



ou oneração de bens: (...) II - quando, ao tempo da alienação ou oneração, corria contra o devedor demanda capaz de reduzi-lo à insolvência.”

Por essa regra, recaía sobre o adquirente um ônus pesado, incongruente, tal a insegurança jurídica em que era lançado. Isso porque, ainda que o comprador tomasse todas as cautelas necessárias no local da situação do imóvel, da residência do devedor e do trabalho do devedor, ainda assim poderia ser surpreendido “com demandas contra o devedor acerca das quais nem mesmo os documentos indispensáveis seriam capazes de alertá-lo”.

Depois do advento do Código Civil de 2002, em cujo substrato se encontra a boa-fé, não era possível proceder de outra forma, senão protegendo o adquirente de boa-fé. Os tribunais brasileiros também já haviam começado a prestigiar em suas decisões a boa-fé do terceiro adquirente, o que culminaria em 2009 com a edição da súmula 375 do e. STJ, em cuja ementa se lê: “O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.”

Em progressiva depuração do tema, o passo seguinte foi a consolidação do entendimento em lei, o que se deu com a edição da lei 13.097/15, cujo artigo 54 assim dispõe:

*“Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:*

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

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

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

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

*Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei no 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.”*

A lei 13.097/15 é fruto da conversão da MP 656/14, diploma gestado para alcançar “quatro grandes objetivos”, dentre os quais “aprimorar a legislação de registros públicos de imóveis”, “retomando, assim, o espírito de certas alterações promovidas na Lei n. 5.869 de 11 de janeiro de 1973 (Código de Processo Civil – CPC), pela Lei 11.382, de 6 de dezembro de 2006”, conforme se lê no relatório produzido pelo Senado Federal para justificar sua elaboração.

Com a entrada em vigor do texto do novo Código de Processo Civil, Lei 13.105/15, voltou a pairar sobre o tema danosa controvérsia. Da leitura do artigo 792 do novo Código, vê-se que os incisos I, II e III estão rigorosamente dentro da sistemática consolidada pela lei 13.097/15, na medida em que se referem expressamente à necessidade de averbação para a caracterização da fraude. A dificuldade encontra-se no inciso IV, que recupera a ideia de que caracteriza a fraude à execução a alienação ou oneração ocorrida quando “tramitava contra o devedor demanda capaz de reduzi-lo à insolvência”.

Ora, o que pretendeu com esse inciso IV o legislador? Pôr a perder um sistema coeso, lenta e cuidadosamente construído conjuntamente por doutrinadores, julgadores e legisladores, desde o advento do Código Civil até a promulgação da lei 13.097/15? Um sistema corroborado pelo próprio artigo 792 do novo CPC, em seus incisos I, II e III?

Não parece haver justificativa para tal interpretação, ainda que à primeira vista, exsurja tal temor. O entendimento acerca da fraude à execução consolidado na lei 13.097/15, repita-se, não foi fruto do acaso, tampouco do açodamento; pelo contrário, nasceu do trabalho diuturno dos operadores do Direito, de lento amadurecimento do tema no seio da comunidade jurídica, e tramitou paralelamente ao novo CPC – notem a proximidade da data de suas publicações, quase contemporâneas. Nesse cenário, não se poderia admitir um retorno ao status quo ante, sem justificativa; as discussões que fundamentaram a redação do artigo 54 da lei 13.097/15 são recentes, expressam entendimento amplamente debatido, e como tal, merecem ser prestigiadas.

Por essas razões, pedimos o apoio dos ilustres Pares para a aprovação deste projeto de lei.

Sala das Sessões, em            de            de 2016.

Deputado Carlos Bezerra