

# HIPOTECA JUDICIÁRIA E OUTROS MECANISMOS PREVENTIVOS CONTRA ATOS DE FRAUDES

## JUDICIAL MORTGAGE AND OTHER PREVENTIVE MECHANISMS AGAINST FRAUDS.

Thalia Rodrigues Soares<sup>1</sup>

Luane Silva Nascimento<sup>2</sup>

### RESUMO

O presente estudo teve como escopo abordar as principais formas de prevenção ao cometimento da fraude contra credores e da fraude à execução pelos devedores de má-fé. Para tanto, foram abordados os conceitos de negócio jurídico, fraude contra credores e fraude à execução, bem como os institutos capazes de resguardar o credor de possíveis fraudes. Também foram abordados os principais requisitos da ação pauliana, também chamada de ação revogatória, que tem por finalidade atacar a fraude contra credores, bem como a aplicabilidade do princípio da responsabilidade patrimonial e as principais diferenças entre fraude contra credores e fraude à execução. O foco do artigo é apresentar os institutos vigentes para a prevenção das fraudes, bem como averiguar se esses institutos são realmente eficazes para este propósito, principalmente, no que tange à hipoteca judiciária, que na sua essência é um meio célere e que não demanda demasiada burocracia para sua constituição, mas que apresenta algumas peculiaridades que merecem estudo mais aprofundado. Ao final, fora disposto sobre o procedimento realizado perante o cartório para constituição da hipoteca judiciária e a sua eficácia no combate à fraude à execução. Ademais, foram retratados posicionamentos doutrinários a respeito da eficácia da hipoteca judiciária e de como ela previne a fraude à execução, demonstrando suas principais características e aplicabilidade no meio jurídico.

**PALAVRAS-CHAVES:** Hipoteca Judiciária; Prevenção; Fraude.

### ABSTRACT

*This study aimed to address the main ways of preventing fraud against creditors and fraud against enforcement by debtors in bad faith. To this end, the concepts of legal business, fraud against creditors and fraud in execution were addressed, as well as the institutes capable of protecting the creditor from possible fraud. The main requirements of the São Paulo action, also called revocation action, which aim to attack fraud against creditors, as well as the applicability of the principle of patrimonial liability and the main differences between fraud against creditors and fraud in execution, were also addressed. The focus of the article is to present the institutes in force for the prevention of fraud, as well as to ascertain whether these institutes are really effective for this purpose, especially with regard to the judicial mortgage, which in essence is a quick means and does not demand too much bureaucracy for its constitution, but which presents some peculiarities that deserve further study. In the end, it had been set out on the procedure carried out before the registry office for the constitution of the judicial mortgage and its effectiveness in combating fraud against execution. In addition, doctrinal positions regarding the effectiveness of the judicial mortgage and how it prevents enforcement fraud were portrayed, demonstrating its main characteristics and applicability in the legal environment.*

**KEYWORDS:** Judicial Mortgage; Prevention; Fraud.

---

<sup>1</sup> Graduanda em Direito pela Faculdade Evangélica Raízes de Anápolis-GO. E-mail: thaliarodrigues97@hotmail.com

<sup>2</sup> Mestre em Ciências Jurídico-Políticas com Menção em Direito Constitucional pela Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Portugal (2014) com validação pela Universidade de Brasília - UnB (2015). Possui Pós-Graduação Lato Sensu em Direito Civil e Processo Civil pelo Centro Universitário de Anápolis-Goiás, Brasil, (2009-2010) e Graduação em Direito pela Faculdade Anhanguera de Anápolis, (2010). E-mail: luanesnascimentolsn@gmail.com

## INTRODUÇÃO

Em consonância com o princípio da responsabilidade patrimonial, os bens respondem pelas dívidas sendo possível, inclusive, que esses bens sejam expropriados para garantir a satisfação do credor que eventualmente seja prejudicado pela má-fé do devedor que transfere seus bens a terceiros com a finalidade de se esquivar do pagamento da dívida recaindo, por conseguinte, no cometimento de fraude contra credores.

Ressalte-se que a fraude contra credores se distingue da fraude à execução, porquanto que, no caso desta, só incorrerá em fraude quando já houver processo em tramitação, desse modo, além do devedor fraudar o credor, conseqüentemente, também atentará contra o funcionamento do Estado.

Diante dessas circunstâncias, o presente estudo visa justamente analisar os institutos preventivos contra o cometimento destas fraudes garantindo maior segurança nas relações jurídicas e resguardo do credor.

Para tanto, fora apresentado o instituto disponibilizado no Código de Processo Civil que busca combater os atos de fraude que foi denominado como hipoteca judiciária. Este instituto é um meio rápido e fácil de ser realizado, posto que somente é necessário que o credor apresente a cópia autenticada da decisão ao cartório para constituir a hipoteca, assim o credor terá direito de preferência em relação aos demais credores, respeitada a ordem de registro.

O estudo também versa sobre as peculiaridades da hipoteca judiciária como os bens passíveis, a responsabilidade pelos danos decorrentes de decisão reformada e outros mecanismos capazes de resguardar o credor.

Ainda que hodiernamente seja um dos mecanismos mais eficazes para garantia do cumprimento da obrigação, esse instituto ainda não tem sido utilizado com tanta frequência pelos operadores do direito, talvez pelos custos do registro ou até mesmo pelo seu desconhecimento.

Portanto, este ensaio visa trazer publicidade acerca do instituto e, quiçá, estimular mais sua adoção na seara jurídica, posto que garante o efetivo cumprimento de uma decisão que condenou o réu ao pagamento de uma prestação consistente em dinheiro ou, ainda, quando for determinada a conversão em prestação pecuniária de

decisão que condena a prestação de fazer, de não fazer ou de dar coisa, conforme prevê o Código de Processo Civil Brasileiro.

Nesse sentido, propõe-se uma reflexão sobre a hipoteca judiciária, outrossim, sobre sua eficácia na prevenção contra atos fraudulentos para que os cidadãos possam ter segurança nos atos civis praticados.

## **I. DOS VÍCIOS DO NEGÓCIO JURÍDICO: FRAUDE CONTRA CREDITORES**

O presente capítulo abordará o conceito de negócio jurídico e de fraude contra credores, bem como, a distinção entre a fraude contra credores e a fraude à execução, além de explanar sobre o instituto da ação pauliana e sobre os efeitos da responsabilidade patrimonial.

### **1.1. Conceito de Negócio Jurídico**

O negócio jurídico é definido como uma vontade que cada indivíduo possui de estabelecer relações com fundamentos jurídicos para alcançar uma finalidade. Nesse sentido, segundo a visão civilista clássica de Silvio Rodrigues (2003, p. 170): “o negócio jurídico representa uma prerrogativa que o ordenamento jurídico confere ao indivíduo capaz de, por sua vontade, criar relações a que o direito empresta validade, uma vez que se conformem com a ordem social”.

O primeiro conceito legal ao negócio jurídico deu-se no Código Civil alemão (BGB).

Segundo Karl Larenz, o diploma legal formulou o seguinte conceito: “Negócio jurídico é um ato, ou uma pluralidade de atos, entre si relacionados, quer sejam de uma ou de várias pessoas, que tem por fim produzir efeitos jurídicos, modificações nas relações jurídicas no âmbito do direito privado”. (GONÇALVES, 2018, p.286).

De acordo com Zeno Veloso (1995, *online*), negócio jurídico não é somente ato voluntário, mas ato que decorre da declaração de vontade, que pode ser unilateral ou bilateral. Essa declaração de vontade é a manifestação de vontade qualificada com a finalidade de produzir efeitos jurídicos.

Portanto, como já exposto, aquele que, por sua vontade estabelecer uma relação destinada a produzir um determinado efeito está diante de um negócio jurídico.

## 1.2. Definição de fraude contra credores

Antes de adentrar ao conceito de fraude contra credores, é importante salientar os demais vícios do negócio jurídico que estão previstos no Código Civil Brasileiro e realizar uma breve análise sob a ótica de SILVA (2010, *online*):

- a) Erro: consiste na falsa percepção da realidade pela própria pessoa, cuja consequência é anulação do negócio;
- b) Dolo: é o induzimento ao erro por um terceiro com o intuito de enganar e causar prejuízo, o terceiro age com má-fé;
- c) Simulação: consiste na declaração enganosa da vontade, tem o intuito de enganar terceiros ou burlar a lei, diferentemente dos demais vícios, a simulação é causa de nulidade do negócio, porém, na simulação relativa subsistirá o negócio dissimulado, ou seja, se válido for na substância e na forma ele continuará produzindo seus efeitos, conforme o artigo 167 do Código Civil;
- d) Coação: é dividida em física (absoluta) e moral, ambas são praticadas com ameaça, com violência psicológica, sendo que a primeira é realizada mediante força física, obrigando a vítima a assinar um contrato, por exemplo, alguns autores consideram nulo o negócio, já outros consideram inexistente o negócio jurídico, por ausência de um dos requisitos do negócio jurídico que é a declaração da vontade; já a coação moral a torna anulável, pois a vítima tem a opção de escolher entre realizar ou não o negócio jurídico, porém, sofre a pressão psicológica do autor como, por exemplo, quando um assaltante ameaça a vítima com arma propondo-lhe a vida ou a bolsa;
- e) Estado de perigo: ocorre quando alguém, tentando salvar a vida de outrem, pratica um negócio jurídico sem medir consequências. O intuito é salvar a vida da pessoa, por exemplo, quando o hospital pede um

cheque como caução para realizar procedimentos de urgências, cujo valor é exorbitante e ultrapassa a esfera civil;

- f) Lesão: consiste em um ato praticado abusivamente contra uma pessoa leiga, por exemplo, vender um objeto a um preço exorbitante, bem superior ao do mercado.

Todos os vícios acima expostos são anuláveis, com exceção da simulação e da coação física que enseja a decretação de nulidade do ato ou decretação inexistência podendo, inclusive, ser decretada de ofício.

Depois de conhecermos os principais tipos de vícios do negócio jurídico é importante entender quais são as principais diferenças de anulação e nulidade do negócio jurídico.

A nulidade é um tipo de sanção que decorre da lei aos atos e negócios jurídicos realizados sem os requisitos essenciais previstos em lei, impedindo-os de produzir os efeitos que as partes pretendiam produzir. Portanto, o negócio é nulo quando ofende os preceitos de ordem pública, que afetam tanto a parte quanto a sociedade, pode-se ser decretada de ofício para tanto.

Já a anulação, pode-se dizer que é mais branda, pois a sociedade não é interessada nos efeitos que o negócio possa produzir, somente a parte é a interessada. Esse vício pode ser afastado ou sanado, portanto, é prescritível e admite confirmação, como forma se sanar o defeito, diferentemente da nulidade que é imprescritível e deve ser decretada de ofício.

Feita as considerações acima, passa-se então ao estudo do tema deste enredo que trata sobre a fraude contra credores.

Segundo a visão de Didier Jr., Cunha, Braga e Oliveira (2017, p. 382) a fraude contra credores pode ser definida da seguinte forma: “é a diminuição patrimonial do devedor que o conduz à insolvência (ou a agrava), em prejuízo dos seus credores. O seu passivo torna-se maior do que seu ativo, não dispondo de bens para responder pela obrigação”.

O devedor, agindo com malícia, transfere seus bens a terceiros de má-fé, seja por meio de doação de bens para terceiros, pagamento de dívida não vencida para credor quirografário, renúncia de herança ou qualquer outro negócio jurídico, para se esquivar da dívida existente tornando-se devedor insolvente.

Há dois elementos que são indispensáveis para configuração da fraude contra credores: o elemento objetivo, que consiste no *eventus damni*, ou seja, na ideia de o ato ser capaz de prejudicar efetivamente o credor somado ao fato da dívida ter sido anterior e o *consilium fraudis* que é definido como um elemento subjetivo que se caracteriza pelo intuito de prejudicar o credor conscientemente. (RODRIGUES, 2003).

Nesse diapasão, o relator Itamar de Lima<sup>3</sup> entende que para ingressar com a ação pauliana é necessário demonstrar todos os pressupostos do crédito em relação ao ato que se deseja anular: o *eventus damni*, que consisti no dano causado ao credor por ato de transmissão e o *consilium fraudis*, que seria a ciência do devedor e do terceiro do dano que estão causando ao credor.

Em regra, não há no que se falar em fraude contra credores quando não ficar cabalmente demonstrada a ocorrência dos seus dois pressupostos fundamentais vistos acima, quais sejam, o *eventus damni* e o *consilium fraudis*.

Contudo há exceções, como é o caso da fraude a título gratuito, que vicia o negócio jurídico mesmo quando o devedor ignora a sua condição de insolvente, desse modo não há necessidade que se comprove o *consilium fraudis*, ou seja, não precisa comprovar a participação do adquirente e, ainda, ocorre mesmo quando o adquirente não sai do estado de insolvência.

O Código Civil em seu artigo 158<sup>4</sup> prevê que os negócios de transmissão gratuita de bens ou remissão de dívida, sendo o devedor já insolvente, ou o patrimônio ser reduzido à insolvência, poderão ser anulados pelos credores quirografários, credores cuja garantia se tornar insuficiente. Contudo, a lei põe a salvo que somente os credores que já o eram antes do ato ser cometido poderá pleitear a anulação do negócio jurídico. (BRASIL, 2002)

Seguindo o mesmo pensamento, Neves (2017) diz que nos casos em que o ato fraudulento for efetivado pela disposição gratuita de bens ou remissão de alguma

---

<sup>3</sup> (Apelação Nº 0469007-56.2011.8.09.0178, Terceira Câmara Cível, Tribunal de Justiça de GO, Relator: Itamar de Lima, Julgado em 23/08/2019).

<sup>4</sup> Art. 158. Os negócios de transmissão gratuita de bens ou remissão de dívida, se os praticar o devedor já insolvente, ou por eles reduzido à insolvência, ainda quando o ignore, poderão ser anulados pelos credores quirografários, como lesivos dos seus direitos.

§ 1º Igual direito assiste aos credores cuja garantia se tornar insuficiente.

§ 2º Só os credores que já o eram ao tempo daqueles atos podem pleitear a anulação deles

dívida não será necessário levar em consideração o requisito *consilium fraudis* bastando apenas a comprovação do *eventus damni*.

Configurada a fraude, é imprescindível que o credor proponha uma ação autônoma, chamada ação pauliana, com a pretensão de anular o negócio jurídico praticado com o intuito de restituir os bens à esfera patrimonial do devedor. (MARINONI E ARENHART, 2008).

### 1.3. Ação Pauliana

Como já exposto, a Ação Pauliana, também chamada de ação revogatória, tem por finalidade atacar a fraude contra credores para restituir os bens objeto de negociações fraudulentas realizadas com o intuito de lesar o credor. O prazo para pleitear a anulação do negócio jurídico é de 4 (quatro) anos, contados a partir do dia que se realizou o negócio jurídico (art. 178, II, Código Civil).

Já o artigo 179 do Código Civil prevê o prazo de 2 (dois) anos para pleitear a anulação de determinado ato anulável, quando a lei não dispuser do prazo específico, prazo esse que se conta a partir da data de conclusão do ato.

De acordo com Guedes (2017), o credor deverá demonstrar alguns requisitos para propor a ação pauliana, quais sejam:

- a) o *eventus damni*, ou seja, a existência de anterioridade de um crédito ao ato supostamente fraudulento;
- b) a insolvência do devedor decorrente ou agravada com o ato fraudulento;
- (c) o *consilium fraudis*, ou seja, o objetivo de fraudar o credor.

Dessa forma, o credor deverá comprovar todos esses pressupostos para propor a ação de anulação do negócio jurídico praticado pelo devedor insolvente.

De acordo com Neves (2011), não é fácil lograr êxito nas ações paulianas porque além da demora, que geralmente é de 4 (quatro) anos em média, o ônus da prova pertence ao credor, pois ele que deverá comprovar o *eventus damni*, a insolvência do devedor e o *consilium fraudis*, conforme dito anteriormente, ademais, o credor deverá juntar todas as provas possíveis para apresentar ao juízo.

Assim que os atos fraudulentos são anulados pela ação, a vantagem reverterá em proveito do acervo e levará em consideração o concurso de credores. Por essa razão é tão importante identificar mecanismos eficazes para garantir a

satisfação da dívida com rapidez, pois se houver algum bem a ser revertido ao acervo, antes de ser objeto de satisfação da dívida, será analisado todos os atos anteriores como, por exemplo, a hipoteca, anticrese ou penhor. (ABLAS, 2016, *online*)

A sentença na ação pauliana reverte todo o ato jurídico, pois o bem retorna ao patrimônio do devedor, ou seja, permanece com o devedor favorecendo também outros credores que às vezes nem sofreram qualquer espécie de fraude. Dessa forma, logo após a expropriação do bem, o remanescente é ressarcido ao devedor. (NEVES, 2017, p. 1162).

#### **1.4. Princípio da Responsabilidade Patrimonial**

Feitas as considerações anteriores passa-se ao estudo do princípio da responsabilidade patrimonial.

Trata-se de um princípio que está insculpido no artigo 789 do Código de Processo Civil (CPC, 2015) e que retrata a responsabilidade patrimonial do devedor sendo possível que todos os seus bens sejam passíveis de expropriação para o cumprimento de suas obrigações. Senão vejamos o teor do referido artigo:

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. (BRASIL, 2015)

Além disso, o Código de Processo Civil também prevê expressamente os bens que se sujeitam à execução:

Art. 790. São sujeitos à execução os bens:  
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.  
(BRASIL, 2015)

Assim sendo, há bens que podem ser levados em constrição para que o devedor não cometa nenhum tipo de fraude contra o credor, até mesmo o único bem de família, quando houver indícios de fraude à execução.

Nesse sentido, é o entendimento da Desembargadora Nelma Branco Ferreira Perilo, do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás que assim dispôs no julgamento do recurso de Agravo de Instrumento N° 5031038-26.2017.8.09.0000<sup>5</sup> “face a existência de indícios de fraude à execução ocasionada pelo devedor, considera-se pertinente a efetivação de constrição judicial do imóvel indicado pela parte credora, por cautela, junto ao juízo de primeiro grau” (TJGO, 2017, *online*).

Nesse diapasão, nota-se que mesmo nos casos de único imóvel da família este poderá ser levado em constrição, mesmo tendo apenas indícios da fraude à execução. A finalidade dessa cautela é garantir a satisfação da dívida e o efetivo cumprimento da obrigação.

Dessa forma, é fundamental que sejam tomadas medidas eficazes para a conservação do patrimônio, pois estas visam garantir a satisfação da dívida em qualquer hipótese de fraude, seja por meio de medidas judiciais ou extrajudiciais, assim, protegendo o acervo do devedor para posteriormente, se necessário, ser expropriado em favor do credor.

### **1.5. Distinção entre fraude contra credores e fraude à execução**

A fraude à execução é considerada mais grave do que a fraude contra credores, vez que é cometida no curso de processo judicial executivo ou apto a ensejar futura execução frustrando a satisfação da dívida e o funcionamento do Estado. (DIDIER JR. *et al*/2017, p. 388).

A fraude contra credores ofende tão somente o direito dos credores, enquanto a fraude à execução atenta contra o funcionamento do Estado. Na segunda, a ação já está em curso e o devedor atrapalha o cumprimento da decisão, ou seja, o credor já ingressou com ação de cobrança e, no curso desta, o devedor vem a se desfazer do seu patrimônio de modo fraudulento.

---

<sup>5</sup> Agravo de Instrumento N° 5031038-26.2017.8.09.0000, Quarta Câmara Cível, Tribunal de Justiça de GO, Relator: Nelma Branco Ferreira Perilo, Julgado em 20/09/2017.

Conforme lecionam Marinoni e Arenhart (2008, p. 264), a fraude à execução é um vício bastante grave, pois atinge, além do credor, o Estado. Sendo assim, o Código Penal Brasileiro prevê em seu artigo 219 que se o executado fraudar a execução desviando, destruindo bens ou simulando dívidas, será devidamente penalizado pelo Poder Judiciário.

Uma das principais diferenças entre a fraude à execução e à fraude contra credores está na forma como ela é atacada. Nesta última será cabível a propositura de ação pauliana, já no caso de fraude à execução esta será reconhecida automaticamente nos mesmos autos do processo de execução, logo, não é necessária a propositura de ação autônoma para reconhecer a fraude. (QUINTANA, 2014).

Como a fraude à execução é considerada como ato atentatório à dignidade da justiça, o magistrado poderá reconhecê-la de ofício, ou seja, sem a provocação da parte. Contudo, para ser configurada, é necessário que o terceiro adquirente seja intimado, para que, se for de sua pretensão ser restituído como nos casos em que realizou o negócio jurídico de boa-fé, possa opor embargos de terceiro, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de nulidade da decisão. (DIDIER JR. *et al* 2017).

Ainda conforme o entendimento Marinoni e Arenhart (2008, p. 264):

A fraude à execução, diferentemente do que ocorre com a fraude contra credores, gera a ineficácia relativa do ato de oneração ou alienação. Vale dizer que, caracterizada a fraude à execução, o ato praticado – embora válido e eficaz entre as partes que o celebram não surte qualquer efeito em relação à execução movida, podendo o bem ser penhorado normalmente. É como se, para a execução, a alienação ou a oneração do bem não tivesse ocorrido.

Marcus Vinicius Rios Gonçalves (2017, *online*) destaca que só há fraude à execução depois que o devedor, citado, aliena o bem discutido na ação real ou quando vende bens de seu patrimônio tornando-se insolvente. Se o negócio jurídico ocorrer antes da citação válida do devedor poderá haver fraude contra credores, mas não à execução, pois como não há processo de execução em andamento ou o devedor não está ciente da ação, não há que se falar em fraude à execução.

Contudo, vale ressaltar que caso o devedor tenha conhecimento da existência da ação, mas não foi devidamente citado nos autos, o credor poderá

comprovar a ciência do devedor em relação à ação, configurando-se a fraude à execução. Nesse sentido, afirma Neves (2016, p.1168):

A necessidade de citação do demandado em ação judicial dá-se em razão da necessidade de que tenha ciência da demanda judicial. Dessa forma, apesar de não ser a regra geral, pode o credor provar que, apesar da inexistência da citação, o demandado já tinha ciência inequívoca da existência da ação, quando então se poderá configurar a fraude à execução.

Assim sendo, o mais importante é comprovar que o executado realizou o negócio jurídico depois da ciência da ação em andamento, pois só é possível ocorrer fraude à execução durante o processo de execução. Nesse sentido, Neves (2016, p.414) entende que:

Registre-se que, mesmo sendo possível ocorrer fraude à execução durante qualquer espécie de processo, ela é reconhecida somente na execução, mesmo que perpetrada antes desse processo ou fase procedimental. O reconhecimento da fraude à execução terá caráter declaratório, com eficácia *ex tunc* (desde o momento em que a fraude ocorreu).

É possível que o devedor, nesse intervalo de tempo, desfaça de seus bens. Dessa forma, o artigo 828<sup>6</sup> do Código de Processo Civil autoriza que o exequente faça uma averbação junto ao registro imobiliário, de veículos ou de outros bens que são sujeitos à averbação com o fim de resguardar o cumprimento da obrigação. Assim, qualquer transmissão feita após a averbação será considerada fraude, tendo o credor a garantia em relação àquele bem.

---

<sup>6</sup> 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.

A finalidade da averbação é dar publicidade sobre a execução, de modo que os terceiros adquirentes de boa-fé não sejam surpreendidos e que a execução seja garantida ao credor (GONÇALVES, 2017).

Nos dizeres de Fábio Tadeu Ferreira Guedes (2017, *online*), o regramento atual diferencia o tratamento legal da fraude à execução entre os bens passíveis de registro e aqueles não passíveis de registro. Nos casos de bens que sejam passíveis de registro, caberá ao terceiro adquirente o ônus de demonstrar que agiu com as cautelas necessárias para a aquisição do bem, como, por exemplo, certidões negativas expedidas pelos órgãos competentes que dão publicidade da sua situação jurídica. Assim, será nítida a boa-fé do adquirente, pois estaria comprovado que ele adquiriu um bem livre e desembaraçado de quaisquer ônus, sem nenhum tipo de restrição ou averbação.

Por essa razão é tão importante que o adquirente de boa-fé se dirija aos órgãos e cartórios e retire certidões negativas do vendedor/proprietário do bem que esteja adquirindo, para que não seja surpreendido com constrição quando for realizar a transferência. Assim, realizando sua compra de forma correta e sem eventuais surpresas.

Além disso, é de extrema importância que o adquirente realize a transferência do bem dentro do prazo legal, pois o vendedor poderá contrair dívidas e o comprador restará prejudicado por falta de cautela.

Nesse sentido, Daniel Amorim Assumpção Neves (2016, p. 69) entende que:

O art. 792, I, do Novo CPC, entretanto, cria um requisito injustificável para que exista fraude à execução na hipótese ora analisada: a averbação da pendência do processo no registro público, se houver. Aqui há uma confusão indevida, porque mesmo sem a averbação é possível que haja fraude à execução, desde que o devedor, à época da alienação ou oneração do bem, tivesse ciência da existência da ação. A averbação nesse caso é somente uma forma de criar uma presunção absoluta de ciência *erga omnes* da existência da ação – inclusive do devedor – e não um requisito indispensável para que haja fraude à execução.

Nesse diapasão, entende-se que a averbação nos registros públicos não é um requisito indispensável para comprovar a fraude à execução, mas sim para criar

uma presunção absoluta de ciência do devedor e do adquirente, dando publicidade a ambos.

Para tanto, o exequente poderá ir ao cartório da vara onde tramita seu processo e solicitar uma certidão de existência da ação para averbar no registro competente, com o objetivo de dar publicidade e comprovar a fraude à execução praticada pelo devedor.

Nesse sentido, vejamos a orientação do Superior Tribunal de Justiça ao editar a Súmula 375 que assim diz: “o reconhecimento da fraude de execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente”.

Nota-se, que de acordo com a súmula supracitada o reconhecimento da fraude à execução poderá ser comprovado por duas formas: do registro da penhora do bem alienado ou da prova da má-fé.

É nítido que a boa-fé é presumida e que a má-fé deverá ser comprovada quando o bem é passível de registro, e se não houver a averbação, o exequente deverá comprovar que o terceiro adquirente estava de má-fé. Saliente-se que é muito mais complexo comprovar a má-fé do que comprovar a existência prévia de averbação no bem. (SALES, 2018)

## **2. ASPECTOS GERAIS SOBRE A HIPOTECA JUDICIÁRIA E OUTROS MECANISMOS PREVENTIVOS CONTRA A FRAUDE CONTRA CREDORES PREVISTOS NO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL BRASILEIRO**

No capítulo anterior foi abordada a fraude contra credores e suas peculiaridades, agora tratar-se-á sobre os aspectos gerais da hipoteca judiciária, bem como, outros mecanismos preventivos que tem por finalidade garantir o direito real sobre bens do devedor.

### **2.1. Histórico e conceito da hipoteca judiciária**

A hipoteca é dividida em três espécies: (a) convencional, quando decorre de negócio jurídico convencionalizado entre as partes; (b) legal, quando decorre da

legislação e (c) judicial, nos casos em que é originada de decisão judicial. (PEIXOTO, 2017, *online*)

No caso da hipoteca judiciária, ela é um mecanismo que está previsto no artigo 495 do Código de Processo Civil e que tem por finalidade resguardar o credor de possível fraude à execução sem a necessidade de comprovar os requisitos expostos acima, pois somente com a averbação é possível comprovar tal fraude.

Art. 495. CPC. 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. (BRASIL, 2015).

A hipoteca judiciária é um efeito que se tem a partir de sentença que determina a condenação de pagar quantia em dinheiro ou condenação de conversão de prestação de fazer, de não fazer ou de entregar coisa certa em prestação pecuniária. (ALVIM *et al* 2017)

A decisão que condenar o réu ao pagamento de quantia em dinheiro, bem como a que determinar a conversão de prestação de fazer ou de dar coisa em prestação pecuniária, valerá como título constitutivo de hipoteca judiciária. (THEODORO JÚNIOR, 2019)

Para averbar a hipoteca judiciária é necessário apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis a cópia da sentença autenticada, ou seja, ela não se subordina à coisa julgada e não precisa de mandado determinado pelo juiz, sendo realizada por vontade unilateral do credor.

Assim, nas palavras de Humberto Theodoro Júnior (2019, p. 1130):

Trata-se de um efeito secundário próprio da sentença condenatória a prestação de quantia de dinheiro ou de outras prestações que se tenham convertido em dinheiro. Incide sobre imóveis do vencido. Decorre imediatamente da sentença condenatória, sendo irrelevante a interposição ou não de recurso contra ela. Tampouco importa sua liquidez ou iliquidez; mas, para ser hipoteca oposta a terceiros, depende de averbação no registro de imóveis (art. 495, § 2º).

Desta forma, conforme aduzido acima, há a possibilidade do credor realizar a averbação no Cartório de Registro de Imóveis à margem do livro onde ele está

registrado somente com a cópia da sentença autenticada, sendo necessário apenas que a sentença condenatória seja de prestação de quantia pecuniária.

A sentença condenatória pecuniária é o título da hipoteca judiciária, que se obtém sem que a parte a haja pedido ou que o juiz haja decidido sobre ela: constitui-se simplesmente *ope legis* (o que demonstra que a hipoteca judiciária é espécie do gênero “hipoteca legal”. (ALVIM *et al* 2017, p. 627).

Além de prevenir a fraude à execução, o atual Código de Processo Civil de 2015 garante que o credor tenha preferência sobre o bem objeto de averbação, ou seja, serve como garantia real para o cumprimento de sentença. O antigo Código de Processo Civil de 1973 não abrangia o direito de preferência que o credor hodiernamente tem sobre o imóvel objeto da hipoteca judiciária.

Nesse diapasão, Humberto Theodoro Júnior (2019, p. 1130), compreende que “dita hipoteca, no regime do CPC/1973, continha apenas o elemento ‘sequela’ em prestação pecuniária, inexistindo a “preferência”.

Com o mesmo pensamento, Jacintho (2013, *online*) pontua:

É importante diferenciar que este instituto no CPC/73 não possuía tamanha a força e relevância, isto porque, naquele diploma só era possível a requisição da hipoteca judiciária para os casos de “pagamento de uma prestação, consistente em dinheiro ou em coisa”. Já no CPC/15 também valerão como título constitutivo de hipoteca judiciária, as condenações que determinarem a conversão de prestação de fazer ou de não fazer em prestações pecuniárias.

Dessa forma, o atual Código de Processo Civil inovou em garantir que a hipoteca judiciária tenha força em relação à direito de preferência em possível expropriação. Vale ressaltar que o a hipoteca judiciária não tem força de expropriação, mas sim de garantir o direito real sobre o imóvel.

## **2.2. Preferência de créditos**

Como já explanado, a preferência de crédito prevista no Código de Processo Civil é a principal inovação, destarte, o credor que averbar a sentença no

Cartório de Registro de Imóveis terá preferência quanto ao pagamento em relação aos outros credores respeitando a prioridade de registro. Nesse sentido:

O dispositivo que mais interessa à presente análise é o art. 495, § 4.º, do Novo CPC, ao prever que a hipoteca judiciária, uma vez constituída, implicará, para o credor hipotecário, o direito de preferência quanto ao pagamento, em relação a outros credores, observada a prioridade no registro. Naturalmente, sendo apenas uma medida processual, diferente, portanto, da hipoteca como garantia real do direito material, a preferência apontada pelo dispositivo legal cede a qualquer regra de direito material. De qualquer forma, passa a hipoteca judiciária a ser computada com a penhora e o arresto para determinação de direito de preferência processual. (NEVES, 2016, p. 461)

Dessa forma, a hipoteca judiciária tem sido utilizada como um dos meios mais eficazes de se obter uma garantia real a partir da sentença. Portanto, os advogados devem ficar atentos para utilizar esse mecanismo chamado Hipoteca Judiciária, pois uma vez constituída, o credor terá preferência sobre o bem do devedor, para que assim que for acolhido o cumprimento de sentença e estiver em fase de expropriação, o credor possa satisfazer a sua pretensão.

Diante deste contexto, a hipoteca judiciária deverá, para sua constituição, ser registrada no registro de imóveis à luz do artigo. 495, parágrafo segundo, do Código de Processo Civil e artigo 167 da Lei 6.015/1973. Observará, ainda, o princípio da prioridade registral, que seguirá a ordem de requerimento do registro, pois a partir do registro o direito passa a produzir efeitos, conforme jurisprudência pacificada (AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 07010615320188070000/DF).

Portanto, tem-se a importância de averbar a sentença o mais breve possível, pois a hipoteca judiciária só começa a produzir efeito a partir de seu registro no cartório de registro de imóveis e para fins de expropriação é levada em consideração a ordem de seu registro.

### **2.3. Bens passíveis de averbação da hipoteca judiciária**

A hipoteca judiciária deverá recair sobre bem imóvel, de escolha do credor e o gravame deverá incidir sobre bem penhorável, pois o objetivo da hipoteca judiciária é garantir uma futura expropriação do bem hipotecado.

Desse modo, não é possível averbar a hipoteca judiciária sobre o bem de família, pois conforme a Lei 8.009/1990, art. 1º, o bem de família é impenhorável, impedindo assim que seja expropriado em futura execução, porém, há os casos de comprovada má-fé, como visto acima, cuja impenhorabilidade do único bem de família não é absoluta sendo passível, portanto, de constrição em casos de que o executado maneje abusivamente esse direito com a finalidade de impedir a atuação executiva.

Conforme dito acima, há regras em relação à impenhorabilidade e, essas regras, devem ser observadas para não prejudicar o credor. Nesse sentido, é o entendimento de (FILHO *et al* 1997, *online*) “como o escopo principal da hipoteca judiciária é assegurar o sucesso da posterior execução, deverão ser observadas as regras sobre impenhorabilidade”.

O credor tem a faculdade de escolher sobre qual bem recairá a hipoteca judiciária. Vejamos o entendimento de Eduardo José da Fonseca Costa:

No entanto, se ainda não se procedeu à inscrição, tem-se o título, mas ainda não se tem o direito real. Logo, uma vez publicada a sentença, o direito real da hipoteca nascerá apenas após a especialização e o registro. Para tanto, o credor tem: a) o poder formativo gerador de escolher os bens do devedor inscritíveis, sobre os quais a garantia real haverá de recair (adquiridos antes ou após a condenação pecuniária); b) o ônus de apresentar cópia da sentença perante o competente cartório de registro imobiliário, independentemente de ordem judicial, de declaração expressa do juiz ou de demonstração de urgência. (COSTA, *et al*, 2017, p. 628).

Porém, no entendimento de Aline Veiga Borges e Ben-Hur Silveira Claus (2014, *online*)<sup>7</sup>, os bens passíveis de hipoteca judiciária devem ser abrangidos além dos imóveis, pois a finalidade é inibir a fraude à execução e assegurar o direito do credor, senão vejamos:

Enquanto a hipoteca convencional constitui direito real de garantia incidente sobre bens imóveis do devedor, para assegurar ao credor o recebimento preferencial de seu crédito, a hipoteca judiciária é instituto de direito processual, de ordem pública, cujo escopo teleológico é o de inibir a fraude à execução e a assegurar a satisfação do crédito reconhecido em sentença. Por consequência, não parece adequado assimilar a hipoteca judiciária à hipoteca convencional definida no

---

<sup>7</sup> Artigo Hipoteca judiciária sobre bens não elencados no art. 1.473 do Código Civil – A efetividade da jurisdição como horizonte hermenêutico (2014).

direito privado, inclusive no que se refere aos bens que podem ser objeto da hipoteca judiciária, especialmente se, para cumprir a finalidade do instituto, for necessário buscar garantia em outros bens do devedor. (BORGES; CLAUS, 2014, *online*).

Assim sendo, não há um rol taxativo em relação aos bens passíveis de penhora, pois o objetivo da hipoteca judiciária é inibir a fraude à execução, podendo buscar outros bens para efetivar o cumprimento da obrigação.

#### **2.4. Outros mecanismos capazes de resguardar o credor e forçar o devedor ao adimplemento da obrigação**

Com a entrada do Código de Processo Civil de 2015 o credor foi bastante beneficiado com o instituto da hipoteca judiciária por ser uma forma extrajudicial de garantia real, sem a necessidade de determinação do juiz, porém, há outros mecanismos que tem a finalidade de resguardar o credor, dentre eles a possibilidade do protesto de decisão judicial perante o cartório de protestos e a possibilidade de pedido de inscrição de devedor nos órgãos de cadastro de inadimplentes.

O credor poderá ir ao cartório de protestos munido da decisão judicial para que terceiros tenham ciência de que àquela pessoa é devedora, com isso, o devedor se sente obrigado a promover o adimplemento perante o credor para a retirada do protesto.

O Código de Processo Civil preconiza que o magistrado poderá determinar medidas, desde que sejam necessárias, para o cumprimento da ordem judicial, inclusive quando a obrigação se valer de prestação pecuniária:

Art. 139. O juiz dirigirá o processo conforme as disposições deste Código, incumbindo-lhe:

*omissis*

IV - determinar todas as medidas indutivas, coercitivas, mandamentais ou sub-rogatórias necessárias para assegurar o cumprimento de ordem judicial, inclusive nas ações que tenham por objeto prestação pecuniária;

(BRASIL, 2015)

Além disso, o exequente poderá solicitar ao juízo que inclua o nome do executado no rol de maus pagadores junto aos órgãos de cadastro de inadimplentes

quando restar comprovado que o executado não irá promover o adimplemento do débito.

Assim, é nítido o cabimento da inscrição do nome do executado no cadastro de inadimplentes, por isso, é o que dispõe o artigo 782 do Código de Processo Civil:

Art. 782. Não dispondo a lei de modo diverso, o juiz determinará os atos executivos, e o oficial de justiça os cumprirá.

*omissis*

§ 3º A requerimento da parte, o juiz pode determinar a inclusão do nome do executado em cadastros de inadimplentes.

(BRASIL, 2015)

Assim sendo, quando se vislumbra dos autos várias tentativas infrutíferas em obter a satisfação do crédito, seja por meio de bloqueios de bens ou valores, o credor poderá se valer da inclusão do nome do devedor no cadastro negativo dos órgãos de proteção do crédito. (Agravo de Instrumento Nº 70075184085, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Cláudia Maria Hardt, Julgado em 23/11/2017).

E, para isso, para facilitar a inclusão do nome do devedor nos cadastros de inadimplentes criou-se o sistema *Serasajud*,<sup>8</sup>. Esse sistema facilita a comunicação entre o judiciário e o *Serasa Experian* para que a determinação seja cumprida.

Após determinação do magistrado, a inclusão será feita pelo judiciário que procederá com a inclusão dos dados do devedor no cadastro negativo dos órgãos de proteção ao crédito.

## **2.5. Responsabilidade pelos danos decorrentes de decisão reformada**

A sentença que constituiu um título executivo judicial poderá ser reformada, nesse caso, se a sentença for reformada ou invalidada, a parte que constituiu a hipoteca judiciária responderá, independentemente de culpa, pelos danos que a parte executada tiver sofrido. (THEODORO JÚNIOR, 2019)

---

<sup>8</sup> O sistema serve para facilitar a tramitação dos ofícios entre os tribunais e a Serasa Experian, através da troca eletrônica de dados, utilizando a certificação digital para mais segurança. Não havendo mais solicitações enviadas em papel, apenas eletrônicas. (CNJ, *online*)

Desse modo, nos mesmos autos o valor da indenização será liquidado e executado. Trata-se de uma previsão do Código de Processo Civil insculpido no artigo 495, § 5º (BRASIL, 2015)

Nesse sentido Neves (2016, p. 462) acrescenta que:

O § 5.º consagra na hipoteca judiciária a teoria do risco-proveito, de modo que a responsabilidade da parte que a realiza é objetiva. Sobrevindo a reforma ou a invalidação da decisão que impôs o pagamento de quantia, a parte responderá, independentemente de culpa, pelos danos que a outra parte tiver sofrido em razão da constituição da garantia, devendo o valor da indenização ser liquidado e executado nos próprios autos.

No entendimento de Sávio Fraga e Greco (2016, *online*) deve haver bastante cautela quando for gravar a hipoteca judiciária em matrículas de imóveis de devedores, pois as consequências podem ser lastimáveis, isso porque o credor tem responsabilidade pelos danos decorrentes da decisão reformada. Outro fato é que o credor também pode ser responsabilizado por abuso de direito, isso quando o credor averbar em vários imóveis sem necessidade, sendo que apenas um imóvel já satisfaria a dívida.

Portanto, essa previsão merece atenção, principalmente quando a condenação for em primeira instância, tendo o devedor a possibilidade de ter a sentença cassada.

### **3. PROCEDIMENTOS PARA A CONSTITUIÇÃO DA HIPOTECA JUDICIÁRIA E SUA EFICÁCIA COMO FORMA DE COMBATER A FRAUDE À EXECUÇÃO**

Neste capítulo abordar-se-á acerca dos procedimentos para a constituição da hipoteca judiciária, mecanismo preventivo já explanado acima, no Cartório de Registro de Imóveis, bem como sobre a sua aplicabilidade e eficácia para coibir os atos de fraude à execução.

### **3.1. Procedimentos para a constituição da Hipoteca Judiciária perante o Cartório de Registro de Imóveis**

Como vimos nos capítulos anteriores, a hipoteca judiciária consiste num meio utilizado para prevenir atos de fraude à execução quando o credor possui decisão judicial que condene o devedor ao pagamento de prestação pecuniária ou a que determina a conversão de prestação de fazer, de não fazer ou de dar em coisa em prestação pecuniária e, para constituí-la sobre imóvel cuja propriedade seja do devedor/executado, o interessado deverá requerer junto ao Cartório de Registro de Imóveis, instruído com documento que comprove a veracidade da decisão, que o Tabelião constitua a averbação da hipoteca à margem do registro do imóvel do devedor.

Senão vejamos o § 2º do art. 495 do Código de Processo Civil de 2015 que dispõe que “a hipoteca judiciária poderá ser realizada mediante apresentação de cópia da sentença perante o cartório de registro imobiliário, independentemente de ordem judicial, de declaração expressa do juiz ou de demonstração de urgência”. (BRASIL, 2015)

Nesse sentido, o artigo 167, I, 1, da lei Nº 6.015/1973 - que dispõe sobre os registros públicos - determina que para a atribuição para hipoteca judiciária é do Registro de Imóveis e o cartório competente para efetuar a averbação será o cartório onde o imóvel esteja matriculado. (BRASIL, 1973)

Assim sendo, entende-se que a hipoteca judiciária é meio prático e eficaz, vez que não depende de autorização judicial para sua constituição, mas, tão somente, a existência de sentença que reconheça a obrigação, portanto, a parte interessada possui a faculdade de constituir a hipoteca como forma de garantir o direito real sobre os bens do executado para possível expropriação.

### **3.2. Da publicidade da averbação da hipoteca judiciária**

O ato da hipoteca judiciária é público, contudo, isso não exige o exequente de informar ao juízo da causa, no prazo de 15 (quinze) dias da data da sua realização, para que o juízo determine a intimação do executado para ter ciência do ato, conforme disciplina o § 3º do Art. 495 do Código de Processo Civil (BRASIL, 2015)

Ressalte-se que a publicidade decorrente da averbação da hipoteca judiciária possui extrema relevância, haja vista que o possível adquirente do imóvel objeto da hipoteca terá ciência que o bem poderá ser levado à hasta pública. Portanto, a chance de o devedor cometer fraude à execução é relativamente mínima somente pelo fato de dificultar a venda do imóvel para um comprador de boa-fé.

Vale lembrar que a fraude à execução não é realizada somente com a venda dos bens para terceiros, mas, também, por meio de doação, pagamento de dívida não vencida para credor quirografário, renúncia de herança ou qualquer outro negócio jurídico que implique na disposição patrimonial fraudulenta. Desse modo, a publicidade que é dada à margem do livro evita que o adquirente de boa-fé seja prejudicado, mas, para que isso seja realmente eficaz, é preciso que ele tenha as precauções necessárias no ato da compra, como providenciar a retirada de certidão negativa no cartório de imóveis.

Além disso, com a publicidade dada pela averbação da hipoteca judiciária, em caso de fraude à execução, fica mais fácil comprovar que o devedor tinha conhecimento da execução e, mesmo assim, teve o intuito de fraudar o credor.

### **3.3. Visão doutrinária sobre a eficácia da hipoteca judiciária**

De um modo geral, a maioria dos doutrinadores possui uma boa impressão sobre a hipoteca judiciária e, na maioria dos casos, ela é totalmente eficaz para combater a fraude à execução.

O maior desafio desse instituto é a sua publicidade, pois, apesar de ser um instituto antigo, o CPC de 2015 trouxe grandes inovações que mudaram totalmente a sua eficácia. Assim sendo, é de extrema relevância que os aplicadores do direito o utilizem para coibir os atos de fraude contra credores.

Na esteira de Humberto Theodoro Júnior (2019), o Código de Processo Civil de 2015 facilitou a constituição da hipoteca judiciária, além de ter lhe atribuído outras dimensões como, por exemplo, o direito de preferência quanto ao pagamento em relação aos demais credores, observada a prioridade no registro, o hipótese de valer como título constitutivo da hipoteca judiciária as condenações que determinarem a conversão de prestação de fazer ou de não fazer em prestações pecuniárias.

Ademais, a hipoteca judiciária contribui, sobremaneira, para combater o principal problema atual do sistema judicial consistente na falta de efetividade da jurisdição, posto que, por mais que o agente tenha uma sentença condenatória a seu favor, o que realmente interessa é o seu integral cumprimento.

Desse modo, nos dizeres de Marcus Vinicius Rios Gonçalves (2010), a fraude à execução pressupõe processo pendente e para que seja caracterizada, uma das formas é quando tiver sido averbada no registro do bem a hipoteca judiciária ou outro ato de contrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude. Destarte, a hipoteca judiciária é um meio eficaz para combater a fraude à execução.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A fraude contra credores e a fraude à execução são vícios que podem gerar o inadimplemento e até mesmo impedir a efetividade de uma futura execução. Dessa forma, é imprescindível a análise dos mecanismos existentes que efetivamente garantam que os bens do devedor respondam pela dívida pelo viés da aplicação do princípio da responsabilidade patrimonial.

Assim sendo, este estudo buscou demonstrar a hipoteca judiciária como mecanismo capaz de resguardar o credor contra possíveis atos de fraude, bem como fora formulado o questionamento sobre a sua real eficácia.

Pelos argumentos apresentados neste estudo pode-se extrair que ante a existência de uma decisão judicial que condene o devedor ao pagamento de prestação pecuniária ou a determine a conversão de prestação de fazer, de não fazer ou de dar em coisa em prestação pecuniária, o credor poderá constituir a hipoteca judiciária como meio de resguardar o cumprimento desta obrigação, constituição essa que foi facilitada com o advento do Código de Processo Civil de 2015.

Contudo, muito embora já tenha sido demonstrada sua eficácia, percebe-se que a hipoteca judiciária ainda não tem sido utilizada com frequência pelos operadores do direito. Entretanto, isso não quer dizer que não se trata de meio eficaz, ao revés disso, esta pesquisa apontou e comprovou que esse mecanismo é um dos mais rápidos e eficazes a fim de garantir o direito real sobre os bens do devedor e, também, para evitar a fraude à execução.

Assim sendo, é muito importante que as academias e os operadores de direito promovam a publicidade deste mecanismo, principalmente no sentido de atualizá-los acerca das modificações do texto normativo que o Código de Processo Civil abordou em seu corpo normativo a fim de facilitar a sua constituição.

Neste diapasão, o posicionamento doutrinário é bem preciso ao afirmar que a hipoteca judiciária é um importantíssimo meio para garantir a efetividade de uma futura execução e, além disso, prevenir a fraude à execução.

Portanto, constatou-se que a hipoteca judiciária é um mecanismo preventivo idôneo, previsto no Código de Processo Civil que deve ser promovido na prática jurídica, bem como recomendado, por todos os operadores do direito a fim de garantir que os bens do devedor proporcionem uma garantia derivada do direito real e, por conseguinte, o alcance do maior intuito decorrente de um processo judicial, que é o próprio bem da vida.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABLAS, Flávia Luísa. **Fraude Contra Credores e Ação Pauliana**. 2015. Artigo *online*. Disponível em:

<https://flaviaablas.jusbrasil.com.br/artigos/250044044/fraude-contracredores-e-acao-pauliana>>. Acesso em: 04 set 2019.

ALVIM, Angélica Arruda; ASSIS, Haraken; ALVIM, Eduardo Arruda; LEITE, George Salomão. **Comentários do Código de Processo Civil**. São Paulo: Saraiva, 2016.

BERNARDES DE MELLO, Marcos. **Teoria do fato jurídico: Plano da existência**. 18 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

BORGES, Aline Veiga; CLAUS, Bem-Hur Silveira. Hipoteca Judiciária sobre bens não elencados no art. 1.473 do Código Civil: a efetividade da jurisdição como horizonte hermenêutico. **Artigo da Revista Eletrônica do Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região do Rio Grande do Sul, Brasil**. 2014. Disponível em:

<[https://juslaboris.tst.jus.br/bitstream/handle/20.500.12178/77701/2014\\_borges\\_aline\\_hipototeca\\_judiciaria.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://juslaboris.tst.jus.br/bitstream/handle/20.500.12178/77701/2014_borges_aline_hipototeca_judiciaria.pdf?sequence=1&isAllowed=y)>. Acesso em: 10 dez 2019.

BRASIL. 1ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal. **Acórdão 1147237, 07010615320188070000**, Relator: Roberto Freitas, Brasília, DF, 30 de janeiro de 2019. **Lex:** Jurisprudência do Tribunal de Justiça do Distrito Federal: publicado no DJE: 14 fev 2019. Acesso em: 10 dez 2019.

BRASIL. 16ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Agravo de Instrumento nº 70075184085**, Relatora: Cláudia Maria Hardt, Rio Grande do Sul, 23 de novembro de 2017. **Lex:** Jurisprudência do Tribunal de Justiça do Distrito Federal: publicado no DJE: 23 nov 2017. Acesso em: 12 jan 2019.

BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406compilada.htm)>. Acesso em: 30 out 2019.

BRASIL. Lei n. 13.105, 16 de março de 2015. **Institui o Código de Processo Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 16 mar 2015. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm)>. Acesso em: 30 out 2019.

BRASIL. Lei n. 6.015, 31 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 31 dez 1973. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm)>. Acesso em: 03 jun 2020;

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Sistemas:** Serasajud. Disponível em: <<https://www.cnj.jus.br/sistemas/serasajud/>>. Acesso em: 30 out 2019.

GRECO, Sávio Fraga. **Hipoteca Judiciária no Novo CPC**. 2016. Artigo *online*. Disponível em: <<https://saviogreco.jusbrasil.com.br/artigos/416925720/hipoteca-judiciaria-no-novo-cpc-interessante-e-perigosa-ferramenta>>. Acesso em: 30 nov 2019.

GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. **Novo Curso De Direito Processual Civil: Execução e Processo Cautelar**. 3º ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil 1 – Parte Geral Esquematizado**. 9ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

GUEDES, Fábio Tadeu Ferreira. **A Fraude de Execução e o Novo Código de Processo Civil. Primeiras Impressões**. 2015. Artigo *online*. Disponível em: <<https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjNhuCNuv7IAhXCrVkJHZhFBNkQFjAAegQIARAC&url=https%3A%2F%2Fwww.migalhas.com.br%2Farquivos%2F2017%2F7%2Fart20170724-03.pdf&usq=AOvVaw3H1QO60CvFS0uECy044rYH>>. Acesso em: 08 out 2019.

JACINTHO, Igor. **Advogado, você sabe o que é hipoteca judiciária no Novo CPC?**. 2017. Artigo *online*. Disponível em:

<<https://ighorf.jusbrasil.com.br/artigos/393059966/advogado-voce-sabe-o-que-e-hipoteca-judiciaria-novo-cpc?ref=serp>>. Acesso em: 10 out 2019.

JUSTEN FILHO, Marçal; BOCKMANN, Egon; TALAMINI, Eduardo. **Sobre a hipoteca judiciária. Artigo de Revista de Informação Legislativa**. Senado Federal, Brasília, 1997. Disponível em:

<<http://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/197/r133-09.PDF>>. Data de acesso: 07 jan 2019.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de Direito Processual Civil**, 3. Ed. volume único. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

NEVES, Douglas Ribeiro. Hipoteca judiciária. **Dissertação de Mestrado**. Catálogo USP. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2137/tde-31072012-090847/pt-br.php>>. Acesso em: 24 set. 2019.

PEIXOTO, Ravi. Aspectos relevantes da hipoteca judicial no CPC de 2015.

**REVISTA DE PROCESSO**. Vol. 243. Tutela Executiva. Ministério Público do Estado de São Paulo, 2015.

QUINTANA, Guilherme Enrique Malosso. Fraude à execução e arbitragem.

**Dissertação de Mestrado da Universidade de São Paulo**. Disponível em:

<<https://teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2137/tde-21012015-075144/pt-br.ph>>.

Acesso em: 23 set 2019.

SALES, Fernando Augusto. **Fraude à execução, necessidade de registro da**

**penhora no registro de imóveis e má-fé do terceiro adquirente do bem imóvel.**

2018. Artigo *online*. Disponível em:

<<https://jus.com.br/artigos/70371/fraude-a-execucao-necessidade-de-registro-da-penhora-no-registro-de-imoveis-e-ma-fe-do-terceiro-adquirente-do-bem-imovel/2>>.

Acesso em: 08 set 2019;

SILVA, Renata Cristina Moreira. **Qual a diferença entre vícios da vontade (ou consentimento) e vícios sociais e o que compreende cada um deles?** 2010.

Artigo *online*. Disponível em: <<https://lfg.jusbrasil.com.br/noticias/2219393/qual-a-diferenca-entre-vicios-da-vontade-ou-consentimento-e-vicios-sociais-e-o-que-compreende-cada-um-deles-renata-cristina-moreira-da-silva>>. Acesso em: 20 set 2019;

THEODORO JUNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**. 60. Ed. vol. I.

Rio de Janeiro: Forense, 2018.

VELOSO, ZENO. Fato jurídico, ato jurídico, negócio jurídico. **1995. Revista de informação legislativa : v. 32, n. 125 (jan./mar. 1995)**. Disponível em:

<https://www2.senado.leg.br/bdsf/item/id/176311> Acesso em: 18 out 2019.