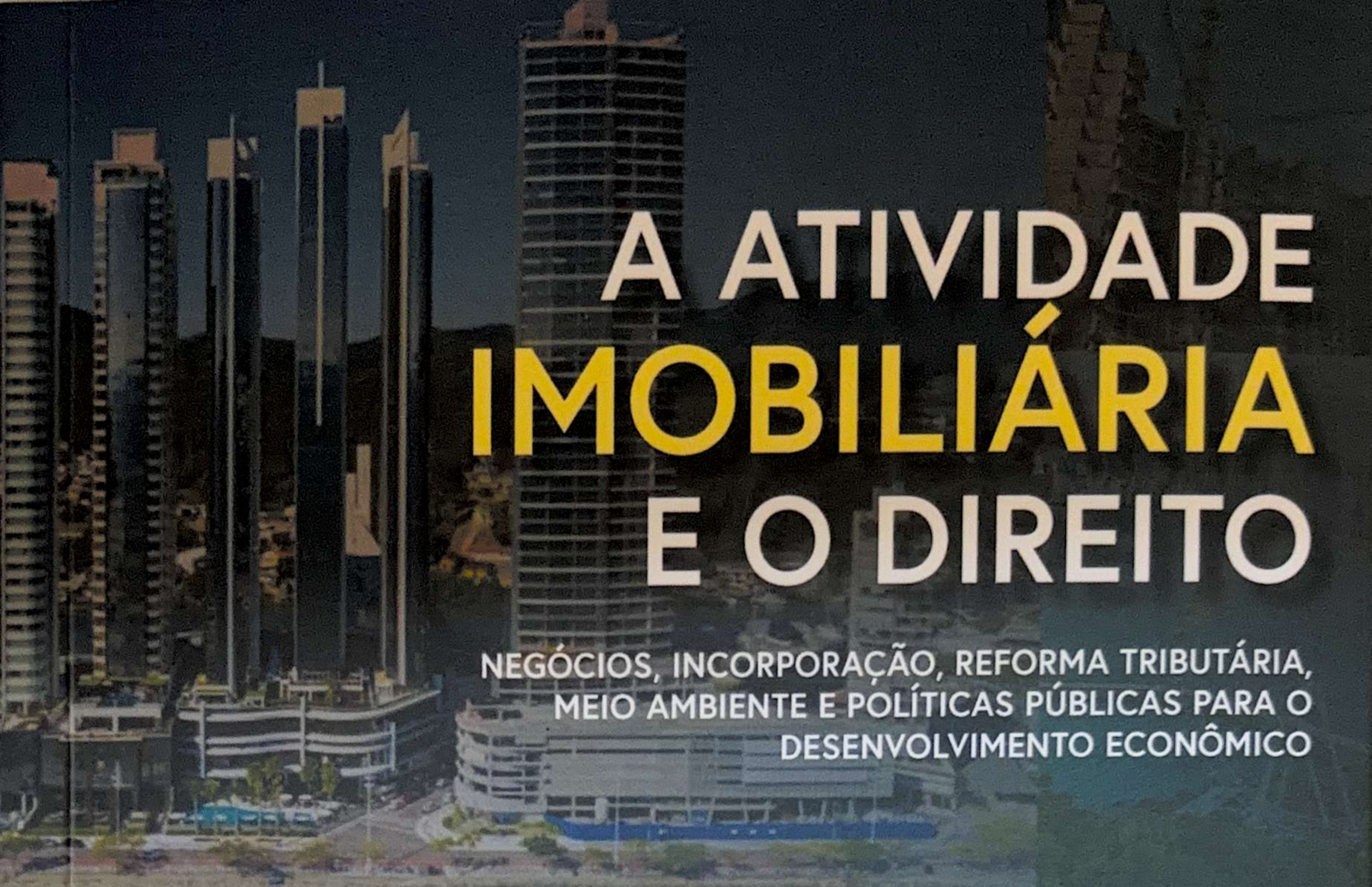




A ATIVIDADE IMOBILIÁRIA E O DIREITO

NEGÓCIOS, INCORPORAÇÃO, REFORMA TRIBUTÁRIA,
MEIO AMBIENTE E POLÍTICAS PÚBLICAS PARA O
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO



OSVALDO AGRIPINO DE CASTRO JUNIOR
Organizador

AUTORES



Adir Ubaldo Reich
Adriel Mafra Limas
Bianca Castellar de Faria
Bruna Labes Braga
Cláudio Augusto Pereira Gonçalves
Danilo Vieira Vilela
Emanuela Cristina Andrade Lacerda
Fernanda de Oliveira Crippa
Flaviano Vetter Tauscheck
Frederico Eduardo Zenedin Glitz
Glenda Gonçalves Gondim Queiroz
Jeancarlo Gorges
Laudelino João da Veiga Netto

Leonardo Rodrigues de Vasconcelos
Lucas Müller Zaniz
Luna Rocha Dantas
Maicon Rodrigues
Marcelo Buzaglo Dantas
Marco Antônio Ribeiro Tura
Maykon Fagundes Machado
Natan Ben-Hur Braga
Naurican Ludovico Lacerda
Oswaldo Agripino de Castro Junior (org.)
Rafael Burlani Neves
Ricardo Moraes Ferraro

Editora CONCEITO ATUAL

Editor Responsável
Lourdes Fernandes

Capa e Diagramação
Carla Botto de Barros

Catálogo na Publicação: Bibliotecária Angela Schmidt da Rosa CRB-14/1171

A872

A atividade imobiliária e o direito : negócios, incorporação, reforma tributária, meio ambiente e políticas públicas para o desenvolvimento econômico / Osvaldo Agripino de Castro Junior. – 1. ed. – Florianópolis : Conceito Atual Editora, 2025.
378 p.

ISBN 978-65-5812-135-0

1. Direito imobiliário. 2. Direito registral. 3. Meio ambiente. 4. Incorporação imobiliária. I. Castro Junior, Osvaldo Agripino de.

CDU – 347.235(81)

 **Conceito Atual**

Proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer meio ou processo.
A violação dos direitos autorais é punível como crime, previsto no Código Penal e na Lei de direitos autorais (Lei nº 9.610, de 19.02.1998).

© Copyright 2025 Impresso no Brasil / Printed in Brazil

Rua José Honório da Costa, 177 – Térreo
Palhoça/SC – CEP: 88130-420

Editorial: Fone (48) 99611 5911 – editora@conceitoatual.com

www.conceitoatual.com

SUMÁRIO

PREFÁCIO.....	11
APRESENTAÇÃO	15
AUTORES	31

PARTE I

DIRETO NOTARIAL E REGISTRAL E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

1 - PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA ATIVIDADE NOTARIAL E REGISTRAL E SUA IMPORTÂNCIA PARA A SEGURANÇA E EFICÁCIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS IMOBILIÁRIOS	41
--	----

Naurican Ludovico Lacerda
Bianca Castellar de Faria

2 - A IMPORTÂNCIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS PARA A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	61
--	----

Bianca Castellar de Faria
Osvaldo Agripino de Castro Junior

3 - O PAPEL DOS NOTÁRIOS NA RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS IMOBILIÁRIOS	83
--	----

Danilo Vieira Vilela
Marco Antônio Ribeiro Tura

4 - A CONCENTRAÇÃO DOS ATOS NA MATRÍCULA E OS IMPACTOS PARA A <i>DUE DILIGENCE</i> NA AQUISIÇÃO IMOBILIÁRIA	105
---	-----

Glenda Gonçalves Gondim
Frederico Eduardo Zenedin Glitz

5 - LIMITAÇÕES E POSSIBILIDADES ANTES DO REGISTRO DE INCORPORAÇÃO: PUBLICIDADE, SPES E OS DESAFIOS CONTEMPORÂNEOS À LUZ DA LEI Nº 4.591/64.....	129
---	-----

Flaviano Vetter Tauscheck

A CONCENTRAÇÃO DOS ATOS NA MATRÍCULA E OS IMPACTOS PARA A *DUE DILIGENCE* NA AQUISIÇÃO IMOBILIÁRIA

Glenda Gonçalves Gondim

Frederico Eduardo Zenedin Glitz

1. INTRODUÇÃO

A transferência de imóveis no Brasil é procedimento formal que exige cuidados para sua validade e eficácia. O mais conhecido é o fato de tratar-se de um procedimento bifásico que exige não apenas a existência de um documento válido, como que ele possa ser registrado perante o sistema registral. Como se sabe, é apenas este registro que transfere, a propriedade sobre o bem.

Usualmente, o documento hábil utilizado para transferir a propriedade é a escritura pública, nos termos do art. 221, I¹, da Lei de Registros Públicos. Sua regulamentação, aliás, teve uma importante alteração no ano de 2015, quando se afastou a necessidade de apresentação de certidão sobre feitos ajuizados para a elaboração da escritura pública. Assim, o art. 1º, § 2º, da Lei nº 7.433/1985 (Lei da Escritura Pública), passou a exigir apenas as certidões fiscais, de propriedade e de ônus reais² incidentes sobre o imóvel.

1 O art. 221, I, dispõe que: "Art. 221 – Somente são admitidos registro: I – escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros;" (BRASIL. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. *Lei dos Registros Públicos*. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 30 mar. 2025)

2 A redação do dispositivo legal era antes de 2015, a seguinte: "§ 2º – O Tabelião consignará no ato notarial, a apresentação do documento comprobatório do pagamento do

Esta alteração legislativa ocorreu em 19 de janeiro de 2015, por meio da Lei n.º 13.097, que trata sobre diversos outros temas e, no que diz respeito aos imóveis, ficou conhecida como a lei da concentração dos atos das matrículas. Acontece que no mesmo ano, especificamente em 16 de março de 2015, foi publicado o Código de Processo Civil que exigia – para afastar a fraude à execução e assim, tornar ineficaz a alienação de um imóvel em relação ao exequente – a prova pelo terceiro adquirente das certidões obtidas em nome do alienante, no domicílio deste e no local do imóvel³.

O presente estudo tem, então, como objetivo avaliar a interpretação legal destes dispositivos legais, considerando a necessidade de interpretação sistêmica da matrícula e as particularidades do sistema registral, assim como a evolução legislativa sobre o tema e a interpretação jurisprudencial dos tribunais superiores, a partir de um julgado proferido pelo Superior Tribunal de Justiça no final do ano de 2024 e de um julgamento do Tribunal Superior do Trabalho no primeiro trimestre de 2025, que coincidem com os dez anos de publicação de ambas as legislações em discussão.

2. A CRIAÇÃO DO SISTEMA REGISTRAL NO DIREITO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

Para compreender a matrícula é preciso analisar o sistema imobiliário brasileiro, cujo marco legislativo é a Lei de Terras de 1.850 (Lei n.º 601, de 18 de setembro de 1850) e a sua regulamentação em 1.854 (Decreto n.º 1.318, de 30 de janeiro de 1.854). Foi a partir desta legislação que se separaram as noções de domínio público e o domínio privado⁴.

Imposto de Transmissão inter vivos, as certidões fiscais, feitos ajuzados, e ônus reais, ficando dispensada sua transcrição." E após a alteração legislativa, a redação passou ao seguinte teor: "§ 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." (BRASIL. Lei n.º 7.433, de 18 de dezembro de 1985. *Lei da Escritura Pública*. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/17433.htm>. Acesso em: 30 mar. 2025)

É o que está previsto no art. 792, § 2º, do Código de Processo Civil: "Art. 792. A alienação ou a oneração de bem é considerada fraude à execução: (...) § 2º No caso de aquisição de bem não sujeito a registro, o terceiro adquirente tem o ônus de provar que adotou as cautelas necessárias para a aquisição, mediante a exibição das certidões pertinentes, obtidas no domicílio do vendedor e no local onde se encontra o bem." (BRASIL. Lei n.º 13.105 de 16 de março de 2015. *Código de Processo Civil*. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/13105.htm>. Acesso em: 30 mar. 2025)

Alguns autores denominam o período anterior à Lei de Terras como "regime de posses". Contudo, durante este período não havia sequer posse, pois o que existia era uma ocu-

Dez anos depois instituiu-se a transcrição de títulos como forma de aquisição de bens imóveis.

O objetivo principal da Lei de Terras era definir quem eram os possuidores legítimos das terras no país, a fim de documentá-las. Esta documentação era realizada perante os livros da Paróquia Católica da situação do imóvel, por isso, ficou conhecida como o registro do vigário⁵. A documentação, contudo, não previa o domínio, mas, a posse, a partir da qual seria possível a sua regulamentação⁶.

Há quem adiante a existência da propriedade privada no Brasil para quando da criação do Registro Geral de Hipotecas, ocorrido em 1843 e regulamentado em 1846. Embora fosse possível hipotecar o domínio de um imóvel⁷, o que a legislação parecia ressaltar era a utilidade econômica do bem imóvel, com a possibilidade de negociações obrigacionais pela garantia

pação de terras não ocupadas, por aqueles que "iam tentar um título junto ao Governo, que não o concedia, alegando não haver lei que regulamentasse a concessão." (SOUZA FILHO, Carlos Frederico Marés de. *A função social da terra*. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris Editor, 2003, p. 66). A Lei de Terras proibiu a ocupação, portanto, não funcionou como uma legalização das terras ocupadas, mas sim como forma de coibir e "impedir que os imigrantes ou qualquer outro trabalhador livre (a não-de-obra que poderia substituir os escravos) deixassem de trabalhar nas áreas rurais dos grandes "senhores" de terras do Brasil". (STALTI JÚNIOR, Sergio Said. A posse no direito brasileiro da segunda metade do século XIX ao Código Civil de 1916. *Tese de doutorado apresentada perante o Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal do Paraná*. 2009, p. 107. Disponível em: <<https://acervodigital.ufpr.br/xmlui/bitstream/handle/1884/19305/TESE-COMPLETA-STALT.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>. Acesso em: 22 mar. 2025)

CASSETARI, Christiano. SALOMÃO, Marcos Costa. *Registro de imóveis*. Christiano Cassetari [coord.]. 2ª ed. Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2023, p. 12-13.

Esta informação pode se extrair da leitura do art. 5º, da Lei de Terras, que dispunha: "Art. 5º Serão legítimas as posses mansas e pacíficas, adquiridas por ocupação primária, ou havidas do primeiro ocupante, que se acharem cultivadas, ou com princípio de cultura, e morada, habitual do respectivo possessor, ou de quem o representante (...)." (BRASIL. Lei n.º 601, de 18 de setembro de 1850. *Lei de Terras*. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/10601-1850.htm>. Acesso em: 10 mar. 2025)

Ricardo Aronne analisou as diferenças entre domínio e propriedade que não podem ser usados como se sinônimos fossem, uma vez que apenas a propriedade plena será correspondente ao domínio. Para o autor, as premissas de interpretações são diversas, eis que ensina: "O direito de propriedade se vislumbra a partir do proprietário em relação aos demais indivíduos, já o domínio se vislumbra de modo diverso, ou seja, o do indivíduo em relação ao bem. Na concepção clássica, o domínio seria, então, o conjunto das relações entre o indivíduo e a coisa, expresso pelo *jus fruendi, utendi e disponendi*." (ARONNE, Ricardo. *Propriedade e domínio: a teoria da autonomia: titularidades e direitos reais nos fragmentos do direito civil-constitucional*. 2ª ed., rev. e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2014, p. 20)

passou a ser o ponto principal do registro, com numeração própria e que constaria no mesmo documento todas as informações relativas a este bem, como a cadeia de proprietários, a razão da transmissão da propriedade e eventuais restrições (penhora, hipoteca ou indisponibilidade).

A matrícula para cada bem¹⁵ é obrigatória a partir da Lei de Registros Públicos de 1973 e que entrou em vigor em 1976. Trata-se, então, de exigência relativamente recente no cenário imobiliário brasileiro, em razão disso que ainda existem imóveis descritos apenas em transcrições. Para estes casos, quando da necessidade do primeiro registro ou averbação, deverá ser aberta a matrícula correspondente¹⁶, o que será realizado por meio da transcrição existente e caso não existam dados suficientes, deverão ser complementados pela própria parte interessada.

Com a criação da matrícula, foi instituído o sistema registral atual, com as características próprias que passam a ser analisadas.

3. O PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO DOS ATOS NA MATRÍCULA E A CONSTRUÇÃO LEGISLATIVA PARA SUA EFICÁCIA

A matrícula foi criada pelo sistema registral como o documento que contém todas as informações referentes a um bem imóvel¹⁷. O sis-

¹⁵ “A Lei dos Registros Públicos adotou, assim, o princípio da unicidade da matrícula: cada imóvel terá matrícula própria, de maneira que nenhum poderá ser matriculado mais de uma vez, nem duas matrículas poderá ter por objeto o mesmo imóvel, em sua integridade ou partes ideais (frações ideais) do mesmo imóvel” (GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro: direito das coisas*, v. 5, 6ª ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 309).

¹⁶ Tal obrigatoriedade está prevista no art. 176, I, da Lei de Registros Públicos: “art. 176 (...) I – cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação caso a transcrição possua todos os requisitos elencados para a abertura de matrícula.” (BRASIL. Lei n.º 6.015 de 31 de dezembro de 1973. *Lei dos Registros Públicos*. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm>. Acesso em: 30 mar. de 2025).

¹⁷ Isto ocorreu a partir da Lei dos Registros Públicos (Lei n.º 6.015/1973). Com efeito, “Os imóveis, antes da referida lei, recebiam um novo número de transcrição a cada alienação. Depois de sua entrada em vigor, só conservam o antigo número de transcrição os imóveis que não sofreram nenhuma alteração em sua titularidade. Os que foram vendidos, doados, permutados ou transferidos por sucessão hereditária receberam um número de matrícula, por ocasião do registro do título translativo (escritura pública, formal de partilha), número este que sempre os acompanhará. As alienações posteriores serão registradas na mesma matrícula. Esta é feita somente por ocasião do primeiro registro, após a vigência da atual Lei dos Registros Públicos, e os antecede. Não é a matrícula que produz a transferência da propriedade, mas sim o registro”. (GONÇALVES, Carlos Roberto. Obra citada, p. 308).

tema registral, portanto, tem como característica a individualização do bem e, por isso, diz que cada imóvel será matriculado em sua respectiva matrícula, na qual constarão todas as informações futuras que a ele se referirem¹⁸, para que seja dada a publicidade necessária¹⁹.

A publicidade registral tem duas vertentes e ambas estão relacionadas com o conhecimento a todos os interessados sobre o que diz respeito ao imóvel. A primeira é a publicidade formal que trata das certidões a serem emitidas e que tem como propósito informar o que consta no registro de imóveis sobre um determinado bem, além de possíveis detalhes da matrícula. Enquanto a segunda é a material, que se refere ao efeito após a inscrição de determinada informação, seja por averbação ou por registro²⁰.

O propósito é, portanto, concentrar todas as informações de um imóvel em um único documento, para permitir a publicidade a todo e qualquer interessado de todos os atos relativos a um imóvel. Por isso, diz-se que regido pelo princípio da concentração:

A concentração da matrícula é princípio basilar do Direito Registral, segundo o qual todos os dados e informações referentes aos direitos reais (e seus titulares) sobre um bem imóvel devem constar e ficar concentrados na sua matrícula, no Cartório de Registro de Imóveis competente. O objetivo é garantir a presunção absoluta de que sejam de conhecimento de terceiros, conferindo mais segurança jurídica e boa-fé no tráfico jurídico imobiliário²¹.

Assim, em contraposição aos documentos anteriores que eram a transcrição ou inscrição, a matrícula foi instituída com o propósito do registro objetivo do bem e que nele constem todas as informações relativas ao imóvel. E os atos que nela não constarem, não poderão ser

¹⁸ Para melhor compreensão, tem-se que “(...) no registro de imóveis os imóveis são matriculados, e, na matrícula, são registrados direitos previstos em lei, bem como averbadas as alterações, complementações e ocorrências destes registros e dados das matrículas.” (CASSETARI, Cristiano. SALOMÃO, Marcos Costa. Obra citada, p. 233).

¹⁹ Para a individualização e publicidade, o sistema registral permite que “(...) qualquer interessado pode, a todo tempo, verificar a existência, ou não, de um negócio, tendo por objeto determinado imóvel” (RODRIGUES, Sílvia. *Direito civil*. v. 5. 27ª ed. São Paulo: Saraiva, 2002, p. 95).

²⁰ CASSETARI, Cristiano. SALOMÃO, Marcos Costa. Obra citada, p. 34.

²¹ DIDIER JUNIOR, Fredie Souza. BRAGA, Paula Sarno. O princípio da concentração da matrícula e a fraude à execução: um diálogo entre a Lei n.º 13.097/2015 e o CPC/2015. *Revista opinião jurídica*. ano 16. n. 23, p. 310-330, Fortaleza, jul./dez/2018, p. 315.

oponíveis a terceiros, uma vez que não publicizados²².

Ainda durante a *vacatio legis* da Lei dos Registros Públicos, houve inclusão de nova redação de seu art. 247 que versa sobre “averbações e cancelamento”. Neste tópico, foi incluído, em 1976, portanto, após a publicação da Lei, a possibilidade de averbação da “declaração de indisponibilidade de bens”.

Portanto, não apenas a transferência de propriedade pode (deve) ser levada a registro, mas também, tudo que estiver relacionado a ela, bem, como a declaração de sua indisponibilidade, que significa a alienação, o nêcimento a todos os interessados que o proprietário possui direito e que, portanto, aquele que tenha interesse em adquirir o bem terá o nêcimento da dívida e, por consequência, saberá sobre a possibilidade deste imóvel vir a ser utilizado para pagamento da obrigação²⁴.

Apesar desta previsão e unicidade pela Lei de Registros Públicos havia discussões sobre a eficácia de fatos que não estariam registrados na matrícula²⁵. No ano de 2009, o Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula 375: “O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente”²⁶. Em 2002, por meio da Lei nº 10.444/2002, foi alterado o art. 659 do Código de Processo Civil de 1973, atualmente revogado, para incluir a obrigação de exequente em providenciar o registro da penhora no respectivo registro imobiliário, para a presunção absoluta de conhecimento por terceiros²⁷.

22 Como o sistema registral possui a característica da publicidade, qualquer pessoa pode ter acesso às informações constantes no registro, isto é, “(...) a possibilidade de todos terem acesso às informações que estão públicas no registro de imóveis e, portanto, são oponíveis *erga omnes*” (CASSETARI, Christiano. SALOMÃO, Marcos Costa. Obra citada, p. 33).

23 A redação do artigo 247 foi incluída pela Lei nº 6.216, de 1975. “Art. 247. Averbar-se-á também, na matrícula, a declaração de indisponibilidade de bens, na forma prevista na Lei.” (BRASIL. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. *Lei dos Registros Públicos*. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm>. Acesso em: 30 mar. 2025).

24 Sobre o tema da indisponibilidade de bens: GOUVEA, Mathheus Fagundes Matos Pereira. O registro imobiliário e a indisponibilidade de bens: aspectos relevantes. *Revista de Direito Notarial*. São Paulo, v. 6, n. 1, p. 91-110, jan. – jun. 2024.

25 Aqui a palavra registro é utilizada em seu sentido amplo, abrangendo tanto as situações de registro em sentido estrito e averbação.

26 BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Súmula 375*. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/electronica/sfj-revista-sumulas-2013_33_capSumula375.pdf>. Acesso em: 12 mar. 2025.

27 Era o teor do hoje revogado art. 659, § 4º, inicialmente incluído pela Lei nº 10.444/2002 e, posteriormente, confirmado pela Lei nº 11.382/2006, até a sua revogação pelo

Mas, foi no ano de 2015 que o princípio da concentração dos atos na matrícula passou a estar previsto de maneira indiscutível no ordenamento jurídico brasileiro. É que a Lei nº 13.097/2015, em seus artigos 54 e seguintes, dispôs de maneira expressa sobre a eficácia dos negócios jurídicos celebrados em relação a atos preteritos que não estejam descritos na matrícula. Ainda, permitiu a averbação da existência de execuções, cumprimento de sentença e demais ações que possam versar sobre o patrimônio do proprietário do bem²⁸. Isso porque a nova lei excluiu a obrigatoriedade do Tabelião que elaborará a escritura pública a verificação de certidões sobre feitos existentes em face do proprietário do imóvel (ou proprietários), sendo necessário consignar apenas as certidões fiscais, certidões de propriedade e de ônus reais²⁹.

No ano de 2022, por meio da Lei do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP) (Lei nº 14.382/2022), para mais ainda fundamentar a concentração dos atos na matrícula, houve uma nova alteração, expressamente mencionando que, para a demonstração da boa-fé do adquirente, se exigiria apenas as certidões constantes na redação do art. 1º, § 2º, da Lei das Escrituras Públicas. Em outros termos, a reforma legislativa expressamente excluiu a necessidade de apresentação de certidões forenses ou distribuidores judiciais³⁰.

Código de Processo Civil de 2015 (BRASIL. Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973. *Código de Processo Civil de 1973. Revogado*. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15869.htm>. Acesso em: 02 abr. 2025) e atualmente, corresponde à redação do art. 844, do Código de Processo Civil. (BRASIL. Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015. *Código de Processo Civil*. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>. Acesso em: 30 mar. 2025).

28 BRASIL. Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13097.htm>. Acesso em: 08 abr. 2025.

29 É o teor do art. 1º, § 2º da Lei da Escritura Pública: “§ 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.” (BRASIL. Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985. *Lei da Escritura Pública*. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/17433.htm>. Acesso em: 30 mar. 2025).

30 É a atual redação do § 2º, do art. 54, da Lei nº 13.097/2015: “Art. 54. (...) § 2º Para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos a que se refere o caput deste artigo ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, não serão exigidas: I – a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985; e II – a apresentação de certidões forenses ou de distribuidores judiciais”

Também, a Lei do SERP incluiu o § 1º do art. 54, da Lei 13.097/2015, para constar expressamente a impossibilidade de serem opostas situações que não constem da matrícula do imóvel ao terceiro de boa-fé³¹. Portanto, na redação legislativa atual, a conclusão é de que a necessidade de os atos estarem previstos na matrícula sob pena de não poderem ser alegados em face do terceiro de boa-fé.

Tal redação comporta possíveis exceções como a própria exceção fiscal, cuja necessidade de o adquirente buscar informações sobre a existência permanente na legislação da escritura pública (art. 1º, § 2º da Lei da Escritura Pública). Isto porque, o Código Tributário Nacional dispõe que a inscrição do débito para com a Fazenda Pública com dívida ativa faz presumir que toda alienação ou oneração de bens seja considerada como fraudulenta. Por isso, a necessidade de ser verificada pelo adquirente a eventual existência de débitos fiscais³².

Assim, se analisada a legislação que versa especificamente sobre a matrícula do imóvel ou a escritura pública, todos os atos que não estejam na matrícula não terão efeitos sobre a alienação do imóvel, ainda que esta ocorra posteriormente. Com isso, pode-se concluir que a penhora de um imóvel que não tenha sido registrada não produzirá efeitos em relação à alienação, ainda que esta tenha ocorrido posteriormente àquela. Isto não quer dizer que não se poderá pretender reparação dos danos causados por outros meios que não a ineficácia/invalidade do ato.

A questão que se coloca, contudo, é que estas regras específicas do sistema registral encontram contraponto no disposto no Código de

Processo Civil, especificamente quanto às certidões que foram excluídas pelo atual § 2º, do art. 54, da Lei n.º 13.097/2015 e os riscos que possam ser assumidos pelo adquirente do imóvel.

4. A RESPONSABILIDADE PATRIMONIAL NO DIREITO OBRIGACIONAL BRASILEIRO E O PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA

A alienação de um imóvel pode não gerar efeitos em razão de atos pretéritos e este é o ponto que traz risco ao adquirente, que poderia ter o negócio da compra e venda anulado e na prática, culminando na perda do imóvel. Para compreender este risco é preciso visitar o Direito obrigacional e suas particularidades, como por exemplo, a relatividade dos efeitos obrigacionais e a responsabilidade patrimonial do devedor.

A relação obrigacional, diversamente do Direito real, sempre foi estudada como uma relação que cria vínculos de direitos e deveres res- trito às partes³³. Como relação que é, o credor só pode exigir determina- do comportamento daquele que assume a posição de devedor daquela obrigação. A incidência do princípio da boa-fé objetiva flexibiliza, em parte, esta lógica, eis que abrangerá os direitos e obrigações secundárias com a criação de chamados deveres laterais e, por consequência, uma interpretação da relação obrigacional não mais estática³⁴.

Para o tema que interessa a este estudo é possível, assim, estender deveres da relação obrigacional a terceiros³⁵ e, especificamente, para a transferência de imóveis, a interpretação será sobre os cuidados que

31 A atual redação do art. 54, § 1º é: “Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, a 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 n.º 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.” (BRASIL. Lei n.º 13.097, de 19 de janeiro de 2015. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13097.htm >. Acesso em: 08 abr. 2025).

32 O art. 185, do Código Tributário Nacional, dispõe expressamente que: “Art. 185. Presume-se fraudulenta a alienação ou oneração de bens ou rendas, ou seu comércio por sujeito passivo em débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa. Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica na hipótese de terem sido reservados, pelo devedor, bens ou rendas suficientes ao total pagamento da dívida inscrita.” (BRASIL. Lei n.º 5.172, de 25 de outubro de 1966. *Código Tributário Nacional*. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15172compilado.htm >. Acesso em: 02 abr. de 2025).

33 Nas palavras de Fernando Noronha, o efeito relativo é contraposto ao direito absoluto, eis que “relativo é o direito que tem por objeto prestação só exigível de pessoas determinadas, ou seja, que tem eficácia apenas *inter partes*; absoluto é aquele que pode ser feito valer contra qualquer pessoa, isto é, que tem eficácia *erga omnes* (contra todos)”. (NORONHA, Fernando. *Direito das obrigações*: fundamentos do direito das obrigações. introdução à responsabilidade civil. 2.ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2007. v.1, p. 18).

34 Esta mudança da relação obrigacional é estudada por Clóvis de Couto e Silva que ensinou que a relação jurídica obrigacional deve ser interpretada por dois momentos, um amplo e um restrito. “*Lato sensu*, abrange todos os direitos, inclusive os formativos, pretensões e ações, deveres (principais e secundários, dependentes e independentes), obrigações, exceções e, ainda, posições jurídicas. *Stricto sensu*, dever-se-á defini-la tomando em consideração os elementos que compõem o crédito e o débito, como faziam os juristas romanos.” (COUTO E SILVA, Clóvis Veríssimo. *A obrigação como processo*. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2007. p. 19)

35 Denomina-se “tutela externa do crédito” e sobre o tema: PINHEIRO, Rosalice Fidalgo. GLITZ, Frederico Eduardo Zenedin. A tutela externa do crédito e a função social do con-

o adquirente deve adotar para respeitar o crédito de terceiros para ser considerado como terceiro de boa-fé.

Isto se dá diante da responsabilidade patrimonial do devedor³⁸ em relação ao crédito, da qual decorre que todo o patrimônio do devedor responde pelas suas dívidas. É o que consta no art. 391³⁸, do Código Civil, assim como do art. 789³⁹, do Código de Processo Civil vigente, que manteve a redação bastante similar ao que era disposto no Código de Processo Civil revogado (Lei nº 5.869/1973). Ainda que a generalidade dos dispositivos legais possa induzir a erro aquele que as lê literalmente é importante ressaltar que é sobre patrimônio do devedor (atual e futuro) que recairão as consequências do descumprimento de uma obrigação.

Apesar de disposto na legislação processual, a responsabilidade patrimonial é considerada matéria do direito material⁴⁰, fato que traz relevância

para a discussão que se propõe a seguir, na matéria legislativa atual.

É por esta responsabilidade patrimonial, que um terceiro que adquire um imóvel pode ter o seu direito atingido por uma relação obrigacional que não integrou, desde que não tenha agido de boa-fé. São situações consideradas como fraudes que poderão ensejar a anulação do negócio realizado, o que gera, por consequência, o afastamento dos efeitos da negociação celebrada.

Tratam-se de duas situações, a fraude contra credores e a fraude à execução. Para ambos os casos, é importante destacar o elemento objetivo da insolvência do devedor, pois caso não constatada, poderá o credor recorrer a outros bens existentes⁴¹.

Para o caso de alienação onerosa, como a compra e venda, a fraude contra credores exige a ciência da fraude pelo adquirente (nos termos do art. 159, do Código Civil), ou seja, há que se comprovar que o terceiro conhecia o estado de insolvência, seja por ser notória ou porque a conhecia especificamente⁴². Preenchido este requisito é que passa a ser possível imaginar a anulação do contrato⁴³ desde que preenchidos os demais requisitos necessários⁴⁴. Além disso, para a anulação da compra e venda realizada por devedor insolvente ou que o tenha reduzido a

trato: possibilidade do caso 'Zeca Pagodinho'. In TEPELINO, Gustavo; FACHIN, Edson (org.). *Diálogos sobre Direito Civil*. v. II. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p. 323-34.

36 A responsabilidade patrimonial decorre da noção do direito obrigacional, pois a teoria dualista apresenta duas vertentes da obrigação. A primeira é a dívida em si que é o dever de prestar ou observar um comportamento (*Schuld*) e a segunda é o seu adimplemento por meio da responsabilidade patrimonial do devedor (*Haltlung*) (LOBO, Paulo. *Teoria geral das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 27).

37 Patrimônio é entendido como "(...) o conjunto de bens e direitos de uma pessoa com valor econômico, ou seja, suscetíveis de avaliação pecuniária" (NORONHA, Fernando. Obra citada, p. 40).

38 O artigo 391 dispõe que: "Pelo inadimplemento das obrigações respondem todos os bens do devedor." (BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. *Código Civil*. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 02 abr. 2025).

39 A previsão legal do art. 789 é: "O devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei" (BRASIL. Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015. *Código de Processo Civil*. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/13105.htm>. Acesso em: 30 mar. 2025).

40 Apesar da controvérsia existente, a teoria do direito material tem sido aceita também pelos processualistas, com o fundamento de que: "A responsabilidade patrimonial, em que pese a histórica controvérsia, é uma situação jurídica material que compõe o conteúdo de uma norma material (um critério de julgar). Basta pensar que, ao longo do processo obrigacional, entre todas as situações materiais ativas e passivas ali contidas estão o dever jurídico de prestar e a responsabilidade. São situações jurídicas passivas distintas, que podem ser titularizadas por sujeitos distintos (ex.: empresa deve, mas sócio também responde), razão pela qual se distinguem as figuras do devedor e do responsável, embora se observe que ambos integram o mesmo processo obrigacional" (DIDIER JÚNIOR, Fredie Souza. BRAGA, Paula Sarno. Obra citada, p. 316).

41 Marcos Bernardes de Mello ao analisar a fraude contra credores doutrina que: "Se não há insolvência, por maior que seja o patrimônio do devedor, não se pode falar de fraude contra credores." (MELLO, Marcos Bernardes de. *Teoria do fato jurídico*: plano da validade. 9ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 206).

42 Art. 159, do Código Civil (BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. *Código Civil*. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 02 abr. 2025).

43 Neste ponto, há que se salientar que será considerado terceiro de boa-fé aquele que adquirir em seguida um bem. Ainda que o ato anterior possa ser considerado como fraude contra credores, o terceiro que adquirir, posteriormente, será considerado como de boa-fé e não pode ser prejudicado. (LOBO, Paulo. *Direito civil*: parte geral. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 277).

44 O professor Marcos Bernardes de Mello divide os pressupostos para a configuração da fraude contra credores em essenciais e não essenciais. Para o autor, são essenciais: "(a) a prática de qualquer ato de disposição que implique redução do patrimônio ativo do devedor; (b) a insolvência do devedor, existente quando da prática do ato de disposição ou dele decorrente; (c) a preexistência de credores ao ato; (d) prejuízo ao credor (*eventus damni*); (ii) Não constituem elementos essenciais a fraude contra credores: (a) o propósito de fraudar (*consilium fraudis*); (b) o conhecimento, pelo figurante beneficiário, da insolvência do devedor (*scientia fraudis*); (c) a onerosidade ou gratuidade do ato de disposição; (d) a natureza quirográfica do crédito." (MELLO, Marcos Bernardes de. Obra citada, p. 205).

situação de insolvência, deverá o credor propor a ação própria (penhora ou revocatória) no prazo decadencial de 04 (quatro) anos⁴⁵.

A fraude à execução, por sua vez, depende da existência do processo de execução ou cumprimento de sentença e se configurada, os efeitos da alienação do bem em relação ao exequente. Para sua configuração é necessária a comprovação de que o terceiro agiu de má-fé. Neste caso, ao invés da invalidade do negócio, estaríamos diante de hipótese de ineficácia.

Considera-se que a atual redação do art. 54, II e III, parágrafo único e do art. 55, da Lei n.º 13.097/2015 nega a existência de fraude à execução caso não exista a averbação da existência de execução ou de cumprimento de sentença na matrícula do imóvel, impondo a comprovação da má-fé do terceiro adquirente⁴⁶. Fato que está em consonância com a Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça, que afasta o reconhecimento da fraude à execução caso não exista o registro da penhora na matrícula do imóvel que tenha sido alienado e exige a prova da má-fé do adquirente⁴⁷.

Destarte, a possibilidade de um terceiro que não participou de uma relação obrigacional ser atingido por ela, depende da caracterização da sua má-fé para a configuração da fraude contra credores ou da fraude à execução, sendo que, caso não exista informações sobre o crédito ou a execução (ou cumprimento de sentença) na matrícula do imóvel, deverá ser comprovada a intenção do adquirente, nos termos da Súmula 375 do STJ e dos arts. 54 e seguintes da Lei n.º 13.097/2015.

Apesar das datas da publicação da súmula e da nova redação da legislação, no tema da fraude à execução, em especial, muitas demandas ainda foram propostas para discutir se o requisito seria apenas objetivo sobre a existência ou não do processo de execução ou cumprimento de sentença.

Acontece que ao retirar os efeitos de uma negociação celebrada não se envolve apenas as partes da obrigação, ou seja, credor e devedor, mas também, o terceiro e este somente pode ter os efeitos da relação

obrigacional que não fez parte, caso seja comprovada a sua má-fé. Era, justamente, a exigência registral das certidões que dava a eficácia em relação a terceiros daquele negócio.

O caminho traçado tem permitido este raciocínio. Em julgamentos anteriores à edição do Código de Processo Civil atual (Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015), o Superior Tribunal de Justiça fixou tese no tema repetitivo n.º 243, sobre o registro da penhora na matrícula do imóvel, uma vez que a boa-fé é presumida e a má-fé deve ser comprovada. Também, há o fundamento de que sem o registro de penhora na matrícula, é ônus do credor esta comprovação, para poder anular e retirar os efeitos da negociação realizada, atingindo, assim, o terceiro que não participou da relação creditícia⁴⁸.

Diante de tal entendimento, passa-se a analisar quais os procedimentos necessários e seguros para a compra e venda de imóveis.

5. DUE DILIGENCE E A BOA-FÉ DO TERCEIRO ADQUIRENTE

Due diligence é uma expressão inglesa costumeiramente utilizada na língua portuguesa para definir o procedimento de auditoria a ser adotado para reduzir riscos em negociações como operações empresariais de fusão, incorporação, *joint venture*, contratação de funcionários ou fornecedores⁴⁹, significa literalmente a devida diligência.

Para a aquisição do imóvel, tema do presente estudo, a importância

48 A tese firmada sobre o Tema 243 refere-se ao Código de Processo Civil de 1973 e dispõe que: “Para fins do art. 543-c do CPC, firma-se a seguinte orientação: 1.1. É indispensável a 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 parêntia: 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 torna-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 averbação referida no dispositivo.”

49 (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Tema 243. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas_repetitivos/pesquisa.jsp?novaConsulta=true&tipo_pesquisa=T&cod_tema_inicial=243&cod_tema_final=243>. Acesso em: 10 abr. 2025).

49 SOUZA, Fernanda Nunes Lana e. *Due diligence* na contratação de terceiros: ferramenta necessária para a boa governança corporativa nas empresas privadas? *Revista Front-*

45 Sobre o tema: LOBO, Paulo. *Direito civil*. parte geral. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 274-278.

46 DIDIER JUNIOR, Fredie Souza. BRAGA, Paula Sarno. Obra citada, p. 319-320.

47 “O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente”. (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Súmula* 375. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista_eletronica/stj-revista-sumulas-2013_33_capSumula375.pdf>. Acesso em: 12 mar. 2025).

da avaliação dos possíveis riscos antes da contratação é primordial da função social da propriedade e das nuances do Direito Imobiliário. Por isso, há a preocupação sobre os riscos que devam ser analisados e evitados para que o negócio possa gerar os efeitos desejados.

Nem todos os riscos serão avaliados por documentos existentes como por exemplo, o risco de uma futura ação de usucapião a respeito da propriedade do imóvel. Como é sabido, a usucapião é exercida sobre a posse e assim, situação de fato⁵¹ que não estará descrita na matrícula do imóvel. Trata-se de forma de aquisição de propriedade pela posse e perda para aquele que não a exerceu. Este que poderá perdê-la por ser o atual proprietário, adquirente do imóvel, por isso, recomenda-se a diligência *in loco* para avaliar se há alguém que exerça a posse sobre o imóvel e em caso positivo, avaliar se preenche os requisitos da usucapião.

No que diz respeito à documentação, ainda há a necessidade de obtenção de certidões relativas a débitos fiscais, eis que não foram exigidas da legislação de Escritura Pública e assim, são necessárias e exigidas pelo tabelião, acrescido ao fato de que o Código Tributário Nacional prevê expressamente como ineficaz em relação às dívidas tributárias a alienação de imóveis após a inscrição em dívida ativa.⁵²

- A problematização reside na obrigatoriedade da obtenção ou não de certidões de feitos em face do alienante, diante do teor do art. 54, da Lei n.º 13.097/2015, e do art. 1º, § 2º, da Lei de Escrituras Públicas em contraposição ao disposto no art. 792, IV, do Código de Processo Civil. O dispositivo processual tem a sua redação dentro da lógica da legislação:
- letras Interdisciplinares do Direito*, v. 2, n. 1, p. 105-117, ago.-dez. 2021. Disponível em: <<https://dx.doi.org/10.23925/REFID.V2I2.54834>>. Acesso em: 30 mar. 2025, p. 100.
- 50 Sobre o tema: SCHREIBER, Anderson. *Direito Imobiliário na Perspectiva Civil-Constitucional*, in Fabio de Oliveira Azevedo e Marco Aurélio Bezerra de Melo (orgs.), *Direito Imobiliário – Estudos em Homenagem a Ricardo Lira*. São Paulo: Atlas, 2015, p. 47-66.
- 51 A posse é situação de fato. (GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro* direito das coisas. v. 5. 6ª ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 59-62).
- 52 O art. 185, do Código Tributário Nacional, dispõe expressamente que: “Art. 185. Presume-se fraudulenta a alienação ou oneração de bens ou rendas, ou seu comprometimento, por sujeito passivo em débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa. Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica na hipótese de terem sido reservados, pelo devedor, bens ou rendas suficientes ao total pagamento da dívida inscrita.” (BRASIL. Lei n.º 5.172, de 25 de outubro de 1966. *Código Tributário Nacional*. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15172compilado.htm>. Acesso em: 02 abr. 2025).

anterior (Código de Processo Civil de 1973).

É que no art. 593, II do Código de Processo Civil revogado (Lei n.º 5.869/1973), considerava-se como fraude à execução toda e qualquer alienação ou oneração de bens realizada quando existia ação fundada em direito ou quando ao tempo da alienação existia a demanda judicial capaz de reduzir o devedor à insolvência⁵³.

Para o Código de Processo Civil, é ônus do terceiro adquirente do imóvel a comprovação de que agiu com cautela e requereu as certidões pertinentes (art. 792, § 2º, do CPC⁵⁴). Acontece que, desde 2015, as certidões necessárias são apenas as fiscais e de ônus reais do imóvel, conforme consta do art. 1º, § 2º, da Lei de Escrituras Públicas, em razão da alteração legislativa proposta pela Lei n.º 13.097/2015. Assim, caso ausente o registro da penhora ou a averbação da existência da execução ou cumprimento de sentença na matrícula do imóvel seria ônus do credor a prova da má-fé.

Sem a comprovação desta má-fé, pela legislação vigente e o entendimento sumulado, deve ser afastada a fraude à execução. E este é o entendimento jurisprudencial das cortes superiores, para afastar a aplicação automática de fraude à execução em relação ao terceiro de boa-fé.

É o caso julgado pelo Tribunal Superior do Trabalho que em 26 de março de 2025, ou seja, 10 (dez) anos após a publicação do Código de Processo Civil, que afastou a fraude à execução alegada em uma reclamação trabalhista e entendeu pela aquisição de boa-fé por terceiro⁵⁵. No caso em comento, o terceiro não demonstrou a existência de certidões

- 53 O texto revogado do art. 593 do Código de Processo Civil de 1973 era: “Art. 593. Considera-se em fraude de execução a alienação ou oneração de bens: I – quando sobre eles pender ação fundada em direito real; II – quando, ao tempo da alienação ou oneração, corria contra o devedor demanda capaz de reduzi-lo à insolvência; III – nos demais casos expressos em lei.” (BRASIL. Lei n.º 5.869, de 11 de janeiro de 1973. *Código de Processo Civil de 1973*. Revogado. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15869.htm>. Acesso em: 02 abr. 2025).
- 54 É o que dispõe o art. 792, § 2º. “No caso de aquisição de bem não sujeito a registro, o terceiro adquirente tem o ônus de provar que adotou as cautelas necessárias para a aquisição, mediante a exibição das certidões pertinentes, obtidas no domicílio do vendedor e no local onde se encontra o bem.” (BRASIL. Lei n.º 13.105 de 16 de março de 2015. *Código de Processo Civil*. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>. Acesso em: 30 mar. 2025).
- 55 BRASIL. Tribunal Superior do Trabalho. Agravo interno em Agravo de instrumento em Recurso de Revista n.º 10871-09/2018.5.15.0134. Primeira Turma. Relator Ministro Hugo Carlos Scheuermann. Julgamento em 26 de março de 2025.

de feitos ajuizados em face do proprietário e veniu em nome do bem. Fato este que, nos termos do art. 792, § 2º⁵⁶, do Código de Processo Civil, seria ônus do adquirente para demonstrar a sua boa-fé e, assim, impedir que a ineficácia da alienação em relação ao exequente ou credor, conforme prevê o § 1º, do mesmo dispositivo legal⁵⁷.

Contudo, o Tribunal Superior do Trabalho entendeu que era ônus do credor do crédito trabalhista ter feito as devidas averbações na matrícula do imóvel sobre a indisponibilidade do bem, inclusive com o registro de penhora. Afinal, sobre ele (o credor) também recai o dever de mitigar os próprios danos e, claro, evitar posição contraditória com seus próprios interesses (*venire contra factum proprio*).

No julgamento proferido pelo Tribunal Superior do Trabalho, consta expressamente do voto que:

[...] o simples fato de os imóveis terem sido alienados quando já estavam as execuções trabalhistas contra o alienante, tal como relatado pelo Tribunal Regional, não é suficiente à efetiva caracterização da fraude à execução.⁵⁸

Trata-se de precedente bastante importante para este estudo, mas com a ressalva de que a exclusão das penhoras dos imóveis adquiridos por terceiro considerado de boa-fé deu-se em sede de Agravo Interno interposto que, conhecido, permitiu o processamento do respectivo Agravo de Instrumento, o qual, conhecido, possibilitou o processamento do Recurso de Revista. E foi neste recurso que houve a provimento para exclusão das penhoras e afastamento da fraude à

56 "Art. 792. Art. 792. A alienação ou a oneração de bem é considerada fraude à execução (...) § 2º No caso de aquisição de bem não sujeito a registro, o terceiro adquirente tem o ônus de provar que adotou as cautelas necessárias para a aquisição, mediante a exibição das certidões pertinentes, obtidas no domicílio do vendedor e no local onde se encontra o bem." (BRASIL. Lei n.º 13.105 de 16 de março de 2015. *Código de Processo Civil*. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>. Acesso em: 30 mar. 2025).

57 "Art. 792. (...) § 1º A alienação em fraude à execução é ineficaz em relação ao exequente." (BRASIL. Lei n.º 13.105 de 16 de março de 2015. *Código de Processo Civil*. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>. Acesso em: 30 mar. 2025).

58 BRASIL. Tribunal Superior do Trabalho. *Agravo interno em Agravo de Instrumento em Recurso de Revista* n.º 10871-09.2018.5.15.0134. Primeira Turma. Relator Ministro Hugo Carlos Scheuermann. Julgamento em 26 de março de 2025.

execução. Portanto, não se trata de posicionamento que foi proferido nas instâncias inferiores, não obstante o entendimento jurisprudencial pátrio e inclusive, citado no corpo deste acórdão⁵⁹.

Procedimento que se verifica, também, perante a Justiça Comum. Cita-se julgamento proferido pelo Superior Tribunal de Justiça. Há a ressalva para que o e. Tribunal de Justiça de São Paulo observe a Súmula n.º 375, do STJ, bem como o tema repetitivo 243. O caso citado é o julgamento do Agravo Interno em Agravo em Recurso Especial para que seja afastada a fraude à execução e ao apreciar o feito, o Ministro Raul Araújo ressaltou o grande número de julgados pelo Tribunal de Justiça daquele Estado que ignorava a necessidade do registro de penhora para presumir a má-fé do adquirente e então, considerar fraude à execução para

Pelos dois julgados proferidos por cortes superiores, o que se verifica é que mesmo com a existência de entendimento sumulado pelo Superior Tribunal de Justiça, bem como a legislação vigente que determina a necessidade de estar na matrícula do imóvel a averbação ou registro, nos art. 54 e 55, da Lei n.º 13.097/2015, são as cortes superiores que aplicam a legislação vigente, com reformas de decisões que definem a fraude à execução pelo simples fato de existir uma execução

59 BRASIL. Tribunal Superior do Trabalho. *Agravo interno em Agravo de Instrumento em Recurso de Revista* n.º 10871-09.2018.5.15.0134. Primeira Turma. Relator Ministro Hugo Carlos Scheuermann. Julgamento em 26 de março de 2025.

60 Este julgamento, restou assim ementado: "DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. FRAUDE À EXECUÇÃO. INEXISTÊNCIA. INSISTENTE INOBSERVÂNCIA, PELO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, DA SÚMULA 375/STJ E DO TEMA 243 DOS RECURSOS REPETITIVOS. RECURSO PROVIDO. 1. Agravo interposto contra acórdão que negou provimento ao apelo dos agravantes, confirmando a sentença de improcedência dos embargos de terceiros. O Tribunal de Justiça entendeu irrelevante a boa-fé dos terceiros adquirentes de imóvel pertencente ao devedor de alimentos, a configurar fraude à execução. Trata-se de evidente contrariedade à Súmula 375/STJ e ao Tema 243 dos recursos repetitivos. 2. Não houve registro de penhora ou averbação premonitória na matrícula do imóvel, o que exigiria prova da má-fé dos adquirentes por parte do credor. 3. A jurisprudência do STJ estabelece que, na ausência de registro de penhora, cabe ao credor provar que o terceiro adquirente tinha conhecimento de demanda capaz de levar o alienante à insolvência. 4. Agravo interno provido, para reconsiderar a decisão agravada e, em novo julgamento, conhecer do agravo e dar provimento ao recurso especial, julgando procedentes os pedidos dos embargos de terceiro." (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Agravo interno em Agravo em Recurso Especial* n.º 1.348.466/SP. Quarta Turma. Relator Ministro Raul Araújo. Julgamento em 14 de outubro de 2024. Publicado no Diário da Justiça eletrônico em 21 de outubro de 2024)

e sem analisar a má-fé do adquirente.

Efetivamente, não poderia ser considerada fraude à execução a relação a terceiro de boa-fé o mero fato da existência de execução e cumprimento de sentença, especialmente, se considerado o atual art. 54, da Lei n.º 13.097/2015, após a alteração proposta pela Lei 14.382/2002 (Lei do SERP), que incluiu o § 1º, que prevê que as situações jurídicas que não constem na matrícula do registro de imóveis não poderão ser opostas em face de terceiros⁶¹. Também, existiu a alteração do art. 246, da Lei de Registros Públicos, pela Lei do SERP, que passou a redação de que toda e qualquer alteração do registro ou que possa repercutir no imóvel devem constar da matrícula⁶².

Portanto, não se trata de ônus do adquirente, mas sim do credor da obrigação. Não se pode esquecer que dentro do princípio da boa-fé, também há um comportamento esperado ao credor que é o de mitigar o prejuízo (*duty to mitigate the loss*)⁶³. Assim, para evitar que o patrimônio do devedor seja dilapidado o que pode resultar em não receber o próprio crédito, o credor deveria e deve adotar todas as medidas judiciais existentes, o que permite averbar na matrícula do imóvel a existência de execução ou cumprimento de sentença, bem como registrar eventual penhora existente.

No que diz respeito à penhora, o comportamento do credor é ainda mais importante, uma vez que, além dos dispositivos multicitados da Lei n.º 13.097/2015, denominados como artigos da concentração dos atos

61 O § 1º, do art. 54, possui a seguinte redação: "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 no art. 129 e art. 130 da Lei n.º 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". (BRASIL. Lei n.º 13.097, de 19 de janeiro de 2015. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13097.htm>. Acesso em: 08 abr. 2025).

62 A nova redação do art. 246 é: "Além dos casos expressamente indicados no inciso do caput do art. 167 desta Lei, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro ou repercutam nos direitos relativos ao imóvel."

63 Sobre o tema: STRASSACAPA, Felipe. GLITZ, Frederico Eduardo Zenedit. A obrigação do credor em mitigar seu prejuízo: uma perspectiva brasileira. *Revista Jurídica Unicuritiba*. v. 03, n. 44. Curitiba, 2016, p. 257-274.

matrícula, o Código de Processo Civil, em seu art. 844⁶⁴, dispõe sobre a necessidade do registro para os efeitos deste ato processual perante terceiros.

Em razão da legislação existente e do entendimento sumulado, o adquirente não necessitaria obter certidões sobre todas as ações existentes em nome do alienante, especialmente, quando o credor não foi diligente e não fez constar a existência do seu crédito ou da penhora na matrícula do imóvel. Mas, por precaução, é importante o conhecimento de que a existência de eventual execução pode gerar uma discussão judicial sobre a existência de fraude, a qual só existirá se provada a má-fé deste terceiro que não participou da relação creditícia em discussão.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O sistema registral tem como proposta objetificar o registro do imóvel por meio da matrícula do imóvel, a qual deverá conter todas as informações necessárias para identificação do bem. Contrapondo-se aos sistemas que lhe precederam, o objetivo do registro é trazer segurança jurídica para ter publicidade e conhecimento sobre todas as informações de um único imóvel em um documento único. Assim, neste documento único deverão constar as descrições, quem figura ou figurou com proprietários e eventuais situações jurídicas que possam acarretar a alteração da titularidade.

A partir deste sistema e os princípios que lhe são aplicáveis, tem-se a concentração da matrícula. Isto é, qualquer interessado que acessá-la terá conhecimento sobre os elementos principais e necessários que tratam sobre este imóvel. E durante as décadas de vigência do sistema registral, desde 1973 (com vigência a partir de 1976), legislações foram adotadas para garantir a sua plena eficácia.

Foi no ano de 2015 que existiu a alteração mais impactante para reunir, inclusive, informações sobre situações jurídicas que possam ou não vir a incidir sobre o bem. É que a Lei n.º 13.097/2015 definiu nos artigos 54 e seguintes, os atos que deveriam ser incluídos, por averbação ou registro e, também, alterou a Lei das Escrituras Públicas (Lei n.º 7.433/1985). Por meio desta alteração, o tabelião que elaborar a escritura pública para transferência do bem pode restringir o pedido de certidões

64 O artigo 844 do Código de Processo Civil dispõe que: "Para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, cabe ao exequente providenciar a averbação do arresto ou da penhora no registro competente, mediante apresentação de cópia do auto ou do termo, independentemente de mandado judicial."

a fiscais e de ônus reais do bem, excluindo-se as certidões de feitos *gerais* existentes em nome dos proprietários do bem.

Acontece que no mesmo ano de 2015, o Código de Processo Civil dispôs sobre a fraude à execução e a possibilidade de esta ser aplicada pelo simples fato de existir uma execução ou cumprimento de sentença anterior, o que acarretaria a exclusão dos efeitos da transferência do imóvel realizada posteriormente. Acontece que a aparente antinomia entre as legislações citadas é resolvida pela interpretação das demais regras como ordenamento jurídico sistêmico.

Com isso, o disposto do art. 792, *caput*, do Código de Processo Civil não significa dizer que será aplicada a imediata fraude à execução apenas pela existência do processo executório. Em verdade, o próprio art. 792, em seu § 2º, esclarece que o terceiro envolvido apenas será privado do imóvel se não conseguir provar a sua boa-fé.

Mas, apesar da ressalva existente, o que se percebe é que diante da concentração da matrícula e das regras do direito obrigacional, o certo é que sem a existência de registros ou averbações, é o credor que deverá provar má-fé e não o contrário. Isto porque, o terceiro não participou da relação creditícia em discussão, assim, presume-se que não teria como conhecê-la e por isso, os atos por ele realizados não poderiam ter os seus efeitos interrompidos, a não ser que demonstrada a sua má-fé. E esta é a interpretação sumulada pelo Superior Tribunal de Justiça desde 2009, na Súmula n.º 375 e pelo Tema 243. Ambos tratam da necessidade da publicidade do crédito do credor na matrícula e o fato de que a boa-fé é presumida, enquanto a má-fé deve ser comprovada.

Com isso, ao adquirente não necessitaria buscar certidões de todos os feitos eventualmente existentes em face do alienante de um imóvel, com a ressalva de que há julgados que ignoram a legislação e o entendimento jurisprudencial pátrio, para aplicar de maneira imediata e sem a comprovação de má-fé deste terceiro a fraude à execução. Cortes superiores ou da legislação especial que não refletem o entendimento das imobiliárias e o sistema registral.

Desta maneira, pela legislação especial e o entendimento das cortes superiores, na prática, é possível ao adquirente de um imóvel obter matrículas atualizadas do imóvel.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ARONNE, Ricardo. *Propriedade e domínio: a teoria da autonomia: titularidades e direitos reais nos fracais do direito civil-constitucional*. 2ª ed., rev. e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2014.
- BRASIL. Lei n.º 601, de 18 de setembro de 1850. *Lei de Terras*. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/10601-1850.htm >. Acesso em: 10 mar. 2025.
- Lei n.º 5.172, de 25 de outubro de 1966. *Código Tributário Nacional*. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15172compilado.htm > Acesso em: 02 abr. 2025.
- Lei n.º 5.869, de 11 de janeiro de 1973. *Código de Processo Civil de 1973. Retogado*. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15869.htm > Acesso em: 02 abr. 2025.
- Lei n.º 6.015 de 31 de dezembro de 1973. *Lei dos Registros Públicos*. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm >. Acesso em: 30 mar. 2025.
- Lei n.º 7.433, de 18 de dezembro de 1985. *Lei da Escritura Pública*. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/17433.htm >. Acesso em: 30 mar. 2025.
- Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002. *Código Civil*. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm >. Acesso em: 02 abr. 2025.
- Lei n.º 13.097, de 19 de janeiro de 2015. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13097.htm >. Acesso em: 08 abr. 2025.
- Lei n.º 13.105 de 16 de março de 2015. *Código de Processo Civil*. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm >. Acesso em: 30 mar. 2025.
- Superior Tribunal de Justiça. *Agravo interno em Agravo em Recurso Especial n.º 1.348.466/SP*. Quarta Turma. Relator Ministro Raul Araújo. Julgamento em 14 de outubro de 2024. Publicado no Diário da Justiça eletrônico em 21 de outubro de 2024
- Superior Tribunal de Justiça. *Súmula 375*. Disponível em: < https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/electronica/stj-revista-sumulas-2013_33_capSumula375.pdf >. Acesso em: 12 mar. 2025.
- Superior Tribunal de Justiça. Tema 243. Disponível em: < https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas_repetitivos/pesquisa.jsp?novaConsulta=true&tipo_pesquisa=T&cod_tema_inicial=243&cod_tema_final=243 >. Acesso em: 10 abr. 2025.
- Tribunal Superior do Trabalho. *Agravo interno em Agravo de instrumento em Recurso de Revista n.º 10871-09.2018.5.15.0134*. Primeira Turma. Relator Ministro Hugo Carlos Scheuermann. Julgamento em 26 de março de 2025.
- CASSETARI, Christiano. SALOMÃO, Marcos Costa. *Registro de imóveis*. Christiano Cassetari [coord.]. 2ª ed. Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2023.
- COUTO E SILVA, Clovis Veríssimo. *A obrigação como processo*. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2007.
- DIDIER JUNIOR, Fredie Souza. 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. *Revista opinião jurídica*. ano 16. n. 23, Fortaleza, jul./dez/2018, p. 310-330.
- DINIZ, Maria Helena. *Sistemas de registro de imóveis*. 11ª ed. São Paulo: Saraiva, 2014.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro: direito das coisas*. v. 5. 6ª ed. São

- Paulo: Saraiva, 2011.
- GOUEA, Mathews Fagundes Matos Pereira. O registro imobiliário e a indisponibilidade de bens: aspectos relevantes. *Revista de Direito Notarial*. São Paulo, v. 6. n. 1, jan. - jan. 2024, p. 91-110.
- GRANDE JÚNIOR, Claudio. Importância do regulamento da lei de terras do Império (Decreto n.º 1.318, de 1.854) para compreensão das origens do domínio privado absoluto sobre a terra em Goiás. *Revista de Direito da Procuradoria Geral do Estado de Goiás*. v. 28. p. 01-29, 2013. Disponível em: <<https://goias.gov.br/procuradoria/revista-de-direito-da-pge-go/>>. Acesso em: 22 mar. 2025.
- LOBO, Paulo. *Direito civil: parte geral*. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012.
- _____. *Teoria geral das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2005.
- MELLO, Marcos Bernardes de. *Teoria do fato jurídico: plano da validade*. 9ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009.
- NORONHA, Fernando. *Direito das obrigações: fundamentos do direito das obrigações introdução à responsabilidade civil*. 2.ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2007. v.1.
- PINHEIRO, Rosalice Fidalgo. GLITZ, Frederico Eduardo Zenedin. A tutela externa do crédito e a função social do contrato: possibilidade do caso 'Zeca Pagodinho'. In TEPE-DINO, Gustavo; FACHIN, Luiz Edson (org.). *Diálogos sobre Direito Civil*. v. II. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p. 323-344.
- RODRIGUES, Silvio. *Direito civil*. v. 5. 27ª ed. São Paulo: Saraiva, 2002.
- SCHREIBER, Anderson. Direito Imobiliário na Perspectiva Civil-Constitucional, in Fábio de Oliveira Azevedo e Marco Aurélio Bezerra de Melo (orgs.). *Direito Imobiliário - Estudos em Homenagem a Ricardo Lima*, São Paulo: Atlas, 2015, p. 47-66.
- SOUZA, Fernanda Nunes Lana e. *Due diligence na contratação de terceiros: ferramenta necessária para a boa governança corporativa nas empresas privadas? Revista Fronteiras Interdisciplinares do Direito*, v. 2, n. 1, ago.-dez. 2021. Disponível em: <<https://dx.doi.org/10.23925/RFID.V2I2.54834>>. Acesso em: 30 mar. 2025, p. 105-117.
- SOUZA FILHO, Carlos Frederico Marés de. *A função social da terra*. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris Editor, 2003.
- STAUT JÚNIOR, Sergio Said. A posse no direito brasileiro da segunda metade do século XIX ao Código Civil de 1916. *Tese de doutorado apresentada perante o Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal do Paraná*. 2009. Disponível em: <<https://acervodigital.ufpr.br/xmlui/bitstream/handle/1884/19305/TESE-COMPLETA-STAUT.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>. Acesso em: 22 mar. 2025.
- STRASSACAPA, Felipe. GLITZ, Frederico Eduardo Zenedin. A obrigação do credor em mitigar seu prejuízo: uma perspectiva brasileira. *Revista Jurídica*. Unicuritiba. v. 03. n. 4. Curitiba, 2016, p. 257-274.
- VARELA, Laura Beck. *Das sessantárias à propriedade moderna: um estudo de história do direito brasileiro*. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

5

LIMITAÇÕES E POSSIBILIDADES ANTES DO REGISTRO DE INCORPORAÇÃO: PUBLICIDADE, SPES E OS DESAFIOS CONTEMPORÂNEOS À LUZ DA LEI Nº 4.591/64

Flaviano Vetter Tauscheck

1. INTRODUÇÃO

A incorporação imobiliária, como delineada pela Lei nº 4.591/1964, representa uma operação jurídica complexa, que harmoniza interesses públicos e privados e exige a observância rigorosa de formalidades específicas. Seu traço distintivo reside na possibilidade de comercializar unidades autônomas futuras, vinculadas a frações ideais de terreno, antes mesmo da conclusão da construção. Para garantir a segurança dos adquirentes e garantir a regularidade urbanística, o legislador condicionou a validade da comercialização ao prévio registro do memorial de incorporação no Cartório de Registro de Imóveis.

Contudo, as transformações recentes no mercado imobiliário, aliadas à crescente sofisticação das estruturas empresariais, introduziram novas modalidades de organização, como as Sociedades de Propósito Específico (SPEs), as cooperativas habitacionais e as Sociedades em Conta de Participação (SCPs). Estas práticas, que se multiplicam em mercados dinâmicos como o litoral catarinense, tensionam os limites tradicionais da legislação e desafiam a doutrina e a jurisprudência na delimitação do que se pode ou não fazer antes do registro.

Para as incorporadoras tradicionais, a alteração promovida pela Lei nº 14.382/2022, ao suprimir do art. 32 da Lei nº 4.591/1964 a referência à vedação de “negociação” antes do registro, reacendeu o debate