



Lacerda: Averbação premonitória e comprovação de má-fé

Prevista no ordenamento jurídico para possibilitar o êxito no pagamento de dívidas, a ação de execução é proposta pelo credor (exequente) de um direito para exigir que o devedor (executado) cumpra, cumprindo de forma voluntária.



Tais obrigações devem ser certas, líquidas e exigíveis, nos

moldes do artigo 786, do Código de Processo Civil, bem como decorrerem de títulos executivos judiciais ou extrajudiciais, previstos, respectivamente, nos artigos 515 e 784 do mesmo diploma, não sendo necessária a comprovação do motivo e nem a existência da dívida, pois o título é suficiente para o reconhecimento do débito.

Ocorre que nem sempre o ajuizamento da referida ação de execução obtém o efeito desejado, qual seja, o recebimento do crédito de imediato. Diante disso, o Código de Processo Civil dispôs acerca de algumas possibilidades para a tomada de bens do devedor, com vistas à quitação do débito. Um desses mecanismos é a averbação premonitória, que torna público o fato de que existe uma ação de execução contra determinado cidadão (executado).

A averbação premonitória é a concessão de publicidade ao procedimento de execução, que visa a facilitar a configuração de fraude à execução, conforme prevê o artigo 792 do CPC. Com isso, os órgãos em que o devedor possui bens registrados em seu nome são advertidos de que aquele está respondendo a uma ação de execução, dificultando eventuais alienações, nos moldes do artigo 828 do mesmo diploma.

Muitas vezes, no intuito de salvaguardar o seu patrimônio, o executado realiza a transferência da titularidade de seus bens para terceiros, mesmo após o ajuizamento da ação de execução e da respectiva averbação premonitória. Nesse caso, reconhecida a fraude à execução, o bem poderá ser objeto de penhora, mesmo que já esteja em nome de outra pessoa.

Nesse aspecto, recentemente ao julgar o REsp nº 1863999-SP, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça definiu os critérios para que o reconhecimento de fraude à execução, na venda de imóvel do devedor, tenha efeitos em relação às alienações subsequentes.

A decisão estabeleceu que caso exista registro prévio da ação ou da penhora na matrícula do imóvel alienado a terceiro, haverá presunção absoluta do conhecimento do adquirente sucessivo e, portanto, da



ocorrência de fraude. Logo, sendo declarada a ineficácia da transação entre o devedor e o adquirente primário, as alienações posteriores também serão consideradas ineficazes.

Ficou definido, ainda, que se não houver registro da penhora ou da ação, caberá ao credor provar a má-fé do adquirente sucessivo. Mesmo que a venda para o primeiro comprador tenha ocorrido em fraude à execução, as alienações sucessivas não serão automaticamente ineficazes. Com isso, a sua ineficácia perante o credor dependerá da demonstração de que o adquirente posterior tinha conhecimento da ação contra o proprietário original.

Date Created

12/11/2021