

**UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE**

ANA PAULA LEME PANIGUEL

A BOA-FÉ DO TERCEIRO ADQUIRENTE E O PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO DOS  
ATOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL

São Paulo

2023

ANA PAULA LEME PANIGUEL

Trabalho de Graduação Interdisciplinar  
apresentado como requisito para obtenção do  
título de Bacharel no Curso de Direito da  
Universidade Presbiteriana Mackenzie.

ORIENTADOR: LUÍS EDUARDO SIMARDI FERNANDES

São Paulo

2023

ANA PAULA LEME PANIGUEL

A BOA-FÉ DO TERCEIRO ADQUIRENTE E O PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO DOS  
ATOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL

Trabalho de Graduação Interdisciplinar  
apresentado como requisito para obtenção do  
título de Bacharel no Curso de Direito da  
Universidade Presbiteriana Mackenzie.

Aprovada em:

BANCA EXAMINADORA

---

Examinador(a):

---

Examinador(a):

---

Examinador(a):

## DEDICATÓRIA

Aos meus pais, Ana Maria e Rivaldo,  
por todo o apoio incondicional e por  
sempre colocarem a minha educação  
como prioridade em suas vidas.

## **A BOA-FÉ DO TERCEIRO ADQUIRENTE E O PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO DOS ATOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL**

**Ana Paula Leme Paniguel**

**Resumo:** Este trabalho tem por escopo elucidar a boa-fé do terceiro adquirente na hipótese de não constar gravames judiciais na matrícula do bem adquirido, com amparo no princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel. Trata-se de tema relevante e de importante estudo, considerando a recente edição da Medida Provisória de nº 1.085, que posteriormente foi convertida na Lei nº 14.382/2022 e recepcionada pela Lei nº 13.097/15. Previamente à edição da referida norma regulamentadora, o entendimento jurisprudencial condicionava o reconhecimento da boa-fé do terceiro adquirente à emissão das certidões dos distribuidores judiciais relativo à comarca do bem imóvel e do domicílio do alienante, além das certidões fiscais e de propriedade e de ônus reais. Em grande parte dos casos, o comprador que deixa de obter as referidas certidões e é demandado judicialmente tem a sua má-fé reconhecida, com fundamento na falta de cautela e diligência mínima antes da celebração do negócio, possibilitando eventual reconhecimento de fraude contra credores ou de fraude à execução. Desse modo, o presente trabalho buscará demonstrar que, em razão da recente regulamentação quanto à desnecessidade de obtenção da certidão de distribuidores judiciais em nome do comprador, seja na comarca do bem ou no domicílio de seu alienante, os tribunais pátrios deverão observar referido comando legal e promover a pacificação do entendimento, garantindo-se a preservação do direito real do terceiro adquirente e em respeito ao princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel.

**Palavras-chave:** Boa-fé. Terceiro adquirente. Princípio da concentração dos atos. Insegurança jurídica.

**Abstract:** The purpose of this work is to elucidate the good faith of the third-party purchaser in case there are no judicial liens in the registration of the acquired property, according to the principle of concentration of acts in the registration of the property. This is a relevant theme and an important study, considering the recent enactment of Provisional Measure 1085, which was later converted into Law 14.382/2022 and received by Law 13.097/15. Prior to the edition

of the regulatory rule, the jurisprudential understanding conditioned the recognition of the good faith of the third-party purchaser to the issuance of certificates from the judicial distributors related to the district of the real estate property and of the seller's domicile, in addition to tax certificates and certificates of ownership and of real onus. In most of the cases, the buyer who fails to obtain such certificates and is sued in court has his bad faith recognized, based on the lack of caution and minimum diligence before entering the transaction, enabling eventual recognition of fraud against creditors or fraud to the execution. Therefore, the present work will attempt to demonstrate that, due to the recent regulation as to the lack of need to obtain a certificate from the court distributors in the name of the buyer, whether in the region where the property is located or in the seller's domicile, the Brazilian courts should observe this legal command and promote the pacification of the understanding, guaranteeing the preservation of the real right of the third party buyer and in respect to the principle of concentration of the acts in the real estate registry.

**Keywords:** Good faith. Third party buyer. Principle of concentration. Legal insecurity.

**Sumário:** 1. Introdução. 2. A boa-fé do terceiro adquirente e o princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel. 2.1. A presunção da boa-fé. 2.2. O princípio da concentração dos atos na matrícula imobiliária e a inoponibilidade das situações jurídicas. 3. Permanência da insegurança jurídica no âmbito da aquisição imobiliária. 4. Entendimento jurisprudencial sobre a temática. 5. Considerações finais; 6. Referências.

## **1. Introdução**

É de conhecimento popular que o potencial comprador de determinado imóvel deve tomar certas cautelas para evitar ser demandado posteriormente por alguma questão judicial ou extrajudicial relacionada ao imóvel.

Isso ocorre pois a matrícula do imóvel, apesar de fornecer o histórico do bem, por si só, não tem o condão de garantir a inexistência de pendências vinculadas ao bem.

Em outras palavras, apesar de fortemente recomendado, nem toda situação jurídica é devidamente averbada na matrícula de imóvel pelos interessados, o que torna inviável pautar-se apenas por esta para certificação de eventuais ônus existentes sobre o bem.

A Lei nº 13.097/2015<sup>1</sup>, também conhecida por ser um marco legislativo no Direito Registral Imobiliário brasileiro, trouxe uma série de avanços na área, sobretudo no que se refere à proteção do terceiro adquirente.

Isso porque, em seu art. 54, §1º, houve a consagração do princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel, uma vez que apenas as situações jurídicas constantes na matrícula poderiam ser opostas perante terceiros de boa-fé.

Isso significa dizer que, caso um bem fosse adquirido por um terceiro de boa-fé e não constasse quaisquer situações jurídicas averbadas na matrícula do imóvel, eventuais atos jurídicos precedentes não poderiam ser a ele opostos. Obviamente, há exceções à regra, que serão melhor abordadas adiante.

A edição da Medida Provisória nº 1.085<sup>2</sup>, em 27 de dezembro de 2021, que posteriormente foi convertida na Lei nº 14.382<sup>3</sup>, de 27 de julho de 2022, e recepcionada pela Lei nº 13.097/2015, reforçou o entendimento de que o terceiro de boa-fé deveria ser protegido, uma vez que o §2º, II, do art. 54 tornou dispensável a emissão da certidão de distribuidores judiciais em nome do vendedor como requisito para caracterização de boa-fé do comprador.

Essa regulamentação normativa é fruto do entendimento equivocado dos Tribunais pátrios, que permanecem condicionando o reconhecimento da boa-fé à emissão das certidões dos distribuidores judiciais, quando, em verdade, o ônus de averbar a existência de eventual ato jurídico envolvendo o imóvel deveria ser do interessado, não do terceiro que o adquire.

O terceiro adquirente de boa-fé, portanto, permanece sendo duplamente penalizado, pois, além de correr o risco de perder a propriedade do bem adquirido, necessita constituir

---

<sup>1</sup> BRASIL. **Lei nº 13.097**, de 19 de janeiro de 2015. Dá várias disposições. Diário Oficial da União: Brasília, 20 de janeiro de 2015.

<sup>2</sup> BRASIL. **Medida Provisória nº 1.085**, de 27 de dezembro de 2021. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos - SERP, de que trata o art. 37 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, a Lei nº 11.977, de 2009, a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Diário Oficial da União: Brasília, 28 de dezembro de 2021.

<sup>3</sup> BRASIL. **Lei nº 14.382**, de 27 de junho de 2022. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp); altera as Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.935, de 18 de novembro de 1994, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e 13.465, de 11 de julho de 2017; e revoga a Lei nº 9.042, de 9 de maio de 1995, e dispositivos das Leis nºs 4.864, de 29 de novembro de 1965, 8.212, de 24 de julho de 1991, 12.441, de 11 de julho de 2011, 12.810, de 15 de maio de 2013, e 14.195, de 26 de agosto de 2021. Diário Oficial da União: Brasília, 05 de janeiro de 2023.

advogado para defendê-lo em eventuais demandas judiciais ou para as ajuizá-las, no intuito de permanecer com a titularidade do bem.

O presente trabalho, portanto, objetiva traçar um paralelo das decisões judiciais para demonstrar que não há harmonia entre elas no que se refere ao reconhecimento de boa-fé do terceiro adquirente, possibilitando, assim, uma melhor compreensão sobre o tema e alertando sobre a necessidade de pacificação da temática pelo Poder Judiciário.

## **2. A boa-fé do terceiro adquirente e o princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel**

Conforme será demonstrado no presente trabalho, o terceiro adquirente tem a sua boa-fé presumida e deverá ser protegido pela legislação e jurisprudência, independente da emissão da certidão de distribuidores judiciais em nome do comprador, e em atenção ao princípio de concentração dos atos na matrícula do imóvel.

Para facilitar a compreensão acerca do tema, faz-se necessário fornecer uma breve explicação sobre o entendimento legal e jurisprudencial acerca da boa-fé e do princípio imobiliário de concentração dos atos.

### **2.1. A presunção da boa-fé**

No Direito, a boa-fé é acompanhada da parêmia universal de que “a boa-fé se presume; a má-fé se prova”<sup>4</sup>, o que, inclusive, é reforçado em diversas disposições legais nacionais. Em outras palavras, há de ser presumida a boa-fé do indivíduo caso não seja constatada quaisquer provas de que este agiu de má-fé.

A boa-fé negocial está prevista no Código Civil, em seu art. 422, que dispõe que os contratantes devem agir com probidade e boa-fé, seja na conclusão do contrato ou em sua execução, sendo que a sua inobservância poderá implicar em cometimento de ato ilícito, que, por sua vez, encontra previsão no art. 187 do mesmo diploma legal. *Ipsis litteris*, respectivamente:

---

<sup>4</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Tema Repetitivo nº 243** (REsp nº 956.943/PR). Corte Especial. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Data de Julgamento: 20/08/2014. Data de Publicação: 01/12/2014. Acórdão.



Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.<sup>5</sup>

Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.<sup>6</sup>

Além disso, para corroborar a presunção de boa-fé, o Superior Tribunal de Justiça, por meio da Súmula nº 375, pacificou o entendimento no sentido de que eventual reconhecimento de fraude à execução está condicionado à comprovação de má-fé do terceiro adquirente ou do registro de penhora do bem alienado.

Aqui vale um parêntesis. A fraude à execução, prevista no art. 792 do Código de Processo Civil, pode ser conceituada como o ato de disposição patrimonial do devedor no curso de um processo movido em seu desfavor, cuja alienação do bem a terceiros poderá ser reputada como ineficaz e inválida perante o credor. Vejamos:

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;

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;

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.

§ 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.

§ 3º Nos casos de desconsideração da personalidade jurídica, a fraude à

---

<sup>5</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: Brasília, 11 de janeiro de 2002.

<sup>6</sup> *Ibidem*.

execução verifica-se a partir da citação da parte cuja personalidade se pretende desconsiderar.

§ 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.<sup>7</sup>

Para o ilustre doutrinador Silvio de Salvo Venosa, a boa-fé pode ser descrita como “um conceito ético, moldado nas ideias de proceder com correção, com dignidade, pautando sua atitude pelos princípios da honestidade, da boa intenção e no propósito de a ninguém prejudicar”<sup>8</sup>.

O indivíduo de boa-fé, portanto, é aquele que age dentro dos limites de seu direito e sem qualquer intuito de lesar terceiros, respeitando-se as leis, usos e costumes de uma determinada sociedade.

Sobre o tema também leciona Carlos Roberto Gonçalves:

O princípio da boa-fé exige que as partes se comportem de forma correta não só durante as tratativas, como também durante a formação e o cumprimento do contrato. Guarda relação com o princípio de direito segundo o qual ninguém pode beneficiar-se da própria torpeza. Recomenda ao juiz que presuma a boa-fé, devendo a má-fé, ao contrário, ser provada por quem a alega. Deve este, ao julgar demanda na qual se discuta a relação contratual, dar por pressuposta a boa-fé objetiva, que impõe ao contratante um padrão de conduta, de agir com retidão, ou seja, com probidade, honestidade e lealdade, nos moldes do homem comum, atendidas as peculiaridades dos usos e costumes do lugar.<sup>9</sup>

Em se tratando de um terceiro adquirente de bem imóvel, o silogismo permanece verdadeiro, pois a sua boa-fé é presumida e eventual má-fé necessita ser provada, cabendo ao magistrado avaliar, diante das circunstâncias fáticas do caso concreto, se há qualquer margem para reconhecimento da má-fé.

---

<sup>7</sup> BRASIL. **Lei nº 13.105**, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Diário Oficial da União: Brasília, 17 de março de 2015.

<sup>8</sup> RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil**. Volume III. 28ª Edição. São Paulo: Saraiva, 2002.

<sup>9</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e Atos Unilaterais**. Volume III. 19ª Edição. São Paulo: SaraivaJur, 2022.

O Superior Tribunal de Justiça, contudo, já decidiu no sentido de que apenas poderá se considerar de boa-fé o comprador que tomar as cautelas mínimas para a segurança jurídica da aquisição do bem:

PROCESSO CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. FRAUDE À EXECUÇÃO. Redirecionada a execução fiscal contra o sócio-gerente, o débito tributário já está em fase de execução contra este (CTN, art. 185), e, feitas as anotações próprias no setor de distribuição do foro, o fato já se reveste de publicidade, podendo ser conhecido pelas pessoas precavidas que subordinam os negócios de compra e venda de imóveis à apresentação das certidões negativas forenses. Recurso Especial não conhecido.<sup>10</sup>

Há, portanto, uma evidente desarmonia jurisprudencial que necessita ser sanada para que seja majorada a segurança jurídica e preservado o direito dos terceiros adquirentes de bens imóveis.

## **2.2. O princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel e inoponibilidade das situações jurídicas**

Aliado ao tema da boa-fé presumida, tem-se a existência do princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel, que tem origem no Direito Imobiliário e visa garantir que todos os atos estejam devidamente registrados, de modo a viabilizar a ciência de terceiros e a consequente eficácia erga omnes.

O princípio da concentração está previsto no art. 54 da Lei nº 13.097/15, que assentou o entendimento de que o terceiro que adquire um imóvel cuja matrícula esteja sem quaisquer ônus não pode ser prejudicado por eventuais situações jurídicas que não estejam devidamente averbadas.

Em outras palavras, a falta de registro impede o conhecimento de terceiros e, por essa razão, não podem a ele ser oponíveis. A eficácia erga omnes garante maior segurança jurídica tanto ao adquirente quanto a terceiros, uma vez que na matrícula consta todo o histórico registral do imóvel e, a partir dela, é possível verificar a existência de eventuais ônus que impeçam a sua disposição.

---

<sup>10</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 87.547/SP**. Segunda Turma. Relator: Ministro Ari Pargendler. Data de Julgamento: 17/12/1998. Data de Publicação: 22/03/1999. Acórdão.

Nesse sentido, preconiza o doutrinador Humberto Theodoro Júnior que é “do interesse do próprio exequente que a averbação da penhora se dê o mais rápido possível, porquanto durante o seu retardamento haverá sempre o risco de atos de disposição do executado que poderão se tornar irreversíveis, se o adquirente estiver de boa-fé”<sup>11</sup>.

Nessa mesma linha, dispõe Anderson Henrique Teixeira Nogueira:

A conclusão é que o usuário, longe de ser um mero consumidor de “serviços registrares”, ainda que individualmente vá se beneficiar do registro, posto que seu direito estará protegido pelo ordenamento, tem o dever jurídico-social de levar seus títulos ao fôlio real para publicizá-los adequadamente, uma vez que a publicidade registral é pressuposto inafastável da função social da propriedade e, como lembra a Constituição tedesca, “a propriedade obriga”.<sup>12</sup>

Este entendimento, inclusive, foi firmado sob o rito dos recursos repetitivos pelo C. Superior Tribunal de Justiça, por meio da Súmula nº 375, que pacificou o entendimento de que, para reconhecimento da fraude à execução, deverá constar na matrícula do bem o registro da penhora ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.<sup>13</sup>

Entretanto, segundo Humberto Theodoro Júnior, referido entendimento perdeu a eficácia com relação à exigência da prova da má-fé do terceiro adquirente, tendo em vista a existência de precedentes do Superior Tribunal de Justiça que a relativizaram e condicionaram à adoção de cautelas por parte do comprador:

Com isso, impõe-se reconhecer que a Súmula no 375 perdeu eficácia na parte em que exigia prova da má-fé do adquirente. É bom lembrar que o próprio STJ, em alguns casos posteriores à edição da Súmula em questão, já vinha decidindo que a ausência de boa-fé poderia ser provada com a demonstração de que o adquirente não se cercou dos mínimos cuidados inerentes à segurança do negócio jurídico entabulado, de modo que nem sempre se exigia do exequente a prova direta da má-fé do terceiro.<sup>14</sup>

---

<sup>11</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**. Volume. III. 59ª Edição. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

<sup>12</sup> NOGUEIRA, Anderson Henrique Teixeira. **Publicidade e privacidade no registro de imóveis: a caminho de uma ponderação**. Revista de Direito Imobiliário. 84ª Edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2018.

<sup>13</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 375**: O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente. Corte Especial. Data de Publicação: 30/03/2009.

<sup>14</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**. Volume. III. 59ª Edição. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

Em razão da ausência de consenso jurisprudencial, o princípio da concentração dos atos também acabou sendo relativizado, pois, em determinados casos, ainda que o ato jurídico não esteja devidamente averbado na matrícula do imóvel, poderá ser oponível ao terceiro de boa-fé.

Em regra, portanto, um ato não averbado na matrícula do imóvel não poderá ser oponível ao terceiro adquirente. Porém, como visto, há exceções à regra, que corroboram para a falta de segurança jurídica.

### 3. Permanência da insegurança jurídica no âmbito da aquisição imobiliária

Não se pode negar que, com a promulgação da Lei Federal nº 13.097, em 19 de janeiro de 2015, houve um importante avanço no ramo do Direito Imobiliário, sobretudo com relação à tão esperada segurança jurídica para aquisição de imóveis.

Como já demonstrado no presente trabalho, por meio de seu art. 54, §1º, aos terceiros de boa-fé não mais poderiam ser opostas situações jurídicas que não contassem na matrícula do bem adquirido.

Para Carlos Roberto Gonçalves, as “mudanças no regime da evicção resultaram da promulgação da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, que promove uma concentração de dados nas matrículas imobiliárias, pela qual em um único instrumento serão conjugadas todas as informações respeitantes ao bem de raiz”<sup>15</sup>.

Além disso, com a promulgação da Lei nº 14.382, de 27 de julho de 2022, recepcionada pela Lei nº 13.097/15, passou-se dispensar a exigência das certidões dos distribuidores forenses como condição para caracterização da boa-fé do terceiro adquirente. Vejamos:

§2º Para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos a que se refere o caput deste artigo ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, não serão exigidas:

II - a apresentação de **certidões forenses ou de distribuidores judiciais**.  
(Grifos nossos)

---

<sup>15</sup> GONÇALVEZ, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e Atos Unilaterais**. Volume III. 19ª Edição. São Paulo: SaraivaJur, 2022.

Contudo, para a frustração de boa parte dos estudiosos, referida disposição está longe de garantir a boa-fé do terceiro adquirente apenas quanto aos atos registrados na matrícula do bem, sendo, portanto, crucial a manutenção da auditoria imobiliária antes da concretização do negócio, sob pena de posterior invalidade/ineficácia.

Vale destacar, ainda, que para o reconhecimento da boa-fé do terceiro adquirente, continua sendo obrigatória a emissão das certidões fiscais e de propriedade e de ônus reais, conforme disposto no art. 54, §2º, I, da Lei nº 13.097/15 e art. 1º, § 2º da Lei Federal nº 7.433/85:

§2º Para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos a que se refere o caput deste artigo ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, não serão exigidas:

I - a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.<sup>16</sup>

Art. 1º - Na lavratura de atos notariais, inclusive os relativos a imóveis, além dos documentos de identificação das partes, somente serão apresentados os documentos expressamente determinados nesta Lei.

§ 2º O Tabelião consignará no ato notarial a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, as certidões fiscais e as certidões de propriedade e de ônus reais, ficando dispensada sua transcrição.<sup>17</sup>

A inobservância dos referidos artigos pelas partes contratantes, portanto, tem o condão de anular a transação, caso tenha sido realizada em prejuízo de terceiros credores.

Em que pese o advento da nova Lei nº 14.382/2022, a insegurança jurídica permanece a mesma, pois, apesar de bem recepcionada legalmente, os tribunais brasileiros não a aplicam na prática e continuam reconhecendo a má-fé do terceiro adquirente com fundamento na ausência de adoção de cautelas mínimas por este, sobretudo quando não são expedidas as certidões de distribuidores judiciais.

A aquisição imobiliária, por consequência, permanece cheia de entraves e burocracias, que aumentam o receio de terceiros em adquirir bens imóveis, pois, ainda que o comprador

---

<sup>16</sup> BRASIL. **Lei nº 13.097**, de 19 de janeiro de 2015. Dá várias disposições. Diário Oficial da União: Brasília, 20 de janeiro de 2015.

<sup>17</sup> BRASIL. **Lei nº 7.433**, de 18 de dezembro de 1985. Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências. Diário Oficial da União: Brasília, 19 de dezembro de 1985.

adote todas as diligências necessárias, com a ausência de consenso entre os tribunais pátrios, não é possível prever qual será o posicionamento adotado. Isso é, se prevalecerá o seu direito real sobre o imóvel ou o direito de eventual credor/interessado.

Com a recente regulamentação do tema, portanto, espera-se que os Tribunais pátrios deixem de condicionar o reconhecimento da boa-fé ao menos com relação à emissão das certidões de distribuidores judiciais, atribuindo-se o ônus ao credor ou eventual interessado a demonstrar que o terceiro adquirente agiu de má-fé, não bastando a alegação de mera ausência de expedição da referida certidão.

Assim, para que a segurança jurídica seja majorada, importante que ocorra a pacificação do entendimento jurisprudencial, pois a harmonia das decisões permitirá que as aquisições ocorram de forma menos burocrática e mais segura ao comprador, que terá o conforto de que o imóvel adquirido não poderá ser implicado por atos jurídicos que não lhe dizem respeito.

#### **4. Entendimento jurisprudencial sobre a temática**

Conforme demonstrado ao longo deste trabalho, verifica-se que, embora existam normas regulamentadoras acerca do tema, não há ainda um consenso jurisprudencial no que se refere à caracterização da boa-fé do terceiro adquirente, a qual permanece sendo apreciada de forma individualizada, ou seja, no “caso a caso”.

O Ministro Luiz Fux, do C. Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que “só se pode considerar, objetivamente, de boa-fé o comprador que toma as mínimas cautelas para a segurança jurídica da sua aquisição”<sup>18</sup>.

Isso significa dizer que, o terceiro adquirente que não se cerceia das cautelas de praxe, poderá vir a ser implicado posteriormente com a ineficácia/invalidade do negócio jurídico por ele firmado.

Nesse sentido, vejamos alguns precedentes recentes sobre o tema, em que foi reconhecida a má-fé do terceiro adquirente em razão da ausência de emissão das certidões dos distribuidores judiciais em nome do comprador antes da concretização do negócio:

---

<sup>18</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 655.000/SP**. Terceira Turma. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Data de Julgamento: 23/08/2007. Data de Publicação: 27/02/2008. Acórdão.

APELAÇÃO. Embargos de terceiro. Imóvel adquirido pelos embargantes enquanto tramitava contra os alienantes demanda executiva capaz de levá-los à insolvência. Fraude à execução constatada. Sentença de improcedência. - Fraude à execução. Constatação. Entendimento vinculante sobre o tema. Súmula 375 editada pelo C. Superior Tribunal de Justiça. **Dispensa de certidões de distribuição de feitos ajuizados contra os alienantes. Ausência de mínima cautela e falta de diligência dos adquirentes que se equipara a má-fé.** Correta a improcedência dos embargos de terceiro. Sentença mantida, com majoração de honorários de sucumbência. RECURSO DESPROVIDO.<sup>19</sup> (Grifos nossos)

EXECUÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. PRETENDIDA LIBERAÇÃO DE PENHORA EFETIVADA EM CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. INADMISSIBILIDADE. ALIENAÇÃO DE MÓVEL QUANDO JÁ EM CURSO A DEMANDA. AUSÊNCIA DE REGISTRO DA PENHORA AO TEMPO DA AQUISIÇÃO DO BEM. IRRELEVÂNCIA. FRAUDE DE EXECUÇÃO CARACTERIZADA. ARTIGO 792, IV, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. ELEMENTO SUBJETIVO DA CONDUTA DA ADQUIRENTE PRESENTE, CONFORME POSICIONAMENTO FIRMADO PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, EM SEDE DE RECURSO REPETITIVO (REsp Nº 956.943/PR). MÁ-FÉ EVIDENCIADA. **ADQUIRENTE QUE DISPENSOU A APRESENTAÇÃO DE CERTIDÕES, BEM ASSIM DEIXOU DE DILIGENCIAR JUNTO AO DISTRIBUIDOR PARA APURAR A EXISTÊNCIA DE AÇÕES CONTRA O VENDEDOR DO BEM. ADQUIRENTE QUE DEIXOU DE TOMAR AS MÍNIMAS CAUTELAS PARA A SEGURANÇA JURÍDICA DO NEGÓCIO QUE NÃO PODEM SER REPUTADA DE BOA-FÉ.** INSOLVÊNCIA DO EXECUTADO QUANDO DA ALIENAÇÃO. EMBARGOS IMPROCEDENTES. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO.<sup>20</sup> (Grifos nossos)

Execução por título extrajudicial (nota promissória) – Ação de desconstituição de adjudicação (convertida de embargos de terceiro) – Concessão de

---

<sup>19</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação Cível nº 1002235-03.2017.8.26.0106**. 34ª Câmara de Direito Privado. Relatora: Desembargadora Claudia Menge. Data de Julgamento: 19/09/2022. Data de Publicação: 19/09/2022. Acórdão.

<sup>20</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação Cível nº 1005098-12.2022.8.26.0152**. 6ª Câmara de Direito Privado. Relator: Desembargador Vito Guglielmi. Data de Julgamento: 13/04/2023, Data de Publicação: 13/04/2023. Acórdão.



gratuidade de justiça aos embargados – Cerceamento de defesa não caracterizado – Penhora de imóvel – Transmissão do bem pelos executados em fraude à execução declarada em decisão judicial – Posterior alienação a terceiros – **Certidões dos distribuidores forenses dispensadas pelos adquirentes no ato da lavratura da escritura de venda e compra** (Lei nº 7.433/85, art. 1º, § 2º) – **Só se pode considerar a boa-fé do comprador de imóvel que toma as mínimas cautelas para a segurança do negócio** (STJ 375, Tema 243) – Sentença reformada – Improcedência da ação – Inversão do ônus da sucumbência – Recurso provido.<sup>21</sup> (Grifos nossos)

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. Sentença de improcedência. Inconformismo do embargante, insistindo na pretensão deduzida. Descabimento. Inexistência de prova de que o imóvel penhorado é bem de família, sendo certo que a documentação juntada por ocasião do recurso de apelação não é nova, motivo pelo qual não será considerada. O preço constante na escritura de compra e venda é inferior ao valor venal do bem, o qual, de modo geral, e também na hipótese dos autos, é consideravelmente inferior ao valor de mercado, não tendo o recorrente sequer comprovado o seu efetivo pagamento e, além disso, ele **deixou de apresentar as certidões dos distribuidores judiciais. Tais circunstâncias levam a crer que era mesmo o caso de se reconhecer a ausência de boa-fé nas transmissões da propriedade do imóvel sub judice.** Sentença mantida. Recurso não provido.<sup>22</sup> (Grifos nossos)

Contudo, referido entendimento vai totalmente na contramão do disposto no art. 54, §2º, II, da Lei nº 13.097/15 que, como demonstrado, passou a dispensar a exigência das certidões de distribuidores para caracterização da boa-fé do terceiro adquirente. Apesar de não ser tão recente a edição desta norma, são raras as decisões que já a observaram e aplicaram no caso concreto.

Como exemplo, cita-se o acórdão proferido nos autos da apelação cível sob nº 1091454-06.2021.8.26.0100, que teve como relator o Dr. Rui Cascaldi, da 1ª Câmara de Direito Privado, em que foi dado provimento ao recurso de apelação interposto pelo terceiro adquirente

---

<sup>21</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação Cível nº 1008552-19.2018.8.26.0482**. 11ª Câmara de Direito Privado. Relator: Desembargador Gil Coelho. Data de Julgamento: 17/02/2023. Data de Publicação: 17/02/2023. Acórdão.

<sup>22</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação Cível nº 1003143-65.2017.8.26.0266**. 8ª Câmara de Direito Privado. Relatora: Desembargadora Clara Maria Araújo Xavier. Data de Julgamento: 28/04/2023. Data de Publicação: 28/04/2023. Acórdão.

para reconhecer a sua boa-fé, independentemente da dispensa da certidão de distribuidores judiciais em nome do alienante:

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Embargos de terceiro decorrentes de manifestação do titular de imóveis nos termos do art. 792, §4º, do Código de Processo Civil – Cerceamento de defesa – Não ocorrência - Transferência dos imóveis matriculados sob nºs 83.491 e 83.544 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, então sob a titularidade de um dos executados, para pessoa jurídica por ele constituída (Difran), pouco tempo após a condenação que lhe fora imposta na sentença da ação de conhecimento e posterior venda do bem, pela referida pessoa jurídica, para os embargantes – Aquisições, pelos embargantes, que se deram mediante boa-fé – Afastada, em relação a esta última aquisição, fraude à execução em relação aos adquirentes - Apelo provido.”<sup>23</sup> [...] “O juízo a quo, a despeito de reconhecer o conteúdo da Súmula nº 375 do STJ, entendeu que a dispensa dos apelantes e apresentação de certidões de distribuidores não permitiria presumir a boa-fé dos compradores pois, se tivessem tal documento, saberiam da situação dos executados no cumprimento de sentença. Ocorre que **tal entendimento afronta o disposto no art. 54, §2º, II, da Lei nº 13.097/2015** [...]. (Grifos nossos)

Na referida decisão, o relator acertadamente entendeu por bem reformar a sentença para reconhecer a boa-fé do terceiro adquirente, em estrita observação ao previsto no §2º, II, do art. 54, da Lei nº 13.097/2015, que dispensou as certidões dos distribuidores judiciais como requisito para reconhecimento da boa-fé.

Há, ainda, uma outra decisão proferida pelo Relator Luís Gustavo B. De Oliveira, do Egrégio Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, por meio da qual manteve a mesma linha argumentativa e reforçou o entendimento de que a falta de averbação de ato jurídico na matrícula do imóvel não produz efeito perante terceiros:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE OUTORGA UXÓRIA DA EX-COMPANHEIRA. COMPROPRIEDADE NÃO AVERBADA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. PROTEÇÃO A TERCEIRO DE BOA-FÉ.

---

<sup>23</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação Cível nº 1091454-06.2021.8.26.0100**. 1ª Câmara de Direito Privado. Relator: Desembargador Rui Cascaldi. Data de Julgamento: 31/10/2022. Data de Publicação: 01/11/2022. Acórdão.

PRINCÍPIOS DA CONCENTRAÇÃO NA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA, DA FUNÇÃO SOCIAL DO REGISTRO IMOBILIÁRIO E DA SEGURANÇA JURÍDICA. NEGÓCIO JURÍDICO VÁLIDO. IMISSÃO DE POSSE. RECUSA ILEGÍTIMA DE DESOCUPAÇÃO PELOS ANTIGOS PROPRIETÁRIOS. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. 1. Nos termos do art. 54, parágrafo único, da Lei n. 13.097/15 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. [...] 3. **Na matrícula imobiliária deixou de constar o condomínio ou copropriedade com a ex-consorte, logo há de se reconhecer a validade da posterior da alienação do bem a terceiro de boa-fé.** 4. Resolvem-se em perdas e danos os direitos relativos à meação da parte prejudicada pela venda da coisa comum e sem seu consentimento ou recebimento da contrapartida, cuja análise demanda ação própria a ser ajuizada em desfavor do alienante (art. 499 c/c art. 490 e 492 do CPC). [...] 4. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.<sup>24</sup> (Grifos nossos)

Nesse caso, a ex-consorte deixou de averbar a sua co-titularidade sobre o bem imóvel, que posteriormente veio a ser alienado a terceiro de boa-fé. Na apreciação da lide, o relator priorizou o direito do terceiro de boa-fé ao da ex-consorte, resolvendo-se em perdas e danos quanto à sua meação.

Em uma outra decisão sobre o tema, o i. relator Alexandre Coelho reputou como insuficiente para caracterização da má-fé a mera ausência de o comprador diligenciar para confirmar eventual existência de ações/execuções em nome do alienante, mantendo-se, por consequência, a boa-fé do terceiro adquirente:

APELAÇÃO – EMBARGOS DE TERCEIROS – EXECUÇÃO DE ALIMENTOS – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA – INCONFORMISMO – REJEIÇÃO – Inexistência de registro da penhora e do ajuizamento da execução na matrícula do imóvel – Ausência de prova quanto à má-fé dos terceiros – Falta de cautela dos adquirentes em não ter averiguado a existência

---

<sup>24</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. **Apelação Cível nº 0002634-53.2017.8.07.0017**. 4ª Turma Cível. Relator: Desembargador Luís Gustavo B. de Oliveira. Data de Julgamento: 17/06/2020. Data de Publicação: 02/07/2020. Acórdão.

de execuções em nome do alienante que, por si só, não é suficiente para comprovar o consilium fraudis, sobretudo considerando que o imóvel foi financiado por instituição bancária e o negócio intermediado por imobiliária - Súmula 375 e Tema 243, ambos do STJ – Sentença mantida – NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.<sup>25</sup>

A partir da análise da ementas transcritas, é possível verificar que ainda não há uma uniformização jurisprudencial, eis que cada órgão julgador adota um posicionamento quando se depara com demandas análogas.

Faz-se necessário, portanto, que haja uma pacificação de entendimento, para garantir maior segurança jurídica as partes contratantes e, assim, garantir a proteção do terceiro adquirente de boa-fé.

A título de exemplo, analisando-se aleatoriamente julgados sobre o tema disponíveis no banco de jurisprudência do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, foi possível verificar que, dos 50<sup>26</sup> julgados analisados, 33 (ou 66%) reconheceram a má-fé do terceiro adquirente em virtude da ausência de emissão da certidão do distribuidor judicial no local do bem e do domicílio do vendedor; enquanto 17 (ou 34%) reconheceram a boa-fé com fundamento no princípio de concentração dos atos.

Nos precedentes em que a boa-fé não foi reconhecida, o Tribunal entendeu que a dispensa das certidões forenses pelo comprador, decorre de falta de cautela do mesmo e, somados a outros fatores, afastam a sua boa-fé.

---

<sup>25</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação Cível nº 1006310-78.2021.8.26.0451**. 8ª Câmara de Direito Privado. Relator: Alexandre Coelho. Data de Julgamento: 14/06/2022. Data de Publicação: 14/06/2022. Acórdão.

<sup>26</sup> Cf. **Precedentes desfavoráveis do Tribunal de Justiça de São Paulo em que a boa-fé não foi reconhecida**: 1053605-82.2017.8.26.0506; 1018510-11.2018.8.26.0100; 1000964-97.2018.8.26.0566; 1005098-12.2022.8.26.0152; 1034692-91.2021.8.26.0577; 1028644-84.2020.8.26.0114; 1000191-83.2022.8.26.0575; 1110152-60.2021.8.26.0100; 1008552-19.2018.8.26.0482; 1002489-33.2018.8.26.0302; 1003693-36.2018.8.26.0586; 1012172-11.2021.8.26.0037; 1086747-92.2021.8.26.0100; 1002652-97.2021.8.26.0337; 1005486-21.2020.8.26.0010; 1020472-13.2021.8.26.0602; 1000747-73.2021.8.26.0073; 1008097-87.2022.8.26.0361; 1013755-34.2018.8.26.0361; 1005199-11.2022.8.26.0100; 1000774-96.2022.8.26.0404; 1002235-03.2017.8.26.0106; 1003489-49.2020.8.26.0415; 1001539-98.2019.8.26.0072; 2091076-08.2022.8.26.0000; 1002148-06.2019.8.26.0097; 1002377-59.2020.8.26.0572; 1006038-73.2021.8.26.0002; 1001812-68.2021.8.26.0505; 1064244-77.2021.8.26.0100; 1022803-96.2020.8.26.0506; 1038021-79.2020.8.26.0114; 1000457-05.2019.8.26.0275.

Cf. **Precedentes favoráveis do Tribunal de Justiça de São Paulo em que a boa-fé foi reconhecida**: 1000381-61.2020.8.26.0334; 2288012-40.2021.8.26.0000; 2168025-73.2022.8.26.0000; 2141172-27.2022.8.26.0000; 2216226-33.2021.8.26.0000; 0015477-39.2004.8.26.0482; 1000429-06.2021.8.26.0004; 1000390-27.2019.8.26.0441; 1002755-83.2014.8.26.0100; 1019223-20.2017.8.26.0100; 0027641-51.2012.8.26.0451; 2011981-31.2019.8.26.0000; 1001568-82.2022.8.26.0157; 1006310-78.2021.8.26.0451; 1009081-45.2020.8.26.0554; 1000527-73.2020.8.26.0279; 1006088-55.2018.8.26.0568.

A ausência de emissão das certidões dos distribuidores judiciais, contudo, não mais poderá ser utilizada pelos Tribunais como fundamento para aplicação da má-fé ao terceiro adquirente, pois há expressa previsão legal no sentido de dispensá-las, ou seja, não as condicionar como requisito para caracterização da boa-fé.

Por sua vez, os precedentes que reconheceram a boa-fé do terceiro adquirente fundamentaram o entendimento no sentido de que um ato não registrado na matrícula do imóvel não seria oponível a terceiros.

Resta evidente, portanto, que há uma falta de homogeneidade nas decisões brasileiras quanto à temática, sendo necessário que haja uma pacificação de entendimento, com vistas a garantir maior segurança jurídica e proteção ao terceiro adquirente de boa-fé, para que este não venha a ser implicado posteriormente por ato que não lhe alcança.

## **5. Considerações finais**

Por meio do presente trabalho, foi possível demonstrar que, apesar da existência de importante regulamentação do tema, a boa-fé do terceiro adquirente continua sendo um tema não pacificado pela jurisprudência, o que corrobora para a insegurança jurídica para fins de aquisição imobiliária.

Apesar do avanço em virtude da edição das normas expostas neste trabalho, ainda é cedo para comemorar, pois até o momento não são suficientes para garantir ao terceiro adquirente a tranquilidade de que nenhum óbice será deflagrado posteriormente à transação negocial.

O terceiro adquirente permanece sendo duplamente penalizado em determinadas situações, pois, além de correr o risco de perder a propriedade em si, também precisa socorrer ao Poder Judiciário, por meio de embargos de terceiro, para tentar mantê-la sob sua titularidade, além de ter o ônus de suportar eventuais encargos processuais e advocatícios.

Não se pode admitir, sobretudo diante da recente inserção do §2º, II, no art. 54, da Lei nº 13.097/15, que as certidões dos distribuidores judiciais continuem sendo requisito para o reconhecimento (ou não) da boa-fé, pois isso represente uma clara violação à Lei Federal supramencionado.

O terceiro que adquire bens deve ser salvaguardado pela legislação pátria, pois, a sua desproteção culmina em uma extrema insegurança jurídica. Quem em plena consciência adquirirá um bem imóvel sabendo que a legislação ou jurisprudência não o socorrerá na hipótese de conflito de interesses com eventual credor?

Eventual ato jurídico relativo ao bem, portanto, deverá estar devidamente averbado à sua matrícula, para garantir a oponibilidade perante terceiros e, somente assim, caso o terceiro adquirente não a observe, é que poderá ser implicado e vir a perder a titularidade do bem.

É de suma importância, portanto, que a Justiça brasileira respeite o entendimento legal e pacifique o entendimento da temática, para que a simples leitura da matrícula, juntamente com a expedição das certidões fiscais e de ônus reais - que ainda se mostram obrigatórias - seja suficiente para garantir a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente e, por consequência, seja afastada qualquer alegação de fraude à execução ou fraude contra credores.

## 6. Referências

BRASIL. **Lei nº 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: Brasília, 11 de janeiro de 2002.

BRASIL. **Lei nº 13.097**, de 19 de janeiro de 2015. Dá várias disposições. Diário Oficial da União: Brasília, 20 de janeiro de 2015.

BRASIL. **Lei nº 13.105**, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Diário Oficial da União: Brasília, 17 de março de 2015.

BRASIL. **Lei nº 14.382**, de 27 de junho de 2022. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp); altera as Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.935, de 18 de novembro de 1994, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e 13.465, de 11 de julho de 2017; e revoga a Lei nº 9.042, de 9 de maio de 1995, e dispositivos das Leis nºs 4.864, de 29 de novembro de 1965, 8.212, de 24 de julho de 1991, 12.441, de 11 de julho de 2011, 12.810, de 15 de maio de 2013, e 14.195, de 26 de agosto de 2021. Diário Oficial da União: Brasília, 05 de janeiro de 2023.

BRASIL. **Lei nº 7.433**, de 18 de dezembro de 1985. Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências. Diário Oficial da União: Brasília, 19 de dezembro de 1985.

BRASIL. **Medida Provisória nº 1.085**, de 27 de dezembro de 2021. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos - SERP, de que trata o art. 37 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, a Lei nº 11.977, de 2009, a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Diário Oficial da União: Brasília, 28 de dezembro de 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 655.000/SP**. Terceira Turma. Relatora: Ministra Nancy Andrihgi. Data de Julgamento: 23/08/2007. Data de Publicação: 27/02/2008. Acórdão.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 87.547/SP**. Segunda Turma. Relator: Ministro Ari Pargendler. Data de Julgamento: 17/12/1998. Data de Publicação: 22/03/1999. Acórdão.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 375**: O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente. Corte Especial. Data de Publicação: 30/03/2009.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Tema Repetitivo nº 243** (REsp nº 956.943/PR). Corte Especial. Relatora: Ministra Nancy Andrihgi. Data de Julgamento: 20/08/2014. Data de Publicação: 01/12/2014. Acórdão.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação Cível nº 1002235-03.2017.8.26.0106**. 34ª Câmara de Direito Privado. Relatora: Desembargadora Claudia Menge. Data de Julgamento: 19/09/2022. Data de Publicação: 19/09/2022. Acórdão.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação Cível nº 1003143-65.2017.8.26.0266**. 8ª Câmara de Direito Privado. Relatora: Desembargadora Clara Maria Araújo Xavier. Data de Julgamento: 28/04/2023. Data de Publicação: 28/04/2023. Acórdão.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação Cível nº 1005098-12.2022.8.26.0152**. 6ª Câmara de Direito Privado. Relator: Desembargador Vito Guglielmi. Data de Julgamento: 13/04/2023, Data de Publicação: 13/04/2023. Acórdão.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação Cível nº 1006310-78.2021.8.26.0451**. 8ª Câmara de Direito Privado. Relator: Alexandre Coelho. Data de Julgamento: 14/06/2022. Data de Publicação: 14/06/2022. Acórdão.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação Cível nº 1008552-19.2018.8.26.0482**. 11ª Câmara de Direito Privado. Relator: Desembargador Gil Coelho. Data de Julgamento: 17/02/2023. Data de Publicação: 17/02/2023. Acórdão.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação Cível nº 1091454-06.2021.8.26.0100**. 1ª Câmara de Direito Privado. Relator: Desembargador Rui Cascaldi. Data de Julgamento: 31/10/2022. Data de Publicação: 01/11/2022. Acórdão.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. **Apelação Cível nº 0002634-53.2017.8.07.0017**. 4ª Turma Cível. Relator: Desembargador Luís Gustavo B. de Oliveira. Data de Julgamento: 17/06/2020. Data de Publicação: 02/07/2020. Acórdão.

CAMPOS, Marialice Souzalima; CUNHA, Fabiana Cristina Arthur da. **O princípio da concentração dos atos na matrícula imobiliária como forma de redução dos custos de transação**. Revista de Direito, Economia e Desenvolvimento Sustentável, 2020. Disponível em: <<https://www.indexlaw.org/index.php/revistadddsus/article/view/7140>>. Acesso em: 05 de maio de 2023.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **A Lei 13.097/2015 e o princípio da concentração na matrícula**. CORI-MG, 2015. Disponível em: <<https://corimg.org/files/obra/A-LEI-13097-E-O-PRINCI-PIO-DA-CONCENTRACAO-A-O-NA-MATRI-CULA.pdf>>. Acesso em: 05 de maio de 2023.

GONÇALVEZ, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e Atos Unilaterais**. Volume III. 19ª Edição. São Paulo: SaraivaJur, 2022.

NOGUEIRA, Anderson Henrique Teixeira. **Publicidade e privacidade no registro de imóveis: a caminho de uma ponderação**. Revista de Direito Imobiliário. 84ª Edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2018.

REMEDIO, Antonio; AGUIAR, Marcos Vinícius Pacheco Aguiar. **A Lei 13.097/2015 e a efetivação do princípio da concentração no registro de imóveis**. Revista Jurídica Direito e Paz, 2017. Disponível em: <[http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao\\_e\\_divulgacao/doc\\_biblioteca/bibli\\_servicos\\_produtos/bibli\\_informativo/bibli\\_inf\\_2006/6FC81F47FC9670B6E050A8C0DD014ACF](http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/bibli_inf_2006/6FC81F47FC9670B6E050A8C0DD014ACF)>. Acesso em: 05 de maio de 2023.



RODRIGUES, Daniel Lago. **Lei nº 13.097/15: Marco legislativo no Direito Civil, Processual Civil e Registral Imobiliário brasileiro**. IRIB, 2017. Disponível em: <<https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/lei-no-13-097-15-marco-legislativo-no-direito-civil-processual-civil-e-registral-imobiliario-brasileiro>>. Acesso em: 05 de maio de 2023.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil**. Volume III. 28ª Edição. São Paulo: Saraiva, 2002.

SCHAEDLER, Jordana. **A análise da boa-fé do terceiro adquirente nas fraudes à execução e contra credores**. PUC-RS, 2014. Disponível em: <[https://www.pucrs.br/direito/wp-content/uploads/sites/11/2018/09/jordana\\_schaedler\\_2014\\_2.pdf](https://www.pucrs.br/direito/wp-content/uploads/sites/11/2018/09/jordana_schaedler_2014_2.pdf)>. Acesso em: 05 de maio de 2023.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**. Volume. III. 59ª Edição. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

## TERMO DE AUTENTICIDADE DO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Eu, **Ana Paula Leme Paniguel**, discente regularmente matriculada na disciplina TCC II, da 10ª etapa do curso de Direito, matrícula nº 41803167, período noturno, turma S, tendo realizado o TCC com o título: “**A boa-fé do terceiro adquirente e o princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel**”, sob a orientação do **Professor Luís Eduardo Simardi Fernandes**, declaro para os devidos fins que tenho pleno conhecimento das regras metodológicas para confecção do Trabalho de Conclusão de Curso (TCC), informando que o realizei sem plágio de obras literárias ou a utilização de qualquer meio irregular.

Declaro ainda que, estou ciente que caso sejam detectadas irregularidades referentes às citações das fontes e/ou desrespeito às normas técnicas próprias relativas aos direitos autorais de obras utilizadas na confecção do trabalho, serão aplicáveis as sanções legais de natureza civil, penal e administrativa, além da reprovação automática, impedindo a conclusão do curso.

São Paulo, 12 de maio de 2023.

DocuSigned by:  
*Ana Paula Leme Paniguel*  
78B6E1E9F2254D2...