

**UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE
FACULDADE DE DIREITO**

JULIANA AFONSO DE GOUVEIA BICHANGA

**CONSEQUÊNCIAS DO PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO DOS ATOS NA
MATRÍCULA NAS *DUE DILIGENCES* IMOBILIÁRIAS**

São Paulo
2020

JULIANA AFONSO DE GOUVEIA BICHANGA

**CONSEQUÊNCIAS DO PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO DOS ATOS NA
MATRÍCULA NAS *DUE DILIGENCES* IMOBILIÁRIAS**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à
Faculdade de Direito da Universidade Presbiteriana
Mackenzie como parte dos requisitos necessários à
obtenção do título de bacharel em Direito.

ORIENTADOR: LUIZ ANTONIO SCAVONE JUNIOR

São Paulo
2020

JULIANA AFONSO DE GOUVEIA BICHANGA

**CONSEQUÊNCIAS DO PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO DOS ATOS NA
MATRÍCULA NAS *DUE DILIGENCES* IMOBILIÁRIAS**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Faculdade de Direito da Universidade Presbiteriana Mackenzie como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de bacharel em Direito.

Aprovada em: ___/___/___

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Antonio Scavone Junior (Orientador)

Examinador(a):

Examinador(a):

São Paulo
2020

AGRADECIMENTOS

O desenvolvimento deste trabalho de conclusão de curso contou com a ajuda de diversas pessoas, dentre as quais agradeço:

À minha mãe, que apesar de não estar mais presente fisicamente, continua sendo minha inspiração e meu maior exemplo de determinação e superação. Onde quer que você esteja, espero que esteja orgulhosa do caminho que segui durante estes últimos anos.

À minha família, principalmente meu pai e minha avó, que sempre me apoiaram e acreditaram no meu potencial.

Ao meu namorado e sua família, que além de todo o apoio, foram responsáveis por me apresentarem o Direito Imobiliário, área que tanto me apaixonei e que me inspirou para escrever este trabalho.

E, por fim, mas não menos importante, a todos os professores, funcionários e amigos do Mackenzie, principalmente ao meu orientador, Prof. Dr. Luiz Antonio Scavone Junior, que foram essenciais no meu crescimento profissional e pessoal durante estes cinco anos de faculdade.

RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo o estudo do princípio da concentração dos atos na matrícula, positivado no ordenamento jurídico brasileiro por meio da Lei 13.097/15, que, visando conferir maior segurança jurídica e celeridade para o procedimento para a aquisição de imóveis no Brasil, prevê que não poderão ser opostas ao terceiro de boa-fé as situações jurídicas que não constarem da matrícula do imóvel. Para tanto, o presente estudo aborda as formas de aquisição da propriedade imobiliária, com ênfase na aquisição por meio do registro do título no cartório de registro de imóveis. Além disso, analisa o procedimento das *due diligences* imobiliárias para verificação da documentação relacionada ao imóvel e seus proprietários, elencando quais documentos e certidões são imprescindíveis para comprovar a boa-fé do adquirente e mitigar riscos de uma eventual caracterização de fraude à execução ou fraude contra credores que reduzam o proprietário à insolvência, levando à anulação da venda e, conseqüentemente, perda do imóvel adquirido. Ao final deste trabalho, serão analisadas as conseqüências práticas do princípio da concentração dos atos na matrícula, a fim de concluir se referido princípio é capaz de dispensar ou não os documentos e certidões do imóvel e de seus proprietários para uma aquisição segura.

Palavras-chaves: Princípio da concentração dos atos na matrícula. Lei 13.097/15. *Due diligence* imobiliária. Fraude à execução. Fraude contra credores.

ABSTRACT

The present work aims at the study of the principle of concentration in the real estate registry, affirmed in the Brazilian legal system through the Law No. 13,095/2015 that, with the purpose of certificate more legal security and celerity in the property purchase's proceeding, establishes that cannot be against the bona fide third party legal occurrences that does not appear at the real estate registry. Therefore, this paper deals with means of purchasing a property, focusing on the acquisition through the registry of the real estate enrollment at the Real-Estate Registry Office. Furthermore, it analyses the due diligence process to review the property documents and analyze their owners, listing which documents and certificates are indispensable to prove the purchaser's good faith and mitigate the risks of characterizing fraud against creditors or fraud committed against creditors during an execution suit, reducing the insolvency debtor, leading to cancelation of the sale and losing the property that is intended to be acquired. By the end of this work, the consequences of the principle of concentration in the real estate registry will be analyzed, aiming to conclude if that principle is capable of dismissing or not the property's and the owner's documents and certificates to ensure a safe acquisition.

Key Word: Principle of concentration in the real estate registry. Law No. 13.095/2015. Due diligence process. Fraud against creditors. Fraud during an executing suit.

Sumário

INTRODUÇÃO	8
1. AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO	10
1.1 Direito de Propriedade.....	10
1.2 Formas de Aquisição da Propriedade	12
1.2.1 Aquisição originária	12
1.2.2 Aquisição derivada.....	15
1.3 Registro do Título como Forma de Aquisição da Propriedade.....	16
2. PROCEDIMENTO PARA A AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS NO BRASIL	19
2.1 Cautelas Necessárias para Aquisição de Imóveis	19
2.2 Análise da Situação do Imóvel	20
2.2.1 Certidão de matrícula	21
2.2.2 Título de propriedade	23
2.2.3 Certidão de tributos imobiliários.....	23
2.2.4 Certidão negativa de débitos condominiais.....	24
2.2.5 Contas de consumo do imóvel	24
2.2.6 Certidão de tombamento	25
2.2.7 Certidão de desapropriação	25
2.3 Análise da Situação dos Proprietários e dos Antecessores do Imóvel.....	26
2.3.1 Documentos pessoais	28
2.3.2 Comprovante de residência	29
2.3.3 Certidões dos distribuidores	30
3. FRAUDE CONTRA CREDITORES E FRAUDE À EXECUÇÃO SOB A ÓTICA DA PROTEÇÃO DO ADQUIRENTE DE BOA-FÉ.....	33
3.1 Fraude Contra Creditores.....	34
3.1.1 Ação Pauliana.....	38
3.2 Fraude à Execução	39
4. PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO DOS ATOS NA MATRÍCULA	44
4.1 Lei 13.097/2015 (Fruto da Medida Provisória nº 656)	44

4.2	Princípio da Concentração dos Atos na Matrícula.....	46
4.3	Possibilidade ou Não da Dispensa das Certidões Judiciais dos Vendedores do Imóvel.....	50
5.	CONCLUSÕES.....	53
REFERÊNCIAS		

INTRODUÇÃO

A aquisição de imóveis no Brasil trata-se de um procedimento demorado e oneroso, uma vez que o adquirente deverá tomar uma série de cautelas por meio da realização de uma *due diligence* imobiliária, em que é feita uma análise minuciosa dos documentos e certidões relacionados ao imóvel e aos seus proprietários e antecessores, a fim de proporcionar maior segurança jurídica à aquisição e mitigar eventuais problemas que possam acarretar a perda do imóvel.

Nesse contexto, visando aumentar a segurança jurídica conferida àqueles que adquirem um imóvel de boa-fé e simplificar a forma de obtenção das informações relevantes ao imóvel, a Lei Federal nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, que entrou em vigor em 18 de fevereiro de 2015, fruto da Medida Provisória nº 656, de 07 de outubro de 2014, positivou no ordenamento jurídico o princípio da concentração dos atos na matrícula.

De acordo com este princípio, disciplinado no artigo 54 da Lei 13.097/15, todas as ocorrências relevantes para o imóvel devem estar registradas ou averbadas na sua matrícula imobiliária, não podendo ser opostas ao terceiro de boa-fé as situações jurídicas que não constarem nela, o que levou muitos a crerem que a análise das certidões e documentos relacionados ao imóvel e aos seus proprietários e antecessores poderia ser dispensável, sendo suficiente apenas a análise da certidão de matrícula do imóvel atualizada do cartório de registro de imóveis competente.

Destarte, diante da positivação no ordenamento jurídico brasileiro do princípio da concentração dos atos na matrícula em 2015, o principal intuito do presente trabalho é analisar referido princípio a fim de compreender suas implicações práticas nos negócios jurídicos imobiliários, bem como sua efetividade no ordenamento jurídico para, ao final, concluir se a partir deste princípio é possível realizar uma aquisição segura dispensando as certidões obtidas nas *due diligences* imobiliárias e analisando apenas a matrícula imobiliária.

Para tanto, para fins de contextualização, o Capítulo 1 do presente trabalho tratará da conceituação do direito de propriedade e as limitações da legislação brasileira impostas a ele, além de elencar as formas de aquisição da propriedade imóvel no Brasil, dando ênfase na aquisição por meio do registro do título no cartório de registro de imóveis, que é a maneira mais usual para adquirir um imóvel.

Na sequência, no Capítulo 2 serão expostas as cautelas a serem observadas pelo adquirente de boa-fé, em que serão elencados de maneira exemplificativa os documentos e certidões relacionados ao imóvel e aos seus proprietários e antecessores que deverão ser obtidos

na *due diligence* imobiliária para verificar a atual situação do imóvel, bem como a idoneidade moral e financeira dos vendedores, a fim de verificar se existem situações que possam caracterizar fraude contra credores ou fraude à execução que acarretem a anulação da venda e, conseqüentemente, a perda do imóvel adquirido.

Posteriormente, os institutos da fraude contra credores e da fraude à execução serão estudados no Capítulo 3 sob a ótica do princípio da boa-fé objetiva consagrado no Código Civil, de forma a explicitar os requisitos necessários para suas configurações para, por fim, compreender a importância da análise da documentação do imóvel e de seus proprietários e antigos proprietários.

Por fim, após a abordagem de todos os tópicos, o princípio da concentração dos atos na matrícula será minuciosamente estudado no Capítulo 4, para que, a partir de uma análise doutrinária e jurisprudencial, seja possível compreender as suas consequências práticas e sua real efetividade no direito brasileiro, bem como concluir se tal princípio é capaz de dispensar a análise dos documentos e certidões relacionados ao imóvel e aos seus proprietários e antigos proprietários nas *due diligences* imobiliárias, tornando suficiente apenas a verificação da matrícula imobiliária.

1. AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

1.1 Direito de Propriedade

O direito de propriedade é o mais importante e mais completo dos direitos reais. De acordo com Washington de Barros Monteiro, “constitui o direito de propriedade o mais importante e o mais sólido de todos os direitos subjetivos, o direito real por excelência, o eixo em torno do qual gravita o direito das coisas”¹.

Entretanto, a propriedade não possui um conceito único e determinado. Nas palavras de Carlos Roberto Gonçalves, “a organização jurídica da propriedade varia de país para país, evoluindo desde a Antiguidade aos tempos modernos”². Dessa forma, a tal instituto varia de acordo com os ideais econômicos, políticos, sociais e religiosos adotados por uma determinada sociedade.

No ordenamento jurídico brasileiro, a Constituição Federal de 1988 prevê o direito de propriedade individual no artigo 5º, inciso XXII³ como um direito e garantia fundamental e no artigo 170, incisos II⁴ trata a propriedade privada como princípio da ordem econômica.

Já na esfera infraconstitucional, apesar da legislação não conceituar o direito de propriedade expressamente, o artigo 1.228 do Código Civil confere ao titular do direito de propriedade “a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

Nesse contexto, de acordo com o doutrinador Orlando Gomes, “a propriedade é um direito complexo, se bem que unitário, consistindo num feixe de direitos consubstanciados nas faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa que lhe serve de objeto”⁵.

Dessa forma, será titular da propriedade plena aquele que possui todos os elementos constitutivos da propriedade: usar, gozar, dispor e reaver. Entretanto, é possível que a

¹ MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas – Volume 3**. São Paulo: Saraiva, 37. ed., 2003, p. 83.

² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, volume 5: direito das coisas**. São Paulo: Saraiva Educação, 13. ed., 2018, p. 223.

³ Prevê o artigo 5º, XXII da Constituição Federal: Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: XXII - é garantido o direito de propriedade.

⁴ Prevê o artigo 170, II da Constituição Federal: Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: II - propriedade privada.

⁵ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. São Paulo: Grupo GEN, 21. ed., 2012, p. 104.

propriedade venha a ser limitada quando um ou mais destes direitos venham a ser incorporados ao patrimônio de outra pessoa, criando o direito real sobre coisa alheia.

Ao longo dos anos, o direito de propriedade tem deixado de ser um direito subjetivo do indivíduo e passou a ser limitado por sua função social. Nesse sentido, a Constituição Federal dispõe no artigo 5º, inciso XXIII⁶ que a propriedade deverá atender a sua função social.

Ademais, o artigo 1.228, §1º e §2º do Código Civil ainda proclama que:

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

Gustavo Tempedino, ao tratar da temática, observa:

A propriedade, portanto, não seria mais aquela atribuição de poder tendencialmente plena, cujos confins são definidos externamente, ou, de qualquer modo, em caráter predominantemente negativo, de tal modo que, até uma certa demarcação, o proprietário teria espaço livre para suas atividades e para a emanção de sua senhoria sobre o bem. A determinação do conteúdo da propriedade, ao contrário, dependerá de certos interesses extraproprietários, os quais vão ser regulados no âmbito da relação jurídica de propriedade. [...] Tal conclusão oferece suporte técnico para a correta compreensão da função social da propriedade, que terá, necessariamente, uma configuração flexível, mais uma vez devendo-se refutar os apriorismos ideológicos e homenagear o dado normativo. A função social modificar-se-á de estatuto para estatuto, sempre em conformidade com os preceitos constitucionais e com a concreta regulamentação dos interesses em jogo⁷.

Desta forma, compreende-se que o atual direito de propriedade no direito brasileiro deixou de apresentar características de direito absoluto e ilimitado, para se transformar em um direito de finalidade social⁸.

⁶ Prevê o artigo 170, III da Constituição Federal: Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: III - função social da propriedade.

⁷ TEMPEDINO, Gustavo. **Temas de direito civil**. Rio de Janeiro, Renovar, 3. ed., 2004, p. 317.

⁸ Segundo GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, volume 5: direito das coisas**. São Paulo: Saraiva Educação, 13. ed., 2018, p. 214, “Todo esse conjunto, no entanto, acaba traçando o perfil atual do direito de propriedade no direito brasileiro, que deixou de apresentar as características de direito absoluto e ilimitado, para se transformar em um direito de finalidade social”.

1.2 Formas de Aquisição da Propriedade

Existem duas formas de aquisição da propriedade: a originária e a derivada. Essa classificação leva em consideração a existência ou inexistência de relação jurídica entre o antigo e o atual proprietário, sendo que, enquanto na aquisição originária ocorre a transmissão de todos os direitos inerentes ao bem sem que haja relação com a propriedade anterior, na aquisição derivada o adquirente irá recebê-lo com as mesmas qualidades e restrições anteriores.

Ao tratar sobre o tema, o doutrinador Caio Mário da Silva explica:

Diz-se **originária**, quando o indivíduo, num dado momento, torna-se dono de uma coisa que jamais esteve sob o senhorio de alguém. É uma propriedade que se adquire sem que ocorra a sua transmissão por outrem, seja voluntária ou involuntária, seja direta ou indireta. E resulta numa propriedade sem relação causal com o estado jurídico anterior da própria coisa. (...) Diz-se aquisição **derivada** a que ocorre quando se considera a coisa em função de seu dono atual, ou seja, a titularidade do domínio em relação com outra pessoa que já era proprietária da mesma coisa.”⁹

Nesse sentido, tratando-se da propriedade de coisa imóvel, que será objeto de análise detalhada no presente trabalho, o Código Civil de 2002 estabelece em seu Capítulo II do Título III como formas para a aquisição da propriedade: (i) a usucapião; (ii) a acessão; e (iii) o registro do título; os quais serão analisados a seguir.

1.2.1 Aquisição originária

A usucapião, disciplinada no artigo 1.238 ao 1.244 do Código Civil, é uma forma originária de aquisição de bens móveis ou imóveis em razão de haver utilizado tal bem por determinado período, sem interrupção e oposição, como se fosse o real proprietário. Sendo assim, na aquisição por usucapião, constituem como elementos básicos a posse e o tempo¹⁰.

Para que um indivíduo adquira um imóvel pela usucapião, é necessário que, além de comprovar que deteve a posse do imóvel pelo período determinado em lei, de acordo com cada espécie do referido instituto, deve demonstrar ainda que tinha a intenção de obter a coisa para si - o *animus rem sibi habendi*. Caso contrário, aquele que apenas detém a posse direta do imóvel, como por exemplo o locatário, também teria legitimidade para requer a usucapião.

⁹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil – Vol. IV – Direitos Reais**. São Paulo: Forense, 27. ed., 2019, p. 95.

¹⁰ Segundo PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil – Vol. IV – Direitos Reais**. São Paulo: Forense, 27. Ed., 2019, p. 113, “Como se vê, dois elementos são básicos na aquisição *per usucapionem*: a posse e o tempo.”

Além da posse, é essencial que o indivíduo permaneça no imóvel com o intuito de obtê-lo pelo período determinado pela lei de forma ininterrupta, de acordo com cada espécie de usucapião, quais sejam: a extraordinária, a ordinária e a especial.

A usucapião extraordinária, disciplinada no artigo 1.238 do Código Civil, possui como requisitos a posse pacífica, mansa e contínua pelo período mínimo de 15 anos, não sendo necessário que haja título e boa-fé. Ademais, o parágrafo único do referido artigo ainda prevê que o prazo “reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo”.

Já a usucapião ordinária, disciplinada no artigo 1.242 do Código Civil, possui como requisitos a posse pacífica, mansa e contínua pelo período mínimo de 10 anos, porém, exige justo título e boa-fé. Referido prazo poderá ser reduzido caso “o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico”, conforme prevê o parágrafo único do supramencionado dispositivo.

A usucapião especial, por fim, que também é chamada de usucapião constitucional, uma vez que foi introduzida pela Constituição Federal de 1988, possui duas modalidades: a urbana e a rural.

A usucapião especial urbana possui respaldo legal no artigo 1.240 do Código Civil, que dispõe que “aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural”. Sendo assim, observa-se que a principal característica que distingue esta modalidade de usucapião é o tamanho no terreno e não ser proprietário de outro imóvel.

Por outro lado, a usucapião especial rural está disciplinada no artigo 1.239 do Código Civil e artigo 191 da Constituição Federal, e requer a posse “por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade”.

Sendo assim, após elencadas todas as modalidades de usucapião no ordenamento jurídico brasileiro, importante constar que a aquisição da propriedade imóvel pela usucapião pode-se dar por meio de duas diferentes formas procedimentais: usucapião judicial e usucapião extrajudicial.

Primeiramente, a usucapião judicial, que é a forma mais comum e mais utilizada atualmente, deve ser proposta pelo atual possuidor do imóvel, que deverá juntar na petição

inicial da ação a planta da área usocapienda para que, após analisados os requisitos legais, seja proferida sentença que servirá como título para o registro da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Entretanto, com a finalidade de diminuir a burocracia o tempo necessário para adquirir a propriedade por meio da usucapião, o artigo 1.071 do Código de Processo Civil inovou ao introduzir o artigo 216-A na Lei 6.015/1973, que dispõe sobre os registros públicos, criando a possibilidade de ingressar com pedido de usucapião extrajudicial com a tramitação perante o Cartório de Registro de Imóveis.

Nesse sentido, na opinião de Cláudia Franco Corrêa e Bárbara Gomes Lupetti Baptista, a introdução da usucapião extrajudicial no ordenamento jurídico proporcional maior efetividade para esta forma de aquisição da propriedade:

O surgimento do referido procedimento administrativo visa, especialmente, dar agilidade à usucapião da propriedade imobiliária em especial, considerando-se a inefetividade dessa forma de aquisição de propriedade por via judicial. Tal alteração, em princípio, nos parece que vem em boa hora, pois já havia razoável consenso entre os juristas brasileiros no sentido de que o rito processualístico da usucapião acabava por tornar a respectiva ação declaratória uma sistemática procedimental muitas vezes inócua, retardando a prestação jurisdicional efetiva àquele que a pleiteava.¹¹

Ainda tratando-se de aquisição originária, o Código Civil prevê também a aquisição por acessão, elencando suas hipóteses no artigo 1.248¹², em que há acréscimo ou incorporação, natural ou artificial, de um bem inesperadamente. Portanto, são acréscimos do bem que alteram o seu valor ou volume em razão de um elemento externo, normalmente pela natureza.

De acordo com Carlos Roberto Gonçalves, a acessão dependerá do concurso de duas formas: “a) a conjunção entre duas coisas, até então separadas; b) o caráter acessório de uma dessas coisas, em confronto com a outra”¹³.

Tratando-se de acessão de imóvel a imóvel, Silvio de Salvo Venosa ensina:

Pela acessão imobiliária ocorre um acréscimo ao solo de outrem, aumentando no âmbito de sua propriedade e seu valor. Trata-se de *acessão de imóvel a imóvel*. Essa incorporação, aderência de uma coisa à outra, pode decorrer de causa natural ou de atividade humana. A lei entende por bem deixar a propriedade ao titular da coisa principal para evitar o condomínio, permitindo sempre que possível o ressarcimento

¹¹ CORRÊA, Cláudia Franco; BAPTISTA, Bárbara Gomes Lupetti. **A Usucapião Extrajudicial; entre Expectativas Teóricas e Possibilidades Empíricas.** Disponível em: <https://app.uff.br/riuff/bitstream/1/12169/1/59-1-75-1-10-20170819.pdf>. Acesso em: 03 de outubro de 2020.

¹² Prevê o artigo 1.248 do Código Civil: Art. 1.248. A acessão pode dar-se: I - por formação de ilhas; II - por aluvião; III - por avulsão; IV - por abandono de álveo; V - por plantações ou construções.

¹³ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, volume 5: direito das coisas.** São Paulo: Saraiva Educação, 13. ed., 2018, p. 312.

impeditivo do injusto enriquecimento (...) A acessão de imóvel a imóvel decorre, pelo ordenamento jurídico brasileiro, unicamente de atividades fluviais¹⁴.

Sendo assim, a partir da aquisição originária de imóveis, seja por usucapião ou acessão, não serão considerados os vícios anteriores, ficando o bem livre de qualquer ônus ou gravame, tendo em vista que não há qualquer vinculação com o titular anterior. Portanto, aquele que adquirir um imóvel nestas hipóteses não será responsável por eventuais dívidas que possam recair sobre o imóvel precedentes à transferência da propriedade.

1.2.2 Aquisição derivada

Ao contrário do que ocorre na aquisição originária, na aquisição derivada há uma relação jurídica de transmissão entre o comprador e o vendedor, o que significa que o imóvel será adquirido com os mesmos atributos, restrições e qualidades que possuía no patrimônio do vendedor. Portanto, “a distinção entre modos originários e derivados funda-se na existência ou inexistência da relação entre precedente e conseqüente sujeito de direito”.¹⁵

Na aquisição derivada da propriedade imóvel, portanto, é necessário que o adquirente de boa-fé realize uma análise do imóvel, bem como da situação patrimonial de seus proprietários e antecessores, a fim evitar que sejam surpreendidos com dívidas que recaiam sobre o imóvel ou, em casos mais graves, que venha a reconhecer a fraude contra credores ou fraude à execução que possa vir a anular a venda, perdendo, assim, sua propriedade.

No direito brasileiro, existe a transmissão derivada tanto por ato *inter vivos*, como *causa mortis*. Nesta última, a ocorrência da morte faz com que o patrimônio do *de cuius* seja automaticamente transferido aos seus herdeiros.

No caso da sucessão hereditária, o artigo 1.784 do Código Civil dispõe que, aberta a sucessão, ou seja, no momento da morte, a herança será transmitida aos herdeiros legítimos e testamentários, aplicando-se o princípio da *saisine* previsto no referido artigo.

Até o momento da partilha dos bens, os herdeiros serão aos administradores dos bens, ou seja, os proprietários provisórios do espólio, que o conjunto de bens do *de cuius*. Após a partilha, os bens serão individualizados e partilhados aos herdeiros, conforme depreende-se do artigo 2.023 do Código Civil, que prevê que “julgada a partilha, fica o direito de cada um dos herdeiros circunscrito aos bens do seu quinhão”.

¹⁴ VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 4**. São Paulo: Grupo GEN, 20. ed., 2020, p. 203.

¹⁵ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. São Paulo: Grupo GEN, 21. ed., 2012, p. 156.

Nesse sentido, de acordo com Rodrigo Alves da Silva:

É mister inferir que no momento da transmissão da posse e da propriedade, o herdeiro recebe o patrimônio tal como se encontrava com o de cujus. Logo, transmitem-se, também, além do ativo, todas as dívidas, ações e pretensões contra ele existentes¹⁶.

Além da transmissão *causa mortis*, há ainda a aquisição derivada pelo registro do título, que é a modo de aquisição da propriedade mais comum atualmente no Brasil, a qual será minuciosamente analisada a seguir.

1.3 Registro do Título como Forma de Aquisição da Propriedade

A aquisição da propriedade imóvel por meio do registro do título no Cartório de Registro de Imóveis competentes está disciplinada nos artigos 1.245 ao 1.247 do Código Civil, que dispõem:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.

O título a que se refere o artigo 1.245 é o documento que a lei considera hábil para, ao ser registrado no cartório imobiliário, efetivar a transferência da propriedade do bem imóvel¹⁷. Usualmente, o exemplo mais comum de aquisição de propriedade imóvel é o registro da escritura pública de venda e compra lavrada em razão de um contrato de compra e venda firmado anteriormente entre as partes.

¹⁶ SILVA, Rodrigo Alves. **A fórmula da saisine no direito sucessório**. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/23378/a-formula-da-saisine-no-direito-sucessorio>. Acesso em: 03 de outubro de 2020.

¹⁷ COURA, Bernardo César. **Compra de Imóveis**. Disponível em: <https://bernardocesarcoura.jusbrasil.com.br/noticias/255719033/compra-de-imoveis>. Acesso em: 18 de outubro de 2020.

Nesses contratos, usualmente chamados de promessa de compra e venda ou compromisso de compra e venda, além de preverem as condições negociais estipuladas entre as partes, tais como o preço e forma de pagamento, garantem ainda a restrição do vendedor em alienar o bem imóvel a terceiros.

Entretanto, referido contrato “é simplesmente um trato de obrigações entre as partes, que sendo cumpridas estas, culminará na lavratura de uma escritura pública, e que deverá ser registrada no cartório de imóveis para a aquisição da propriedade”¹⁸. Portanto, a propriedade só será transferida após o devido registro da escritura pública no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Isto posto, para a aquisição da propriedade imóvel, no direito brasileiro, o contrato de compra e venda não opera a transferência do domínio, pois gera tão somente um direito de crédito, impropriamente denominado direito pessoal.¹⁹

Sobre o tema, leciona Walter Ceneviva:

A importância do registro é fundamental na organização jurídica da propriedade brasileira, pois há espécies de atos e fatos jurídicos que, por exigência da lei, devem ser conhecidas por todos, real ou presumidamente. Os atos e fatos alusivos à propriedade imóvel incluem-se nesse rol. O significado do bem imóvel na estrutura jurídico-econômica capitalista exige que a coletividade o identifique e conheça, bem como ao titular do direito dominial e aos encargos que o podem onerar. A relevância do significado gerou a criação de um sistema especial de segurança e de publicidade, tomando este último termo no sentido de direito divulgado, transmitido por meio de serventias do Estado aos que estão submetidos ao mesmo ordenamento²⁰.

Nesse sentido, o contrato de compra e venda não levado a registro no cartório de registro de imóveis, usualmente conhecido como “contrato de gaveta”, que normalmente é firmado com a finalidade do comprador abster-se do pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), tributo que incide na transferência da propriedade, terá validade jurídica apenas entre as partes.

Dessa forma, o comprador que não registrar seu título no cartório imobiliário ficará legalmente desamparado, podendo até perder seu imóvel, uma vez que o vendedor de má-fé

¹⁸ MELLO, Maurício Rodrigues de Mello. **A segurança jurídica do registro para a aquisição da propriedade imóvel**. Disponível em: https://www.pucrs.br/direito/wp-content/uploads/sites/11/2018/09/mauricio_mello.pdf. Acesso em: 03 de outubro de 2020.

¹⁹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil – Vol. IV – Direitos Reais**. São Paulo: Forense, 27. ed., 2019, p. 100.

²⁰ CENEVIVA, Walter. **Manual do registro de imóveis**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1988, p. 27. apud GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, volume 5: direito das coisas**. São Paulo: Saraiva Educação, 13. ed., 2018, p. 299.

poderá aliená-lo a terceiro, tendo em vista que o contrato de gaveta não produz efeitos em face de terceiros, bem como não é apto a transferir a propriedade imobiliária.

Diante do exposto, compreende-se que o contrato gera apenas obrigações entre os contratantes, sendo apenas o registro do título no cartório imobiliário capaz de constituir o direito de propriedade. Portanto, o proprietário do imóvel é aquele que registra seu título no cartório de registro de imóveis competente.

2. PROCEDIMENTO PARA A AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS NO BRASIL

2.1 Cautelas Necessárias para Aquisição de Imóveis

O indivíduo que se interessa em adquirir um imóvel, seja ele pessoa física ou jurídica, deverá tomar diversas cautelas para que não venha a ser surpreendido futuramente com débitos incidentes sobre o imóvel devidos pelo antigo proprietário e, em casos mais graves, venha a perder a propriedade adquirida caso a venda seja anulada ou declarada ineficaz caso seja configurada a fraude contra credores ou fraude à execução.

Usualmente, a aquisição de um imóvel inicia-se com a negociação entre o vendedor e o comprador, em que são discutidos, dentre diversas questões, principalmente o preço e a forma de pagamento. A partir daí, é comum que as partes assinem um compromisso de venda e compra, ou outro contrato similar, como de permuta, por exemplo.

Neste contrato preliminar, o promitente vendedor obriga-se a vender o imóvel pelo valor, condições e modos pactuados, devendo outorgar a escritura definitiva de compra e venda, depois de cumprida a obrigação pelo promitente comprador de pagar o preço estipulado.

Todavia, antes da assinatura da escritura de venda e compra do imóvel para posterior registro no Cartório de Registro de Imóveis, que conseqüentemente irá transferir a propriedade imobiliária, o adquirente deverá a situação atual do imóvel, bem como a idoneidade moral e financeira dos atuais e antigos proprietários do imóvel, com o intuito de identificar problemas no imóvel que possam inviabilizar a operação pretendida.

Nesse contexto, as *due diligences* imobiliárias, também conhecidas como auditorias imobiliárias, apresentam um papel fundamental ao adquirente de boa-fé, visto que visam mensurar o risco envolvido na aquisição por meio da análise de documentos e certidões relacionadas ao imóvel e aos seus atuais e antigos proprietários.

Este procedimento de análise normalmente é realizado por um advogado atuante na área consultiva do direito imobiliário e serve para a aquisição de qualquer imóvel. Por óbvio, o nível de aprofundamento da auditoria dependerá do tipo de negócio, o custo e motivação, ou seja, podem ser solicitados mais ou menos documentos de acordo com sua importância para a operação.

Todavia, é irrelevante se a aquisição será realizada por pessoa física ou jurídica, se o comprador possui conhecimento prévio do mercado imobiliário ou até mesmo o valor envolvido na negociação do imóvel, pois as causas que podem levar a invalidação do negócio jurídico são as mesmas.

Ao tratar dos cuidados necessários para a aquisição de imóveis, Luiz Antonio Scavone Junior elenca de maneira exemplificativa as causas que podem levar a invalidação do negócio jurídico, tais como simulação, procuração falsa, defeitos do negócio jurídico (erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão e fraude contra credores), ausência de requisito de validade (agente incapaz, objeto ilícito e ausência da forma prescrita em lei) e simulação²¹.

Para mitigar estes riscos, portanto, Luiz Antonio Scavone Junior elenca o que deve ser verificado antes da aquisição do imóvel:

Em razão disso, antes de fechar o negócio, é necessário verificar se:

- a) o imóvel está com os respectivos documentos em ordem;
- b) o imóvel pertence a quem se diz proprietário, (ou seja, que não está sendo vendido *a non domino*, por quem não é dono ou pessoa autorizada); e
- c) esse proprietário é moral e financeiro idôneo.²²

Sendo assim, caberá ao adquirente de boa-fé buscar auxílio jurídico para a realização da *due diligence* imobiliária para a aquisição de um imóvel, em que será realizada uma análise criteriosa dos documentos e certidões relacionados ao imóvel e seus proprietários e antecessores, os quais serão objeto de análise a seguir, a fim de dimensionar eventuais riscos e garantir maior segurança jurídica para a operação.

2.2 Análise da Situação do Imóvel

A legislação brasileira é omissa em relação à documentação do imóvel que deve ser verificada para uma aquisição segura. Entretanto, a partir da análise de decisões dos tribunais brasileiros, bem como os entendimentos dos cartórios de registros de imóveis, criou-se uma praxe jurídica de quais documentos usualmente devem ser analisados nas *due diligences* imobiliárias.

Ressalva-se, entretanto, que a exigência da documentação varia de acordo com a especificidade e complexidade do caso concreto, os quais serão elencados de maneira exemplificativa a seguir, com a finalidade de compreender sua devida importância.

²¹ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário – Direito e Prática**. São Paulo: Forense, 14. ed., 2019, p. 760.

²² SCAVONE JUNIOR, op. cit. p. 762.

2.2.1 Certidão de matrícula

No sistema antigo de registros brasileiro, que era regido pelo Decreto nº 4.847/39, as aquisições e transmissões eram registradas no Livro “Transcrição das transmissões”, entretanto, esse modelo de registro estava focado nos dados dos proprietários do imóvel, dando uma importância secundária ao imóvel em si. Em razão disso, as transcrições apresentavam uma descrição precária sobre o imóvel.

Com a entrada em vigor da Lei 6.015/73, que dispõe sobre os registros públicos, o regime de transcrições foi substituído pelo sistema de matrículas, que instituiu que cada imóvel deve possuir uma matrícula própria, “que nada mais é que uma ficha, contendo os dados do Registro de Imóveis, um número único atribuído a cada imóvel, a descrição do imóvel e seus proprietários”²³.

Mesmo ainda existindo transcrições de imóveis que não tiveram alterações em seus registros desde a vigência da Lei 6.015/73, o sistema de matrícula prevalece atualmente e é na matrícula imobiliária onde deve concentrar-se todas as informações relevantes sobre o histórico do imóvel.

Na opinião de Bruno Mattos e Silva, a grande vantagem do sistema atual em relação ao sistema anterior é que todos os registros relativos ao imóvel passaram a concentrar-se na matrícula imobiliária, tornando a consulta mais fácil e o registro mais seguro²⁴.

A partir da vigência do sistema atual, portanto, a matrícula passou a ser o documento mais importante a ser analisado para a aquisição de um imóvel, tendo em vista que é a partir dela que se dá a publicidade aos atos relevantes sobre o imóvel, a partir dos registros e averbações realizados nela.

Nesse sentido, os incisos I e II do artigo 167 da Lei 6.015/73 elencam de maneira exemplificativa o que pode ser registrado e averbado na matrícula. Simplificadamente, é possível afirmar que devem estar regularizados na matrícula os dados atualizados dos atuais e antigos proprietários, as demolições ou construções existentes no imóvel, o número de contribuinte do imóvel perante a prefeitura do local onde se situa o imóvel, o logradouro e os ônus e alienações.

²³ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário – Direito e Prática**. São Paulo: Forense, 14. ed., 2019, p. 21.

²⁴ SILVA, Bruno Mattos e. **Compra de Imóveis - Aspectos Jurídicos, Cautelas Devidas e Análise de Riscos**. São Paulo: Atlas, 12. ed., 2019, p. 2.

A partir da análise da certidão original da matrícula do imóvel, com negativa de ônus e alienações, acompanhada da certidão de filiação vintenária, que abrange o histórico do imóvel nos últimos 20 anos, portanto, é possível verificar, por exemplo, se o imóvel está sendo hipotecado para garantir a dívida de algum proprietário ou antecessor, se foi gravado com cláusula de inalienabilidade, se possui contrato de locação averbado, se encontra-se penhorado, dentre outras informações.

Tal análise é imprescindível para verificar a situação atual do imóvel e eventuais empecilhos que possam impactar e até mesmo inviabilizar a operação pretendida. Caso seja constatada averbação de contrato de locação na matrícula, por exemplo, o proprietário deverá conceder ao locatário o direito de preferência na aquisição do imóvel, caso se disponha a efetuar a compra nas mesmas condições que estejam em negociação com o comprador interessado.

Nas palavras de Nagib Slaibi Filho e Romar Navarro de Sá, “o direito de preferência, também chamado de direito de prelação ou preempção, tem por conteúdo a prioridade para a aquisição de determinado bem, ainda que seu titular esteja em igualdade de condições com outrem”²⁵.

Para a concessão do direito de preferência, o locatário deverá ser notificado pelo locador da existência da proposta de venda do imóvel locado, para que, a seu critério, exerça ou não seu direito de preferência. Nesse sentido, dispõe a Lei 8.245/91:

Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

Essa obrigação do locador em conceder ao locatário o direito de preferência decorre da lei, não dependendo, portanto, que esteja o contrato de locação averbado no cartório imobiliário, podendo, inclusive, ingressar com ação indenizatória em face do locador caso seu direito não seja devidamente concedido. Por outro lado, é necessário que o contrato de locação esteja averbado na matrícula para que o locatário possua legitimidade para adjudicar o imóvel.

Todavia, apesar da existência de inquilinos no imóvel normalmente não obstar a compra do imóvel, exceto no caso em que o locatário queira exercer o seu direito de preferência

²⁵ SLAIBI FILHO, Nagib; SÁ, Romar Navarro de. **Comentários à Lei do Inquilinato**. São Paulo: Grupo GEN, 10. ed., 2010, p. 236.

na aquisição, há situações que podem ser verificadas na matrícula que podem inviabilizar a compra.

Como por exemplo, pode-se citar a existência de averbação de uma ação que esteja em trâmite em face do proprietário que possa reduzi-lo a insolvência e, dessa forma, o imóvel pode vir a ser penhorado como forma de satisfazer a sua dívida. Nesse caso, caso o comprador resolva comprar o imóvel mesmo ciente da existência da ação, ficará suscetível a perder o imóvel por conta da anulação da venda, uma vez que sabia da existência da ação que poderia reduzir o vendedor à insolvência.

Entretanto, apesar da matrícula concentrar grande parcela das informações relacionadas ao imóvel, apenas a sua verificação não é suficiente para identificar eventuais problemas que recaiam sobre o imóvel que possam levar, em casos extremos, à inviabilidade da aquisição. Portanto, é imprescindível ainda a análise de outros documentos, os quais serão elencados abaixo, demonstrando a importância de cada um deles.

2.2.2 Título de propriedade

O título de propriedade é o documento que atesta a origem aquisitiva do imóvel, podendo ser uma escritura de venda e compra, um formal de partilha, uma escritura de doação, por exemplo. Portanto, além da certidão de matrícula, é necessário também uma cópia autenticada do título de propriedade pelo qual o último proprietário adquiriu o imóvel, como forma de confirmar se as informações constantes na matrícula estão de acordo com as do título, bem como verificar se quem está vendendo o imóvel possui legitimidade.

2.2.3 Certidão de tributos imobiliários

Ademais, é necessário ainda a emissão da certidão de tributos municipais da prefeitura do município onde localiza-se o imóvel, que deverá ser solicitada a fim de verificar a existência de débitos municipais, principalmente o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), tendo em vista que as obrigações relativas aos tributos municipais constituem obrigações *propter rem*.

A obrigação *propter rem*, traduzida do latim como “própria da coisa”, significa que se o direito de que se origina é transmitido, a obrigação o segue, seja qual for o título translativo. Nesse sentido, de acordo com Flávio Tartuce, essas obrigações “são as que estão a cargo de um

sujeito, à medida que este é proprietário de uma coisa, ou titular de um direito real de uso e gozo dela”²⁶.

Nessa lógica, o artigo 130 da Lei 5.172/66 (Código Tributário Nacional) ainda prevê:

Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.

A certidão de tributos imobiliários demonstrará, portanto, se o imóvel possui dívidas perante a prefeitura do município onde está situado. Dessa maneira, conhecidos os débitos que recaem sobre o imóvel, o adquirente está apto para tomar uma decisão no sentido de arcar com as eventuais dívidas, negociar com o vendedor o abatimento do preço da aquisição no montante das dívidas apuradas ou até mesmo desistir do negócio, de acordo com os seus interesses na operação.

2.2.4 Certidão negativa de débitos condominiais

Na hipótese da aquisição possuir como objeto unidade autônoma em condomínio, será necessário também a Certidão Negativa de Débito Condominial assinada pelo síndico, acompanhada da Ata de Eleição correspondente e das últimas atas de assembleia realizadas, por força do artigo 1.345 do Código Civil, que prevê que “o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios”, tratando-se, portanto, também de obrigação *propter rem*.

2.2.5 Contas de consumo do imóvel

As contas de consumo do imóvel, dentre elas, as relativas à água, energia e gás, juntamente com os respectivos comprovantes de pagamento, apesar de não apresentarem nenhum risco de inviabilização da aquisição, são importantes para verificar quem encontra-se atualmente na posse do imóvel, evitando surpreender-se com eventuais locatários que possam estar ocupando o imóvel.

²⁶ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil 2 - Direito das Obrigações e Responsabilidade Civil**. São Paulo: Método, 15. ed., 2020, p. 131.

Tal situação decorre do fato de que a obrigação de pagamento das concessionárias de energia, água e gás são de responsabilidade de quem estiver utilizando o imóvel, conforme é o entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça que, em sede do Recurso Especial nº 1.267.302 entendeu o seguinte:

Diferentemente, do entendimento proferido pelo Tribunal de origem, a jurisprudência deste Tribunal Superior, frisa que, “o débito tanto de água como de energia elétrica é de natureza pessoal, não se vinculando ao imóvel. A obrigação não é propter rem” (Recurso Especial 890572, Rel. Min. Herman Benjamin, Data da Publicação 13/04/2010), de modo que não pode o recorrido ser responsabilizado pelo pagamento de serviço de fornecimento de água utilizado por outras pessoas.²⁷

2.2.6 Certidão de tombamento

É importante ainda verificar se o imóvel se encontra tombado, ou seja, possui um reconhecimento de seu valor histórico a tal ponto que o Poder Público instituiu um regime jurídico especial a ele com a finalidade de sua preservação.

Apesar de também não inviabilizar a alienação do imóvel, o tombamento impõe restrições ao uso do bem por seu proprietário. Dessa forma, é essencial que o adquirente tenha conhecimento de tais restrições para analisar se é economicamente viável a aquisição do imóvel de acordo com o projeto pretendido, o que deverá ser feito por meio das respectivas certidões de tombamento nos âmbitos federal, estadual e municipal.

2.2.7 Certidão de desapropriação

Por fim, é necessário também que o adquirente verifique se o imóvel foi declarado objeto de utilidade pública, ou seja, se foi ou será objeto de desapropriação, que pode ser conceituada como “um ato de império, vinculado, praticado pelo Estado ou por sua delegação, que consiste na retirada da propriedade, mediante pagamento, à vista ou parcelado”²⁸, a qual encontra-se disciplinada no artigo 182, § 3º da Constituição Federal, que prevê o seguinte:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno

²⁷ STJ, Recurso Especial 1.267.302 - SP (2011/0108954-8), Relator: Ministro Mauro Campbell Marques, Data de Julgamento: 08/11/2011, Data de Publicação DJE: 17/11/2011.

²⁸ GARCIA, José Ailton. **Desapropriação: Decreto-Lei 3.365/1941 e Lei 4.132/1962**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2. ed., 2019, p. 49.

desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

Nesse sentido, a desapropriação pode ser compreendida como sendo o ato pela qual o Poder Público, mediante aviso prévio e justa indenização, retira de seu dono a propriedade de certo bem móvel ou imóvel em razão de um interesse social.

Portanto, o adquirente deverá emitir a certidão de desapropriação do Poder Público do município onde localiza-se o imóvel a fim de constatar se este foi ou será objeto de desapropriação, sob pena de perder o imóvel para o município.

2.3 Análise da Situação dos Proprietários e dos Antecessores do Imóvel

Paralelamente à análise da documentação do imóvel, deve ser verificada também a situação pessoal dos vendedores por meio da obtenção de documentos e certidões em seus nomes, os quais serão elencados a seguir, a fim de averiguar se eles possuem débitos que sejam capazes de eventualmente atingir o imóvel e, em alguns casos, tornarem a venda ineficaz como forma de satisfazer seus credores.

De início, cumpre salientar a importância de verificar se aquele que está vendendo o imóvel é realmente seu proprietário. Esse fato se dá pois há situações em que, apesar de haver um título registrado que atesta a alienação, referida operação foi realizada com algum vício, como por exemplo a utilização de procuração falsa, o que pode implicar na validade da venda.

Nesse sentido, a ação reivindicatória serve para as hipóteses em que o titular do direito de propriedade seja privado de seu direito de usar, gozar ou dispor das coisas, assegurados expressamente nos termos do artigo 1.228 do Código Civil, que prevê que “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

Partindo dessa premissa, leciona Orlando Gomes:

O que se busca com a *reivindicatio* é a restituição da coisa, da qual o proprietário foi desapossado. A causa de pedir apoia-se no art. 1.228, caput, parte final, do Código civil, e no esbulho sofrido. Tem por fundamento o direito de sequela, que é atributo dos direitos reais, e que se concretiza pelo poder de seguir a coisa onde quer que esteja²⁹.

²⁹ VIANA, Marco Aurelio S. **Da Ação Reivindicatória**. São Paulo: Saraiva, 1986, p. 18.

Portanto, caso a ação reivindicatória seja julgada procedente e o título de propriedade venha a ser anulado por conta do reconhecimento de algum vício no negócio jurídico, a venda não será eficaz em face do reivindicante, o que implicará na perda da propriedade do imóvel. Sendo assim, a existência de uma ação reivindicatória poderá ser constatada a partir da verificação da certidão dos distribuidores de ações cíveis do estado onde situa-se o imóvel.

Superada a questão de que o vendedor é realmente o proprietário do imóvel, mister a análise da existência de eventuais dívidas em nome do vendedor. Nesse contexto, o Código Civil trata da responsabilidade patrimonial dos bens do devedor para a garantia de seus débitos:

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

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.

Nesse contexto, a cautela na investigação da situação patrimonial do vendedor assegura que venda do imóvel não venha a ser posteriormente questionada por terceiros, especialmente em decorrência da fraude contra credores ou fraude à execução, institutos que serão objeto de análise no próximo capítulo deste trabalho.

Importante mencionar a importância de se verificar também a situação dos antecessores do imóvel nos últimos 10 (dez) anos, de modo a confirmar a inexistência de ações ou execuções judiciais que possam inviabilizar a aquisição, de acordo com a mesma lógica aplicável aos vendedores.

Ademais, a *due diligence* também deve abarcar também as empresas em que os vendedores são sócios ou administradores, uma vez que, caracterizado abuso da personalidade jurídica, pode ser decretada a desconsideração da personalidade jurídica, que permite a invasão no patrimônio do seu sócio para a satisfação de dívidas da empresa. Nesse deslinde, preceitua o Código Civil:

Art. 50. Em caso de abuso da personalidade jurídica, caracterizado pelo desvio de finalidade ou pela confusão patrimonial, pode o juiz, a requerimento da parte, ou do Ministério Público quando lhe couber intervir no processo, desconsiderá-la para que os efeitos de certas e determinadas relações de obrigações sejam estendidos aos bens particulares de administradores ou de sócios da pessoa jurídica beneficiados direta ou indiretamente pelo abuso.

No sentido contrário, nas hipóteses em que o sócio utiliza a pessoa jurídica para proteger os bens que deveriam ser de seu patrimônio pessoal, configura-se a desconsideração

inversa da personalidade jurídica, tornando necessário também a análise dos sócios caso a vendedora seja uma pessoa jurídica.

Diante do exposto, com o objetivo de garantir maior segurança jurídica à aquisição, a situação pessoal dos vendedores e antecessores, bem como as pessoas relacionadas a eles, poderá ser aferida por meio da obtenção das certidões pessoais em seus nomes, as quais serão elencadas a seguir.

2.3.1 Documentos pessoais

Em primeiro lugar, após a verificação da matrícula do imóvel, onde constará as informações dos vendedores, antes de iniciar a solicitação das certidões, é necessário verificar seus documentos pessoais a fim de confirmar se as informações indicadas na matrícula estão corretas.

Para pessoas físicas, requer-se a cópia autenticada do Comprovante de Inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), da Carteira de Identidade (RG) e da certidão de nascimento ou certidão de casamento, conforme o caso. Já para as pessoas jurídicas, será necessário o Cartão do Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), bem como a cópia autenticada da última alteração do Contrato Social, a fim de verificar os sócios e administradores da empresa, os quais também deverão ser investigados na *due diligence* imobiliária.

Em relação às pessoas físicas, tais documentos servirão para verificar o estado civil e a idade do vendedor. Caso o vendedor seja casado, com exceção ao regime da separação total de bens, seu cônjuge deverá autorizar a alienação, conforme disciplina o artigo 1.647 do Código Civil:

Art. 1.647. Ressalvado o disposto no art. 1.648, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta:
I - alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis;
II - pleitear, como autor ou réu, acerca desses bens ou direitos;
III - prestar fiança ou aval;
IV - fazer doação, não sendo remuneratória, de bens comuns, ou dos que possam integrar futura meação.

Ademais, na hipótese do vendedor for menor de dezoito anos, a alienação dependerá de autorização judicial, desde que comprovada a efetiva necessidade e utilidade, por inteligência do artigo 1.647 do Código Civil, sob pena de anulação:

Art. 1.691. Não podem os pais alienar, ou gravar de ônus real os imóveis dos filhos, nem contrair, em nome deles, obrigações que ultrapassem os limites da simples administração, salvo por necessidade ou evidente interesse da prole, mediante prévia autorização do juiz.

Parágrafo único. Podem pleitear a declaração de nulidade dos atos previstos neste artigo:

I - os filhos;

II - os herdeiros;

III - o representante legal.

2.3.2 Comprovante de residência

Além dos documentos pessoais, o comprovante de residência do vendedor servirá para constar o seu atual domicílio. Tal exigência decorre do fato que, caso o vendedor resida em comarca diversa da do imóvel, será necessário a análise das certidões do local de seu domicílio, além das certidões do local em que o imóvel se situa.

Vale mencionar que, como regra geral, as certidões em nome do vendedor deverão sempre ser emitidas nos órgãos competentes no local onde situa-se o imóvel, em decorrência do disposto no artigo 47 do Código de Processo Civil:

Art. 47. Para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa.

§ 1º O autor pode optar pelo foro de domicílio do réu ou pelo foro de eleição se o litígio não recair sobre direito de propriedade, vizinhança, servidão, divisão e demarcação de terras e de nunciação de obra nova.

§ 2º A ação possessória imobiliária será proposta no foro de situação da coisa, cujo juízo tem competência absoluta.

Nesse deslinde, qualquer ação que tem por objeto de discussão alguma questão relacionada ao imóvel objeto da aquisição pretendida, deverá ser ajuizada no foro da situação da coisa, o que significa que eventuais processos relacionados ao imóvel estarão identificados na certidão do local do imóvel.

Contudo, na hipótese em que o vendedor resida em comarca diversa, deverão ser emitidas também as certidões do local de sua residência, tendo em vista a própria exceção prevista no §1º do artigo supramencionado, bem como a competência territorial para o ajuizamento da ação é o domicílio do réu prevista no artigo 46 do Código de Processo Civil³⁰, ressalvadas algumas exceções em que a ação poderá ser ajuizada em foro diverso.

Superadas essas questões, passa-se à exposição das certidões que usualmente são analisadas nas *due diligences* imobiliárias como condição precedente à aquisição pretendida.

³⁰ Prevê o artigo 46 do Código de Processo Civil: A ação fundada em direito pessoal ou em direito real sobre bens móveis será proposta, em regra, no foro de domicílio do réu.

2.3.3 Certidões dos distribuidores

A partir da prática jurídica no âmbito das *due diligences* imobiliárias, adotou-se um padrão de quais certidões relacionadas aos proprietários do imóvel usualmente devem ser solicitadas e analisadas por aquele que possui interesse em adquirir um imóvel. Ressalva-se, entretanto, conforme já mencionado anteriormente, que a listagem de certidões poderá ser modificada para incluir demais documentos, dependendo da especificidade e complexidade do caso concreto.

Dessa forma, pode-se afirmar que o adquirente deverá, no mínimo, verificar as seguintes certidões no local do imóvel, bem como no local onde residem os proprietários em nome dos proprietários: (i) Certidão da Justiça Estadual Cível; (ii) Certidão da Justiça Estadual Criminal; (iii) Certidão da Justiça Federal; (iv) Certidão da Justiça do Trabalho; (v) Certidão dos Tabelionatos de Protestos; (vi) Certidão de Regularidade do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), caso o vendedor seja pessoa jurídica; e (vii) Certidões fiscais dos âmbitos municipal, estadual e federal.

A Certidão da Justiça Estadual Cível, que deve ser solicitada no Tribunal de Justiça do Estado competente, apresenta informações relativas à ações cíveis, família e sucessões, falências, concordatas, recuperações judiciais e extrajudiciais, execuções fiscais e Juizados Especiais Cíveis.

Dependendo do estado brasileiro, essa certidão poderá não incluir todas as informações mencionadas. É comum, por exemplo, que as certidões cíveis de alguns estados não contemplem a existência de execuções fiscais, neste caso, o adquirente deverá também obter a certidão específica para tanto.

Esta certidão servirá, portanto, para o adquirente verificar se há alguma ação em trâmite em face dos proprietários que possam indicar algum risco para o imóvel. É a partir dela, por exemplo, que poderá ser identificado a existência de dívidas de IPTU, bem como multas administrativas que tenha como objeto o imóvel, e ainda existência ações ajuizadas em face do proprietário que possam levar a perda do imóvel por conta de uma penhora ou até mesmo a ineficácia da venda em virtude de um eventual decretação de fraude à execução.

A Certidão da Justiça Federal, na realidade, é dividida em duas: a Certidão da Justiça Federal de Primeiro Grau do estado e a Certidão do Tribunal Regional Federal da Região onde localiza-se o estado. A primeira delas engloba as ações e execuções fiscais, criminais e dos Juizados Especiais Federais Criminais Adjuntos, enquanto a segunda trata-se das ações cíveis, fiscais e criminais que se encontram em 2ª instância, as quais seguem a mesma lógica aplicável

às Certidões da Justiça Estadual no que tange aos possíveis apontamentos que podem ser encontrados, porém, neste caso, ajuizados na esfera federal.

A Certidão da Justiça Criminal contém informações relativas a termos circunstanciados, inquéritos e processos criminais em tramitação nos juízos de primeira instância. Apesar de serem raras as hipóteses em que a existência de algum apontamento possa inviabilizar a compra do imóvel, sua análise será imprescindível a fim de verificar a existência de alguma ação criminal cumulada com reparação de danos, em que o valor da indenização seja superior ao patrimônio do réu e, portanto, reduzindo-o a insolvência. Nesta hipótese, o imóvel poderá ser penhorado de forma a satisfazer o pagamento da indenização.

A Certidão da Justiça do Trabalho também é dividida em duas: A Certidão de Reclamações Trabalhistas do Tribunal Regional do Trabalho da região onde localiza-se o estado e a Certidão de Débitos Trabalhistas do Tribunal Superior do Trabalho, que representa a 2ª instância da justiça trabalhista.

Ressalva-se que as reclamações trabalhistas normalmente são ajuizadas pelo empregador que teve algum de seus direitos trabalhistas violados em face da empresa empregadora. Todavia, encontram-se diversas decisões na justiça trabalhista em que os sócios das empresas tiveram seus bens penhorados para satisfação da dívida da empresa condenada antes mesmo da desconsideração da personalidade jurídica da empresa.

Por essa razão, reforça-se a necessidade de verificar se o proprietário integra o quadro societário de alguma empresa como sócio ou administrador, uma vez que seu patrimônio poderá ser afetado em virtude de dívidas de sua empresa.

A Certidão dos Tabelionatos de Protestos será necessária também para verificar se o proprietário possui dívidas. Caso o proprietário seja pessoa jurídica e tenha a sua falência decretada, o juiz poderá fixar que a data da falência retroaja em até 90 dias contados do primeiro protesto por falta de pagamento, em que o bem poderá vir a ser incluído na massa falida a fim de satisfazer seus credores.

Tratando-se ainda de proprietário pessoa jurídica, a Certidão de Regularidade do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) atestará se o empregador está em dia: (i) com as obrigações para com o FGTS, considerando os aspectos: financeiro, cadastral e operacional; (ii) com o pagamento das contribuições sociais instituídas pela Lei Complementar nº. 110/2001; (iii) com o pagamento de empréstimos lastreados com recursos do FGTS.

Por fim, as certidões fiscais dos âmbitos municipal (Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Mobiliários), estadual (Certidão de Débitos Tributários Não Inscritos na Dívida Ativa e Certidão Negativa de Débitos Tributários da Dívida Ativa) e federal (Certidão Negativa de

Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União), demonstram a existência de dívidas perante ao Poder Público relacionados ao pagamentos de tributos.

Diante do exposto, conclui-se que as certidões elencadas acima são fundamentais para verificar se o proprietário possui dívidas que possam recair sobre o imóvel objeto da aquisição pretendida. Todavia, apenas a existência de apontamentos nas certidões não inviabiliza necessariamente a compra do imóvel, uma vez que a partir da análise da certidão de objeto e pé ou das peças processuais, bem como a comprovação de que o proprietário possui patrimônio suficiente para satisfazer suas dívidas, pode verifica-se que os apontamentos indicados nas certidões não possuem nenhuma relação com o imóvel ou o proprietário possui patrimônio suficiente para arcar com suas dívidas, mitigando, portanto, o risco do imóvel ser penhorado.

3. FRAUDE CONTRA CREDORES E FRAUDE À EXECUÇÃO SOB A ÓTICA DA PROTEÇÃO DO ADQUIRENTE DE BOA-FÉ

Conforme demonstrado no capítulo anterior, o indivíduo que possui interesse em comprar um imóvel, além da documentação relacionado ao imóvel, deverá também analisar uma série de documentos e certidões relacionadas aos proprietários, a fim de confirmar se possuem legitimidade para vender o imóvel e se possuem dívidas que possam recair no imóvel.

Essas cautelas decorrem do fato de que, caso o vendedor possua débitos que possam o reduzir a insolvência, ou seja, que a partir da venda do imóvel o vendedor deixa de possuir bens suficientes para garantir suas dívidas, essa venda pode vir a ser anulada ou decretada ineficaz como forma de satisfazer os seus credores que venham a ser prejudicados.

Todavia, a questão da necessidade de obtenção de certidões de distribuição de feitos ajuizados contra o vendedor, por ocasião da compra ou da celebração de contrato envolvendo a propriedade de um imóvel, é altamente controvertida³¹.

Por um lado, há uma corrente doutrinária que entende que tais certidões devem ser obtidas em virtude do dispositivo previsto na Lei 7.433, de 18 de dezembro de 1985, que dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, que prevê claramente sobre a obrigatoriedade da apresentação dessas certidões:

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.

Entretanto, de outro lado, há uma corrente que defende a inexistência de obrigação legal de apresentar as certidões relacionadas aos vendedores, baseado na previsão do inciso IV do artigo 1º do regulamento desta Lei 7.433/85, qual seja, o Decreto 93.240, de 09 de setembro de 1986, que dispõe:

Art 1º Para a lavratura de atos notariais, relativos a imóveis, serão apresentados os seguintes documentos e certidões:

(...)

³¹ SILVA, Bruno Mattos e. **Comprador de imóveis tem ônus de exigir certidões pessoais**. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2014-fev-25/bruno-mattos-comprador-imoveis-onus-exigir-certidoes-pessoais>. Acesso em: 04 de outubro de 2020.

IV - a certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e a de ônus reais, expedidas pelo Registro de Imóveis competente, cujo prazo de validade, para este fim, será de 30 (trinta) dias;

De acordo com essa corrente, portanto, a obrigação de apresentar as certidões de feitos ajuizados se limita às ações que dizem respeito diretamente ao imóvel objeto da escritura pública, ficando dispensável, portanto, a apresentação das certidões relacionadas aos vendedores.

Não obstante, mesmo que se entenda que a legislação brasileira não obrigue expressamente a apresentação das certidões relacionadas aos vendedores do imóvel, a própria lei estabelece hipóteses em que o comprador do imóvel pode vir a sofrer consequências decorrentes da não obtenção de certidões expedidas pelos distribuidores forenses³².

Tais hipóteses estão relacionadas aos institutos da fraude contra credores e da fraude à execução que, caso sejam reconhecidos, irão anular a venda fraudulenta e, conseqüentemente, implicará na perda do imóvel adquirido por terceiro por meio da evicção, que trata-se da perda do bem por decisão judicial ou ato administrativo que se relacione a causa preexistente ao contrato.

Diante do exposto, passa-se à análise propriamente dita dos institutos da fraude contra credores e da fraude à execução.

3.1 Fraude Contra Credores

Com a finalidade de analisar o instituto da fraude contra credores no ordenamento jurídico brasileiro, primeiramente faz-se necessário a compreensão sobre o conceito de negócio jurídico, uma vez que referido instituto trata-se de um dos defeitos do negócio jurídico previsto no Código Civil.

Os negócios jurídicos consistem em um acordo de vontades que tenham por finalidade a aquisição, transferência, modificação ou extinção de direitos. De acordo com o doutrinador Caio Mário da Silva, “os “negócios jurídicos” são, portanto, declarações de vontade destinadas à produção de efeitos jurídicos queridos pelo agente³³”.

³² SILVA, Bruno Mattos e. **Comprador de imóveis tem ônus de exigir certidões pessoais**. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2014-fev-25/bruno-mattos-comprador-imoveis-onus-exigir-certidoes-pessoais>. Acesso em: 04 de outubro de 2020.

³³ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil - Vol. I - Introdução ao Direito Civil - Teoria Geral de Direito Civil**. São Paulo: Grupo GEN, 32. ed., 2018, p. 382.

A vontade das partes é, portanto, requisito essencial para a validade do negócio jurídico. Nessa concepção, nos casos em que a vontade do agente é inexistente ou possui algum vício ou defeito, referido negócio será nulo ou anulável.

De acordo com o Código Civil, o negócio jurídico será nulo ou anulável nas seguintes hipóteses, respectivamente:

Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando:

I - celebrado por pessoa absolutamente incapaz;

II - for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto;

III - o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito;

IV - não revestir a forma prescrita em lei;

V - for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade;

VI - tiver por objetivo fraudar lei imperativa;

VII - a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção.

Art. 171. Além dos casos expressamente declarados na lei, é anulável o negócio jurídico:

I - por incapacidade relativa do agente;

II - por vício resultante de erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão ou fraude contra credores.

Nessa concepção, Silvio de Salvo Venosa acentua sobre o tema em sua obra:

A ineficácia, no sentido geral, trata-se da declaração legal de que os negócios jurídicos não se amoldam aos efeitos que ordinariamente produziriam. Sem dúvida, a ineficácia, por qualquer de suas formas, tem sentido de pena, punição pelo fato de os agentes terem transgredido os requisitos legais. Essa pena ora tem o interesse público a respaldá-la, como nos atos ou negócios inexistentes e nulos, ora o simples interesse privado, no qual a lei vê o defeito de menor gravidade, como nos atos ou negócios anuláveis³⁴.

Tratando-se dos defeitos dos negócios jurídicos passíveis de anulabilidade, é possível distinguir tais defeitos em duas categorias. Enquanto o primeiro deles trata-se dos vícios de consentimento, em que há uma divergência entre a vontade íntima do agente e a sua declaração exteriorizada, o segundo trata-se dos vícios sociais, em que o agente pratica atos contrários à boa-fé ou à própria lei com a finalidade de prejudicar terceiros.

Ao trata sobre os vícios de consentimento e os vícios sociais, o doutrinador Caio Mário da Silva Pereira ensina:

São, na verdade, de duas categorias os defeitos que podem inquinar o ato negocial. Uns atingem a própria manifestação da vontade, perturbando a sua elaboração, e atuam sobre o consentimento. Por vários motivos, perturbam a própria declaração volitiva, e influem no momento em que se exterioriza a deliberação do agente. Denominam-se *vícios de consentimento* (ou *da vontade*), em razão de se

³⁴ VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil – Parte Geral – Volume I**. São Paulo: Atlas, 16. ed., 2016, p. 526.

caracterizarem por influências exógenas sobre a vontade exteriorizada ou declarada, e aquilo que é ou devia ser a vontade real, se não tivessem intervindo as circunstâncias que sobre ela atuaram, provocando a distorção. Outros afetam o ato negocial, salientando a desconformidade do resultado com o imperativo da lei, e, nesses casos, o negócio reflete a vontade real do agente, canalizada, entretanto, e desde a origem, em direção oposta ao mandamento legal. Nenhuma oposição se apresenta entre a vontade íntima e a vontade externada, porém entre a vontade do agente e a ordem legal. Há, portanto, um negócio jurídico, existe uma declaração de vontade, mas esta, por fatores endógenos, traduz uma volição que visa resultados condenados ou condenáveis³⁵.

O instituto da fraude contra credores, portanto, consiste em um dos defeitos dos negócios jurídicos, tratando-se de um vício social, uma vez que é um negócio realizado com a finalidade de prejudicar seus credores.

Sendo assim, a fraude contra credores ocorrerá quando o devedor que se encontra em estado de insolvência ou está na iminência de tornar-se insolvente passa a dispor de seu patrimônio de forma gratuita ou onerosa com a finalidade de não responder por suas obrigações. Nesse sentido, ainda afirma Caio Mário da Silva Pereira em sua obra:

Constitui fraude contra credores toda *diminuição maliciosa* levada a efeito pelo devedor, com o propósito de desfaltar aquela garantia, em detrimento dos direitos creditórios alheios. Não constitui fraude, portanto, o fato em si de reduzir o devedor o seu ativo patrimonial, seja pela alienação de um bem, seja pela constituição de garantia em benefício de certo credor, seja pela solução de débito preexistente. O devedor, pelo fato de o ser, não perde a liberalidade de disposição de seus bens. O que se caracteriza como defeito, e sofre repressão da ordem legal, é a diminuição maliciosa do patrimônio, empreendida pelo devedor como ânimo de prejudicar os demais credores, ou com a consciência de causar dano.”³⁶

Nesse deslinde, a caracterização da fraude contra credores exige a observância de três requisitos: a anterioridade do crédito, o *eventus damni* e o *consilium fraudis*. O primeiro deles, a anterioridade do crédito, está disciplinado no artigo 158, §2º do Código Civil, que prevê que “só os credores que já o eram ao tempo daqueles atos podem pleitear a anulação deles”, o que significa que o crédito deve ter sido constituído antes da alienação do bem.

O requisito do *eventus damni* trata-se do elemento objetivo da fraude e consiste na necessidade da ocorrência do dano causado ao credor em decorrência do ato do devedor que alienou ou gravou seus bens tornando-se insolvente. Portanto, a fraude não ficará configurada se não causar danos aos credores.

³⁵ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil – Volume I – Introdução ao Direito Civil**. São Paulo: Grupo GEN, 32. ed., 2018, p. 414.

³⁶ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil - Vol. I - Introdução ao Direito Civil - Teoria Geral de Direito Civil**. São Paulo: Grupo GEN, 32. ed., 2018, p. 434.

Por fim, o último requisito é o elemento do subjetivo do *consilium fraudis*, ou seja, a intenção fraudulenta. Entretanto, no direito brasileiro, “esse elemento dispensa a intenção precípua de prejudicar, bastando para a existência da fraude o conhecimento dos danos resultantes da prática do ato”³⁷.

Todavia, o direito brasileiro confere tratamento diferenciado para os negócios jurídicos praticados a título gratuito e a título oneroso. Nos negócios de transmissão gratuita de bens, como no caso da doação, o Código Civil prevê:

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.

A partir da leitura do dispositivo, compreende-se que, nos casos de transmissão gratuita ou remissão de dívidas, a fraude ficará configurada independentemente se o devedor ou o terceiro tinham ciência do estado de insolvência (*consilium fraudis*), bastando apenas a comprovação de que ocorreu o dano (*eventus damni*). Portanto, há presunção de fraude, cabendo ao devedor comprovar que não prejudicou terceiros.

Por outro lado, nos negócios de transmissão onerosa de bens, como a compra e venda, a configuração da fraude não dispensa o *consilium fraudis*. Nesse sentido, o artigo 159 do Código Civil prevê que “serão igualmente anuláveis os contratos onerosos do devedor insolvente, quando a insolvência for notória, ou houver motivo para ser conhecida do outro contratante”.

A anulação do negócio de transmissão onerosa de bens exige, portanto, que o adquirente tivesse conhecimento da situação de insolvência do vendedor, o que significa que, caso o adquirente tenha tomado todas as cautelas exigidas de um homem médio, e mesmo assim não conseguiu identificar as dívidas do vendedor, a fraude contra credores não será configurada.

Assim, a comprovação da ciência e da notoriedade da insolvência dependerá da análise do caso concreto, a partir das provas produzidas no curso da ação pauliana, que é ação movida pelos credores para anular negócio jurídico feito por devedores insolventes.

Nesse deslinde, nota-se a importância do adquirente, a fim de demonstrar sua boa-fé, analisar os documentos e certidões dos vendedores elencados no capítulo anterior para

³⁷ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil – Parte Geral – Volume I**. São Paulo: Atlas, 16. ed., 2016, p. 482.

identificar a existência de eventuais situações que demonstrem que o vendedor possui dívidas que possam reduzi-lo à insolvência, podendo caracterizar a fraude contra credores e, conseqüentemente, a venda vir a ser anulada por credores por meio da ação pauliana, que será objeto de estudo do tópico a seguir.

3.1.1 Ação Pauliana

A ação pauliana ou revocatória consiste em uma ação movida pelos credores em face do devedor insolvente que negocia bens que deveriam ser utilizados para o pagamento de sua dívida, com a finalidade de invalidar o negócio e satisfazer o seu crédito.

Sendo assim, a ação pauliana possui natureza desconstitutiva do negócio jurídico, o que significa que o negócio jurídico fraudulento lesivo aos credores é anulado, determinando-se o retorno do bem alienado ao patrimônio do devedor³⁸.

Nesse deslinde, tratando-se de negócios jurídicos praticados a título gratuito, basta a comprovação da insolvência do devedor, o *eventus damni* e a anterioridade do crédito, dispensando-se a comprovação da má-fé. Por outro lado, no entanto, nos negócios jurídicos praticados a título oneroso, é imprescindível que o credor comprove que ocorreu a *consilium fraudis*, enquanto o ônus de comprovar o *eventus damni* e a insolvência do devedor ficam a cargo do devedor e o terceiro adquirente³⁹.

Outrossim, apenas os credores que já o eram no momento do ato considerado fraudulento tem legitimidade para ajuizar da ação pauliana, o que significa que o crédito deve ter sido constituído anteriormente ao ato, não sendo necessário, entretanto, que a dívida esteja vencida.

Além da existência do débito, o credor deverá ser quirografário, que é aquele que não possui direito real de garantia em razão de seu crédito ser originário a partir de uma obrigação, conforme preceitua o artigo 158 do Código Civil. Todavia, no mesmo dispositivo legal, em seu § 1º, permite que o credor com garantia real ingresse com a ação pauliana, sob a condição de que a garantia se torne insuficiente para a satisfação do crédito.

Sendo assim, no que tange à legitimidade passiva, o artigo 161 do Código Civil preceitua:

³⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, volume 1 – Parte Geral**. São Paulo: Saraiva, 17. ed., 2018, p. 479.

³⁹ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário – Direito e Prática**. São Paulo: Forense, 14. ed., 2019, p. 826.

Art. 161. A ação, nos casos dos arts. 158 e 159, poderá ser intentada contra o devedor insolvente, a pessoa que com ele celebrou a estipulação considerada fraudulenta, ou terceiros adquirentes que hajam procedido de má-fé.

Embora a lei utilize a expressão “poderá”, é consenso na doutrina e jurisprudência que referida ação necessariamente deverá ser proposta em face do devedor insolvente e também contra o indivíduo que celebrou com ele o negócio fraudulento, além do terceiro adquirente que tenha procedido de má-fé, caso o bem já tenha sido alienado a terceiro. Trata-se, portanto, de hipótese de litisconsórcio necessário de que trata o artigo 114 do Código de Processo Civil⁴⁰.

3.2 Fraude à Execução

Da mesma forma que ocorre na fraude contra credores, a fraude à execução também se trata de uma tentativa de fraudar credores, entretanto, sua configuração depende de uma ação judicial em trâmite em face do devedor, não sendo necessário que já tenha sido proferida sentença. Sendo assim, referido instituto afeta a atividade jurisdicional, uma vez que afeta as decisões proferidas pelo Poder Judiciário.

Nessa concepção, ensina Fredie Didier Júnior:

A fraude à execução é a manobra do devedor que causa dano não apenas ao credor (como na fraude pauliana), mas também à atividade jurisdicional executiva. Trata-se de instituto tipicamente processual. É considerada mais grave do que a fraude contra credores, vez que cometida no curso de processo judicial, executivo o apto a ensejar futura execução, frustrando os seus resultados. Isso deixa evidente o intuito de lesar o credor, a ponto de ser tratada com mais rigor⁴¹.

Tendo em vista que a fraude à execução se trata, portanto, de ato extremamente grave por afetar diretamente a atividade jurisdicional, a legislação brasileira buscou mecanismos mais severos para reprimi-la. Nesse sentido, o Código Civil trata o instituto como ato atentatório à dignidade da justiça, enquanto o Código Penal o tipifica como crime contra a administração da justiça, conforme observa-se dos referidos dispositivos:

Art. 774. Considera-se atentatória à dignidade da justiça a conduta comissiva ou omissiva do executado que:

I - fraudar a execução;

(...)

Parágrafo único. Nos casos previstos neste artigo, o juiz fixará multa em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do débito em execução, a qual será

⁴⁰ Dispõe o artigo 114 do Código de Processo Civil: O litisconsórcio será necessário por disposição de lei ou quando, pela natureza da relação jurídica controvertida, a eficácia da sentença depender da citação de todos que devam ser litisconsortes

⁴¹ DIDIER JR., Fredie. **Curso de Direito Processual Civil. - Vol.3**. Salvador: Juspodivm, 13. ed., 2016, p. 388.

revertida em proveito do exequente, exigível nos próprios autos do processo, sem prejuízo de outras sanções de natureza processual ou material.

Art. 179 - Fraudar execução, alienando, desviando, destruindo ou danificando bens, ou simulando dívidas:

Pena - detenção, de seis meses a dois anos, ou multa.

Parágrafo único - Somente se procede mediante queixa.

Além disso, ao contrário do que ocorre na fraude contra credores, em que o ato fraudulento será anulado por meio da ação pauliana, na fraude à execução, o ato de oneração ou alienação praticado pelo devedor a terceiro com a finalidade de abster-se do cumprimento de suas obrigações será ineficaz em relação ao exequente, conforme preceitua o §1º do artigo 792 do Código de Processo Civil. Neste ponto, vale frisar os ensinamentos de Bruno Mattos Silva:

A aquisição de bem nas hipóteses de fraude à execução não é nula ou anulável, mas apenas ineficaz em relação ao autor da ação. Isso significa que a aquisição do imóvel não poderá ser oposta ao autor: ele se tornará titular do bem, caso venha a ser ou já tenha sido a ação reivindicatória julgada procedente, ou o bem responderá pela dívida do vendedor, conforme o caso⁴².

Sendo assim, caracterizada a fraude à execução, o credor poderá requerer a penhora do bem alienado de maneira fraudulenta nos autos do processo em trâmite, uma vez que tal alienação se torna ineficaz em relação a terceiros, o que significa que o terceiro adquirente perderá imóvel.

De acordo com o artigo 792 do Código de Processo Civil, a fraude à execução estará configurada nas seguintes hipóteses:

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.

A primeira hipótese de fraude à execução tratada no inciso I do artigo 792 do Código de Processo Civil refere-se à hipótese do terceiro que compra um bem que, no momento da alienação, era objeto de uma ação fundada em direito real ou com pretensão reipersecutória, o

⁴² SILVA, Bruno Mattos. **Compra de Imóveis - Aspectos Jurídicos, Cautelas Devidas e Análise de Riscos**. São Paulo: Atlas, 12. ed., 2019, p. 107.

que significa que aquele que vendeu o bem ao terceiro não era na realidade o seu proprietário. Portanto, caso a ação fundada em direito real ou com pretensão reipersecutória seja julgada procedente, o terceiro adquirente perderá a propriedade adquirida.

Todavia, a configuração da fraude à execução nesta hipótese dependerá do registro da citação do réu na matrícula do imóvel, de maneira a conferir publicidade e presunção absoluta de conhecimento de terceiros de sua existência, conforme preceitua o item 21 do inciso I do artigo 167 da Lei 6.015/73.

Caso a citação não tenha sido registrada na matrícula, entretanto, a doutrina majoritária entende que caberá ao autor da ação fundada em direito real ou com pretensão reipersecutória demonstrar que o adquirente tinha conhecimento da existência da ação.

Os incisos II e IV do artigo 792 do Código de Processo Civil, tratam-se das hipóteses de alienações ou onerações, tais como a instituição de hipoteca e usufruto no imóvel efetuada pelo proprietário, que frustrate ou possa frustrar a ação judicial tendente a levar o imóvel a ser penhorado ou vendido judicialmente de forma a satisfazer os créditos dos autores da ação⁴³.

Assim, como requisito essencial para a configuração da fraude à execução, exige-se a averbação do processo de execução em trâmite, na forma do artigo 828 do Código de Processo Civil, de forma a proporcionar publicidade a terceiros, que prevê:

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.

Todavia, caso o processo de execução não tenha sido averbado na matrícula do imóvel, caberá ao autor da ação comprovar que o terceiro adquirente tinha conhecimento da ação pendente contra o alienante que pudesse implicar na perda do imóvel, sendo tal entendimento consolidado na jurisprudência brasileira por meio da edição da Súmula 375 do Supremo Tribunal de Justiça em 2009, que preceitua que “o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente”.

Sendo assim, a configuração da fraude à execução exige que o terceiro adquirente tenha conhecimento da ação em trâmite – a *scientia fraudis* - e, mesmo assim, decida prosseguir com a aquisição. Nesse sentido, Fredie Souza Didier Jr. e Paula Sarno Braga ensinam:

⁴³ SILVA, Bruno Mattos e. **Compra de Imóveis - Aspectos Jurídicos, Cautelas Devidas e Análise de Riscos**. São Paulo: Atlas, 12. ed., 2019, p. 110.

(...) a scientia fraudis pelo terceiro adquirente (ou beneficiário do gravame) é presumida pelo legislador (presunção absoluta), diante da publicidade de tais atos no registro do bem.

Caso essa averbação não seja realizada, caberá ao exequente o ônus de demonstrar que o terceiro adquirente tinha conhecimento da pendência do processo ou do ato constitutivo (na linha do enunciado n. 375 da Súmula do STJ), cuja boa-fé é presumida⁴⁴.

Nesse contexto, o Supremo Tribunal de Justiça, no âmbito do Recurso Especial nº 956.943, em caráter repetitivo, entendeu que o reconhecimento da fraude execução exige a citação válida do devedor, o registro da penhora do bem alienado ou a prova de má-fé do terceiro adquirente⁴⁵.

Por fim, o inciso III exige a averbação de hipoteca judiciária ou outro ato de constrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude para configuração da fraude à execução, a qual será aplicada a mesma lógica exposta aos demais incisos no que tange a inversão do ônus da prova ao autor da ação que, caso não esteja averbada a constrição na matrícula, deverá comprovar que o adquirente tinha conhecimento da sua existência.

Diante do exposto, nota-se a importância da verificação da matrícula imobiliária para aquisição de um imóvel, uma vez que por meio de sua análise será possível verificar a existência de ações ajuizadas em face dos proprietários que possam atingir o imóvel. Assim, caso o adquirente decida comprar o imóvel mesmo com a averbação, ficará suscetível a perder o imóvel.

Todavia, na hipótese da matrícula conter a averbação de nenhuma ação, o adquirente deverá ainda analisar as certidões listadas no capítulo anterior em nome do vendedor na comarca do local do imóvel e do domicílio do vendedor, se diverso, como forma de comprovar

⁴⁴ DIDIER JR, Fredie; BRAGA, Paula Sarno. **O Princípio da Concentração da Matrícula e a Fraude à Execução: Um Diálogo entre a Lei N. 13.097/2015 e o CPC/2015.** Disponível em: <https://periodicos.unichristus.edu.br/opiniaojuridica/article/view/1908/719>. Acesso em: 10 de outubro de 2020.

⁴⁵ PROCESSO CIVIL. RECURSO REPETITIVO. ART. 543-CDO CPC. FRAUDE DE EXECUÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. SÚMULA N. 375/STJ. CITAÇÃO VÁLIDA. NECESSIDADE. CIÊNCIA DE DEMANDA CAPAZ DE LEVAR O ALIENANTE À INSOLVÊNCIA. PROVA. ÔNUS DO CREDOR. REGISTRO DA PENHORA. ART. 659, § 4º, DO CPC. PRESUNÇÃO DE FRAUDE. ART. 615-A, § 3º, DO CPC. 1. Para fins do art. 543-c do CPC, firma-se a seguinte orientação: 1.1. É indispensável citação válida para configuração da fraude de execução, ressalvada a hipótese prevista no § 3º do art. 615-A do CPC. 1.2. O reconhecimento da fraude de execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente (Súmula n. 375/STJ). 1.3. A presunção de boa-fé é princípio geral de direito universalmente aceito, sendo milenar a parêmia: a boa-fé se presume; a má-fé se prova. 1.4. Inexistindo registro da penhora na matrícula do imóvel, é do credor o ônus da prova de que o terceiro adquirente tinha conhecimento de demanda capaz de levar o alienante à insolvência, sob pena de tornar-se letra morta o disposto no art. 659, § 4º, do CPC. 1.5. Conforme previsto no § 3º do art. 615-A do CPC, presume-se em fraude de execução a alienação ou oneração de bens realizada após a averbação referida no dispositivo. 2. Para a solução do caso concreto: 2.1. Aplicação da tese firmada. 2.2. Recurso especial provido para se anular o acórdão recorrido e a sentença e, conseqüentemente, determinar o prosseguimento do processo para a realização da instrução processual na forma requerida pelos recorrentes. (Recurso Especial 956.943/PR, Rel. Ministra Nancy Andrigui, Data do Julgamento: 20/08/2014, Data de Publicação DJE: 01/12/2014).

que, mesmo tomando todas as cautelas possíveis, não conseguiu identificar a existência da ação, inviabilizando, dessa forma, a configuração da fraude à execução e, conseqüentemente, evitando a perda de seu imóvel por conta da declaração da ineficácia da venda.

4. PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO DOS ATOS NA MATRÍCULA

4.1 Lei 13.097/2015 (Fruto da Medida Provisória nº 656)

Conforme já demonstrado ao longo deste trabalho, a aquisição de imóveis no Brasil trata-se de um procedimento complexo, oneroso e muitas vezes demorado, tendo em vista que o adquirente deverá tomar uma série de cautelas para mitigar os riscos da compra, por meio da análise das certidões relacionadas ao imóvel, bem como as de seus proprietários e antigos proprietários, a fim de verificar a existência de ações judiciais ou qualquer outro obstáculo que possam caracterizar a fraude contra credores ou a fraude à execução e, dessa maneira, vir a perder o imóvel adquirido.

Não obstante essas dificuldades, os registros cartorários no Brasil não se encontram unificados em um único local, ou seja, para verificar se um indivíduo possui uma ação cível ajuizada no Estado de São Paulo, por exemplo, é necessário obter a Certidão dos Distribuidores de Ações Cíveis do Estado de São Paulo, não abrangendo, dessa forma, processos ajuizados em outras localidades.

Tal situação implica consequentemente na dificuldade na obtenção de todas as informações dos proprietários que possam impactar no imóvel, uma vez que, para comprar um imóvel sem nenhum risco, em tese, seria necessário que o adquirente realizasse uma pesquisa sobre os proprietários e antecessores do imóvel em todos os cartórios e órgãos públicos do país.

Todavia, em virtude do custo extremamente oneroso e o tempo necessário para isso, os adquirentes acabam restringindo a investigação nos órgãos da localidade onde situa-se o imóvel e onde reside o proprietário, caso seja em local diferente do imóvel, deixando de possuir todas as informações necessárias para aferir o risco da aquisição, sob pena de inviabilizar a compra do imóvel.

Nesse contexto, com a finalidade proporcionar maior celeridade e segurança jurídica nas transações imobiliárias, em 07 de outubro de 2014 foi aprovada a Medida Provisória nº 656, posteriormente convertida na Lei Federal nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, que positivou no ordenamento jurídico brasileiro o princípio da concentração dos atos na matrícula.

A Medida Provisória nº 656 tinha como quatro grandes objetivos, a saber:

- (i) alterar a legislação tributária federal para, basicamente, renovar vários benefícios tributários que estão próximos a acabar; (ii) aprimorar a legislação de registros públicos de imóveis; (iii) criar a Letra Imobiliária Garantida (LIG), disciplinando sua emissão e, ao mesmo tempo, harmonizando a legislação de outros títulos de créditos com a instituição do novo instrumento; e, finalmente, (iv) promover alterações na

disciplina do direcionamento dos recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE)⁴⁶.

Sendo assim, dentre os temas elencados acima, a Medida Provisória nº 656 tratou do aprimoramento da legislação de registros públicos, acrescentando no ordenamento jurídico brasileiro novas disposições a respeito da eficácia dos negócios jurídicos, bem como alterou a Lei nº 7.433/1985, que dispõe sobre os requisitos para lavratura de escrituras públicas, a Lei 11.977/2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, e o Decreto Lei nº 754/1969, que alterou a redação do § 2º do artigo 224 da Consolidação das Leis do Trabalho.

A Medida Provisória nº 656, posteriormente convertida na Lei 13.097/15, a princípio, pretendeu aumentar a segurança jurídica nos negócios imobiliários, instituindo a matrícula imobiliária como principal e único documento a ser analisado para apurar a situação jurídica atual do imóvel. Nesse sentido, nas Exposições de Motivos da Medida Provisória nº 656, foram elencados os seus principais objetivos para o aprimoramento da legislação de Registros Públicos:

65. Trata-se de procedimento que contribuirá decisivamente para aumento da segurança jurídica dos negócios, assim como para desburocratização dos procedimentos dos negócios imobiliários, em geral, e da concessão de crédito, em particular, além de redução de custos e celeridade dos negócios, pois, num único instrumento (matrícula), o interessado terá acesso a todas as informações que possam atingir o imóvel, circunstância que dispensaria a busca e o exame de um sem número de certidões e, principalmente, afastaria o potencial risco de atos de construção oriundos de ações que tramitem em comarcas distintas da situação do imóvel e do domicílio das partes⁴⁷.

Sendo assim, o princípio da concentração dos atos na matrícula foi originário a partir da discussão na doutrina se os atos passíveis de registro ou averbação na matrícula elencados no artigo 167 da Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos) são taxativos ou exemplificativos, ou seja, se devem ser considerados apenas os atos mencionados no dispositivo legal, sem dar margem a interpretações extensivas, ou se referidos atos estão listados apenas a título de exemplificação, admitindo que sejam aceitos outros atos que não tenham sido listados.

⁴⁶ BRASIL. **Parecer nº 44, de 2014, da Comissão Mista, sobre a Medida Provisória nº 656, de 8 de outubro de 2014.** Disponível em:

https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra;jsessionid=51D0014E0EE2C45DB63C1B0467E7EBCF.proposicoesWebExterno1?codteor=1293518&filename=Tramitacao-PAR+44+MPV65614+%3D%3E+MPV+656/2014. Acesso em: 05 de outubro de 2020.

⁴⁷ BRASIL. **Exposição de Motivos da Medida Provisória nº 656/2014.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2014/Exm/ExmMPv656-14.doc. Acesso em: 05 de outubro de 2020.

4.2 Princípio da Concentração dos Atos na Matrícula

Inicialmente, antes de adentrar à análise do princípio dos atos de concentração na matrícula, cumpre salientar o que se entende por princípio. De acordo com o jurista Celso Antônio Bandeira de Mello, pode-se compreender um princípio como:

Mandamento nuclear de um sistema, verdadeiro alicerce dele, disposição fundamental que se irradia sobre diferentes normas compondo-lhes o espírito e sentido servido de critério para sua exata compreensão e inteligência, exatamente por definir a lógica e a racionalidade do sistema normativo, no que lhe confere a tônica e lhe dá sentido harmônico⁴⁸.

De acordo com o princípio dos atos de concentração na matrícula, todas as ocorrências relevantes ao imóvel devem obrigatoriamente estarem registrados ou averbados em sua matrícula imobiliária, de forma a proporcionar publicidade e preservar os interesses de terceiros, o que significa que dar publicidade ao ato de seu interesse é dever do interessado.

Referido princípio, portanto, pode ser compreendido como um desdobramento do princípio da publicidade no âmbito dos serviços notariais e registrais que, de acordo com Diógenes Gasparini, “constitui-se elemento qualitativo daquilo que é dado ao conhecimento de todos, de maneira generalizada e indistinta, ou ainda a determinado grupo de pessoas ou a pessoa determinada, que possa a vir a ter algum interesse”⁴⁹.

A partir deste princípio entende-se que o terceiro de boa-fé que adquirir o imóvel não poderá ser prejudicado por causas que não estiverem lançadas na matrícula do imóvel, o que significa que, em tese, aquele que comprar o imóvel cuja matrícula não constava a existência de nenhum ônus ou gravame, não poderá perdê-lo por conta da venda anterior vir a ser anulada em virtude de fraude contra credores ou fraude à execução.

Nesse sentido, o artigo 54 da Lei 13.097/15 elenca as hipóteses que devem ser registradas ou averbadas na matrícula:

Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:

I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;

II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos

⁴⁸ MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Elementos de Direito Administrativo**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2. ed., 1991, p. 230.

⁴⁹ GASPARINI, Diógenes. **Direito Administrativo**. São Paulo: Saraiva, 8. ed., 2003, p. 10.

termos previstos do art. 615-A da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil;

III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e

IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil.

Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.”

As hipóteses elencadas nos incisos do referido dispositivo legal, para acessarem o fôlio real imobiliário, deverão ser registradas ou averbadas na matrícula do imóvel, cujo título deverá ser por mandado ou ofício judicial, e passar pelo depurador, ou seja, pela qualificação registral, devendo conter todos os elementos exigidos em lei, bem como respeitar os princípios registrários, em especial os princípios da legalidade, continuidade e especialidade⁵⁰.

A partir da leitura rasa do parágrafo único do supramencionado artigo, que trata do princípio da concentração na matrícula propriamente dito, entende-se que, em tese, seria necessário apenas a verificação da existência de constrições ou gravames na matrícula imobiliária para a realização de uma aquisição segura, sendo desnecessária, conseqüentemente, a análise das demais certidões em nome dos proprietários e antecessores.

No entanto, a própria lei contempla exceções no parágrafo único do artigo 54, quais sejam, (i) os casos de alienação que são ineficazes em relação à massa falida, conforme

⁵⁰ REMEDIO, Antonio; AGUIAR, Marcos Vinícius Pacheco. **A Lei 13.097/2015 e a efetivação do princípio da concentração no registro de imóveis.** Disponível em: http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/bibli_inf_2006/6FC81F47FC9670B6E050A8C0DD014ACF. Acesso em: 06 de outubro de 2020.

preceitua os artigos 129⁵¹ e 130⁵² da Lei 11.101/2005 (Lei da Recuperação Judicial e Falência), restando claro, portanto, a imprescindibilidade da análise das certidões falimentares em nome do proprietário do imóvel caso ele seja empresário ou sociedade empresária; e (ii) as hipóteses de aquisição ou extinção da propriedade que independam do registro de título do imóvel, como por exemplo, a usucapião.

Sendo assim, fica evidente que, aquele que adquirir o imóvel cuja matrícula continha o registro ou averbação de gravame, não tem como alegar que não tinha conhecimento da existência do gravame. Nesse deslinde, afirmam Fredie Souza Didier Jr. e Paula Sarno Braga que “na verdade, a existência da averbação referida no dispositivo só viria a estabelecer uma presunção absoluta de conhecimento pelo terceiro adquirente da pendência do feito e do caráter fraudulento do ato de alienação/onerção praticado”⁵³. Tratando-se de presunção absoluta, portanto, não se admite prova em contrário.

A título de exemplificação, caso um indivíduo venha a adquirir um imóvel cuja matrícula conste a averbação da existência de uma ação de execução ajuizada em face do proprietário decorrente de uma dívida não paga e que, futuramente, fique caracterizada a fraude à execução, o imóvel servirá como pagamento para a satisfação da dívida perante o credor. Por conseguinte, o adquirente perderá o imóvel, tendo em vista que referida ação estava averbada na matrícula e, portanto, presume-se que ele tinha ou deveria ter conhecimento dela.

⁵¹ Prevê o artigo 129 da Lei 11.101/05: Art. 129 São ineficazes em relação à massa falida, tenha ou não o contratante conhecimento do estado de crise econômico-financeira do devedor, seja ou não intenção deste fraudar credores: I – o pagamento de dívidas não vencidas realizado pelo devedor dentro do termo legal, por qualquer meio extintivo do direito de crédito, ainda que pelo desconto do próprio título; II – o pagamento de dívidas vencidas e exigíveis realizado dentro do termo legal, por qualquer forma que não seja a prevista pelo contrato; III – a constituição de direito real de garantia, inclusive a retenção, dentro do termo legal, tratando-se de dívida contraída anteriormente; se os bens dados em hipoteca forem objeto de outras posteriores, a massa falida receberá a parte que devia caber ao credor da hipoteca revogada; IV – a prática de atos a título gratuito, desde 2 (dois) anos antes da decretação da falência; V – a renúncia à herança ou a legado, até 2 (dois) anos antes da decretação da falência; VI – a venda ou transferência de estabelecimento feita sem o consentimento expresso ou o pagamento de todos os credores, a esse tempo existentes, não tendo restado ao devedor bens suficientes para solver o seu passivo, salvo se, no prazo de 30 (trinta) dias, não houver oposição dos credores, após serem devidamente notificados, judicialmente ou pelo oficial do registro de títulos e documentos; VII – os registros de direitos reais e de transferência de propriedade entre vivos, por título oneroso ou gratuito, ou a averbação relativa a imóveis realizados após a decretação da falência, salvo se tiver havido prenotação anterior. Parágrafo único. A ineficácia poderá ser declarada de ofício pelo juiz, alegada em defesa ou pleiteada mediante ação própria ou incidentalmente no curso do processo.

⁵² Prevê o artigo 130 da Lei 11.101/05: Art. 130. São revogáveis os atos praticados com a intenção de prejudicar credores, provando-se o conluio fraudulento entre o devedor e o terceiro que com ele contratar e o efetivo prejuízo sofrido pela massa falida.

⁵³ DIDIER JR., Fredie Souza; BRAGA, Paula Sarno. O princípio da concentração da matrícula e a fraude à execução: Um diálogo entre a Lei 13.097/2015 e o CPC/2015 Disponível em: <https://periodicos.unichristus.edu.br/opiniaojuridica/article/view/1908/719>. Acesso em: 10 de outubro de 2020.

Nesse contexto, mesmo antes do advento da Lei 13.097/15, o artigo 792 do Código de Processo Civil, ao enumerar as hipóteses de configuração da fraude à execução, já exigia a necessidade da averbação de situações jurídicas relevantes ao imóvel.

Todavia, caso a constrição ou gravame não tenha sido averbado ou registrado na matrícula, não é possível afirmar categoricamente que o adquirente estará livre da fraude contra credores ou da fraude à execução. Nesse sentido, Luiz Antonio Scavone Junior ensina:

(...) isso significa que se presume, de forma relativa, a boa-fé do adquirente e a higidez da transferência, modificação ou extinção do direito sobre o imóvel se não houver registro ou averbação do gravame ou constrição, mas não significa que não tenha havido fraude contra credores ou fraude à execução.⁵⁴

A inexistência de averbação ou registro de constrições ou gravames na matrícula, portanto, faz com que a presunção da boa-fé seja relativa, transferindo o ônus de comprovar a má-fé do adquirente, a *consilium fraudis*, ao credor afetado com a alienação. Tal entendimento já estava pacificado na jurisprudência brasileira com edição da Súmula 375 do Supremo Tribunal de Justiça, que estabeleceu que “o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova da má-fé do terceiro adquirente”.

Nesse sentido, ainda antes da promulgação da Lei nº 13.097/15, o Supremo Tribunal de Justiça já havia julgado o assunto na sistemática dos recursos repetitivos, em que ratificou o seguinte entendimento:

Inexistindo registro da penhora na matrícula do imóvel, é do credor o ônus da prova de que o terceiro adquirente tinha conhecimento de demanda capaz de levar o alienante à insolvência, sob pena de tornar-se letra morta o disposto no art. 659, § 4º, do CPC⁵⁵.

Diante do exposto, fica claro que a Lei 13.097/15 representou um marco na legislação brasileira ao positivar o princípio da concentração dos atos na matrícula a fim de promover maior segurança jurídica nas transações imobiliárias e desburocratizar o processo de aquisição de imóveis ao instituir a matrícula do imóvel, em tese, como único documento a ser verificado.

No entanto, conforme demonstrado ao longo deste capítulo, a Lei 13.097/15 não acrescentou nada inovador ao ordenamento jurídico brasileiro, uma vez que o terceiro adquirente

⁵⁴ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário – Direito e Prática**. São Paulo: Forense, 14. ed., 2019, p. 796

⁵⁵ Recurso Especial 956.943/PR, Rel. Ministra Nancy Andrigui, Data do Julgamento: 20/08/2014, Data de Publicação DJE: 01/12/2014.

de boa-fé já era protegido pelo sistema jurídico e a exigência de registro ou averbação de atos relevantes ao imóvel em sua matrícula também já ocorria anteriormente à vigência da referida lei, principalmente em decorrência do artigo 792 do Código de Processo Civil, que enumera as hipóteses de configuração da fraude à execução na alienação ou oneração de bens.

O princípio da concentração dos atos na matrícula, portanto, apenas positivou o entendimento já consolidado na doutrina e jurisprudência sobre o tema, principalmente com o advento da Súmula 375 do Supremo Tribunal de Justiça, que ratificou o premissa de que o ônus de comprovar a má-fé do adquirente é transferida ao credor na hipótese em que o fato que acarrete a perda do imóvel não tenha sido registrado ou averbado na matrícula.

4.3 Possibilidade ou Não da Dispensa das Certidões Judiciais dos Vendedores do Imóvel

Conforme mencionado anteriormente, de acordo com o princípio da concentração dos atos na matrícula, positivado no artigo 54 da Lei 13.097/15, pressupõe-se que a matrícula do imóvel seria o mais importante e único documento onde todas as informações relevantes do imóvel devem necessariamente constar, dispensando-se, portanto, a verificação das certidões judiciais dos vendedores do imóvel.

Nesse contexto, cumpre salientar que a Lei 13.097/2015 promoveu a alteração da Lei 7.433/85 ao excluir do §2º do artigo 1º as certidões de feitos ajuizados, tornando necessário para a lavratura de escrituras públicas apenas a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), as certidões fiscais e as certidões de propriedade e de ônus reais, conforme preceitua o artigo 59 da Lei 13.097/15.

Resta claro, portanto, que a apresentação das certidões judiciais em nome dos vendedores deixou de ser uma obrigação legal para a lavratura das escrituras públicas. Assim, uma vez que a Constituição Federal consagrou o princípio da legalidade no artigo 5º, inciso II, que dispõe que “ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei”, não há nenhuma exigência ao adquirente para providenciar essas certidões.

No entanto, nas palavras de Bruno Mattos e Silvas, “as certidões dos distribuidores judiciais, atualmente, consistem em ônus (o que não se confunde com obrigação) do comprador que não deseja sofrer consequência indesejáveis, previstas em diversas hipóteses legais”⁵⁶.

A partir dessa premissa, entende-se que, apesar do comprador do imóvel não ser obrigado legalmente a obter as certidões judiciais em nome dos vendedores do imóvel, a partir de tal atitude será possível demonstrar que o adquirente tomou todas as cautelas possíveis esperadas de um homem médio, comprovando, desta forma, que agiu de boa-fé na aquisição do imóvel.

Assim, mesmo após a vigência da Lei 13.097/15, a jurisprudência continua afirmando que a comprovação da boa-fé do adquirente dependerá da adoção de cautelas básicas, por meio da verificação das certidões judiciais dos feitos ajuizados em nome dos vendedores do imóvel.

Nesse sentido, em sede do julgamento da Apelação nº 1028979-80.2017.8.26.0576, o Desembargador Vito Guglielmi entendeu que fraude à execução ficou caracterizada, uma vez que o adquirente dispensou a apresentação das certidões, deixando de tomar as cautelas mínimas para a segurança jurídica do negócio⁵⁷.

Todavia, não é coerente esperar que o comprador de um imóvel analise as certidões dos vendedores de todas as comarcas do Brasil. Portanto, ficou convencionado que é suficiente a verificação das certidões do local onde localiza-se o imóvel e do local do domicílio do vendedor, caso diverso, para que fique comprovado a boa-fé do adquirente.

⁵⁶ SILVA, Bruno Mattos e. **Compra de Imóveis - Aspectos Jurídicos, Cautelas Devidas e Análise de Riscos**. São Paulo: Atlas, 12. ed., 2019, p. 131

⁵⁷ EXECUÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. PRETENDIDA LIBERAÇÃO DE PENHORA EFETIVADA EM CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. INADMISSIBILIDADE. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL 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 DO ADQUIRENTE PRESENTE**, CONFORME POSICIONAMENTO FIRMADO PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, EM SEDE DE RECURSO REPETITIVO (Recurso Especial 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 A VENDEDORA DO IMÓVEL. ADQUIRENTE QUE DEIXA DE TOMAR AS MÍNIMAS CAUTELAS PARA A SEGURANÇA JURÍDICA DO NEGÓCIO QUE NÃO PODE SER REPUTADO DE BOA-FÉ. DESPREZO PELAS REGRAS BÁSICAS DE AQUISIÇÃO IMOBILIÁRIA E PELA CAUTELA QUE DEPÕE CONTRA O EMBARGANTE**. ADEMAIS, FRAUDE À EXECUÇÃO JÁ RECONHECIDA POR ESTA INSTÂNCIA NO BOJO DE JULGAMENTO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO. OCORRÊNCIA DE COISA JULGADA. DEVER DE OBSERVÂNCIA AO QUANTO DECIDIDO NA OUTRA DEMANDA. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 502 DO ESTATUTO PROCESSUAL VIGENTE. MATÉRIA PASSÍVEL DE CONHECIMENTO DE OFÍCIO PELO MAGISTRADO (ARTIGO 337, § 5º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL). SENTENÇA ANULADA. EMBARGOS IMPROCEDENTES. RECURSO PREJUDICADO. (TJSP – APL: 1028979-80.2017.8.26.0576, Relator: Vito Guglielmi, Data de Julgamento: 08/10/2018, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação DJE: 08/10/2018).

Nesse sentido, no julgamento do Recurso Especial nº 1.015.459, o Supremo Tribunal de Justiça entendeu que “está demonstrada a boa-fé do terceiro adquirente quando este junta aos autos certidões de distribuição cível e de protestos obtidas no domicílio da alienante e no local do imóvel. Não se pode exigir que o adquirente tenha conhecimento de ações ajuizadas em outras comarcas”⁵⁸.

Diante do exposto, conclui-se que, apesar da Lei 13.079/15 instituir que devem ser registrados e averbados na matrícula do imóvel todas as situações relevantes ao imóvel com a finalidade de promover publicidade a terceiros, não sendo possível que sejam opostas situações jurídicas não constantes na matrícula, é falacioso afirmar que o adquirente não precisará mais obter as certidões judiciais em nome dos vendedores, uma vez que tais certidões servirão para comprovar a sua boa-fé caso a venda venha a ser questionada.

⁵⁸ Recurso Especial: 1015459-SP (2007/0296015-0), Relatora: Ministra Nancy Andrigi, Data de Julgamento: 19/05/2009, Data de Publicação: 20/05/2009, Data de Publicação DJE: 29/05/2009).

5. CONCLUSÕES

A aquisição de imóveis no Brasil trata-se de um procedimento demorado e oneroso, uma vez que o adquirente deverá tomar uma série de cautelas para aumentar a segurança jurídica do negócio e mitigar eventuais problemas que possam acarretar a perda do imóvel, por meio da *due diligence* imobiliária, em que é realizada a análise das certidões relacionados ao imóvel e aos seus proprietários e antigos proprietários, a fim de verificar a existência de ações judiciais ou qualquer outro obstáculo que demonstrem riscos à aquisição.

Nesse contexto, com a finalidade de proporcionar maior segurança jurídica e celeridade aos negócios jurídicos imobiliários, em 19 de janeiro de 2015, foi promulgada a Lei 13.097, fruto da Medida Provisória nº 656, que positivou no ordenamento jurídico o princípio da concentração dos atos na matrícula, que prevê que “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”.

Assim, a tese elaborada neste trabalho procurou analisar o princípio da concentração dos atos na matrícula, a fim de compreender suas implicações práticas no sistema registral brasileiro e nos negócios jurídicos imobiliários, tendo como a finalidade principal verificar se a partir deste princípio é possível para uma aquisição segura a dispensa da apresentação das certidões judiciais em nome dos proprietários do imóvel.

Para tanto, em um primeiro momento, buscou-se analisar a conceituação do direito de propriedade no Brasil, bem como as formas de aquisição da propriedade imobiliária, quais sejam, a originária e a derivada. Dessa forma, deu-se enfoque à aquisição de imóveis por meio do registro do título, que é a forma de aquisição de imóveis mais frequente, em que o proprietário do imóvel só o será após o registro do seu título na matrícula do imóvel do cartório de registro de imóveis competente.

Tratou-se, também, das cautelas exigidas àqueles que querem adquirir um imóvel no Brasil, que deverão realizar uma análise dos documentos relativos ao imóvel e seus atuais e antigos proprietários por meio de uma *due diligence* imobiliária, cujo o nível de aprofundamento da análise dependerá do tipo de negócio, o custo e a motivação, podendo ser solicitados mais ou menos documentos de acordo com a sua importância para a operação.

Não obstante, foram listados os documentos e certidões relacionadas ao imóvel e aos seus proprietários e antigos proprietários que usualmente são solicitados nas *due diligences*, evidenciando a importância de cada um deles para aumentar a segurança jurídica da operação e mitigar riscos de surpreender-se com situações que possam caracterizar fraude contra credores

ou fraude à execução que acarretem a anulação da venda e, conseqüentemente, a perda do imóvel.

Na seqüência, os institutos da fraude contra credores e da fraude à execução foram estudados sob a ótica do princípio da boa-fé objetiva consagrado no Código Civil, em que demonstrou-se que o reconhecimento da fraude à execução dependerá do registro da penhora do bem alienado ou da existência de ação de execução na matrícula ou, na sua ausência, da prova da má-fé do terceiro adquirente.

Por fim, analisou-se o princípio da concentração da matrícula, positivado no ordenamento jurídico brasileiro no artigo 54 da Lei 13.097/15, fruto da Medida Provisória nº 656, que, apesar de possuir como objetivo aumentar a segurança jurídica nas transações imobiliárias e desburocratizar o processo de aquisição de imóveis, apenas ratificou o entendimento já consolidado na doutrina e na jurisprudência.

Diante de todo exposto, portanto, concluiu-se que apenas a verificação da existência de condições ou gravames averbados na matrícula do imóvel não é suficiente para garantir segurança jurídica à transação. O que significa que os documentos e certidões relacionados ao imóvel e aos seus proprietários e antecessores não deixaram de ser importantes, mesmo após a positivação do princípio da concentração dos atos na matrícula com o advento da Lei 13.097/15, uma vez que tais certidões servirão para comprovar a boa-fé do adquirente que tomou todas as cautelas esperadas de um homem médio antes da compra do imóvel, de forma a impedir a caracterização da fraude contra credores ou da fraude à execução e, conseqüentemente, a perda do imóvel adquirido.

REFERÊNCIAS

BRASIL, Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 05 de setembro de 2020.

BRASIL, Decreto Lei nº 754, de 11 de agosto de 1969. Altera a redação do § 2º do artigo 224 da Consolidação das Leis do Trabalho. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0754.htm. Acesso em: 15 de outubro de 2020.

BRASIL. Exposição de Motivos da Medida Provisória nº 656/2014 – 2014a. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2014/Exm/ExmMPv656-14.doc. Acesso em 05 de outubro de 2016.

BRASIL. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15172compilado.htm. Acesso em: 10 de outubro de 2020.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 10 de outubro de 2020.

BRASIL. Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985. Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L7433.htm. Acesso em: 12 de outubro de 2020.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 05 de setembro de 2020.

BRASIL. Lei 11.101, de 09 de fevereiro de 2005. Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/111101.htm. Acesso em: 10 de outubro de 2020.

BRASIL. Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm. Acesso em: 10 de outubro de 2020.

BRASIL. Lei 13.097, de 19 de janeiro de 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113097.htm. Acesso em: 10 de setembro de 2020.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil. Disponível em: Acesso em: 10 de setembro de 2020.

BRASIL. Medida Provisória nº 656, de 07 de outubro de 2014. Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP, da COFINS, da Contribuição para o PIS/Pasep-Importação e da Cofins-Importação incidentes sobre a receita de vendas e na importação de partes utilizadas em aerogeradores, prorroga benefícios, altera o art. 46 da Lei nº 12.715, de 17 de setembro de 2012, que dispõe sobre a devolução ao exterior ou a destruição de mercadoria estrangeira cuja importação não seja autorizada, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2014/mpv/mpv656.htm. Acesso em: 10 de outubro de 2020.

BRASIL. Parecer nº 44, de 2014, da Comissão Mista, sobre a Medida Provisória nº 656, de 8 de outubro de 2014. Disponível em: https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra;jsessionid=51D0014E0EE2C45DB63C1B0467E7EBCF.proposicoesWebExterno1?codteor=1293518&filename=Tramitacao-PAR+44+MPV65614+%3D%3E+MPV+656/2014. Acesso em: 05 de outubro de 2020.

BRASIL. Súmula nº 375 do Supremo Tribunal de Justiça. Disponível em: https://ww2.stj.jus.br/docs_internet/revista/electronica/stj-revista-sumulas-2013_33_capSumula375.pdf. Acesso em: 10 de outubro de 2020.

BRASIL. Supremo Tribunal de Justiça, Recurso Especial nº 1.267.302 – SP (2011/0108954-8). Relator: Ministro Mauro Campbell Marques, Data de Julgamento: 08/11/2011, Data de Publicação DJE: 17/11/2011.

BRASIL. Supremo Tribunal de Justiça, Recurso Especial nº 956.943/PR, Relatora: Ministra Nancy Andrigui, Data de Julgamento: 20/08/2014, Data de Publicação DJE: 01/12/2014.

BRASIL. Supremo Tribunal de Justiça, Recurso Especial nº 1015459 - SP (2007/0296015-0), Relatora: Ministra Nancy Andrigi, Data de Julgamento: 19/05/2009, Data de Publicação: 20/05/2009, Data de Publicação DJE: 29/05/2009.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação nº 1028979-80.2017.8.26.0576, Relator: Vito Guglielmi, Data de Julgamento: 08/10/2018, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação DJE: 08/10/2018.

CORRÊA, Cláudia Franco; BAPTISTA, Bárbara Gomes Lupetti. **A Usucapião Extrajudicial; entre Expectativas Teóricas e Possibilidades Empíricas.** Disponível em: <https://app.uff.br/riuff/bitstream/1/12169/1/59-1-75-1-10-20170819.pdf>. Acesso em: 03 de outubro de 2020.

COURA, Bernardo César. **Compra de Imóveis.** Disponível em: <https://bernardocesarcoura.jusbrasil.com.br/noticias/255719033/compra-de-imoveis>. Acesso em: 18 de outubro de 2020.

DIDIER JR, Fredie; BRAGA, Paula Sarno. **O Princípio da Concentração da Matrícula e a Fraude à Execução: Um Diálogo entre a Lei N. 13.097/2015 e o CPC/2015.** Disponível em: <https://periodicos.unichristus.edu.br/opiniaojuridica/article/view/1908/719>. Acesso em: 10 de outubro de 2020.

GARCIA, José Ailton. **Desapropriação: Decreto-Lei 3.365/1941 e Lei 4.132/1962**. São Paulo, Thomson Reuters Brasil, 2. ed., 2019.

GASPARINI, Diógenes. **Direito Administrativo**. São Paulo: Saraiva, 8. ed., 2003.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. São Paulo, Grupo GEN, 21. ed., 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, volume 5: direito das coisas**. São Paulo, Saraiva Educação, 13. ed., 2018.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, volume 1 – Parte Geral**. São Paulo, Saraiva, 17. ed., 2018.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. São Paulo, Grupo GEN, 21. ed., 2012.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Elementos de Direito Administrativo**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2. ed., 1991.

MELLO, Maurício Rodrigues de Mello. **A segurança jurídica do registro para a aquisição da propriedade imóvel**. Disponível em: https://www.pucrs.br/direito/wp-content/uploads/sites/11/2018/09/mauricio_mello.pdf. Acesso em: 03 de outubro de 2020.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas – Volume 3**. São Paulo, Saraiva, 37. ed., 2003.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil - Vol. I - Introdução ao Direito Civil - Teoria Geral de Direito Civil**. São Paulo, Grupo GEN, 32. ed., 2018.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil – Vol. IV – Direitos Reais**. São Paulo, Forense, 27. edição, 2019.

REMEDIO, Antonio; AGUIAR, Marcos Vinícius Pacheco. **A Lei 13.097/2015 e a efetivação do princípio da concentração no registro de imóveis**. Disponível em: http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/bibli_inf_2006/6FC81F47FC9670B6E050A8C0DD014ACF. Acesso em: 06 de outubro de 2020.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário – Direito e Prática**. São Paulo, Forense, 14. ed., 2019.

SILVA, Bruno Mattos e. **Compra de Imóveis - Aspectos Jurídicos, Cautelas Devidas e Análise de Riscos**. São Paulo, Atlas, 12. ed., 2019.

SILVA, Bruno Mattos e. **Comprador de imóveis tem ônus de exigir certidões pessoais**. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2014-fev-25/bruno-mattos-comprador-imoveis-onus-exigir-certidoes-pessoais>. Acesso em: 04 de outubro de 2020.

SILVA, Rodrigo Alves. **A fórmula da saisine no direito sucessório**. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/23378/a-formula-da-saisine-no-direito-sucessorio>. Acesso em: 03 de outubro de 2020.

SLAIBI FILHO, Nagib; SÁ, Romar Navarro de. **Comentários à Lei do Inquilinato**. São Paulo, Grupo GEN, 10. ed., 2010.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil 2 - Direito das Obrigações e Responsabilidade Civil**. São Paulo, Método, 15. ed., 2020.

TEMPEDINO, Gustavo. **Temas de direito civil**. Rio de Janeiro, Renovar, 3. ed., 2004.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 4**. São Paulo, Grupo GEN, 20. ed., 2020.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil – Parte Geral – Volume I**. São Paulo, Atlas, 16. ed., 2016.



TERMO DE AUTENTICIDADE DO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Eu, Juliana Afonso de Gouveia Bichanga

Aluno(a), regularmente matriculado(a), no Curso de Direito, na disciplina do TCC da 10ª etapa, matrícula nº 3160875-2, Período Manhã, Turma 10A11,

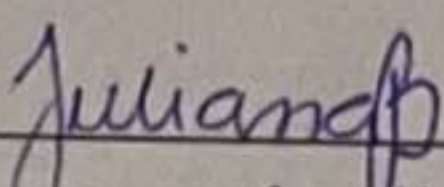
tendo realizado o TCC com o título: Consequências do Princípio da Concentração dos Atos na Matrícula nas *Due Diligences* Imobiliárias

sob a orientação do(a) professor(a): Dr. Luiz Antonio Scavone Junior

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, 11 de novembro de 2020.


Assinatura do discente