

## Os riscos ocultos nas transmissões imobiliárias e o princípio da concentração

Breno de Andrade Zoehler SANTA HELENA\*

**RESUMO:** O presente artigo pretende analisar a regulamentação do princípio da concentração pela Lei nº 13.097 de 2015 na atividade registral e nas transações imobiliárias. Para tanto, é feita a análise individualizada de cada um dos dispositivos pertinentes ao tema no diploma legislativo. No intuito de contextualizar a mudança estrutural proposta pela lei, abordam-se os requisitos para as transações imobiliárias antes das alterações e das deficiências do antigo modelo.

**PALAVRAS-CHAVE:** Transações imobiliárias; registro de imóveis; princípio da concentração imobiliária; riscos ocultos; fraude.

**SUMÁRIO:** 1. Introdução; – 1.1. Dos riscos nas transações imobiliárias; – 1.2. Mecanismos de estabilização jurídica; – 2. Princípio da concentração registral e a Lei 13.097/2015; – 2.1. Ações reais e reipersecutórias; – 2.2. Ações de execução; – 2.3. Restrições administrativas, convencionais, indisponibilidade e demais ônus; – 2.4. Decisões judiciais cautelatórias; – 2.5. Regras operacionais; – 2.6. O princípio da concentração e o novo Código de Processo Civil; – 3. Conclusão; – Referências.

**TITLE:** *Hidden Risks in Real Estate Transactions and the Principle of Concentration*

**ABSTRACT:** *This article analyzes the regulation of the principle of concentration by Law No. 13,097 of 2015 on the registry activity and real estate transactions. For this, the individual analysis of each relevant piece of legislation on the subject devices is made. In order to contextualize the structural change proposed by the law, it approaches the requirements for real estate transactions before the changes and shortcomings of the old model.*

**KEYWORDS:** *Real estate transaction; land registration; registry concentration principle; hidden risks; fraud.*

**CONTENTS:** *1. Introduction; – 1.1. On risk in real estate transactions; – 1.2. Mechanisms of legal stabilization; – 2. Principle of registry concentration and law n. 13.097/2015; – 2.1. Real estate actions; – 2.2. Enforcement actions; – 2.3. Administrative restrictions, contractual restrictions, indisposability and other burdens; – 2.4. Cautionary decisions; – 2.5. Operational rules; – 2.6. Principle of concentration and the New Civil Procedure Code; – 3. Conclusion; – References.*

### 1. Introdução

Desde o dia 19 de fevereiro de 2017, passou a vigorar integralmente o princípio da concentração registral, devendo todos os credores judiciais inscrever seus créditos nas matrículas dos bens de seus devedores, a fim de resguardar sua prioridade frente a aquisição por terceiros de boa-fé.

---

\* Tabelião do 12º Ofício de Notas e Protesto de Títulos do Distrito Federal, mestre e doutorando em Direito e Políticas Públicas pelo UniCEUB, especialista em Direito Notarial e Registral pela PUC-MG.

O Governo Federal editou, no dia 19 de janeiro de 2015, a Lei nº 13.097, por meio da conversão da Medida Provisória nº 656, de 7 de outubro de 2014. Dentre outros temas, tal lei incorporou, em nosso ordenamento jurídico, a concentração no fôlio real das informações relacionadas a constrições administrativas ou judiciais de bens imóveis, aproximando o modelo brasileiro a sistemas registrais com presunção absoluta, em proteção a adquirentes imobiliários em desfavor de credores do alienante.

O presente artigo pretende abordar a nova sistemática registro-processual por meio da análise da situação jurídica anterior à edição da lei e os possíveis efeitos das novas normas introduzidas no ordenamento jurídico, bem como sua inteiração com o atual Código de Processo Civil.

As alterações implantadas ao registro imobiliário pela Lei nº 13.097 de 2015 (e seguidas pelo Código de Processo Civil de 2015) mantêm coerência com a miscelânea de outras disposições da mesma lei que tratam sobre os mais diversos temas, mas todos voltados ao estímulo à economia. A lei trata de temas diretamente relacionados a questões patrimoniais, como a diminuição de alíquotas de tributos ou a prorrogação de prazos de benefícios fiscais, ou questões relacionadas à concessão de empréstimos nas relações empregatícias e a criação da letra imobiliária de garantia – LIG. O intuito da lei foi nitidamente o estímulo à economia nacional em diversas frentes. Dentre essas frentes, insere-se a mudança registral proposta. As alterações implementadas pela lei à atividade registral visaram incentivar às transações imobiliárias por meio de incremento à segurança jurídica. O aumento da segurança jurídica dá-se não só com a proteção dos adquirentes imobiliários, mas principalmente com a tutela ao sistema financeiro nacional contra os riscos ocultos das transações imobiliárias<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> As alterações implementadas pela Lei nº 13.097 de 2015 afetam tanto os adquirentes quanto os entes financiadores das transações imobiliárias. A exposição de motivos da Medida Provisória n 656 de 2014, que lhe deu origem, deixava clara a tutela a ambos em seu parágrafo 59: “Atualmente, a operação de compra e venda de um imóvel é cercada de assimetria de informação. De um lado, o vendedor tem informações mais precisas sobre sua própria situação jurídica e financeira e sobre a situação física e jurídica do imóvel. Do outro lado, o comprador e o financiador não possuem, de pronto, essas informações, devendo buscá-las em fontes fidedignas”. Aliás, o registro de imóveis tem sua origem não nas necessidades de uso ou fruição pelo proprietário, mas sim pela própria tutela ao crédito a ser garantido pelo imóvel. A Lei Orçamentária nº 317, de 21 de outubro de 1843, em seu art. 35, regulamentado pelo Decreto nº 482, de 14 de novembro de 1846, criou o “Registro geral de hypothecas”, embrião do atual Registro de Imóveis, no intuito de concentrar em um local (local do bem) as informações relativas a garantias reais incidentes sobre os bens imóveis. A modificação do sistema registral introduzida pela Lei nº 13.097/2015 segue a mesma lógica, pois seu propósito de proteção ao crédito fica claro no contexto na qual está inserida. Feita a leitura da modificação em seu viés econômico, o aumento da segurança jurídica nas transações imobiliárias por meio da diminuição dos riscos ocultos, publicizando-os pelo princípio da concentração, tem o nítido propósito de aumentar a segurança nos financiamentos imobiliários, hoje em dia, principalmente concedidos com alienação fiduciária. A propriedade fiduciária tem sua efetividade condicionada à estabilidade da titularidade do bem pelo devedor fiduciante. Caso a aquisição pelo devedor fiduciante seja afetada por algum risco oculto à sua aquisição que posteriormente venha a se manifestar, nítido é o prejuízo da entidade bancária que concedeu o montante à aquisição, pois perderá sua garantia real pelo socorro da cadeia dominial. Desta forma, a tutela às aquisições imobiliárias contra atos jurídicos

### 1.1. Dos riscos nas transações imobiliárias

Toda transação imobiliária possui riscos. Não existe transação imobiliária integralmente segura! O leigo, ao depositar grandes somas de recursos acumulados arduamente durante anos ou décadas, ou até mesmo ao se comprometer por até 30 anos com empréstimos obtidos de entidades bancárias, acredita piamente que ao escriturar e registrar a transação imobiliária estará seguro em sua nova residência. Essa percepção é cotidianamente colhida nas serventias notariais e felizmente é a regra nas transações imobiliárias. Contudo, a aquisição imobiliária no Brasil não possui garantia absoluta. O adquirente do bem pode ser posteriormente despojado de sua titularidade. Tais causas anteriores ou concomitantes à aquisição que afetam a titularidade imobiliária constituem riscos à transação imobiliária. Alguns riscos podem ser facilmente identificados no momento da transação, outros não. Exemplo de risco facilmente identificável é a aquisição de bem com penhora registrada no fôlio real. Mas, não poucas as vezes, os riscos incidentes sobre a aquisição imobiliária são de possível, mas difícil ou extremamente onerosa, constatação pelo adquirente, a tais riscos chamaremos de riscos ocultos. Mesmo empresas dedicadas ao ramo imobiliário, como incorporadoras ou loteadoras, vez ou outra, se deparam com problemas nas aquisições imobiliárias que, apesar de todas as diligências, permanecem ocultos durante a aquisição e só aparecem posteriormente.

Inúmeros são os riscos ocultos durante uma transação imobiliária, como: negócios jurídicos anteriores na cadeia dominial nulos ou anuláveis, fraude contra credor, fraude à execução, dívidas previdenciárias, débitos tributários, limitações contratuais à fruição do bem, atos administrativos extintivos ou limitativos da propriedade... A teleologia das alterações no ordenamento jurídico implementadas pela Lei nº 13.097/2015 é justamente a de diminuir ou abrandar tais riscos ocultos. O mecanismo utilizado para tanto foi o de tornar obrigatória a concentração na matrícula das informações adequadas à publicização dos riscos. Como punição ao descumprimento dessa ordem de ingresso das informações no fôlio real, a Lei nº 13.097/2015 apena o credor ou interessado na desconstituição da realidade registral com sua preterição em favor daquele que confiou no sistema registral e adquiriu o bem.

---

pretéritos, não identificáveis diretamente no fôlio real, tem o intuito de estimular a concessão de créditos aos adquirentes imobiliários, ao fortalecer as garantias reais a serem constituídas.

O sistema registral brasileiro gera presunção relativa em favor do adquirente imobiliário, como leciona Maria Helena Diniz<sup>2</sup>:

O registro imobiliário comum, regido pela Lei n. 6.015/73, arts. 167 a 276, estabelece uma presunção *juris tantum* de domínio da pessoa em cujo nome se fez o assento do imóvel, não favorecendo terceiros de boa-fé (RT, 184:407), vencível por prova em contrário, visto que não sana vícios dos negócios nem dirime as causas que possam negar sua existência.

Portanto, a condição de proprietário registral no Brasil é passível de desconstituição, diferentemente do modelo alemão, onde ao adquirente é assegurada de forma absoluta a propriedade sobre o bem<sup>3</sup>. A falibilidade da realidade registral, por sua vez, cria a necessidade de conhecimento pelo adquirente dos possíveis motivos de invalidação de seu direito, preferencialmente antes mesmo da aquisição do bem. A fim de mitigar os efeitos deletérios da presunção relativa, o ordenamento jurídico criou alguns mecanismos de estabilização da realidade registral ou mitigação dos efeitos de sua desconstituição.

## **1.2. Mecanismos de estabilização jurídica**

O ordenamento jurídico brasileiro não se queda inerte frente aos riscos inerentes às transações imobiliárias em um sistema de presunção relativa e, em especial, aos riscos ocultos, tanto que possui mecanismos de estabilização jurídica. Dentre outros mecanismos que garantem segurança jurídica aos negócios jurídicos de transmissão imobiliária, podemos citar a evicção e a usucapião, em especial a sua espécie tabular.

A evicção é um elemento natural dos contratos onerosos de transmissão de bens que visa dar garantia ao adquirente no caso de perda da titularidade por fato jurídico anterior à transação. A evicção é o direito do adquirente se ver ressarcido pelo alienante em decorrência da perda da titularidade do bem transmitido, decorrendo a perda de causa jurídica anterior à aquisição imobiliária. Assim, a natureza do instituto é de garantia, mas não a garantia de permanência na titularidade do bem, e sim a garantia da recomposição de seu patrimônio em consequência da perda do bem. É uma forma de

---

<sup>2</sup> DINIZ, Maria Helena. *Sistemas de registro de imóveis*. 6ª ed. rev. e atual. São Paulo: Editora Saraiva, 2006. Pág. 44.

<sup>3</sup> DINIZ, Maria Helena. Op. Cit. Pág. 8. “Todavia, como Sá Pereira, podemos afirmar que o sistema brasileiro ainda se encontra bem distanciado do alemão, uma vez que, entre nós, o registro comum gera uma mera presunção *juris tantum* de aquisição de propriedade imobiliária (CC, arts. 1.227, 1.247 e 1.245, §2º) e não *juris et de jure*, como ocorre com o Torrens, que é um registro especial; [...]”.

garantia com viés pessoal, uma recomposição patrimonial fundamentada diretamente do negócio jurídico translático. A íntima ligação da evicção ao negócio jurídico se manifesta, por exemplo, na sua inaplicabilidade a negócios jurídicos gratuitos. Bens adquiridos por doação pura não permitem ao adquirente pleitear do doador qualquer indenização em decorrência da perda do bem doado. Portanto, pela evicção os vícios anteriores a transações imobiliárias que venham a afetar o adquirente são amenizados pela possibilidade dele se ressarcir frente ao alienante. Apesar de consistir em garantia ao adquirente, a evicção longe está da tão esperada segurança jurídica nas aquisições imobiliárias. Pela evicção a titularidade do bem permanecerá com o terceiro, evictor, cabendo ao adquirente, evicto, apenas o seu ressarcimento.

A aquisição de um imóvel gera expectativas as mais diversas para seu titular, sejam de ordem social (como habitação, uso...) ou econômica (valorização imobiliária, aluguel, exercício de atividade comercial...). A reparação patrimonial prevista pelo instituto da evicção, na maior parte das vezes, não satisfaz todas as pretensões do adquirente. O que o adquirente quer afinal é o próprio bem. Sensível a tais anseios, o legislador incorporou ao Código Civil de 2002 a chamada usucapião tabular. Assim disciplina o parágrafo único do art. 1.242 do Código Civil:

“Art. 1.242. [...]”

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se 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.

Segundo o dispositivo, aquele que adquire onerosamente um bem imóvel e o possui durante cinco anos estabelecendo no imóvel sua moradia ou realizando investimentos de interesse social e econômico adquire a propriedade do imóvel. A usucapião é a aquisição da propriedade pelo possuidor. Na usucapião tabular, de forma aparentemente paradoxal, o proprietário registral é quem adquire a propriedade do bem. Quem requer a usucapião tabular é a própria pessoa que o Registro de Imóveis declara como proprietário e não um possuidor qualquer. Isso se dá em decorrência do caráter relativo da propriedade imobiliária brasileira. Quem figura nos registros de imóveis como proprietário o faz de forma relativa, ou seja, até que outra pessoa prove o contrário. Vícios existentes nos títulos que integrem a cadeia dominial podem afetar todas as aquisições sucessivas. Exemplificativamente, em uma cadeia dominial que “A”

venda para “B” que depois venda para “C”, caso o contrato de A-B venha a ser declarado nulo, “C” perderá a propriedade do bem, que retornará, no caso, para “A”. Aplique essa lógica a uma cadeia dominial grande, e.g., A-B, B-C, C-D, D-E, E-F, o vício a retirar a propriedade de “F” poderá se apresentar em qualquer uma das quatro transações anteriores e a sua própria, E-F. A usucapião tabular, então, serve para eliminar os riscos da cadeia após os 5 anos da data da aquisição se preenchido os demais requisitos funcionais da propriedade. Assim, transcorridos os 5 anos, o proprietário usucapiente terá sua titularidade imunizada de forma *erga omnes*. Portanto, a usucapião tabular é um mecanismo de estabilização das relações jurídicas com efeitos reais. Aquele proprietário registral que venha a ter sua propriedade ameaçada por causas jurídicas anteriores à sua aquisição se vê assegurado a continuar na titularidade do bem, diferentemente do que acontece com a evicção na qual ele perde o bem e adquire mero direito de crédito regressivamente contra o alienante. A consolidação da propriedade em nome do proprietário pela usucapião tabular dá-se com base no art. 214, §5º da LRP, segundo o qual, ao tratar da declaração de nulidade do registro, prescreve: “§5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel”. A usucapião tabular então imuniza a propriedade registral e prestigia a manutenção da informação registral.

## 2. Princípio da concentração registral e a Lei 13.097/2015

Mas e até o advento dos cinco anos necessários à usucapião tabular, como fica a situação do adquirente imobiliário? Complementarmente a tais mecanismos, o sistema registral visa conferir maior segurança jurídica às transações imobiliárias por meio da transparência oriunda da publicidade passiva<sup>4</sup>. Nesse contexto insere-se o princípio da concentração no registro de imóveis. O princípio da concentração registral consiste no reconhecimento da força centrípeta do fôlio real. As informações jurídicas relevantes e relacionadas a bens imóveis devem constar no registro imobiliário. Quanto maior for a sincronia entre o rol de informações constantes na matrícula e a realidade jurídica do bem imóvel, maior será a segurança no sistema e conseqüentemente maior a proteção jurídica a titulares, credores, adquirentes ou terceiros interessados. O princípio da concentração registral não é inovação da Lei nº 13.097/2015. Antes de sua edição, tanto a doutrina<sup>5</sup> como a jurisprudência<sup>6</sup> já a reconheciam e prestigiavam. A inovação da Lei

<sup>4</sup> A publicidade registral é passiva vez que as informações estão disponíveis, mas só são obtidas por meio de uma conduta ativa por parte do interessado. O meio principal da publicidade é a emissão de certidões.

<sup>5</sup> PAIVA, João Pedro Lamana. *Princípio da concentração*. Disponível em [http://www.anoreg.org.br/index.php?option=com\\_content&view=article&id=21289:artigo-principio-da-concentracao&catid=32&Itemid=181](http://www.anoreg.org.br/index.php?option=com_content&view=article&id=21289:artigo-principio-da-concentracao&catid=32&Itemid=181) Acessado em: 27/07/2017. “O princípio da concentração propugna que nenhum fato jurígeno ou ato jurídico que diga respeito à situação jurídica de um imóvel ou às

nº 13.097/2015 foi dar coercitividade ao princípio, culminando com pena de preterição o interessado que não o observar.

Analiticamente, a Lei nº 13.097/2015 trata da nova sistemática registral em oito artigos, sendo que dois são adequações a leis já vigentes. O art. 54 da lei deu efetividade à obrigatoriedade do registro, disciplinando os efeitos registrais com consequente proteção ao adquirente, e elencou os atos jurídicos processuais que passam a ter sua eficácia contra terceiros condicionada ao ingresso no fôlio real. O art. 55 estendeu a proteção registral a imóveis adquiridos em processo de incorporação ou loteamento, mas vinculando os títulos aquisitivos também ao registro. O art. 56 melhor especificou a sistemática para a averbação das decisões judiciais, em publicidade a possíveis fraudes à execução. O art. 57 adequou a atuação do registrador imobiliário reduzindo seu tempo de análise do título. O art. 58 excepcionou os imóveis dos entes federativos da nova sistemática criada pela lei. O art. 59 adequou a Lei nº 7.433, de 1985, e o art. 60 deu ampla publicidade dos fôlios reais ao Poder Judiciário e ao Poder Executivo federal. Por fim, o art. 61 criou norma de adequação da prática processual para os atos anteriores à sua vigência se adaptarem à nova sistemática.

Quatro são as espécies de constrições afetadas pela nova sistemática registral-processual adotada pela lei e elencadas nos incisos de seu art. 54: 1) registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias; 2) averbação do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença; 3) averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; 4) averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência.

---

mutações subjetivas que possa vir a sofrer podem ficar indiferentes ao registro/averbação na respectiva matrícula imobiliária”.

6 “APELAÇÃO CÍVEL - DÚVIDA REGISTRÁRIA - PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO - AVERBAÇÃO DE RECURSO NO FÓLIO REAL - PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO E DA PUBLICIDADE 1.Nos termos do artigo 198 da Lei de Registros Públicos, o apresentante que não se conformar com exigência formulada pelo Oficial do Cartório terá sua dúvida, a seu requerimento, remetida ao juízo competente para dirimi-la. A dúvida registrária tem natureza, portanto, de procedimento administrativo, o que lhe retira a exigência de formalismo na instrução. 2.A competência do Juiz de Direito da Vara de Registros Públicos para dirimir a dúvida registrária do apresentante, formalizada pelo Oficial do Cartório, é administrativa, não configurando judicialização do procedimento. Não há um conflito de interesses para o Estado/Juiz solucionar, mas, na verdade, um requerimento ao Estado/Administração sobre qual a correta forma de executar um ato administrativo. 3.O artigo 246 da LRP torna exemplificativo o rol de possibilidades de averbações elencados no artigo 167, inciso II, tendo em vista que este ato cartorário tem como intuito tornar completa e adequada a informação sobre a real situação do imóvel matriculado no fôlio real. 4.No caso em concreto, a averbação de recurso judicial sustenta-se no artigo 167, II, número 12, da Lei n.º 6.015/1973, bem como nos Princípios da Publicidade e no da Concentração, segundo o qual nada referente ao imóvel deve estar alheio à sua matrícula. 5.Recurso não provido” (Acórdão n.582224, 20100111819494APC, Relator: JOÃO MARIO SI, Revisor: MARIO-ZAM BELMIRO, 3ª Turma Cível, Data de Julgamento: 11/04/2012, Publicado no DJE: 30/04/2012. Pág.: 115).

## 2.1. Ações reais e reipersecutórias

A primeira hipótese do art. 54 a exigir do credor averbação como proteção contra terceiro trata-se das ações reais e pessoais reipersecutórias. As ações reais e pessoais reipersecutórias integram as transações imobiliárias antes mesmo da edição da Lei nº 13.097/2015. As certidões de ações reais e pessoais reipersecutórias participavam das transações imobiliárias em duas circunstâncias: por seu registro ou mera apresentação na lavratura do ato notarial. A Lei de Registros Públicos – LRP, Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, prevê em seu art. 167, inciso I, item 21, a possibilidade do registro na matrícula das citações em ações reais e reipersecutórias. Por meio do registro, o interessado, de forma voluntária, se acautelava contra alterações jurídicas futuras da situação jurídica do bem imóvel. Tal registro tem fins publicitários e serve para dar ciência aos futuros adquirentes do bem quanto à existência de litígio envolvendo a titularidade do bem matriculado.

Entretanto, ainda que o registro das citações constasse na lista de atos registráveis do art. 167, I da LRP e da obrigatoriedade genérica disposta pelo art. 169 também da lei de registros, até a Lei nº 13.097/2015, era voluntário. O interessado é quem devia instar a prática do ato registral. A vantagem para o interessado em levar as certidões a registro era a de vincular futuros adquirentes ao desdobramento do processo, nos termos do art. 42, §3º do CPC anterior. A ciência do adquirente afasta possível alegação sua de boa-fé no intuito de se eximir dos efeitos da prestação jurisdicional. Frise-se que o registro da existência da ação não obsta que o bem seja alienado. Ainda que mencionado no fólio real o registro da citação, o proprietário mantém seu poder de disposição do bem imóvel e pode aliená-lo, contudo, o adquirente não tem como alegar o desconhecimento do possível gravame.

Além da possibilidade de seu registro no fólio real, as ações reais e pessoais reipersecutórias, antes da Lei nº 13.097/2015, interferiam nas transações imobiliárias por força da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985. A Lei nº 7.433, de 1985, disciplinou os requisitos para a lavratura de escrituras públicas de alienação de bens imóveis. Em seu art. 1º, §2º, a Lei, determinou ao tabelião consignar a apresentação do documento comprovante do imposto de transmissão, as certidões fiscais, a de ônus e a de feitos ajuizados.

Coube ao Decreto nº 93.240, de 9 de setembro de 1986, regulamentar a Lei nº 7.433 de 1985. O decreto esmiuçou a certidão “de feitos ajuizados” no inciso IV de seu art. 1º. Segundo o decreto, a certidão “de feitos ajuizados” consiste na certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel objeto da transação. O inciso aborda duas espécies de certidões (as ações de feitos ajuizados e a certidão de ônus) e em seu final diz laconicamente que serão “expedidas pelo Registro de Imóveis competente”. Pela leitura do dispositivo surgem de pronto duas opções: serão “expedidas pelo Registro de Imóveis competente” tanto as certidões de ações reais e pessoais reipersecutórias como a de ônus ou serão expedidas somente as certidões de ônus. A interpretação literal leva a crer que ambas as certidões devem ser expedidas pelo Registro de Imóveis. Portanto, a certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias necessárias à prática do ato notarial seria uma certidão emitida pelo Registro de Imóveis com base nos registros procedidos justamente pela primeira hipótese mencionada acima (a do art. 167, inciso I, item 21 da LRP).

Contudo, a prática registral e notarial adotou caminho diverso. Caso as citações das ações reais e reipersecutórias estejam registradas no fólio real, elas são mencionadas na certidão de ônus emitida pelo Registro de Imóveis, desta forma não haveria distinção entre a certidão de feitos ajuizados e registrados e outra certidão com os demais ônus reais. Como as certidões de ônus absorveram as ações reais e pessoais reipersecutórias registradas, passou-se a interpretar que as certidões de feitos ajuizados dispostas pela lei seriam as retiradas diretamente dos cartórios de distribuição dos Tribunais de Justiça ou do órgão de distribuição do próprio Tribunal, quando inexistente cartório de distribuição. Esse foi o posicionamento adotado pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal no Provimento Geral da Corregedoria de Justiça do Distrito Federal aplicado aos Serviços Notariais e de Registro de 2014 – Provimento Geral do TJDFT, em seu art. 45, §1º, inciso II<sup>7</sup> e também presente nos códigos de normas de outros tribunais de justiça.

---

<sup>7</sup> Provimento Geral da Corregedoria de Justiça do Distrito Federal aplicável aos Serviços Notariais e de Registro de 2014.

“Art. 45. Na lavratura de escrituras relativas a direitos pessoais concernentes a bens móveis ou imóveis, cumprirá ao tabelião exigir dos interessados a comprovação formal dos direitos declarados pelos contratantes, assim como a perfeita identificação do objeto do contrato. § 1º Tratando-se de aquisição ou constituição de direito real sobre bem imóvel e em relação ao objeto do contrato, serão exigidos os seguintes documentos: I - certidão da matrícula e ônus; II - *certidões dos feitos ajuizados expedidas pela Justiça do Distrito Federal e dos Territórios*, Justiça Federal e Justiça do Trabalho, em nome dos outorgantes, observados os respectivos domicílios civis e as do local da situação do imóvel, quando diversos; [...]” (grifamos). O art. 212 do mesmo provimento, ao tratar da documentação necessária ao registro de regularização fundiária de interesse social, torna mais clara a exigência, acrescentando à certidão, para esse outro caso, o requisito de ser negativa, diferentemente da hipótese do art. 45.

“Art. 212 [...] II - certidão negativa atualizada de ações reais ou pessoais reipersecutórias referentes ao proprietário do imóvel, expedida pelo distribuidor da Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, da Justiça Federal e da Justiça do Trabalho no Distrito Federal; [...]”

A certidão “de feitos ajuizados” disposta na lei ganhou interpretação ampliada pelos Tribunais de Justiça em relação à interpretação realizada pelo decreto regulamentador. As Corregedorias de Justiça, a exemplo da Corregedoria do TJDF, por meio de seus provimentos gerais, disciplinaram a exigência da certidão de feitos ajuizados e incluíram às certidões cíveis as certidões emitidas pela Justiça Federal e Justiça do Trabalho<sup>8</sup>. Pela atual sistemática normativo-administrativa do TJDF, dentre as certidões de feitos ajuizados necessárias e suficientes para a lavratura de escrituras públicas, para a alienação de imóveis, inclui não só a certidão cível emitida pelo próprio Tribunal como também as certidões de feitos ajuizados emitidos pelas Justicas Federal e do Trabalho.

As três certidões de feitos ajuizados (cível, federal e do trabalho) possuem características e restrições que afetam sua eficácia na diminuição dos riscos que envolvem as transações imobiliárias. Um primeiro elemento negativo das certidões cíveis e federais é a delimitação de qual o órgão competente para a emissão das certidões. Tanto a Justiça estadual/distrital como a Justiça federal não possuem cadastro unificado de feitos ajuizados. Cada Tribunal detém cadastro de feitos ajuizados próprios, além do mais, alguns Estados não possuem dentro do próprio Tribunal mecanismo de emissão de certidões unificadas. Nos Estados onde não há um sistema unificado, as certidões cíveis devem ser retiradas em cada comarca. Assim, para que um adquirente de imóvel possa se sentir seguro quanto à inexistência de ações reais ou pessoais reipersecutórias, ele deveria retirar no mínimo 27 certidões, cada uma referente a um Estado, e em alguns Estados precisaria retirar centenas de certidões, cada uma referente a uma comarca. Em resumo, é impossível, no atual sistema de gestão de processos judiciais, se averiguar a existência ou não de feitos cíveis ajuizados em nível nacional.

Poder-se-ia então indagar a desnecessidade de certidão nacional, bastando a apresentação de certidão do lugar do imóvel. O Código de Processo Civil dispõe, em seu art. 47 (art. 95 do antigo CPC), que o local da situação do imóvel é o foro competente para ações fundadas em direitos reais<sup>9</sup>. Essa competência, apesar de ter natureza territorial, é absoluta por força da prescrição legal. Contudo, a mesma norma que lhe atribuiu caráter absoluto, concentrando as lides no local do imóvel, se excepciona por limitar-se a ações reais fundamentadas no “direito de propriedade, vizinhança,

---

<sup>8</sup> O Provimento Geral do TJDF disciplinou o tema em seu art. 45, §1º, inciso II.

<sup>9</sup> Código de Processo Civil. Art. 47. Para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa.

servidão, divisão e demarcação de terras e de nunciação de obra nova”. Se a ação real sobre o imóvel tiver por fundamento instituto jurídico distinto dos elencados<sup>10</sup>, a competência passa a ser relativa e permite sua prorrogação quando ajuizada em juízo incompetente ou até mesmo a delimitação de domicílio de eleição pelas partes. A porosidade da competência absoluta do art. 47 do Código de Processo Civil em razão de seu §1º fragiliza a certidão cível do local do imóvel. Ainda que nada conste na certidão cível retirada na comarca da situação do imóvel, pode ser que haja ação real ou reipersecutória tramitando em desfavor do proprietário em comarca diversa.

Ainda no Código de Processo Civil anterior (de 1973), seu art. 95 previa que o local da coisa é o competente para julgar ações possessórias. Previsão esta que restou replicada no art. 47, §2º do atual Código de Processo Civil. Contudo, em inúmeros precedentes, o Superior Tribunal de Justiça, sob a vigência do Código anterior, considerou que eventuais discussões sobre promessa de compra e venda poderiam ser feitas perante foro de eleição e não, necessariamente, no foro do local da coisa. Tal interpretação fragilizava (e se adotada no novo Código, fragiliza) a certidão cível do local do bem. A influência das ações sobre promessas de compra e venda sobre adquirentes imobiliários é mais intensa do que pode parecer à primeira vista, pois o mesmo Superior Tribunal de Justiça, em sua súmula 84, atribuiu enorme tutela jurídica aos promitentes compradores<sup>11</sup>, ainda que seu título não ingresse no fôlio real. O promitente comprador tem duas formas de proteção de seu direito contra terceiro: pelo registro do contrato ou pela posse do bem. Caso o promitente comprador registre seu contrato, adquirirá direito real de aquisição nos termos do art. 1.417 do Código Civil. Nessa hipótese, os riscos envolvendo transações imobiliárias ficam claros a qualquer adquirente, pois o gravame será mencionado tanto na certidão de ônus, quanto na de matrícula, seguindo assim o princípio da concentração. Situação muito diferente se dá na segunda hipótese, do compromisso não registrado. Nesse caso, o gravame permanecerá oculto a quem se utilize do sistema registral. A obscuridade do compromisso de compra e venda para terceiro dá-se pelos permissivos legais, arts. 462 e 1.417 do Código Civil, que autorizam sua celebração tanto por instrumento público quanto particular. O mais comum, até por questão dos custos dos emolumentos, da evasão fiscal ou fuga em relação a credores, é que os compromissos de compra e venda sejam celebrados por instrumento particular. E como instrumento particular, o compromisso de compra e venda não

---

<sup>10</sup> Basta mencionar o direito real de laje, criado pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, incluído no Código Civil em seus arts. 1.510-A e seguintes. Esse direito muito se assemelha a uma propriedade superposta, mas nominalmente não o é. Pela literalidade da norma processual, tal direito não estaria restrito à discussão na comarca da situação do bem. Perceba que a lei que criou o direito real de laje modificou o Código de Processo Civil em outros assuntos, mas não modificou o art. 47, §1º.

<sup>11</sup> STJ. Súmula 84. “É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro”.

levado a registro somente é de conhecimento das partes envolvidas. Documentalmente não há como tomar-se conhecimento de tal ônus se o negócio jurídico não for discutido judicialmente. Esse gravame ao imóvel, apesar de não ingressar no registro de imóvel ou outro repositório público, como cartórios de nota, tem a tutela estatal, por força da súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça.

Desta forma, a conjugação instrumento particular / ausência de registro / tutela jurisdicional por si só incrementam em muito os riscos e custos da transação imobiliária. A única forma de se constatar tal ônus é por meio da visita repetitiva do imóvel, a fim de se aferir a posse de terceiro. Não bastasse a enorme dificuldade de se rastrear esse ônus imobiliário, ainda que a espécie contratual venha a passar pelo crivo do Poder Judiciário, há a possibilidade dele não ser constatado pelo adquirente que tome todas as cautelas possíveis. Como mencionado, há precedentes do Superior Tribunal de Justiça<sup>12</sup> que prestigiam o foro de eleição em detrimento do foro do local da coisa. Portanto, pode ser que nem mesmo a certidão de feitos ajuizados cíveis do local do imóvel exteriorize o gravame. A fim de se diminuir a chance desse tipo de ações passarem despercebidas, por cautela, o Provimento Geral do TJDFT, em seu art. 45, §1º, inciso II, exige tanto as certidões cíveis do local do imóvel como as do domicílio dos outorgantes. Mas, ainda que adotadas essas precauções, a deficiência do sistema continua presente, pois essas providências não abrangem toda a flexibilidade

---

<sup>12</sup> O Superior Tribunal de Justiça tem farta jurisprudência que reconhece a legalidade de foros de eleições nos compromissos de compra e venda excepcionando o art. 95 do Código de Processo Civil, vide: AgRg nos EDcl no Ag 1192342/MG, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 02/09/2014, DJe 16/09/2014; REsp 1433066/MS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/05/2014, DJe 02/06/2014. Toma-se a liberdade de reproduzir parte de acórdão emblemático sobre o tema: “PROCESSO CIVIL. CONFLITO DE COMPETÊNCIA. AÇÃO ANULATÓRIA. ESCRITURA PÚBLICA DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS POSSESSÓRIOS. DIREITO PESSOAL. DIREITO REAL IMOBILIÁRIO. COMPETÊNCIA DO FORO DO DOMICÍLIO DO RÉU. ARTIGOS ANALISADOS: ART. 95 E 100 DO CPC. 1. Ação declaratória de nulidade de escritura pública de cessão e transferência de direitos possessórios, ajuizada em agosto de 2009, da qual foi extraído o presente conflito de competência, concluso ao Gabinete em 07.05.2010. 2. Discute-se a competência para julgamento de ação declaratória de cessão de direitos possessórios, considerando o disposto no art. 95 do CPC e a existência de outras duas ações, em que se discute a posse do bem, e que tramitam no foro da situação deste. 3. A partir da exegese da norma do art. 95 do CPC, na hipótese do litígio versar sobre direito de propriedade, vizinhança, servidão, posse, divisão e demarcação de terras e nunciação de obra nova, a ação correspondente deverá necessariamente ser proposta na comarca em que situado o bem imóvel, porque a competência é absoluta. 4. Por outro lado, a ação, ainda que se refira a um direito real sobre imóvel, poderá ser ajuizada pelo autor no foro do domicílio do réu ou, se o caso, no foro eleito pelas partes, se não disser respeito a nenhum daqueles direitos especificados na segunda parte do art. 95 do CPC, haja vista se tratar de competência relativa. 5. Na hipótese, conforme apontado pelo juízo suscitante, o litígio analisado não versa sobre nenhum direito real imobiliário, mas sobre a eventual nulidade da escritura de cessão de posse de imóvel, por razões formais. Aliás, é importante mencionar, nesse contexto, que nem mesmo a posse do imóvel é objeto da presente ação. 6. Não há competência absoluta do foro da situação do bem para o julgamento da presente ação, sendo inaplicável o art. 95 do CPC. A competência é relativa, devendo ser fixada de acordo com as regras do art. 100 do CPC. 7. Nem mesmo poder-se-ia pensar em conexão entre a ação declaratória e as ações de reintegração de posse e embargos de terceiro porque não se vislumbra identidade de pedidos ou de causa de pedir, conforme prevê o art. 103 do CPC, para autorizar a reunião dos processos. 8. Conflito conhecido, para declarar a competência do JUÍZO DE DIREITO DE SÃO JOSÉ DO OURO – RS” (CC 111.572/SC, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/04/2014, DJe 15/04/2014).

permissível da definição de domicílios de eleição nessas espécies contratuais, como permitido pelo Superior Tribunal de Justiça.

Não bastasse a enorme falta de precisão das certidões cíveis em relação ao seu local de emissão, soma-se a isto a forma de indexação dos bancos de dados responsáveis pela emissão das certidões cíveis. O sistema de indexação dos Tribunais é baseado principalmente nas partes do processo e não em seu objeto. No TJDF, é impossível se retirar certidão com base no objeto das demandas. As certidões cíveis são retiradas sempre com base nos dados dos sujeitos que integram a relação processual. Até recentemente ainda tais certidões eram extremamente falhas frente a homônias, pois a procura era feita somente com base no nome das partes. Somente com a edição da Portaria Conjunta nº 71, de 9 de outubro de 2013, passou a ser obrigatório o número do CPF ou CNPJ nas ações propostas perante o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, sendo adotado também pelo Código de Processo Civil, art. 319, II, desde sua vigência, 2016. Ou seja, inúmeras são as ações onde não há qualquer outro dado que identifique as partes salvo o nome. Ao se retirar certidões de proprietários com nomes comuns aparecem centenas de processos, muitos já arquivados, que na maior parte das vezes não tem qualquer relação com o titular e muito menos com o imóvel a ser alienado. Todavia, dentro desse emaranhado inútil de ações pode existir uma que afete diretamente o imóvel. A utilidade das certidões de feitos ajuizados está intimamente ligada ao conhecimento da situação jurídica da titularidade do imóvel e essa compreensão pelo adquirente só se dá quando ele, além de saber da existência da ação, toma também ciência da situação das demandas. No caso de homonímia e imprecisão da certidão cível, se encarece e torna-se morosa a apreensão da situação jurídica do imóvel pelo adquirente. Muito esforço e dinheiro são dispendidos no acompanhamento de ações sem qualquer pertinência com a transação imobiliária.

Em decorrência de todas as dificuldades e falhas mencionadas, o Tribunal de Justiça de São Paulo, desde o Provimento CG n 40/2012, permite a dispensa da apresentação das certidões de feitos ajuizados desde que haja<sup>13</sup>:

---

<sup>13</sup> Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Cartórios Extrajudiciais, Tomo II, Capítulo XIV, Seção V, Subseção I. item 59, alínea “e” Provimento 58/89. 59. As escrituras relativas a bens imóveis e direitos reais a eles relativos devem conter, ainda: [...] e) apresentação das certidões dos distribuidores do foro das Justiças Estadual, Federal e Trabalhista, ou a expressa dispensa pelo adquirente e declaração do alienante, sob pena de responsabilidade civil e penal, de que o imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e sobre a existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo;” (Alterado pelo Provimento CG Nº 40/2012).

“expressa dispensa pelo adquirente e declaração do alienante, sob pena de responsabilidade civil e penal, de que o imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e sobre a existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo”.

A declaração substitutiva permitida pelo TJSP não tem previsão na Lei nº 7.433, de 1985, mas pode ser interpretado extensiva e teologicamente de dispositivo do Decreto 93.240, de 1986. O art. 1º, §3º, do Decreto, atento às falhas existentes nas certidões, previu expressamente a necessidade da aposição da declaração pelo vendedor da inexistência de outros ônus reais. Ou seja, ainda que apresentadas as certidões, é imprescindível no ato notarial a declaração pelo alienante “sob pena de responsabilidade civil e penal, da existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo”. Há uma duplicidade no Decreto, ele obriga as certidões e ainda a declaração do vendedor. O Tribunal paulista cioso das dificuldades de comprovação da situação jurídica por meio de certidão de feitos ajuizados simplificou a realidade e permitiu ao adquirente agilizar sua aquisição por meio da dispensa de certidões e substituição pela adição de sua declaração de dispensa conjugando-a à responsabilização do outorgante. Essa medida dá a oportunidade ao adquirente para agilizar sua aquisição imobiliária responsabilizando-o por tanto.

Em relação às certidões federais, as críticas a serem feitas são muito semelhantes às das certidões cíveis: a ausência de um sistema unificado, a falta de indexação pelo objeto, a dificuldade de identificação da situação jurídica de cada processo existente. Se por um lado menor é o número de Tribunais Regionais Federais (são 5 TRFs em comparação aos 27 TJs), por outro lado os próprios tribunais dividem suas certidões em 1ª e 2ª instância. A primeira instância é dividida ainda em Seções e Subseções. Essa diversidade de órgãos emissores apresenta o mesmo problema de se identificar qual o órgão competente como nas certidões cíveis. A análise das ações cíveis e federais, apesar das inúmeras dificuldades apresentadas, é de fundamental importância para a diminuição dos riscos ocultos, principalmente frente a fraudes à execução.

Das três espécies de certidões de feitos judiciais citadas, a certidão trabalhista é a que melhor se adequa à necessidade de simplificação das transações imobiliárias, pois pode

ser obtida pela internet de forma unificada nacionalmente<sup>14</sup>. Entretanto, nem todos os Tribunais de Justiça a exigem. Justamente pela ausência de homogeneidade na sua adoção, o Conselho Nacional de Justiça editou a Recomendação nº 3, de 15 de março de 2012, onde se recomendou aos tabeliães de notas que cientificassem as partes sobre a possibilidade de obterem a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, nos termos do art. 642-A da Consolidação das Leis do Trabalho – CLT, com redação dada pela Lei nº 12.440, de 7 de julho de 2011. Seu prazo de validade é bastante extenso, de 180 dias, nos termos do §4º do artigo. Pela nova sistemática essa certidão perderá em muito sua eficácia, pois o art. 54, IV da Lei nº 13.097/2015 exige a averbação de todas as decisões judiciais “cujos resultados ou responsabilidades patrimoniais 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”. Portanto, ainda que de fácil emissão, ela se insere no campo da força centrípeta da matrícula adotada pela Lei nº 13.097/2015, em prestígio ao princípio da concentração registral.

A dispensa das certidões de feitos ajuizados (cível, federal ou trabalhista) não afetou as certidões fiscais. Se para a caracterização da fraude à execução em demandas de particulares contra particulares há a necessidade da caracterização do *concilium fraudis*, como prevê a súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça, para os créditos tributários, a fraude à execução dá-se com a mera inscrição na dívida ativa, como prescreve o art. 185 do Código Tributário Nacional. A presunção de fraude à execução para dívidas fiscais é caracterizada objetivamente, dispensando o caráter psicológico do adquirente (se de má-fé ou boa-fé) e independentemente de qualquer menção no fôlio real. Segundo o Superior Tribunal de Justiça, a fraude à execução fiscal decorre de presunção absoluta após a alteração do art. 185 do CTN pela Lei Complementar nº 118, de 9 de fevereiro de 2005, com vigência a partir de 09 de junho de 2005<sup>1516</sup>.

---

<sup>14</sup> Na exposição de motivos da MP 656, de 2014, deu-se a certidão trabalhista como exemplo de risco oculto de difícil aferição, mas em verdade ela, dentre as certidões judiciais, é a única que pode ser adquirida facilmente e de forma unificada nacionalmente por meio digital, como expressamente menciona a Recomendação nº 3, de 2012, do CNJ. Assim afirma a exposição de motivos da MP: “61. Por exemplo, consideremos o caso de um vendedor que morava em outro estado e lá sofria uma ação de natureza trabalhista. A informação da existência dessa ação, de maneira geral, só estará disponível no cartório judicial da comarca onde ele residia ou onde constava a sede da sua empresa”.

<sup>15</sup> REsp 1141990/PR, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 10/11/2010, DJe 19/11/2010; AgRg no AREsp 289.499/DF, Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 18/04/2013, DJe 24/04/2013.

<sup>16</sup> Após alteração realizada pela Lei Complementar 118/2005 ao art. 185 do CTN, para a fraude à execução não há nem a necessidade de ajuizamento de ação de execução, basta a inscrição do débito na dívida ativa. Fruto da antecipação do momento de caracterização da fraude, há um aumento do risco oculto das transmissões imobiliárias, pois dívidas ativas sem ações ajuizadas não aparecerão nas certidões judiciais cíveis ou federais e ainda assim serão aptas a anular as transmissões imobiliárias futuras.

Desta forma, mantendo coerência com esse posicionamento da Corte Superior, a Lei nº 13.097/2015 propôs em seu art. 59 a adaptação do art. 1º, §2º da Lei nº 7.433 de 1985, retirando a exigência de feitos ajuizados, como abordado alhures, mas mantendo a exigência das certidões fiscais. Além de exteriorizar riscos de fraude à execução por tributos inscritos em dívida ativa, as certidões fiscais referentes ao bem transmitido tem enorme utilidade jurídica ao adquirente. O art. 130 do Código Tributário Nacional - CTN prevê a natureza ambulatorial das obrigações tributárias “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”, afetando os adquirentes do bem, “salvo quando conste do título [de aquisição] a prova de sua quitação”. A comprovação de quitação dá-se por meio da emissão de certidões negativas, art. 205 do CTN. Portanto, as certidões fiscais, quando negativas, protegem o adquirente, por força legal, contra futuros lançamentos relacionados à titularidade do imóvel adquirido. Ainda em relação á certidões fiscais, sua situação positiva ou negativa, geralmente, não afeta o poder de disposição do alienante que não caia em insolvência. Contudo, como exceção a essa regra, as certidões previdenciárias para alienação de bens imóveis por sociedades empresariais devem sempre ser negativas, art. 47, I, “b”, da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1931, sob pena de nulidade do ato de transmissão, art. 48, ainda que a Portaria Conjunta RFB/PGFN 1.751/14 abra exceção para aqueles imóveis que nunca tenham constado do ativo permanente da empresa.<sup>17</sup>

## **2.2. Ações de execução**

A segunda categoria de riscos ocultos abrangidas pela Lei nº 13.097/2015 foi a de execuções judiciais, nos termos de seu art. 54, II. Ações de execução podem afetar negócios jurídicos de alienação de bens imóveis em decorrência da fraude à execução. A fraude à execução é ato do devedor atentatório ao direito de seus credores e à própria Justiça, pois, na fraude à execução, o devedor, réu de demanda judicial, aliena o bem, frustrando a pretensão do autor/credor e a efetividade da prestação jurisdicional. O

---

<sup>17</sup> A Portaria Conjunta RFB/PGFN 1.751, de 03 de outubro de 2014, prevê em seu art. 17 exceções à exigibilidade de CND previdenciária, a saber: “Art. 17. Fica dispensada a apresentação de comprovação da regularidade fiscal: I - na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou direito a ele relativo, que envolva empresa que explore exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, desde que o imóvel objeto da transação esteja contabilmente lançado no ativo circulante e não conste, nem tenha constado, do ativo permanente da empresa; II - nos atos relativos à transferência de bens envolvendo a arrematação, a desapropriação de bens imóveis e móveis de qualquer valor, bem como nas ações de usucapião de bens móveis ou imóveis nos procedimentos de inventário e partilha decorrentes de sucessão causa mortis; [...]”.

ordenamento em repúdio à prática e proteção ao credor afeta diretamente o negócio jurídico translático retirando-lhe a eficácia em tutela à pretensão do autor<sup>18</sup>.

Duas são as formas de se identificar possíveis fraudes à execução: a constatação de averbações neste sentido na matrícula ou constatação pelas certidões de feitos judiciais. A averbação na matrícula da existência de ações de execução existe desde 2006, com a inclusão pela Lei nº 11.382, do art. 615-A ao Código de Processo Civil anterior, também chamada averbação cautelar ou premonitória. O artigo possibilitava que o executante obtivesse certidão comprobatória do ajuizamento da ação de execução já no ato de distribuição e levasse a certidão diretamente ao registro de imóveis. Se para a constituição de fraude à execução, anteriormente à lei de 2006, era necessária o risco de insolvência do credor, art. 593, II do CPC, o parágrafo terceiro do art. 615-A deixou clara a presunção de fraude à execução das alienações realizadas após a averbação premonitória, vinculando-se assim ao inciso II do art. 593 do CPC anterior. Apesar de sua nítida utilidade na proteção do direito dos credores, a averbação da certidão de distribuição de ação de execução constituía faculdade ao credor. E por falta de zelo, desconhecimento ou impossibilidades outras nem sempre eram utilizadas.

Desdobramento da necessidade de tutela de ambos os direitos envolvidos na fraude à execução (direito de satisfação do crédito do autor e de manutenção da titularidade sobre o bem pelo adquirente) o Superior Tribunal de Justiça<sup>19</sup>, de forma salomônica, sumulou sob o número 375 o entendimento de que a caracterização do *concilium fraudis*, em demandas de particulares contra particulares, dá-se somente em duas hipóteses: quando a execução está previamente averbada ou quando há má-fé provada do adquirente. No primeiro caso a *concilium fraudis* fica implícito na publicidade registral, no segundo, ela deve ser provada pelo autor. Portanto, apesar de ser uma faculdade ao credor, caso ele não proceda com a averbação, terá a difícil tarefa de provar a má-fé do adquirente, sob pena de perder o bem em garantia para o adquirente de boa-fé. Com a exigência do art. 54, II da Lei nº 13.097/2015, o que era antes posicionamento jurisprudencial passou a ter respaldo legal. A averbação passou a ser obrigatória, sob pena de o credor ser preterido em relação ao adquirente. Já em relação

---

<sup>18</sup> DIDIER JR., Fredie, CUNHA, Leonardo José Carneiro da, BRAGA, Paula Sarno, OLIVEIRA, Rafael. *Curso de direito processual civil*. Execução. Vol. 5. 4º ed. Salvador: JusPODIVM, 2012. pág. 309-310. “Por frustrar a atividade executiva, de forma mais acintosa, é combatida com contundência pelo legislador, que considera a alienação/onerção do bem para terceiro *ineficaz* para execução, sem necessidade de ação própria para destruir ou desconstituir o ato fraudulento. A fraude pode ser reconhecida incidentalmente no processo executivo, ou alegada como matéria de defesa em sede de embargos de terceiro, opostos pelo beneficiário do ato fraudulento. E, uma vez reconhecida a fraude e subtraído o bem do terceiro beneficiário, caberá a esse, por ação de regresso contra o devedor, se for o caso, pleitear a restituição do que pagou e uma indenização por perdas e danos eventualmente sofridos”.

<sup>19</sup> Súmula 375 do STJ: “O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente”.

à segunda hipótese sumular, de má-fé do adquirente, apesar de não estar contemplada na nova norma, ela continua amparada pelo ordenamento jurídico, agora sob o manto da fraude contra credores.

### **2.3. Restrições administrativas, convencionais, indisponibilidade e demais ônus**

Na terceira situação de obrigatoriedade do registro para eficácia contra terceiro, a Lei nº 13.097/2015, em seu art. 54, III, exige a averbação de restrições administrativas ou convencionais, de indisponibilidade ou de outros ônus previstos em lei. Quanto aos ônus convencionais, o princípio da preferência disposto pelo art. 187 da LRP, desde muito, resguarda o adquirente imobiliário contra gravames não constantes do fôlio real. Em relação à indisponibilidade, recentemente foi implementada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB<sup>20</sup>. A central é fruto do Termo de Acordo de Cooperação Técnica nº 84/2010 entre o Conselho Nacional de Justiça - CNJ, a Associação dos Registradores de Imóveis de São Paulo – ARISP e o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB e seus reflexos na legislação administrativa paulista, entretanto só com a edição do Provimento nº 39 de 25 de julho de 2014 do CNJ a central tomou proporção nacional. Por meio da central, magistrados e autoridades administrativas deverão<sup>21</sup> incluir as ordens de indisponibilidade à base de dados nacional e ainda por meio dela os tabeliães e registradores verificarão<sup>22</sup> a situação de pessoas físicas e jurídicas envolvida em transações imobiliárias. Conforme preceitua o art. 14 do provimento de 2014,

Art. 14. Os registradores de imóveis e tabeliães de notas, antes da prática de qualquer ato notarial ou registral que tenha por objeto bens imóveis ou direitos a eles relativos, exceto lavratura de testamento, deverão promover prévia consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, consignando no ato notarial o resultado da pesquisa e o respectivo código gerado (hash), dispensando o arquivamento do resultado da pesquisa em meio físico ou digital.

Portanto, tanto a consulta é obrigatória aos notários e registradores imobiliários como devem eles mencionar o código da consulta nos atos que praticarem. Perceba-se que

---

<sup>20</sup> A central é mantida no domínio [www.indisponibilidade.org.br](http://www.indisponibilidade.org.br).

<sup>21</sup> O art. 5º do Provimento 39/2014 do CNJ obriga os magistrados a utilizarem a central, proibindo-os de emitir ofício ou mandados em papel às Corregedorias de Justiça dos Estados e aos oficiais de registro de imóveis, salvo para a indisponibilidade de imóveis certos e determinados, hipótese na qual a ordem será enviada diretamente à serventia competente.

<sup>22</sup> A consulta ao banco de dados pelos tabeliães e registradores é obrigatória, com base no art. 7º do Provimento 39/2014 do CNJ.

ainda que haja a indisponibilidade de bens por parte do alienante, é possível a prática do ato notarial, como reza o §1º do art. 14. Há somente a necessidade de se constar no ato notarial a comunicação da existência da ordem de indisponibilidade às partes da possível impossibilidade de registro do ato no Registro de Imóveis, ou seja, os notários têm o dever informativo. Os registradores imobiliários, diferentemente dos tabeliães, têm dever obstativo, a eles é vedada a prática de atos. Além de não poderem praticar atos de pessoas com indisponibilidade de bens declaradas, os registradores têm o dever de, no mínimo duas vezes ao dia, verificar ordens de indisponibilidade na central, art. 8º do provimento. Na hipótese de aquisição de imóvel, se o adquirente estiver com seu patrimônio indisponível, o registrador deverá de ofício proceder com a averbação logo após o ato registral de aquisição. Assim, a norma que exige a averbação na matrícula da indisponibilidade, sob pena de ineficácia em relação à aquisição por terceiros, é voltada principalmente ao Poder Judiciário e aos órgãos da Administração Pública com competência para emitir ordens de indisponibilidades. A conjugação da sistemática da Lei nº 13.097/2015 e do Provimento 39/2014 do CNJ gera uma cadeia de obrigações, primeiramente de quem decreta a indisponibilidade de enviar a informação à CNIB, depois do registrador imobiliário de checar diariamente as informações da central.

O parágrafo único do art. 54 da Lei nº 13.097/2015 reforça a ideia de proteção do adquirente de boa-fé, mas traz duas exceções: proteção à ação revocatória em falência ou atos de aquisições ou extinções da propriedade que independam do registro imobiliário. A Lei Falimentar, Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, previu, em seus art. 129 e 130, como proteção aos credores falimentares, duas espécies de atos jurídicos praticados pelo falido que são afetados pela declaração da falência<sup>23</sup>: atos ineficazes, art. 129, e atos revogáveis, art. 130. Tanto os atos ineficazes como os revogáveis são atos pretéritos à declaração de falência, mas que a afetam diretamente, pois diminuem injustificadamente o patrimônio do devedor que vem a falir. Os atos ineficazes, art. 129, são constatados objetivamente, já os revogáveis, art. 130, possuem como requisito aspecto volitivo tanto do devedor falido como do terceiro, “provando-se o conluio fraudulento entre o devedor e o terceiro que com ele contratar”. Nesses casos, a norma excepcionou a aplicabilidade da nova sistemática registral, resguardando a coletividade de credores em detrimento de terceiros adquirentes. A exceção justifica-se em prestígio à boa-fé e eticidade, pois, nos casos do art. 129, o terceiro se beneficia por ato gratuito

---

<sup>23</sup> COELHO, Fábio Ulhoa. *Manual de direito comercial: direito de empresa*. 23 ed. São Paulo: Saraiva, 2011. Pág. 393-394. “Há, com efeito, diferenças substantivas entre um e outro conjunto de atos, mas não pertinentes à ineficácia diante da massa falida. Tanto os atos que o legislador chamou de “ineficazes” quanto os que ele chamou de “revogáveis” não produzem, perante a massa falida, qualquer efeito. O que diferencia um conjunto de atos do outro não é a suspensão de sua eficácia, preservando-se a validade, sanção comum a ambos, e, sim, as condições em que esta suspensão pode ocorrer e o meio processual adequado para a declarar”.

ou por situação estranha ao normal desencadear das relações jurídicas, e, em relação ao art. 130, porque o próprio terceiro terá faltado com a boa-fé ao entrar em conluio com o devedor falido em prejuízo da coletividade de credores.

Quanto à “aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel”, pode-se citar a usucapião. Adquire-se a propriedade por usucapião independentemente de registro, bastando para tanto o preenchimento de seus requisitos, ou seja, a posse com *animus domini* e o decurso do tempo, no caso da usucapião extraordinária. Após preenchidos tais requisitos o possuidor é proprietário, entretanto para conseguir exercer seu poder de disponibilidade deverá previamente obter a declaração judicial de seu direito, nos termos do art. 941 do CPC.

#### **2.4. Decisões judiciais acautelatórias**

Por último, o art. 54 da Lei nº 13.097/2015 traz regra de cautela à jurisdição ao atribuir ao magistrado o dever de ordenar a averbação da existência de “ações cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 do Código de Processo Civil”. Assim como o inciso II do mesmo dispositivo, o inciso IV trata de remodelar a fraude à execução. Contudo, se no inciso II o dever de diligenciar a averbação era do interessado, no inciso IV o dever é do magistrado. O magistrado, ao vislumbrar a possibilidade de alienação do patrimônio do réu e sua possível insolvência, deverá, utilizando-se de seu poder-dever de cautela, art. 798 do CPC, oficiar o registro de imóveis competente para que proceda com a averbação, caso desconheça a existência de bens individualizados do réu, poderá se valer da CNIB, como alhures comentado. A modificação implementada pela Lei nº 13.097/2015 incrementa a cautela jurisdicional e mantém íntima ligação ao poder de deferir tutelas e urgência, art. 297 do CPC, inclusive com advertência contra a alienação de bens, nos termos do art. 301. Se o magistrado não proceder de ofício, cabe à parte interessada instá-lo a ordenar a averbação, pois, conforme o caput do art. 54 da lei, se o bem for alienado, o credor será preterido em relação ao adquirente do imóvel.

O art. 56 da Lei nº 13.097/2015 esmiúça a operacionalização registral da atuação judicial prevista no inciso IV do art. 54. Segundo o caput do dispositivo, são requisitos para a averbação: a identificação das partes, o valor da causa e a descrição do juízo. A identificação da parte é essencial para a observância ao elemento subjetivo do princípio

da continuidade registral<sup>24</sup>. O valor da causa permite a possíveis adquirentes do bem mensurar rapidamente, com a mera análise da matrícula, a gravidade dos riscos de sua aquisição. E a descrição do juízo complementa a publicidade do risco imobiliário ao informar os interessados a origem do risco, permitindo assim que eles busquem mais dados, por exemplo acompanhando o processo que justificou o ato registral acautelatório.

## 2.5. Regras operacionais

Ainda quanto ao procedimento de averbação do art. 54, inciso IV, o diploma legal atribuiu-a a qualidade de ato “sem conteúdo financeiro”. Atos sem conteúdo financeiro estão previstos no art. 2, III, “a”, da Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000, que rege nacionalmente os emolumentos notariais e registrais. Cabe a cada Estado em sua lei sobre emolumentos mensurar o valor devido pela prática de tais atos. Todavia, de forma unívoca, os emolumentos relativos a atos sem conteúdo financeiro são de valor fixo e de baixo montante. Portanto, o §1º do art. 56 da Lei nº 13.097/2015 pretendeu baratear a providência registral, estimulando-a. Evitou-se assim que o valor da ação fosse utilizado na determinação dos emolumentos. Também no intuito de estimular a cautela registral, o §2º do art. 56 previu hipótese de isenção de emolumentos para a averbação cautelar do inciso IV do art. 54 aos beneficiários da justiça gratuita. Gratuidade esta inserida também na previsão do art. 98, §1º, IX do CPC.

O §3º do art. 56, por sua vez, tem íntima relação ao art. 57, ambos delimitam prazos para a atuação do registrador. O art. 57 estabelece o prazo de 5 (cinco) dias para a qualificação do título judicial ou seu registro.<sup>25</sup> Caso haja alguma exigência a ser cumprida ou, se o título for considerado apto e realizar-se a averbação, tais circunstâncias (nota de devolução ou averbação) deverão ser comunicadas no prazo de 10 (dez) dias ao juízo ordenante, conforme §3º do art. 56. Tais normas dão agilidade ao procedimento e excepcionam a regra geral do art. 188 da LRP e seu prazo de 30 dias do protocolo do título.

<sup>24</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros públicos: teoria e prática*. 4. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2013. Pág. 314 “Segundo o princípio da continuidade, os registros devem ser perfeitamente encadeados, de forma que não haja vazios ou interrupções na corrente registrária. Em relação a cada imóvel deve existir uma cadeia de titularidade à vista do qual só se fará o registro ou averbação de um direito se o outorgante dele figurar no registro como seu titular”.

<sup>25</sup> Pela redação o prazo de 5 (cinco) dias será corrido, diferentemente do prazo de registro de cédulas de crédito rural, por exemplo, que prevê expressamente a contagem em dias úteis, 3 dias úteis, nos termos do art. 38 do Decreto-Lei nº 167, de 14 de fevereiro de 1967. Se o prazo terminar em dia não útil, ele se prorrogará até o primeiro dia útil subsequente, em observância tanto do art. 184, §1º do CPC, como do art. 132, §1º do Código Civil, ambos conjugados com o art. 9º da Lei de Registros Públicos.

O art. 58 da Lei nº 13.097/2015 excepcionou os imóveis de entes públicos da nova sistemática protetiva. Bens públicos que são os imóveis da União, Estados, Municípios, suas autarquias e fundações não estão sujeitos<sup>26</sup> à exigência de averbação<sup>27</sup> de seus riscos contra a aquisição de terceiros, até mesmo porque o próprio processo de alienação desses bens tem rito jurídico muito próprio, que os distingue das alienações de bens particulares.

A fim de permitir a gradual adaptação da comunidade jurídica às novas regras, a Lei nº 13.097/2015 criou prazo de adequação de 2 anos, contados de sua vigência, para os atos jurídicos anteriores à sua edição. No período entre fevereiro de 2015 a fevereiro de 2017, somente novas ações ajuizadas estavam sujeitas ao dever de notícia na matrícula do imóvel. A partir de 19 de fevereiro de 2017, tanto ações novas como ações em tramitação, para assegurarem seu direito creditício frente a terceiros adquirentes, devem noticiar sua existência nas matrículas imobiliárias. Esse dever se estende também a medida constritivas da Administração, por força do inciso III do art. 54 da Lei nº 13.097/2015.

## **2.6. O princípio da concentração e o novo Código de Processo Civil**

O Novo Código de Processo Civil, Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015, reforçou o princípio da concentração registral. Enquanto que no Código Processual de 1973, seu art. 593, inciso I, caracterizava pura e simplesmente a fraude à execução pela pendência de ação real, o novo código, art. 792, destrinchou tal dispositivo em três incisos, I a III, exigindo em todos eles a prática pelo autor/credor de atos registrais na matrícula, a fim de caracterizar a fraude.

O novo código manteve a redação originária do inciso II do art. 593, agora inciso IV do art. 792, o qual caracteriza a fraude à execução: “quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência”.<sup>28</sup> Deixa

<sup>26</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. Op. Cit. Pág. 314. “O domínio público, por ser inalienável e pelo fato de sua legitimidade não depender do registro, não constitui, em regra, objeto do sistema de registro de imóveis. Tanto é que os entes públicos têm a faculdade de optar pelo registro ou não dos imóveis públicos, até porque o domínio público não é constituído pelo registro, e sim pela ordem normativa (ex: bens públicos previstos na CF, expropriação, registro de loteamento)”.

<sup>27</sup> A autonomia dos bens públicos em relação ao registro imobiliário pode se ilustrar pela súmula 496 do STJ: “Os registros de propriedade particular de imóveis situados em terrenos de marinha não são oponíveis à União”.

<sup>28</sup> A manutenção da redação do antigo código poderia gerar dúvidas sobre o princípio da concentração registral. A dúvida que apresentar-se-ia decorre da regra hermenêutica na qual lei posterior derroga lei anterior que lhe seja contraditória. Haveria o CPC ripristinado a sistemática do código anterior? O art. 2º, §1º, da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro (Decreto-lei nº 4.657/42) determina que a: “lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior”. Portanto um de dois eventos são necessários

claro o §1º do novo artigo que a alienação, nesses casos, é ineficaz em relação ao exequente. Apesar da redação do inciso ser a mesma do Código anterior, a norma que dele emana é distinta, vez que o sistema onde está inserido é outro. Pelo prestígio do registro imobiliário, como forma de transparência das relações jurídicas e corolário da segurança jurídica pela defesa de terceiros de boa-fé, os credores somente estarão protegidos contra alienações do patrimônio de seus devedores, se fizerem as devidas averbações na matrícula dos imóveis lastreadores. O §2º do art. 792 determina que:

“§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”.

Se o dispositivo deixou clara a necessidade do credor em buscar e provar a tomada de cautelas nos bens não sujeitos à registro, por óbvio, considerou que nos bens sujeitos à registro, a cautela será justamente a utilização do registro competente. Soma-se a essa lógica a previsão do art. 828. O art. 828 do CPC permite que o exequente leve a certidão de distribuição à averbação no registro imobiliário. Somente após a averbação do crédito será possível o resgate de bens alienados ou onerados à terceiros, §4º. Aliás, se a necessidade de publicidade no fôlio real se dá nos casos de ações reais e reipersecutórias, nos termos dos três primeiros incisos do art. 792, nada mais natural

---

para a revogação: que a revogação seja expressa ou que a lei nova trate ‘inteiramente’ da matéria que tratava a lei anterior. O CPC não revogou expressamente a Lei nº 13.097/2015. E quanto a tratar inteiramente da matéria, também não o fez. O que há é a replicação de um dispositivo nos mesmos termos de lei anterior, que, todavia, deve ser lido conforme o ordenamento jurídico como um todo atualmente vigente. Desta forma, se para as ações reais o CPC manteve a lógica de prestigiar o registro, o mesmo deve ser aplicado para as ações pessoais, já que ambas abarcadas pelo art. 54 da Lei nº 13.097/2015. Ainda quanto à possível argumentação acerca da revogabilidade do art. 54 da Lei nº 13.097/2015, em relação às ações pessoais, a “novidade” da legislação deve ser analisada tendo-se em vista o fundamento da regra hermenêutica da *lex posterior*. Bobbio (1995, 93) fundamenta o princípio cronológico nos seguintes termos: “Existe uma regra geral no Direito em que a vontade posterior revoga a precedente, e que de dois atos de vontade da mesma pessoa vale o último no tempo. Imagine-se a Lei como expressão da vontade do legislador e não haverá dificuldade em justificar a regra. A regra contrária obstaría o progresso jurídico, a adaptação gradual do Direito às exigências sociais. Pensemos, por absurdo, nas consequências que derivariam da regra que prescrevesse ater-se à norma precedente. Além disso, presume-se que o legislador não queira fazer coisa inútil e sem finalidade: se devesse prevalecer a norma precedente, a lei sucessiva seria um ato inútil e sem finalidade”. Desta forma, o fundamento da regra hermenêutica é a atualização da vontade do órgão legiferante. No caso em análise, O CPC é mais novo que a Lei 13.097/2015, todavia tal novidade não decorreu da vontade do legislador. A diferença temporal de edição das normas não decorre da alteração de entendimento pelo Poder Legislativo, mas somente do trâmite burocrático dos instrumentos que lhes deram causa. A Lei nº 13.097 decorreu da conversão da Medida Provisória nº 656 de 2014 (Projeto de Lei de Conversão nº 18/14), enquanto que o Código de Processo Civil, Lei nº 13.105, da aprovação do Projeto de Lei nº 8.046 de 2010. Ambos os instrumentos tiveram sua última tramitação deliberativa no Congresso Nacional no dia 17/12/2014, sendo que o Código teve sua discussão iniciada no plenário no dia 16, se concluindo no dia 17. Já a MP 656 teve sua discussão integral no dia 17. Após a aprovação de ambos os projetos no mesmo dia, a MP foi remetida a sanção no dia 29/12/2014 (Ofício CN nº 575) enquanto que o CPC foi encaminhado à sanção somente no dia 25/02/2015 (Ofício SF nº 85). Portanto, a diferença numérica das leis sancionadas residiu por trâmites administrativos e não pela evolução da legislação por meio da manifestação pelo Poder Legislativo.

que a mesma exigência se dê para ações pessoais, que, como visto no presente artigo, é ainda de mais difícil conhecimento por terceiros.

Assim, apesar do inciso IV do art. 792 do atual CPC replicar a mesma redação do inciso II do art. 593 do antigo CPC, a norma emanada do dispositivo é outra, devendo se adequar à sistemática disciplinada pelo art. 54 e seguintes da Lei nº 13.097/2015. Motivo pelo qual, adotado o princípio da concentração registral, para que credores venham a proteger seus créditos e caracterizar eventuais fraudes à execução, afetando terceiros adquirentes de unidades imobiliárias, imperioso se faz que eles deem notícia de suas ações nas matrículas dos bens de seus devedores.

### 3. Conclusão

A nova sistemática registral incluída pela Lei nº 13.097/2015 no ordenamento jurídico, e ratificada pelo novo Código de Processo Civil, traz maior segurança às transações imobiliárias, concentrando, de forma cogente, na matrícula, informações relevantes às alienações ou onerações, em nítido prestígio à boa-fé de terceiros e estímulo à economia. Ressalte-se, que a plena implementação das mudanças incluídas ao ordenamento jurídico tiveram eficácia plena após fevereiro de 2017, por força da norma de transição disposta no art. 61 da lei. Desde 19 de janeiro de 2017, todas as ações, mesmo ajuizadas antes de 2015, que busquem afetar o patrimônio do devedor devem ser noticiada nos registros imobiliários, sob pena de prevalência do direito de terceiros adquirentes, frente aos direitos creditícios dos autores judiciais.

Em síntese, a nova sistemática resolverá problemas registrais antigos relacionados aos riscos ocultos das transações imobiliárias. Ademais, haverá maior aproximação da atividade jurisdicional à prática notarial e registral, simplificando o tráfego imobiliário e diminuindo seus custos.

### Referências

- BOBBIO, Norberto. *Teoria do ordenamento jurídico*. 6ª ed. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1995.
- COELHO, Fábio Ulhoa. *Manual de direito comercial: direito de empresa*. 23 ed. São Paulo: Saraiva, 2011.
- DIDIER JR., Fredie, CUNHA, Leonardo José Carneiro da, BRAGA, Paula Sarno, OLIVEIRA, Rafael. *Curso de direito processual civil. Execução*. Vol. 5. 4º ed. Salvador: JusPODIVM, 2012.

DINIZ, Maria Helena. *Sistemas de registro de imóveis*. 6<sup>a</sup> ed. rev. e atual. São Paulo: Editora Saraiva, 2006.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros públicos: teoria e prática*. 4. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2013.

PAIVA, João Pedro Lamana. *Princípio da concentração*. Disponível em [http://www.anoreg.org.br/index.php?option=com\\_content&view=article&id=21289:artigo-principio-da-concentracao&catid=32&Itemid=181](http://www.anoreg.org.br/index.php?option=com_content&view=article&id=21289:artigo-principio-da-concentracao&catid=32&Itemid=181) Acessado em: 05/11/2014, às 17:07.

civilistica.com

Recebido em: 24.01.2017

Aprovado em:

16.2.2017 (1º parecer)

26.6.2017 (2º parecer)

**Como citar:** HELENA, Breno de Andrade Zoehler; Os riscos ocultos nas transmissões imobiliárias e o princípio da concentração. **Civilistica.com**. Rio de Janeiro, a. 6, n. 1, 2017. Disponível em: <<http://civilistica.com/os-riscos-ocultos-nas-transmissoes-imobiliarias/>>. Data de acesso.