressuposto da existência de um crédito, a pretensão revocatória não se legitima, pois a pauliana representa (ao lado da sub-rogatória, ou ação oblíqua) remédio jurídico específica da tutela do direito de crédito.

Do enunciado resulta que a figura do credor é elemento essencial para a aplicação do instituo; e que a ação pauliana não pode ser exercida pelo próprio devedor em fraude.

Em linha de princípio, portanto, a existência de um crédito coloca-se como condição primária para que o respectivo titular possa invocar a tutela jurídica.

No pressuposto da existência de um crédito está ínsita a idéia de não ter extinguido o direito do credor em razão de qualquer causa jurídica- direito de crédito que pereceu, que se extinguiu, é um direito que não mais existe, e que não se presta assim para legitimar o respectivo credor ao exercício da pauliana.<sup>37</sup>

Ademais, para se pleitear a anulação dos atos praticados pelo devedor é necessário que se comprove a anterioridade do crédito por força do artigo 158 parágrafo 2º do CC.

Existem porém corrente doutrinária e jurisprudenciais que admitem a anulação para credores com crédito supervenientes ao ato praticados apenas em

---

<sup>37</sup> CAHALI, Youssef Said. Fraude contra credores

casos cujo devedor praticou o ato dolosamente sabendo que iria contrair dívidas posteriormente.

Há divergência, ainda, no que se refere à necessidade de ser o débito líquido e certo na época do ato de venda. Dependendo da natureza do débito, tem-se entendido que é possível considerar o crédito eventual e a expectativa de direito suficientes para considerar possível a anulatória.

### **Insolvabilidade do devedor (*eventus damni*)**

O *eventus damni*, segundo Washington de Barros Monteiro é: "todo ato prejudicial ao credor, por tornar o devedor insolvente, ou por ter sido praticado em estado de insolvência".<sup>38</sup>

O dano em questão não é o dano direto, mas sim o dano ao direito do credor. É o risco de dano, por meio da insolvência total ou relativa do devedor.

Ou seja, este elemento importa na atividade consciente ou não de o devedor dissipar bens até tornar-se insolvente.

### **Elemento subjetivo (*consilium fraudis*)**

O requisito da fraude consiste na intenção de prejudicar os credores, cuidando, a própria lei, de estabelecer uma série de casos em que a fraude é presumida, ante a dificuldade da respectiva prova; a ação deve ser proposta contra o terceiro que contratou com o devedor, ciente da intenção do mesmo de prejudicar os seus credores, tratando-se de atos a título oneroso, ou mesmo que tenha agido de boa fé, em se tratando de atos gratuitos.

O *consilium fraudis*, segundo Washington de Barros Monteiro "é a má fé, o intuito malicioso de prejudicar".

---

<sup>38</sup> MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de Direito Civil, 1ª Vol., São Paulo: Ed. Saraiva, 2003

O Código Civil, em discrepância com a melhor técnica, inseriu o instituto da fraude contra credores entre os defeitos dos atos jurídicos, e juntamente com os vícios de consentimento, para imprimir-lhes a similar sanção da anulabilidade (art. 171, II).<sup>39</sup>

### **Exceções ao *consilium fraudis***

Atos de transmissão gratuitos de bens (doações) e remissões de dívidas antecipadas (perdão), quando praticados levando o devedor à insolvência, ou já o sendo tornam desnecessária a demonstração do *consilium fraudis*, pois a lei o presumirá.

Também se presumem fraudulentos o pagamento antecipado de dívida à credores quirografários, tendo por escopo colocar em situação de igualdade todos os credores, incidindo a regra do artigo 162 do Código Civil. Estando a dívida vencida, seu pagamento não poderá ser considerado fraude.

Outra atitude presumidamente fraudulenta é a concessão de garantias de dívidas à outros credores (hipoteca, penhor e anticrese) pelo devedor já insolvente, colocando-os em posição mais vantajosa que os demais. Será retirada, neste caso, apenas a garantia, retornando estes devedores à condição de quirografários.

Em contrapartida, certos atos são presumidos de boa-fé pela lei, não podendo ser alcançados pela ação pauliana. Todos os negócios indispensáveis à manutenção de estabelecimento mercantil, rural ou industrial, ou ainda à subsistência do devedor e de sua família (art. 164 do Código Civil) são incluídos neste rol.

---

<sup>39</sup> CAHALI, Youssef Said. Fraude contra credores 4ª edição, São Paulo, RT, 2008.

## VI.II. Aspectos Processuais

A ação pauliana, é uma ação pessoal que concede ao interessado a faculdade de pleitear a anulação da alienação fraudulenta.

A ação pauliana é ação constitutiva negativa, na qual se promove a anulação do ato tido como fraudulento.

Uma crítica feita ao código civil feita pela doutrina desde sua concepção tem ensejado uma ampla discussão quanto à natureza da sentença na ação pauliana: o legislador encartou sob o mesmo capítulo os vícios de consentimento e a fraude contra credores, no pressuposto da sanção unificada a que estariam sujeitos os atos defeituosos (art. 147, II).

Alguns autores, apegando-se à literabilidade do art. 147, II, do CC, vêm na fraude contra credores um ato jurídico anulável (em contraposição à fraude de execução, em que o ato jurídico seria nulo ou seria ineficaz).

Considerando-se porém a fraude contra credores causa de ineficácia relativa ou inoponibilidade, então a sentença da Ação Pauliana seria de natureza declaratória.

A ação pauliana deve ser proposta em face do devedor e do terceiro adquirente do bem (que deve ter contratado imbuído de má-fé), em litisconsórcio passivo necessário e unitário, apesar de a redação do art. 161 do Código Civil não ser clara nesse sentido, senão vejamos:

Art. 161. A ação, nos casos dos arts. 158 e 159, poderá ser intentada contra o devedor insolvente, a pessoa que com ele celebrou a estipulação considerada fraudulenta, ou terceiros adquirentes que hajam procedido de má-fé."

O supra-transcrito artigo não deixou claro a necessidade (parece ter apenas facultado) de se incluir no pólo passivo da ação pauliana, conjuntamente,

todos aqueles que poderão ter suas situações jurídicas alteradas, a depender do resultado do julgamento proferido *a posteriori*.

Com efeito, a não observância do litisconsórcio passivo necessário e unitário supra inviabiliza a produção de efeitos por parte da sentença que julga o pedido da ação pauliana, conforme doutrina Nelson Nery Jr. e Rosa Maria de Andrade Nery (2005, p. 255):

"Caso não sejam citados para o processo pauliano todos os participantes do negócio fraudulento, a sentença eventualmente proferida terá sido dada inutilmente (*inutiliter data*), isto é, não fará coisa julgada material e não produzirá nenhum efeito. Porque não será acobertada pela coisa julgada material (*auctoritas rei iudicatae*), não há necessidade de ajuizar-se ação rescisória para desconstituir-se essa sentença."

Por outro lado, no caso de ter havido sucessivas alienações há que se atentar para o fato de que somente os adquirentes que tenham operado de má-fé (*scientia fraudis*) podem figurar, legitimamente, no pólo passivo da demanda pauliana.

Logicamente, caso o adquirente esteja de boa-fé, em alguma dessas alienações, não será compelido a responder pela fraude pauliana. Não há que se falar no caso de aplicação do art. 42, §3º, do Código de Processo Civil, pois o direito material (e não o processual) tratou de proteger o subadquirente de boa-fé, consoante já decidiu, o Superior Tribunal de Justiça:

AÇÃO PAULIANA. TERCEIRO ADQUIRENTE. BOA-FÉ. O terceiro adquirente de boa-fé não é atingido pelo efeito de sentença de procedência de ação pauliana, satisfazendo-se o interesse dos credores, contra os fraudadores, em cobrar-se sobre o equivalente do valor do bem. Art. 109 do CC. Recurso conhecido e provido. (STJ, REsp 102401/MG, Quarta Turma, Rel. Ministro Ruy Rosado de Aguiar, DJ 31/03/1997)"

Por seu turno, considerando que o débito e a responsabilidade não se confundem, conclui-se que os adquirentes que tiverem operado de má-fé devem integrar o pólo passivo da demanda, na condição de responsáveis tão-somente pelo valor do bem alienado em fraude pauliana. Tais sujeitos são responsáveis, mas não devedores, pois se, *ad absurdum*, também fossem considerados devedores, a responsabilidade estender-se-ia por todas as dívidas do insolvente.

Por fim, o art. 160 do Código Civil prevê a possibilidade de o terceiro adquirente (*participens fraudis*) evitar a ação pauliana, caso deposite em juízo, com citação dos interessados, o valor aproximado do bem (quando o preço estipulado no contrato tenha sido aproximado do corrente) ou do próprio valor real (caso o preço estipulado no contrato tiver sido bem inferior ao valor real do bem), *in verbis*:

"Art. 160. Se o adquirente dos bens do devedor insolvente ainda não tiver pago o preço e este for, aproximadamente, o corrente, desobrigar-se-á depositando-o em juízo, com a citação de todos os interessados.

Parágrafo único. Se inferior, o adquirente, para conservar os bens, poderá depositar o preço que lhes corresponda ao valor real."

## **VI. II.1 – Efeitos da Sentença da Ação Pauliana**

Existe divergência doutrinária e jurisprudencial acerca dos efeitos da sentença que decreta fraude contra credores em ação pauliana. Enquanto uma corrente entende que a sentença torna ineficaz o ato praticado, a segunda considera haver anulabilidade do ato.

Para aqueles que entendem pela ineficácia do ato, sustentam que o ato, após a procedência da ação, seria declarado como ineficaz perante o credor

prejudicado, porém seria válido e eficaz em relação aos demais. Dessa forma não ocorreria anulabilidade.

Dentre os processualistas que sustentam essa opinião estão Cândido Rangel Dinamarco, Humberto Theodoro Junior e Teori Albino Zavascki.

De acordo com Dinamarco, “a sentença de sua procedência não tolhe todos os efeitos do ato, apenas retira do negócio jurídico o que é preciso para o credor não sofra prejuízo. Então, a sentença mantém vivo o ato, na parte que não promover prejuízos ao credor.”<sup>40</sup>

Para Teori Albino Zavascki “A fraude contra os credores não gera a anulabilidade do negócio – já que o retorno puro e simples, ao “status quo ante” poderia inclusive beneficiar credores supervenientes à alienação, que na foram vítimas de fraude alguma, e que não poderiam alimentar expectativa legítima de se satisfazerem à custa do bem alienado ou onerado.”<sup>41</sup>

Assim, para esses autores, a sentença de procedência da ação pauliana não conduz à anulação do negócio, mas sim à retirada parcial de sua eficácia, em relação a determinados credores, permitindo-lhes executar os bens que foram maliciosamente alienados, restabelecendo sobre eles, não a propriedade do alienante, mas a responsabilidade por suas dívidas.

Em detalhado estudo de direito comparado Humberto Theodoro Júnior conclui que “a tendência geral é no sentido de colocar o problema da fraude contra credores não no campo da nulidade ou anulabilidade do ato jurídico, mas no da inoponibilidade ou ineficácia relativa. Por conseguinte, a sentença que a reconhece não tem, nos vários ordenamentos jurídicos examinados, a natureza de sentença constitutiva, apresentando-se, isto sim, como sentença declaratória.”<sup>42</sup>

---

<sup>40</sup> DINAMARCO, Candido Rangel. A Execução Civil

<sup>41</sup> ZAVASCKY, Teori Albino. Comentários ao Código de processo Civil, volume 8

<sup>42</sup> THEODORO JUNIOR, Humberto. Fraude contra credores

Por outro lado, aqueles que sustentam a tese de que o ato deve ser anulado afirmam que a sentença tem o condão de fazer o bem retornar ao patrimônio do devedor.

Conforme ensinamentos de Nelson Nery Jr e Rosa Maria Nery “No Brasil *ex vi legis*, a fraude contra credores enseja a anulação do negócio fraudulento. Ao escrevermos sobre o tema, num primeiro momento, também pensávamos que se deveria dar à fraude contra credores o tratamento da ineficácia, seduzidos que estávamos pelas idéias importadas, sem reservas do direito civil italiano.<sup>43</sup> Posteriormente escrevemos em outro sentido, modificando nossa opinião anterior como a lei brasileira havia adotado, propositadamente, o sistema da anulabilidade do ato ou negócio havido em fraude contra os credores, seria insustentável de *lege lata* a opinião de que se trataria de ato ou negócio ineficaz.”

A disposição do CC vigente é a de que os atos praticados em fraude contra credores serão anulados e não ineficazes, portanto, em tese, beneficiariam todos os credores pré-constituídos e não apenas o autor da ação pauliana ou revocatória.

Para Maria Helena Diniz “O principal efeito da ação pauliana é revogar o negócio lesivo aos interesses dos credores, repondo o bem no patrimônio do devedor, cancelando a garantia real concedida em proveito do acervo sobre que se tenha de efetuar o concurso de credores, possibilitando a efetivação do rateio, aproveitando a todos os credores e não apenas ao que a intentou”.<sup>44</sup>

Para Sílvio Rodrigues “A ação revocatória tem por efeito anular os atos praticados em fraude. De modo que julgada procedente a vantagem porventura advinda do ato fraudulento reverte em proveito do acervo sobre o qual se tenha de efetuar o concurso de credores (art. 165 CC). Em outras palavras, o patrimônio do devedor se restaura, restabelecendo-se a garantia original com que contavam os

---

<sup>43</sup> NERY JR, Nelson. Vício do ato jurídico e reserva mental

<sup>44</sup> DINIZ, M. H. Curso de Direito Civil brasileiro. 13ª ed. Saraiva

credores. Portanto, os bens alienados voltam ao patrimônio do devedor, as garantias concedidas se aniquilam; e os pagamentos antecipados são devolvidos.”<sup>45</sup>

Para Humberto Theodoro Junior a Ineficácia deve ser a sanção natural de todas as modalidades de fraudes contra credores, pois “recolocam o bem alienado pelo devedor no acervo sobre o qual o credor irá fazer atual seu direito. Mesmo no caso da pauliana, o que diz a lei é que anulado o ato fraudulento, o bem alienado não voltará ao patrimônio do devedor, mas sim ao questionado acervo que responde pela execução de direito de seus credores.”

Entendemos ser esta posição a mais acertada, pois independentemente de se tratar de fraude contra credores ou à execução o objetivo principal é proteger o crédito do credor, o que se fará de forma mais eficiente por meio desta teoria.

### **VI.III. Atos sujeitos à Revocatória**

Cahali considera quatro as características dos atos sujeitos a revocatória: A patrimonialidade, atos que diminuem o patrimônio ou evitem enriquecimento; o ato inter vivos válido.; e o ato voluntário de disposição.

Os atos jurídicos patrimoniais são aqueles que envolvam atos de disposição de bens, excluindo-se, portanto, os atos de natureza pessoal ou qualquer que não tenha efeitos negativos no patrimônio do devedor.

Os atos que empobrecem o devedor, ou dolosamente fazem deixa-lo de auferir lucro estão afeitos à revocatória.

---

<sup>45</sup> RODRIGUES, S. Direito civil parte geral. 32ª ed. Saraiva, 2002.

Os atos causa mortis estão excluídos para caracterização de dano pauliano. Tendo em vista que as dívidas deverão ser pagas pelos herdeiros com o patrimônio transmitido, faz-se desnecessário o emprego da revocatória, haja vista o fato de tornarem-se os herdeiros devedores, não havendo prejuízo aos credores.

Por ato voluntário de disposição devemos entender os atos de vontade e excluir portanto os atos de omissão que porventura tornem o devedor insolvente.

## VII. Embargos de Terceiro

Como *embargos de terceiro*, o CPC disciplina, nos arts. 1.046 a 1.054, o procedimento especial de uma demanda incidental, cuja precípua finalidade é a de afastar a eficácia de constrição judicial, produtora de turbação ou esbulho na posse do embargante, proprietário ou simplesmente possuidor.<sup>46</sup>

O Adquirente poderá lançar mão dos embargos de terceiro como meio de defesa ante à possibilidade de perda do bem por meio reconhecimento de fraude à execução que vise tornar ineficaz a compra efetuada.

---

<sup>46</sup> Cruz e Tucci, José Rogério. Embargos de Terceiro: Questões polêmicas

O adquirente deve participar do pólo passivo da Ação pauliana sob pena de ineficácia da sentença. Porém, caso o credor tente desconstituir a venda ajuizando a demanda somente contra o devedor insolvente, poderá o adquirente valer-se dos embargos de terceiro.

O mesmo ocorre nos casos de vendas sucessivas em que o último adquirente não participe do pólo passivo da demanda. Para defender-se poderá valer-se dos embargos de terceiro.

Poderá o adquirente se utilizar desse meio mesmo se houver apenas o compromisso de compra venda ( Súmula 84 do STJ: É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advindo do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido de registro).

De outro lado, Dinamarco pondera que a “fraude a credores não é suscetível de discussão nos embargos de terceiro, porque o negócio fraudulento é originariamente eficaz e só uma sentença constitutiva negativa tem o poder de lhe retirar a eficácia prejudicial ao credor. Essa sentença de desconstituição é a que acolhe a chamada ação pauliana, e sem ou antes que ela seja dada, o bem não responde pela obrigação do vendedor e a penhora é indevida e ilegal. Os embargos opostos não de ser acolhidos, desde que presentes os requisitos indispensáveis, sem qualquer consideração a eventual fraude a credores perpetrada pelos contratantes”<sup>47</sup>

Nesta esteira STJ editou a Súmula 195, do seguinte teor: *Em embargos de terceiro não se anula ato jurídico, por fraude contra credores.*

Ainda neste sentido:

**EMBARGOS DE TERCEIRO. Penhora. 1. Renúncia de usufruto realizada em partilha de ação de separação judicial a título de pensão alimentícia favorecendo a ex-esposa e os filhos. Fraude à execução. Inocorrência. Direito que já estava fora do patrimônio do executado e na**

---

<sup>47</sup> DINAMARCO, Cândido Rangel. Fraude contra credores alegada nos embargos de terceiro

posse da embargante antes da propositura da execução, portanto não mais podendo responder pelas obrigações do devedor. Ausência de registro da partilha. Irrelevância. 2. Fraude contra credores. Reconhecimento no âmbito de embargos de terceiro. Impossibilidade, pois existente no ordenamento jurídico via própria (ação pauliana). Recurso não provido. /. O bem atribuído à mulher, na partilha havida em separação judicial, não pode ser alcançado pela penhora na execução movida contra o seu ex-marido, sendo desinfluyente a circunstância de não ter sido levado a registro o formal de partilha. Precedentes do STJ. 2. Inviável o reconhecimento da fraude contra credores no bojo de embargos de terceiro, sendo necessária a sua investigação e decretação na via própria da ação pauliana ou revocatória. (TJSP, 0029315-58.2009.8.26.0196 Apelação, 11ª Câmara de Direito Privado)

Já no que se refere à fraude à execução – fenômeno ocorrente no campo da eficácia -, quando argüida pelo embargado, é passível de ser reconhecida pela sentença que julga os embargos

AÇÃO RESCISÓRIA - SENTENÇA PROFERIDA EM EMBARGOS DE TERCEIRO E ACÓRDÃO - FRAUDE PROCESSUAL - INTIMAÇÃO DE CÔNJUGE - Inexistência de prova de que os executados teriam forjado uma execução baseada em dívida inexistente - Ausência de fundamento na argüição, por terceiro, de que a esposa do devedor não foi intimada da penhora- Não caracterização das hipóteses dos art. 485, III e V do CPC." "AÇÃO RESCISÓRIA - SENTENÇA PROFERIDA EM EMBARGOS DE TERCEIRO E ACÓRDÃO - FRAUDE DE EXECUÇÃO - Alienação de imóvel quando ainda não se cogitava o ajuizamento de ação de execução -Violação frontal dos arts. 47, 128, 460, 593, II e 1046 do CPC; 158 do CCB e 5o, LIV e LV da CF - Caracterização - Ação rescisória julgada procedente." "AÇÃO RESCISÓRIA - SENTENÇA PROFERIDA EM EMBARGOS DE TERCEIRO E ACÓRDÃO - FRAUDE CONTRA CREDITORES - Anulação de ato jurídico em sede de embargos de terceiro - Inadmissibilidade -Inteligência da Súmula 195 do STJ - Necessidade de ajuizamento de ação anulatória ou pauliana - Hipótese em que se impõe a rescisão da sentença e do v. acórdão, com a conseqüente procedência dos embargos de terceiro - Ação rescisória julgada procedente." "AÇÃO RESCISÓRIA - SENTENÇA

PROFERIDA EM EMBARGOS DE TERCEIRO E ACÓRDÃO - SUCUMBÊNCIA - Ante a procedência da ação rescisória e dos embargos de terceiro, fica o réu condenado nas custas e nas verbas de sucumbência - Ação rescisória julgada procedente. 0074255-85.2007.8.26.0000 Ação Rescisória / Execução Contratual, TJSP, 12º Grupo de Direito Privado

### **VIII. Questões relativas à compra de imóvel**

As fraudes contra credores e à execução, como estudado, visam elidir as vendas fraudulentas de bens e para tanto são criadas obrigações objetivas ao adquirente.

Tais obrigações são muito mais específicas no que se refere à compra e venda de imóveis na qual existem questões e obrigações advindas de leis e da prática do mercado. Faz-se importante, portanto, enumerar as obrigações do comprador de boa-fé para que não corra o risco de ter o negócio anulado.

Dessa forma, trazemos à discussão alguns pontos controvertidos atinentes ao tema:

### **VIII.I Prazo antecessores**

O comprador tem a obrigação de verificar todas as certidões pessoais dos vendedores ao adquirir um imóvel para ter certeza que a compra não poderá ser considerada fraude contra credores ou à execução, no caso de o vendedor estar tentando vender o imóvel com o intuito de dissipar bens e prejudicar credores.

Quando o imóvel foi adquirido há pouco tempo pelo Vendedor, tem o comprador de boa-fé a obrigação de verificar as certidões dos proprietários antecessores.

Tal precaução é importante, pois, pode ser considerada a compra anterior uma fraude e culminar com ineficácia da compra atual.

Ocorre, porém que não há previsão legal que estipule qual o prazo mínimo em que o comprador pode adquirir o imóvel sem a obrigação de analisar certidões dos proprietários antecessores.

Existem profissionais que aconselham inclusive que sejam verificadas as certidões dos proprietários dos últimos 20 (vinte) anos, tornando o negócio lento e burocrático.

A nosso ver, apesar de não haver nenhuma norma a este respeito, é importante que se verifiquem as certidões de proprietários nos últimos quatro anos.

De acordo com o inciso II do artigo 178 do Código Civil o prazo decadencial para a anulação do negócio jurídico é de quatro anos a contar da celebração do contrato.

Desta feita, a pauliana somente poderá alcançar o imóvel vendido há menos de quatro anos. Portanto não faz sentido requerer certidões por prazo superior, pois decai o direito do credor em ajuizar demanda anulatória.

É importante porém que tal entendimento seja normatizado para que haja uniformidade nas práticas correntes de compra e vendas de bens imóveis.

Evidentemente a discussão acerca da falta de verificação por parte do comprador acerca das certidões dos proprietários antecessores deverá ser analisada em ação pauliana, mas não será caso de fraude de execução.<sup>48</sup>

Existe estipulação legal para que se verifique a certidão negativa de ônus do imóvel.

Sobre o assunto, comentário de Waldomiro de Paula Junior acerca da aplicação da Lei Federal nº 7.433/1985 :

(...) Com relação à Lei Federal nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, que “dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, cumpre esclarecer que, em existindo ação fundada em direito real ou pessoal sobre o imóvel negociado, os transmitentes deverão apresentar, ao adquirente, certidões vintenárias em que constem especificamente: o **objeto** e o **andamento do feito**, a fim de, efetivamente, ser esclarecida a situação jurídica do imóvel.

*Ressalte-se que não é a idoneidade nem a condição patrimonial dos transmitentes que são objetivadas, mas*

---

<sup>48</sup> Embargos de terceiro - Fraude à execução - Não configuração - Terceiro de boa-fé que não está obrigado a verificar as certidões da antecessora da alienante. 2. Registro da penhora na matrícula do imóvel - Ausência - Comprovação de *consilium fraudis* - Necessidade - Inocorrência nestes autos - Provimento do recurso. (Ap. c/ Rev. nº 836.959- 00/0, 26a Câmara TJSP).

*sim a existência em trâmite de ações fundadas em direitos reais ou pessoais sobre o imóvel negociado, nos últimos 20 (vinte) anos.*

“Violado o direito, nasce para o titular a pretensão, a qual se extingue, pela prescrição” (Artigo 189 do Código Civil - 2002). Assim sendo, de acordo com a regra do Código Civil 1916 (Artigo 177): as ações pessoais prescrevem (prescreviam), ordinariamente, em 20 (vinte) anos, as reais em 10 (dez), entre presentes, e entre ausentes em 15 (quinze), contados da data em que poderiam ter sido propostas. Nas Disposições Finais e Transitórias do Código Civil 2002 (Artigo 2.028) está consignado que serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por (este) Código, e se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada.<sup>3</sup> Nos negócios onerosos, os transmitentes - pela regra geral, **respondem pela evicção legal**, nos termos do Artigo 447 e seguintes do Código Civil 2002, ou seja, respondem, perante o adquirente (evicto) e após sentença judicial transitada em julgado, pela perda do bem transmitido, devendo, além de restituir integralmente o preço recebido: restituir as despesas com a escritura, registros e impostos; indenizar eventuais prejuízos que diretamente resultem da evicção; restituir as despesas pagas com benfeitorias necessárias ou úteis; pagar as custas judiciais e os honorários dos advogados e tudo o mais que for favorável e direito do evicto.<sup>49</sup>

Resta evidenciado portanto, que com as alterações no código civil não faz sentido utilizar-se do prazo de 20 anos previsto na lei em comento. Uma porque tal lei não se referia às ações pessoais referentes aos vendedores atuais e anteriores. Outra porque, o prazo prescricional máximo passou a ser de dez anos<sup>50</sup>

## VIII.II Obrigatoriedade de registro da penhora

---

<sup>49</sup> Waldomiro de Paula Junior, Site Mundo Notarial

<sup>50</sup> CC.Art. 205. A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor.

Têm julgado os tribunais pátrios no sentido de que para caracterização da fraude à execução em compra e venda de bens imóveis, a penhora sobre o referido bem teria de estar registrada na matrícula do imóvel, passando assim a ter efeitos *erga omnes*.

O recente enunciado nº 375 do STJ pacificou a questão, tornando o obrigatório o registro da penhora do bem para que haja presunção de má-fé e, conseqüentemente, o reconhecimento da fraude à execução.

"O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente"(Enunciado n. 375 da Súmula do STJ, Rel. Min. Fernando Gonçalves, em 18/3/2009).

O STJ já vinha assumindo essa postura, conforme se denota do julgado abaixo em que fica clara a intenção de proteger o terceiro adquirente de boa fé.

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA DE BEM ALIENADO A TERCEIRO DE BOA-FÉ. AUSÊNCIA DE TRANSCRIÇÃO DO TÍTULO NO REGISTRO DE IMÓVEIS. 1. Alienação de bem imóvel pendente execução fiscal. A novel exigência do registro da penhora, muito embora não produza efeitos infirmadores da regra prior in tempore prior in jure, exsurgiu com o escopo de conferir à mesma efeitos erga omnes para o fim de caracterizar a fraude à execução. 2. Assentando o acórdão que a responsabilidade de terceiro somente poderia advir ou de fraude de execução ou de fraude contra credores, a primeira a exigir prova de alienação ilícita in re ipsa e a segunda a reclamar ação pauliana coma prova do consilium fraudis, a análise dessa questão referente à fraude é interdita nesta Eg. Corte, ante a inarredável incidência da súmula 07. 3. Deveras, à luz do art. 530 do Código Civil sobressai claro que a lei reclama o registro dos títulos translativos da propriedade imóvel por ato inter vivos, onerosos ou gratuitos, posto que os negócios jurídicos em nosso ordenamento jurídico, não são hábeis

a transferir o domínio do bem. Assim, titular do direito é aquele em cujo nome está transcrita a propriedade imobiliária. 4. Todavia, a jurisprudência do STJ, sobrepujando a questão de fundo sobre a questão da forma, como técnica de realização da justiça, vem conferindo interpretação finalística à Lei de Registros Públicos. Assim é que foi editada a Súmula 84, com a seguinte redação: "É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda de compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro". 5. "O CTN nem o CPC, em face da execução, não estabelecem a indisponibilidade de bem alforriado de constrição judicial. A pré-existência de dívida inscrita ou de execução, por si, não constitui ônus 'erga omnes', efeito decorrente da publicidade do registro público. Para a demonstração do 'consilium' 'fraudis' não basta o ajuizamento da ação. A demonstração de má-fé, pressupõe ato de efetiva citação ou de constrição judicial ou de atos reipersecutórios vinculados a imóvel, para que as modificações na ordem patrimonial configurem a fraude. Validade da alienação a terceiro que adquiriu o bem sem conhecimento de constrição já que nenhum ônus foi dado à publicidade. Os precedentes desta Corte não consideram fraude de execução a alienação ocorrida antes da citação do executado alienante.. (EREsp nº 31321/SP, Rel. Min. Milton Luiz Pereira, DJ de 16/11/1999) 6. Aquele que não adquire do penhorado não fica sujeito à fraude in re ipsa, senão pelo conhecimento erga omnes produzido pelo registro da penhora. Sobre o tema, sustentamos: "Hodiernamente, a lei exige o registro da penhora, quando imóvel o bem transcrito. A novel exigência visa à proteção do terceiro de boa-fé, e não é ato essencial à formalização da constrição judicial; por isso o registro não cria prioridade na fase de pagamento. Entretanto, a moderna exigência do registro altera a tradicional concepção da fraude de execução; razão pela qual, somente a alienação posterior ao registro é que caracteriza a figura em exame. Trata-se de uma execução criada pela própria lei, sem que se possa argumentar que a execução em si seja uma demanda capaz de reduzir o devedor à insolvência e, por isso, a hipótese estaria enquadrada no inciso II do art. 593 do CPC. A referida exegese esbarraria na inequívoca ratio legis que exsurgiu com o nítido objetivo de proteger terceiros adquirentes. Assim, não se pode mais afirmar que quem compra do penhorado o faz em fraude de execução. 'É preciso verificar se a aquisição precedeu ou sucedeu o registro da penhora'. Neste passo, a reforma consagrou, no nosso

sistema, aquilo que de há muito se preconiza nos nossos matizes europeus." (Curso de Direito Processual Civil, Luiz Fux, 2ª Ed., pp. 1298/1299), 7. In casu, além de não ter sido registrada, a penhora efetivou-se em 22/06/99, ou seja, após a alienação do imóvel pelo executado a outro adquirente, em 22/09/88. Do mesmo modo, em 30/09/99, ocasião em que o referido bem foi alienado ao embargante, ora recorrido, não havia qualquer ônus sobre a matrícula do imóvel, por isso que à Fazenda Nacional cabia demonstrar a eventual má-fé do embargante e ajuizar a ação competente para, a partir da anulação, reavê-lo do recorrido, o que incoerreu. 8. Recurso especial desprovido <sup>51</sup>

Ainda que pareça ser louvável a idéia de proteger o terceiro adquirente em suposta boa-fé, tal entendimento, a nosso ver, é conflitante com o princípio da boa-fé objetiva.

O adquirente não precisaria ver a penhora averbada na matrícula do imóvel para saber que o vendedor está dissipando bens de forma a prejudicar credores.

O adquirente, no ato da compra, tem a obrigação de verificar todas as certidões pessoais do vendedor. Deste modo, ao receber as certidões dos distribuidores cíveis e fiscais, poderá ver se há pendências judiciais e execuções que possam comprometer o negócio.

Ainda que a penhora não esteja averbada na matrícula do imóvel, o comprador de boa fé que tomar todas as precauções, invariavelmente detectará a execução que ocasionou a penhora, e não efetivará o negócio.

É incoerente entender que o adquirente necessite de tal proteção, pois que aquele que adquire bem penhorado em execução e poderia ter verificado a

---

<sup>51</sup>: Ministro Luiz Fux, STJ, REsp 638664 / PR ; RECURSO ESPECIAL2004/0010293-3

penhora pela simples análise das certidões, não está agindo em boa-fé objetiva. Não cumpriu as suas obrigações, e portanto não deve ser protegido.

Importante, ainda, destacar que o entendimento sumulado pelo STJ não alcança as fraudes à Execução Fiscal. No que se refere às execuções propostas pela fazenda pública, o STJ considera que não é necessário haver inscrição da penhora na matrícula do imóvel pelo fato de se tratar de interesse público que deve portanto prevalecer sobre o direito do terceiro de boa fé.

(ALIENAÇÃO DE BEM POSTERIOR À CITAÇÃO DO DEVEDOR. INEFICÁCIA DO NEGÓCIO JURÍDICO. IRRELEVÂNCIA DA AUSÊNCIA DE PENHORA GRAVADA NO REGISTRO DE IMÓVEIS E DA BOA-FÉ DO TERCEIRO. SÚMULA 375/STJ. INAPLICABILIDADE. JULGAMENTO, PELA PRIMEIRA SEÇÃO, DE RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA (RESP 1.141.990/PR). MULTA POR AGRAVO REGIMENTAL MANIFESTAMENTE INFUNDADO. ARTIGO 557, § 2º, DO CPC. APLICAÇÃO.

1. A lei especial prevalece sobre a lei geral (*lex specialis derogat lex generalis*), por isso que a Súmula 375/STJ ("O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhorado bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.") não se aplica às execuções fiscais (Precedente da Primeira Seção submetido ao rito do artigo 543-C, do CPC: REsp 1141990/PR, Rel. Ministro Luiz Fux, julgado em 10.11.2010, DJe 19.11.2010).

2. Com efeito, o artigo 185, do CTN, assentando a presunção de fraude à execução, na sua redação primitiva, dispunha que: "Art. 185. Presume-se fraudulenta a alienação ou oneração de bens ou rendas, ou seu começo, por sujeito passivo em débito para com a Fazenda Pública por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa em fase de execução.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica na hipótese de terem sido reservados pelo devedor bens ou rendas suficientes ao total pagamento da dívida em fase de execução."

3. A Lei Complementar 118, de 9 de fevereiro de 2005, alterou o artigo 185, do Codex Tributário, passou a ostentar o seguinte teor: "Art. 185. Presume-se fraudulenta a alienação ou oneração de bens ou rendas, ou seu começo, por sujeito passivo em débito para com a

Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa. Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica na hipótese de terem sido reservados, pelo devedor, bens ou rendas suficientes ao total pagamento da dívida inscrita."

4. Consectariamente, antes da entrada em vigor da LC 118/2005 (09.06.2005), a alienação efetivada após a citação válida do devedor configurava presumida fraude à execução; ao passo que, a partir da vigência da LC 118/2005 (09.06.2005), presumem-se fraudulentas as alienações efetuadas pelo devedor fiscal após a inscrição do crédito tributário na dívida ativa.

5. A diferença de tratamento entre a fraude civil e a fraude fiscal justifica-se pelo fato de que, na primeira hipótese, afronta-se interesse privado, ao passo que, na segunda, interesse público, porquanto o recolhimento dos tributos serve à satisfação das necessidades coletivas.

6. É que, consoante a doutrina do tema, a fraude de execução, diversamente da fraude contra credores, opera-se in re ipsa, vale dizer, tem caráter absoluto, objetivo, dispensando o concilium fraudis.

7. Outrossim, a inaplicação do artigo 185, do CTN, implica em violação da cláusula de reserva de plenário e enseja reclamação por infringência da Súmula Vinculante 10/STF, segundo a qual: "Viola a cláusula de reserva de plenário (cf, artigo 97) a decisão de órgão fracionário de tribunal que, embora não declare expressamente a inconstitucionalidade de lei ou ato normativo do poder público, afasta sua incidência, no todo ou em parte."

8. Conclusivamente: (i) a natureza jurídica tributária do crédito conduz a que a simples alienação ou oneração de bens ou rendas, ou seu começo, pelo sujeito passivo por quantia inscrita em dívida ativa, sem a reserva de meios para quitação do débito, gere presunção absoluta (jure et de jure) de fraude à execução (lei especial que se sobrepõe ao regime do direito processual civil); (ii) a alienação engendrada até 08.06.2005 exige que tenha havido prévia citação no processo judicial para caracterizar a fraude de execução; se o ato translativo foi praticado a partir de 09.06.2005, data de início da vigência da Lei Complementar 118/2005, basta a efetivação da inscrição em dívida ativa para a configuração da figura da fraude; (iii) a fraude de execução prevista no artigo 185, do CTN, encerra presunção jure et de jure, conquanto componente do elenco das "garantias do crédito tributário"; e (iv) a inaplicação do artigo 185, do CTN, dispositivo que não condiciona a ocorrência de fraude a qualquer registro

público, importa violação da Cláusula Reserva de Plenário e afronta à Súmula Vinculante 10/STF.

9. In casu, cuida-se de alienação efetivada antes da entrada em vigor da LC 118/2005 (09.06.2005), razão pela qual se presume a fraude à execução fiscal, uma vez devidamente citada a devedora em 14.05.2002.

10. O agravo regimental manifestamente infundado ou inadmissível reclama a aplicação da multa entre 1% (um por cento) e 10% (dez por cento) do valor corrigido da causa, prevista no § 2º, do artigo 557, do CPC, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito do respectivo valor.

11. Deveras, "se no agravo regimental a parte insiste apenas na tese de mérito já consolidada no julgamento submetido à sistemática do art. 543-C do CPC, é certo que o recurso não lhe trará nenhum proveito do ponto de vista prático, pois, em tal hipótese, já se sabe previamente a solução que será dada ao caso pelo colegiado", revelando-se manifestamente infundado o agravo, passível da incidência da sanção prevista no artigo 557, § 2º, do CPC Processo AgRg no REsp 1065799 / RS AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL 2008/0127945-7 Relator(a) Ministro LUIZ FUX (1122) Órgão Julgador T1 - PRIMEIRA TURMA Data do Julgamento 15/02/2011)

No acórdão abaixo, porém, encontramos uma exceção à necessidade de inscrição do registro da penhora na matrícula do imóvel para a configuração da fraude.

Note que o julgador, neste caso, entendeu que o fato de o adquirente dispensar a apresentação das certidões na escritura de compra e venda, gerou presunção de que ele tinha conhecimento da constrição.

Alienação de bem na pendência de demanda de conhecimento ou de execução, mas com citação e redução do devedor e alienante à insolvência, estes constituem os elementos da fraude de execução. 2. Desde a reforma processual 1994, a falta de registro de penhora de bem imóvel afasta o reconhecimento da fraude, exceto se demonstrar que, por outro meio, o terceiro adquirente tinha conhecimento da constrição. 3. Presume-se conhecer a constrição o adquirente que, na

escritura de compra e venda, dispensa a certidão, de apresentação obrigatória, de "feitos ajuizados" contra o vendedor. 4. Caracterizada a fraude de execução, mantém-se a rejeição dos embargos. 0001641-73.2006.8.26.0564 Apelação / Locação de Imóvel ,  
**Relator(a):** Celso Pimentel, 28ª Câmara de Direito Privado, TJSP

Ora, o fato de ele declarar a dispensa ou não na escritura é irrelevante. Fato é que o adquirente tem obrigação sempre de verificar as certidões de feitos ajuizados. Ou seja, se na escritura não houvesse a cláusula em que o comprador declara a dispensa da apresentação das certidões, a fraude não estaria caracterizada?

### **VI.III. Desconsideração da Personalidade Jurídica da Empresa**

O modo de lidar com vendedores que são empresários e têm demandas ajuizadas contra as suas empresas representa grande preocupação aos operadores do direito que assessoram compras e vendas de bens imóveis.

Apesar de serem distintos os patrimônios da pessoa jurídica e da pessoa física, existem inúmeros casos em que a personalidade jurídica da empresa é desconsiderada para que o credor possa atacar os bens dos sócios em execução.

A fim de desconsiderar o fenômeno da personificação, de modo que o patrimônio dos sócios, responda pelas obrigações contraídas em nome dos sócios, é necessário que se configure a fraude ou abuso de direito relacionado à autonomia patrimonial. Além disso, é necessária a existência de uma pessoa jurídica, e que não se trate de responsabilização direta do sócio, por ato próprio.

Dessa forma, teria o comprador de imóvel a obrigação de pedir as certidões das empresas do vendedor empresário? A praxe atual é a de solicitar tais certidões.

Não existe lei clara sobre o assunto. Não se sabe se essa é uma obrigação do comprador.

Ademais, não parece ser fazer sentido tomar tal precaução. Enquanto não houver a desconsideração da personalidade jurídica, o patrimônio do sócio ainda não responde pelos débitos da empresa.

*Fraude à execução. Alienação de bem imóvel. Quando a execução se volta contra sócio da executada, atingindo imóvel já alienado anos antes, ainda que à época já em curso execução contra empresa, mas cercado-se o adquirente de todas as cautelas prevista no ordenamento, inclusive quanto ao registro público e outras certidões, sem qualquer restrição anotada, é imperiosa então a prova da fraude (consilium fraudis) não bastando simples presunção, pois há de prevalecer um interesse maior, o da segurança das relações jurídicas. Interpretação justa e humana do artigo 593, II, do CPC, evitando-se ruína de inocentes, além de intranquilidade social, o desprestígio da própria função jurisdicional (TRT 2ª Reg. 10ª T, Ap. 1.5791/97-2, Rel. Juiz Eduardo Avezedo Silva, j. 25.11.97). In: Bol. AASP n. 2.058/593-j. de 08.06.98.*

*Alienação de imóvel. Terceiro de boa-fé. Comprovado que o adquirente do imóvel agiu com total boa-fé, haja vista que se acercou de todas as garantias previstas legalmente para efetuar a transação, não se pode imputar de que tenha agido de forma fraudulenta e tampouco negar eficácia ao ato (TRT. 2ª Reg. 4ª T. Proc. 41.822/99-8, Rel Juiz Afonso Arthur Neves Baptista). In: Revista Synthesis, São Paulo 30/00, p. 214.*

Portanto, não importa se a empresa apresenta inúmeras ações em suas certidões. O vendedor é o sócio, pessoa física. A partir do momento em que

este sócio passar a responder solidariamente pelos débitos da empresa por meio da desconsideração, o apontamento deverá passar a constar nas certidões dele.

Sendo assim, o comprador não deveria se ver obrigado a rastrear as empresas do Vendedor, nem tampouco caberia inferir se as empresas têm patrimônios para garantir os débitos, ou se os sócios agiram em fraude e possam ser responsabilizados futuramente.

Enquanto não figurar o sócio vendedor no pólo passivo da demanda, não pode ser considerada a venda efetuada pela pessoa física em fraude contra credores ou à execução.

Neste sentido:

O art. 593, II, do CPC considera que há fraude à execução quando, havendo demanda capaz de reduzir o devedor à insolvência, ocorrer a alienação ou oneração de bens. Todavia, no presente caso, ao tempo da compra e venda efetivamente não existia demanda **especificamente contra o sócio** que pudesse levá-lo à insolvência. O que se nota é que, além dos sócios da executada não possuem a propriedade total do indigitado imóvel, fizeram a transferência de sua parte ideal a terceiros em 10.06.03, ocasião em que o decreto de desconsideração da personalidade jurídica da sociedade ainda não existia, o qual só ocorreu em outubro/07, com a decisão de fls. 174, que determinou a inclusão dos sócios no pólo passivo da demanda.

Isso também mostra, sob o aspecto dos compradores de boa-fé, que, antes desta inclusão, os sócios executados ainda não estavam inseridos no sistema integrado do TRT (SAP-1) para consulta de terceiros ou interessados em fazer negócios, o que vale dizer que os adquirentes do imóvel aludido (fls. 211 e 211-verso), terceiros de boa-fé, não podiam ter conhecimento de algum gravame ou restrição que pesasse sobre os sócios detentores do imóvel em questão e, assim, também não podiam ser prejudicados. **Agravo de Petição, 12ª TURMA: PROCESSO TRT/SP Nº 02127200106102001**

E ainda:

"ALIENAÇÃO DE IMÓVEL AOS IMPETRANTES – INEXISTÊNCIA DE DEMANDA CONTRA OS SÓCIOS DA EXECUTADA – NÃO CONFIGURADA A FRAUDE À EXECUÇÃO – À época da aquisição do imóvel pelos impetrantes não corria contra os sócios da executada demanda capaz de reluzi-los à insolvência. A ação trabalhista foi ajuizada apenas contra a reclamada (pessoa jurídica) e não contra os seus sócios, cuja busca passou a ser implementada a partir do requerimento do reclamante/exeqüente. Tanto isto é verdadeiro que os impetrantes tomaram todos os cuidados que se pode exigir de um &apos;homem médio&apos;;, pois antes de efetuar a compra do citado imóvel, diligenciaram perante os órgãos públicos, extraindo certidões negativas a respeito dos sócios vendedores, não tendo sido apontada nenhuma ação ajuizada contra eles no âmbito trabalhista. Segurança que se concede aos adquirentes de boa-fé". (- gn- TRT 2ª Região – MS 12781 – (2003028950) – SDI – Rel. Juiz Floriano Vaz da Silva – publ. 21.11.2003).

Nota-se que no julgamento abaixo entenderam que somente se poderia alcançar a anulação do negócio jurídico por meio de Ação Pauliana, ou seja, teria de se demonstrar o intuito de fraudar das partes.

FRAUDE A EXECUÇÃO - Insurgência contra decisão que indeferiu a penhora ou arresto do bem imóvel - Descabimento - Alienação que ocorreu anteriormente à desconsideração da personalidade jurídica da empresa executada - Descaracterizada a fraude - Imóvel de propriedade do sócio da executada/ pessoa física, e de sua esposa - Ausência dos requisitos ensejadores do reconhecimento da fraude à execução - Exegese do art. 593, II, do CPC e Súmula 375/STJ - Decisão mantida. FRAUDE CONTRA CREDORES - Pretensão de reconhecimento de fraude contra credores no ato de disposição do imóvel pela empresa em favor do seu sócio - Descabimento - A eventual ocorrência de fraude contra credores é causa de anulabilidade do negócio jurídico que só pode ser reconhecida por meio de ação própria, pauliana - Impossível o reconhecimento da fraude nos autos da execução - Existência de precedentes jurisprudenciais e doutrinários - Decisão mantida - Recurso não provido. 0321962-60.2010.8.26.0000 Agravo de Instrumento / Duplicata, **Relator(a)**: Rubens

Cury, 18ª Câmara de Direito Privado TJSP, **Data do julgamento:** 10/08/2010

#### **VIII.IV. Vendedor com Ações pendentes**

Outro usual desconforto ocasionado pela falta de legislação em negócios jurídicos que objetivam a compra e a venda de imóveis se dá quando o Vendedor possui demandas em curso.

A fraude contra credores é caracterizada quando o ato de disposição de bens pode vir a tornar o devedor insolvente caso ao final seja perdedor em demanda que esteja em curso.

Portanto o comprador que intenta adquirir imóvel de vendedor que possua ações em andamento deverá verificar se com a alienação do bem, ainda resta no patrimônio do vendedor patrimônio suficiente para arcar com eventuais condenações.

Uma prática comum é a de enumerar bens que componham o patrimônio do vendedor no ato da disposição que indiquem que ele tem bens suficientes, e por meio de declaração, seja levado a termo o compromisso de não alienar tais bens durante o curso da demanda para que não haja risco de configuração de fraude.

Porém, tal medida afigura-se insuficiente. Não há meios para aferir seguramente qual seria o valor da condenação, nem tampouco a probabilidade de ela de fato ocorrer. Também pode ocorrer dos bens listados não serem suficientes para quitar o eventual futuro débito. Este comprador, poderia ser considerado de boa-fé em eventual ação revocatória?

## VIII. Conclusão

Tendo em vista a enorme importância das relações jurídicas que envolvem a compra e a venda de bens imóveis, faz-se necessário a revisão da legislação atinente à matéria para que haja maior segurança aos envolvidos.

As obrigações do comprador têm de ser mais claras no que se refere à obrigação de tirar certidões.

A pacificação da jurisprudência acerca da teoria da ineficácia frente aos atos de disposição somente perante os credores afigura-se saudável para a proteção do crédito e à segurança jurídica, tendo em vista que é benéfica ao adquirente e ao credor.

A questão, porém, da necessidade de inscrição da penhora sumulado pelo STJ para configuração de fraude à execução merece ser revista, tendo em vista que pelos motivos exarados neste trabalho tal medida beneficia vendedores devedores de má-fé e diminui a segurança jurídica dos credores, desnecessariamente, afetando inclusive o sistema de boa-fé objetiva.

A falta de disposições claras, além de ocasionar insegurança jurídica, faz com que inúmeros negócios não sejam realizados, sem motivo justificado, trazendo prejuízos à economia do país e prejudicando a circulação de riquezas que rende impostos ao Estado e é fundamental para o sistema capitalista.

É obrigação do Estado zelar pela segurança jurídica dos negócios efetuados com boa-fé e de acordo com as normas. Uma legislação especial unificada acerca da compra e venda de bens imóveis reduziria inclusive o grande número de processos que chegam ao judiciário com relação ao tema.

Tal qual ocorreu com a legislação especial atinente à locação de imóveis, tratada pela lei do inquilinato criada em 1991 que reduziu sobremaneira os litígios entre locadores e locatários, o mesmo deveria ser feito para as relações de compra e venda de imóveis.

Um dos intuitos da lei de locações era tornar mais acessível aos locatários os seus direitos e obrigações, bem como abrigar em um só diploma todas as questões atinentes ao assunto.

Se houvesse um codex especial para a compra e venda de bens imóveis, certamente os milhões de brasileiros que vêm a adquirir o seu primeiro imóvel nesta nova era de incentivo à aquisição da casa própria, sentiriam-se muito mais protegidos e confiantes em realizar este importante passo.

## **Bibliografia**

ASSIS, Araken de. Manual da execução. 11ª. Edição, São Paulo, RT, 2007.

CAHALI, Youssef Said. Fraude contra credores 4ª edição, São Paulo, RT, 2008.

MONTENEGRO FILHO, Misael. Curso de direito processual civil. Volume 2, São Paulo, Editora Atlas, 2008.

MARINONI. Luiz Guilherme. Teoria Geral do Processo. Curso de Processo civil, volume 1 e volume 3 (Processo de Execução) ,3ª edição revista e atualizada, São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 2008.

MEDINA, José Miguel Garcia. Execução. (Processo Civil Moderno). São Paulo, Editora revista dos Tribunais, 2008.

PINHEIRO, Frederico Garcia. Releitura da fraude contra credores à luz da teoria da ineficácia relativa. Jus Navigandi

THEODORO JUNIOR, Humberto. Fraude contra credores: a natureza da sentença pauliana. Belo Horizonte, Del Rey, 2001.

WAMBIER, Luiz Rodrigues. Curso Avançado de Processo Civil. São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 2007.