



AASP

Associação dos Advogados

São Paulo - desde 1943

Curso AASP – Direito Imobiliário

Flávio Tartuce

**Doutor em Direito Civil e Graduado pela Faculdade de Direito da
USP.**

**Especialista em Direito Contratual e Mestre em Direito Civil
Comparado pela PUC/SP.**

Professor do programa de mestrado e doutorado da FADISP.

**Coordenador dos cursos especialização em Direito Civil e do
Consumidor, Direito Civil e Processual Civil, Direito Contratual e
Direito de Família e das Sucessões da Escola Paulista de Direito.**

Professor da ESA/OAB/SP e em Escolas da Magistratura.

Advogado, parecerista e árbitro.

Autor da Editora GEN/Método.



Eu apoio essa campanha.
Eu valorizo o **ADVOGADO**.

Compartilhe com
#ÉdeLei

www.aasp.org.br/edelei



“Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, **e honorários de advogado**”.

“Art. 390. Nas obrigações negativas o devedor é havido por inadimplente desde o dia em que executou o ato de que se devia abster”.

“Art. 391. Pelo inadimplemento das obrigações respondem todos os bens do devedor”.

A TEORIA DUALISTA DE BRINZ – *SCHULD UND HAFTUNG*.





AASP

Associação dos Advogados

São Paulo - desde 1943

RESPONSABILIDADE PATRIMONIAL NO CPC/2015.

CPC/2015. “Art. 789. O devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei”.

CPC/1973. “Art. 591. O devedor responde, para o cumprimento de suas obrigações, com todos os seus bens presentes e futuros, salvo as restrições estabelecidas em lei”.

LEMBRAR DA PROTEÇÃO DO BEM DE FAMÍLIA. LEI 8.009/1990 E SUAS EXCEÇÕES (art. 3º).

BENS IMPENHORÁVEIS (art. 833 do CPC/2015) x **BENS ABSOLUTAMENTE IMPENHORÁVEIS** (art. 649 do CPC/1973).



Eu apoio essa campanha.
Eu valorizo o **ADVOGADO**.

Compartilhe com
#ÉdeLei

www.aasp.org.br/edelei 3



AASP

Associação dos Advogados

São Paulo - desde 1943

RESPONSABILIDADE PATRIMONIAL CPC/2015.

“Art. 833. São impenhoráveis:

- I - os bens inalienáveis e os declarados, por ato voluntário, não sujeitos à execução;
- II - os móveis, os pertences e as utilidades domésticas que guarnecem a residência do executado, salvo os de elevado valor ou os que ultrapassem as necessidades comuns correspondentes a um médio padrão de vida;
- III - os vestuários, bem como os pertences de uso pessoal do executado, salvo se de elevado valor;
- IV - os vencimentos, os subsídios, os soldos, os salários, as remunerações, os proventos de aposentadoria, as pensões, os pecúlios e os montepios, bem como as quantias recebidas por liberalidade de terceiro e destinadas ao sustento do devedor e de sua família, os ganhos de trabalhador autônomo e os honorários de profissional liberal, **ressalvado o § 2º**”



Eu apoio essa campanha.
Eu valorizo o **ADVOGADO**.

Compartilhe com
#ÉdeLei

www.aasp.org.br/edelei 4



ATENÇÃO PARA NOVIDADE IMPORTANTE NO ART. 833:

“§ 2º O disposto nos incisos IV e X do caput não se aplica à hipótese de penhora para pagamento de prestação alimentícia, **independentemente de sua origem, bem como às importâncias excedentes a 50 (cinquenta) salários-mínimos mensais, devendo a constrição observar o disposto no art. 528, § 8º, e no art. 529, § 3º.**”





Art. 833. “V - os livros, as máquinas, as ferramentas, os utensílios, os instrumentos ou outros bens móveis necessários ou úteis ao exercício da profissão do executado”;

OUTRA NOVIDADE: “§ 3º Incluem-se na impenhorabilidade prevista no inciso V do *caput* os equipamentos, os implementos e as máquinas agrícolas pertencentes a pessoa física ou a empresa individual produtora rural, exceto quando tais bens tenham sido objeto de financiamento e estejam vinculados em garantia a negócio jurídico ou quando respondam por dívida de natureza alimentar, trabalhista ou previdenciária”.





- “VI - o seguro de vida;
- VII - os materiais necessários para obras em andamento, salvo se essas forem penhoradas;
- VIII - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família;
- IX - os recursos públicos recebidos por instituições privadas para aplicação compulsória em educação, saúde ou assistência social;
- X - a quantia depositada em caderneta de poupança, até o limite de 40 (quarenta) salários-mínimos;
- XI - os recursos públicos do fundo partidário recebidos por partido político, nos termos da lei”;





“XII - os créditos oriundos de alienação de unidades imobiliárias, sob regime de incorporação imobiliária, vinculados à execução da obra”.

NOVIDADE – RAZÃO – PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, INCLUÍDO NA LEI 4.591/1964 pela Lei 10.931/2004. “Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes”.

Art. 833. “§ 1º A impenhorabilidade não é oponível à execução de dívida relativa ao próprio bem, inclusive àquela contraída para sua aquisição”.





“Art. 790. São sujeitos à execução os bens (art. 592 do CPC/1973):

I - do sucessor a título singular, tratando-se de execução fundada em direito real ou obrigação reipersecutória;

II - do sócio, nos termos da lei;

III - do devedor, **ainda que** em poder de terceiros;

IV - do cônjuge **ou companheiro**, nos casos em que seus bens próprios ou de sua meação respondem pela dívida;

V - alienados ou gravados com ônus real em fraude à execução;

VI - cuja alienação ou gravação com ônus real tenha sido anulada em razão do reconhecimento, em ação autônoma, de fraude contra credores;

VII - do responsável, nos casos de desconsideração da personalidade jurídica”.





“Art. 791. Se a execução tiver por objeto obrigação de que seja sujeito passivo o proprietário de terreno submetido ao regime do direito de superfície, ou o superficiário, responderá pela dívida, exclusivamente, o direito real do qual é titular o executado, recaindo a penhora ou outros atos de constrição exclusivamente sobre o terreno, no primeiro caso, ou sobre a construção ou a plantação, no segundo caso.

§ 1º Os atos de constrição a que se refere o *caput* serão averbados separadamente na matrícula do imóvel, com a identificação do executado, do valor do crédito e do objeto sobre o qual recai o gravame, devendo o oficial destacar o bem que responde pela dívida, se o terreno, a construção ou a plantação, de modo a assegurar a publicidade da responsabilidade patrimonial de cada um deles pelas dívidas e pelas obrigações que a eles estão vinculadas.

§ 2º Aplica-se, no que couber, o disposto neste artigo à enfiteuse, à concessão de uso especial para fins de moradia e à concessão de direito real de uso”.





“Art. 792. A alienação ou a oneração de bem é considerada fraude à execução:

I - quando sobre o bem pender ação fundada em direito real ou com pretensão reipersecutória, desde que a pendência do processo tenha sido averbada no respectivo registro público, se houver;

II - quando tiver sido averbada, no registro do bem, a pendência do processo de execução, na forma do [art. 828](#);

“Art. 828. O exequente poderá obter certidão de que a execução foi admitida pelo juiz, com identificação das partes e do valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, de veículos ou de outros bens sujeitos a penhora, arresto ou indisponibilidade. § 1º No prazo de 10 (dez) dias de sua concretização, o exequente deverá comunicar ao juízo as averbações efetivadas. § 2º Formalizada penhora sobre bens suficientes para cobrir o valor da dívida, o exequente providenciará, no prazo de 10 (dez) dias, o cancelamento das averbações relativas àqueles não penhorados. § 3º O juiz determinará o cancelamento das averbações, de ofício ou a requerimento, caso o exequente não o faça no prazo. § 4º Presume-se em fraude à execução a alienação ou a oneração de bens efetuada após a averbação. § 5º O exequente que promover averbação manifestamente indevida ou não cancelar as averbações nos termos do § 2º indenizará a parte contrária, processando-se o incidente em autos apartados”.





Medida Provisória 656/2014. CONVERSÃO EM LEI. Art. 54 da Lei 13.097, de 19.01.2015:

“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”.





Lei 13.097, de 19.01.2015.

“Art. 55. A alienação ou oneração de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio edilício, devidamente registrada, não poderá ser objeto de evicção ou de decretação de ineficácia, mas eventuais credores do alienante ficam sub-rogados no preço ou no eventual crédito imobiliário, sem prejuízo das perdas e danos imputáveis ao incorporador ou empreendedor, decorrentes de seu dolo ou culpa, bem como da aplicação das disposições constantes da [Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990](#)”.



Eu apoio essa campanha.
Eu valorizo o **ADVOGADO**.

Compartilhe com
#ÉdeLei

www.aasp.org.br/edelei 4



Voltando para o art. 792 do CPC/2015.

“III - quando tiver sido averbado, no registro do bem, hipoteca judiciária ou outro ato de constrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude;

HIPOTECA JUDICIÁRIA. “Art. 495. A decisão que condenar o réu ao pagamento de prestação consistente em dinheiro e a que determinar a conversão de prestação de fazer, de não fazer ou de dar coisa em prestação pecuniária valerão como título constitutivo de hipoteca judiciária. § 1º A decisão produz a hipoteca judiciária: I - embora a condenação seja genérica; II - ainda que o credor possa promover o cumprimento provisório da sentença ou esteja pendente arresto sobre bem do devedor; III - mesmo que impugnada por recurso dotado de efeito suspensivo”.





Voltando para o art. 792 do CPC/2015.

“IV - quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência;

V - nos demais casos expressos em lei (Ex. Art. 185 do CTN: “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”).

Essas previsões não são novidades.... Atenção para a análise da configuração da fraude à execução. Como deve ser a atitude de um comprador de imóvel? Basta olhar a matrícula do bem? Ou ainda será necessário buscar amplas certidões?





Art. 792 do Novo CPC. Novidades.

“§ 1º A alienação em fraude à execução é ineficaz em relação ao exequente.

§ 2º No caso de aquisição de bem não sujeito a registro, o terceiro adquirente tem o ônus de provar que adotou as cautelas necessárias para a aquisição, mediante a exibição das certidões pertinentes, obtidas no domicílio do vendedor e no local onde se encontra o bem”.

Súmula 375 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”.



Eu apoio essa campanha.
Eu valorizo o **ADVOGADO**.

Compartilhe com
#ÉdeLei

www.aasp.org.br/edelei 7



Acórdão publicado no *Informativo* n. 552 do Superior Tribunal de Justiça, **em incidente de recursos repetitivos**: “(i) é indispensável citação válida para configuração da fraude de execução, ressalvada a hipótese prevista no § 3º do art. 615-A do CPC; (ii) o reconhecimento da fraude de execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente (Súmula 375/STJ); (iii) a presunção de boa-fé é princípio geral de direito universalmente aceito, sendo milenar a parêmia: a boa-fé se presume, a má-fé se prova; (iv) inexistindo registro da penhora na matrícula do imóvel, é do credor o ônus da prova de que o terceiro adquirente tinha conhecimento de demanda capaz de levar o alienante à insolvência, sob pena de tornar-se letra morta o disposto no art. 659, § 4º, do CPC; e (v) conforme previsto no § 3º do art. 615-A do CPC, presume-se em fraude de execução a alienação ou oneração de bens realizada após a averbação referida no dispositivo. (...)”





“De início, deve prevalecer a posição majoritariamente adotada por este Tribunal ao longo do tempo, a qual exige a citação válida como pressuposto para caracterização da fraude de execução (AgRg no REsp 316.905/SP, Quarta Turma, *DJe* 18.12.2008; e REsp 418.109/SP, Terceira Turma, *DJ* 02.09.2002). Quanto ao ônus da prova da intenção do terceiro adquirente, não é razoável adotar entendimento que privilegie a inversão de um princípio geral de direito universalmente aceito, o da presunção da boa-fé, sendo mesmo milenar a parêmia: a boa-fé se presume; a má-fé se prova. A propósito, ensina a doutrina que, para o terceiro, é perfeitamente possível admitir que tenha adquirido o bem alienado pelo litigante ignorando a existência do processo e do prejuízo que este veio a sofrer. Vale dizer: é possível que tenha agido de boa-fé, e à ordem jurídica, em princípio, não interessa desprezar a boa-fé. Ademais, o STJ também já se posicionou no sentido de que ‘não tendo o registro imobiliário recebido a notícia da existência da ação, a presunção de licitude da alienação milita em favor do comprador. Entendimento contrário geraria inquietude nos atos negociais, conspiraria contra o comércio jurídico, e atingiria a mais não poder a confiabilidade nos registros públicos’ (REsp 113.871/DF, Quarta Turma, *DJ* 15.09.1997)” (STJ, REsp 956.943/PR, Rel. originária Min. Nancy Andrighi, Rel. para acórdão Min. João Otávio de Noronha, j. 20.08.2014).



Eu apoio essa campanha.
Eu valorizo o **ADVOGADO**.

Compartilhe com
#ÉdeLei

www.aasp.org.br/edelei 9



AASP

Associação dos Advogados

São Paulo - desde 1943

RESPONSABILIDADE PATRIMONIAL NO CPC/2015.

Art. 792 do Novo CPC. Novidades.

“§ 3º Nos casos de descon sideração da personalidade jurídica, a fraude à execução verifica-se a partir da citação da parte cuja personalidade se pretende descon siderar.

§ 4º Antes de declarar a fraude à execução, o juiz deverá intimar o terceiro adquirente, que, se quiser, poderá opor embargos de terceiro, no prazo de 15 (quinze) dias”.

A norma institui o *contraditório tradicional* nos embargos de terceiros, existente em sede de fraude à execução, substituindo o anterior contraditório diferido.

No que diz respeito ao prazo consagrado nesse comando, nos termos do Enunciado n. 191, aprovado no Fórum Permanente dos Processualistas Cíveis, “o prazo de quinze dias para opor embargos de terceiro, disposto no § 4º do art. 792, é aplicável exclusivamente aos casos de declaração de fraude à execução; os demais casos de embargos de terceiro são regidos pelo prazo do *caput* do art. 675”. No mesmo sentido, o Enunciado n. 54 da ENFAM (Escola Nacional de Formação e Aperfeiçoamento de Magistrados): “A ausência de oposição de embargos de terceiro no prazo de 15 (quinze) dias prevista no art. 792, § 4º, do CPC/2015 implica preclusão para fins do art. 675, *caput*, do mesmo código”.



Eu apoio essa campanha.
Eu valorizo o **ADVOGADO**.

Compartilhe com
#ÉdeLei

www.aasp.org.br/edelei



Tabela Comparativa.

| Fraude contra credores | Fraude à execução |
|---|---|
| Direito Civil | Direito Processual Civil |
| Tenho obrigações e alieno o patrimônio | Tenho ações e alieno o patrimônio |
| Vício social do negócio jurídico | Matéria de responsabilidade patrimonial |
| Ordem privada. Atentado à parte | Ordem pública. Atentando ao processo. |
| Há necessidade de uma ação específica (<i>pauliana</i>) | Não há necessidade de ação específica (já existe) |
| Anulação do negócio | Ineficácia do negócio |
| Plano da Validade | Plano da Eficácia |

“Art. 793. O exequente que estiver, por direito de retenção, na posse de coisa pertencente ao devedor não poderá promover a execução sobre outros bens senão depois de excutida a coisa que se achar em seu poder”.

“Art. 794. O fiador, quando executado, tem o direito de exigir que primeiro sejam executados os bens do devedor situados na mesma comarca, livres e desembargados, indicando-os pormenorizadamente à penhora.

§ 1º Os bens do fiador ficarão sujeitos à execução se os do devedor, situados na mesma comarca que os seus, forem insuficientes à satisfação do direito do credor.

§ 2º O fiador que pagar a dívida poderá executar o afiançado nos autos do mesmo processo.

§ 3º O disposto no *caput* não se aplica se o fiador houver renunciado ao benefício de ordem”.

Ver arts. 827, 828 e 424 do Código Civil.



Eu apoio essa campanha.
Eu valorizo o **ADVOGADO**.

Compartilhe com
#ÉdeLei

www.aasp.org.br/edelei

“Art. 795. Os bens particulares dos sócios não respondem pelas dívidas da sociedade, senão nos casos previstos em lei.

§ 1º O sócio réu, quando responsável pelo pagamento da dívida da sociedade, tem o direito de exigir que primeiro sejam executados os bens da sociedade.

§ 2º Incumbe ao sócio que alegar o benefício do § 1º nomear quantos bens da sociedade situados na mesma comarca, livres e desembargados, bastem para pagar o débito.

§ 3º O sócio que pagar a dívida poderá executar a sociedade nos autos do mesmo processo.

§ 4º Para a desconsideração da personalidade jurídica é obrigatória a observância do incidente previsto neste Código”.

“Art. 796. O espólio responde pelas dívidas do falecido, mas, feita a partilha, cada herdeiro responde por elas **dentro das forças da herança** e na proporção da parte que lhe coube”.