

# INCOMUNICABILIDADE DE BEM IMÓVEL. ALIENAÇÃO EM FRAUDE À EXECUÇÃO. INEFICÁCIA PERANTE O ARREMATANTE (PARECER)

*SEPARATE PROPERTY STATUS ON REAL ESTATE. FRAUDULENT CONVEYANCE ON ENFORCEMENT PROCEDURES. THE LACK OF EFFECTIVENESS AGAINST A WINNING BIDDER IN AN AUCTION OF SUCH PROPERTY (LEGAL OPINION)*

**JOSÉ ROGÉRIO CRUZ E TUCCI**

Professor Titular do Departamento de Direito Processual e Diretor da Faculdade de Direito do Largo São Francisco – Universidade de São Paulo. Advogado em São Paulo  
joserogério@tucci.adv.br

**ÁREA DO DIREITO:** Civil; Processual

SUMÁRIO: 1. Consulta. 2. Parecer. 2.1 Síntese dos fatos que antecederam a arrematação judicial do bem imóvel. 2.2 Regime de bens de união estável havida entre 1982 e 2003. 2.3 Incidência legal sobre o caso da presente consulta. 2.4 Incomunicabilidade de bens decorrente de cláusula restritiva averbada na matrícula imobiliária. 2.5 Óbice à transação sobre fatos declarados em precedente decisão judicial. 2.6 Manifesta fraude à execução consubstanciada na partilha amigável de bens. 2.8 Respostas aos quesitos formulados.

## 1. CONSULTA

Honra-me a empresa (...), por meio de seus ilustres advogados, Doutores (...), formulando consulta acerca de questões de natureza material e processual emergentes dos autos da *ação de execução de título extrajudicial*, ajuizada (...), atualmente processada em face do Espólio de (...) e outros (*proc. n.º ...*).

Relata preambularmente a Consulente que o executado (originário) Sr. (...) era proprietário de um imóvel situado na Rua (...), em São Paulo, Capital, objeto da matrícula imobiliária n.º (...), do (...) Registro de Imóveis de São Paulo, o qual foi penhorado, em 13 de junho de 2008, nos autos supra apontada *ação de execução*. Referido imóvel foi arrematado em hasta pública em (...) 2011 pela (...), sendo que, até a presente data, pende de registro a carta de arrematação.