



# ENSINO, DESENVOLVIMENTO & SAÚDE



**Atena**  
Editora  
Ano 2022

GRUPO EDUCACIONAL  
**FAVENI**

WANDERSON DE PAULA PINTO | ANA PAULA RODRIGUES  
LEANDRO XAVIER TIMÓTEO | DRIELI APARECIDA ROSSI  
(Organizadores)

**Editora chefe**

Profª Drª Antonella Carvalho de Oliveira

**Editora executiva**

Natalia Oliveira

**Assistente editorial**

Flávia Roberta Barão

**Bibliotecária**

Janaina Ramos

**Projeto gráfico**

Bruno Oliveira

Camila Alves de Cremo

Luiza Alves Batista

Natália Sandrini de Azevedo

**Imagens da capa**

iStock

**Edição de arte**

Luiza Alves Batista

2022 by Atena Editora

Copyright © Atena Editora

Copyright do texto © 2022 Os autores

Copyright da edição © 2022 Atena Editora

Direitos para esta edição cedidos à Atena Editora pelos autores.

*Open access publication* by Atena Editora



Todo o conteúdo deste livro está licenciado sob uma Licença de Atribuição *Creative Commons*. Atribuição-Não-Comercial-NãoDerivativos 4.0 Internacional (CC BY-NC-ND 4.0).

O conteúdo dos artigos e seus dados em sua forma, correção e confiabilidade são de responsabilidade exclusiva dos autores, inclusive não representam necessariamente a posição oficial da Atena Editora. Permitido o *download* da obra e o compartilhamento desde que sejam atribuídos créditos aos autores, mas sem a possibilidade de alterá-la de nenhuma forma ou utilizá-la para fins comerciais.

Todos os manuscritos foram previamente submetidos à avaliação cega pelos pares, membros do Conselho Editorial desta Editora, tendo sido aprovados para a publicação com base em critérios de neutralidade e imparcialidade acadêmica.

A Atena Editora é comprometida em garantir a integridade editorial em todas as etapas do processo de publicação, evitando plágio, dados ou resultados fraudulentos e impedindo que interesses financeiros comprometam os padrões éticos da publicação. Situações suspeitas de má conduta científica serão investigadas sob o mais alto padrão de rigor acadêmico e ético.

**Conselho Editorial****Ciências Humanas e Sociais Aplicadas**

Prof. Dr. Adilson Tadeu Basquerote Silva – Universidade para o Desenvolvimento do Alto Vale do Itajaí

Prof. Dr. Alexandre de Freitas Carneiro – Universidade Federal de Rondônia

Prof. Dr. Alexandre Jose Schumacher – Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Paraná

Prof. Dr. Américo Junior Nunes da Silva – Universidade do Estado da Bahia

Profª Drª Ana Maria Aguiar Frias – Universidade de Évora

Profª Drª Andréa Cristina Marques de Araújo – Universidade Fernando Pessoa



Prof. Dr. Antonio Carlos da Silva – Universidade Católica do Salvador  
Prof. Dr. Antonio Carlos Frasson – Universidade Tecnológica Federal do Paraná  
Prof. Dr. Antonio Gasparetto Júnior – Instituto Federal do Sudeste de Minas Gerais  
Prof. Dr. Antonio Isidro-Filho – Universidade de Brasília  
Prof. Dr. Arnaldo Oliveira Souza Júnior – Universidade Federal do Piauí  
Prof. Dr. Carlos Antonio de Souza Moraes – Universidade Federal Fluminense  
Prof. Dr. Crisóstomo Lima do Nascimento – Universidade Federal Fluminense  
Prof<sup>o</sup> Dr<sup>a</sup> Cristina Gaio – Universidade de Lisboa  
Prof. Dr. Daniel Richard Sant’Ana – Universidade de Brasília  
Prof. Dr. Deyvison de Lima Oliveira – Universidade Federal de Rondônia  
Prof<sup>o</sup> Dr<sup>a</sup> Dilma Antunes Silva – Universidade Federal de São Paulo  
Prof. Dr. Edvaldo Antunes de Farias – Universidade Estácio de Sá  
Prof. Dr. Elson Ferreira Costa – Universidade do Estado do Pará  
Prof. Dr. Eloi Martins Senhora – Universidade Federal de Roraima  
Prof. Dr. Gustavo Henrique Cepolini Ferreira – Universidade Estadual de Montes Claros  
Prof. Dr. Humberto Costa – Universidade Federal do Paraná  
Prof<sup>o</sup> Dr<sup>a</sup> Ivone Goulart Lopes – Istituto Internazionele delle Figlie de Maria Ausiliatrice  
Prof. Dr. Jadilson Marinho da Silva – Secretaria de Educação de Pernambuco  
Prof. Dr. Jadson Correia de Oliveira – Universidade Católica do Salvador  
Prof. Dr. José Luis Montesillo-Cedillo – Universidad Autónoma del Estado de México  
Prof. Dr. Julio Candido de Meirelles Junior – Universidade Federal Fluminense  
Prof. Dr. Kárpio Márcio de Siqueira – Universidade do Estado da Bahia  
Prof<sup>o</sup> Dr<sup>a</sup> Keyla Christina Almeida Portela – Instituto Federal do Paraná  
Prof<sup>o</sup> Dr<sup>a</sup> Lina Maria Gonçalves – Universidade Federal do Tocantins  
Prof<sup>o</sup> Dr<sup>a</sup> Lucicleia Barreto Queiroz – Universidade Federal do Acre  
Prof. Dr. Luis Ricardo Fernandes da Costa – Universidade Estadual de Montes Claros  
Prof. Dr. Lucio Marques Vieira Souza – Universidade do Estado de Minas Gerais  
Prof<sup>o</sup> Dr<sup>a</sup> Natiéli Piovesan – Instituto Federal do Rio Grande do Norte  
Prof<sup>o</sup> Dr<sup>a</sup> Marianne Sousa Barbosa – Universidade Federal de Campina Grande  
Prof. Dr. Marcelo Pereira da Silva – Pontifícia Universidade Católica de Campinas  
Prof<sup>o</sup> Dr<sup>a</sup> Maria Luzia da Silva Santana – Universidade Federal de Mato Grosso do Sul  
Prof. Dr. Miguel Rodrigues Netto – Universidade do Estado de Mato Grosso  
Prof. Dr. Pedro Henrique Máximo Pereira – Universidade Estadual de Goiás  
Prof. Dr. Pablo Ricardo de Lima Falcão – Universidade de Pernambuco  
Prof<sup>o</sup> Dr<sup>a</sup> Paola Andressa Scortegagna – Universidade Estadual de Ponta Grossa  
Prof<sup>o</sup> Dr<sup>a</sup> Rita de Cássia da Silva Oliveira – Universidade Estadual de Ponta Grossa  
Prof. Dr. Rui Maia Diamantino – Universidade Salvador  
Prof. Dr. Saulo Cerqueira de Aguiar Soares – Universidade Federal do Piauí  
Prof. Dr. Urandi João Rodrigues Junior – Universidade Federal do Oeste do Pará  
Prof<sup>o</sup> Dr<sup>a</sup> Vanessa Bordin Viera – Universidade Federal de Campina Grande  
Prof<sup>o</sup> Dr<sup>a</sup> Vanessa Ribeiro Simon Cavalcanti – Universidade Católica do Salvador  
Prof. Dr. William Cleber Domingues Silva – Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro  
Prof. Dr. Willian Douglas Guilherme – Universidade Federal do Tocantins



**Diagramação:** Natália Sandrini de Azevedo  
**Correção:** Yaiddy Paola Martinez  
**Indexação:** Amanda Kelly da Costa Veiga  
**Revisão:** Os autores  
**Organizadores:** Wanderson de Paula Pinto  
Ana Paula Rodrigues  
Leandro Xavier Timóteo  
Drieli Aparecida Rossi

### Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

E59 Ensino, desenvolvimento & saúde / Wanderson de Paula Pinto, Ana Paula Rodrigues, Leandro Xavier Timóteo, et al. – Ponta Grossa - PR: Atena, 2022.

Outra organizadora  
Drieli Aparecida Rossi

Formato: PDF  
Requisitos de sistema: Adobe Acrobat Reader  
Modo de acesso: World Wide Web  
Inclui bibliografia  
ISBN 978-65-258-0646-4  
DOI: <https://doi.org/10.22533/at.ed.464222709>

1. Direitos humanos - Brasil. 2. Ensino à distância. 3. Saúde. I. Pinto, Wanderson de Paula (Organizador). II. Rodrigues, Ana Paula (Organizadora). III. Timóteo, Leandro Xavier (Organizador). IV. Título.

CDD 370.981

Elaborado por Bibliotecária Janaina Ramos – CRB-8/9166

**Atena Editora**  
Ponta Grossa – Paraná – Brasil  
Telefone: +55 (42) 3323-5493  
[www.atenaeditora.com.br](http://www.atenaeditora.com.br)  
[contato@atenaeditora.com.br](mailto:contato@atenaeditora.com.br)



## DECLARAÇÃO DOS AUTORES

Os autores desta obra: 1. Atestam não possuir qualquer interesse comercial que constitua um conflito de interesses em relação ao artigo científico publicado; 2. Declaram que participaram ativamente da construção dos respectivos manuscritos, preferencialmente na: a) Concepção do estudo, e/ou aquisição de dados, e/ou análise e interpretação de dados; b) Elaboração do artigo ou revisão com vistas a tornar o material intelectualmente relevante; c) Aprovação final do manuscrito para submissão.; 3. Certificam que os artigos científicos publicados estão completamente isentos de dados e/ou resultados fraudulentos; 4. Confirmam a citação e a referência correta de todos os dados e de interpretações de dados de outras pesquisas; 5. Reconhecem terem informado todas as fontes de financiamento recebidas para a consecução da pesquisa; 6. Autorizam a edição da obra, que incluem os registros de ficha catalográfica, ISBN, DOI e demais indexadores, projeto visual e criação de capa, diagramação de miolo, assim como lançamento e divulgação da mesma conforme critérios da Atena Editora.



## DECLARAÇÃO DA EDITORA

A Atena Editora declara, para os devidos fins de direito, que: 1. A presente publicação constitui apenas transferência temporária dos direitos autorais, direito sobre a publicação, inclusive não constitui responsabilidade solidária na criação dos manuscritos publicados, nos termos previstos na Lei sobre direitos autorais (Lei 9610/98), no art. 184 do Código penal e no art. 927 do Código Civil; 2. Autoriza e incentiva os autores a assinarem contratos com repositórios institucionais, com fins exclusivos de divulgação da obra, desde que com o devido reconhecimento de autoria e edição e sem qualquer finalidade comercial; 3. Todos os e-book são *open access*, *desta forma* não os comercializa em seu site, sites parceiros, plataformas de *e-commerce*, ou qualquer outro meio virtual ou físico, portanto, está isenta de repasses de direitos autorais aos autores; 4. Todos os membros do conselho editorial são doutores e vinculados a instituições de ensino superior públicas, conforme recomendação da CAPES para obtenção do Qualis livro; 5. Não cede, comercializa ou autoriza a utilização dos nomes e e-mails dos autores, bem como nenhum outro dado dos mesmos, para qualquer finalidade que não o escopo da divulgação desta obra.



## APRESENTAÇÃO

A obra “Ensino, Desenvolvimento & Saúde” é constituída por dez capítulos, resultado de pesquisas realizadas por docentes do Grupo Educacional FAVENI nas áreas de Engenharia, Ensino com ênfase em metodologias ativas, Direito e Saúde.

O objetivo ao longo do texto foi apresentar informações, utilizando uma linguagem acessível, para alunos de graduação, pós-graduação, docentes e profissionais liberais que queiram aprofundar seus conhecimentos nos seguintes temas abordados: avaliações de vazões máximas e mínimas utilizando distribuições de probabilidades; método AHP; riscos ocasionados por manifestações patológicas em edificações; segurança nos negócios jurídicos imobiliários de compra e venda; Educação a Distância; metodologias ativas no ensino superior; Neuromarketing; prática docente no ensino superior no Brasil no período da Pandemia Covid-19; gestão em saúde, saúde mental e direitos humanos no Brasil. No mais, não acredito ser necessário insistir sobre o conteúdo do livro, os autores destacam as matérias e o seu desenvolvimento, bem como a justificativa de cada trabalho.

Esta obra é multidisciplinar, trata-se do desenvolvimento de um trabalho conjunto em que cada tema foi tratado sob sua própria ótica, articulando bibliografia, técnica e procedimentos. Ela é resultado da colaboração entre docentes que acreditam que o conhecimento é o caminho para o desenvolvimento da sociedade e pleno exercício da cidadania.

Quero ressaltar que, tanto os organizadores quanto os autores dos capítulos apresentados nesta obra, são professores reconhecidos com experiência em docência no ensino superior e desenvolvimento de pesquisa, com publicação de trabalhos científicos em periódicos e anais de eventos, nas diversas áreas do conhecimento. Por fim, acrescenta-se que a expectativa dos organizadores e autores é que os estudos apresentados possam ser utilizados para subsidiar a elaboração de novas pesquisas acadêmicas, no sentido de continuidade à busca de novos conhecimentos nas áreas abordadas nesta obra.

Prof. Dr. Wanderson de Paula Pinto



## **AGRADECIMENTOS**


Para a produção desta obra, os organizadores querem registrar seus agradecimentos aos docentes envolvidos no projeto que ajudaram de forma direta ou indireta na elaboração dos capítulos/pesquisas, bem como ao Grupo Educacional FAVENI pelo apoio propiciado, incentivo e por viabilizar a produção desta obra.

## SUMÁRIO

### **CAPÍTULO 1..... 1**

#### **AVALIAÇÃO DAS VAZÕES MÁXIMAS E MÍNIMAS PARA A BACIA HIDROGRÁFICA DO RIO SANTA MARIA DA VITÓRIA, USANDO DISTRIBUIÇÕES DE PROBABILIDADE**


Gemael Barbosa Lima  
Wanderson de Paula Pinto  
Maycon Patrício de Hollanda  
Emerson Pedreira Matos  
Solange Aparecida Alho Sarnaglia Merlo  
Leandro Xavier Timóteo  
Ana Paula Rodrigues  
Simone Batista Fernandes Estevão  
Drieli Aparecida Rossi

 <https://doi.org/10.22533/at.ed.4642227091>

### **CAPÍTULO 2..... 17**

#### **MÉTODO AHP (ANALYTIC HIERARCHY PROCESS) NA DETERMINAÇÃO DE AQUISIÇÃO DE CAMINHÕES NOVOS OU USADOS PARA OPERAÇÕES DE LOGÍSTICAS EM UMA INDÚSTRIA DE NUTRIÇÃO ANIMAL**


Sileno Marcos Araújo Ortin  
Danilo José Almada Barroso  
Tiago Moreno Lopes Roberto  
Elimeire Alves de Oliveira  
Vinícius Guiraldeli Barbosa  
Carlos Adriano Campana  
Leandro Xavier Timóteo

 <https://doi.org/10.22533/at.ed.4642227092>

### **CAPÍTULO 3..... 34**

#### **RISCOS RELATIVOS A INSTABILIDADE GEOLÓGICA EM BAIROS EM SUBSIDÊNCIA EM MACEIÓ-AL**

Arthur de Carvalho Costa Rodas  
Laisa Josy da Silva  
Ivanildo Alves de Oliveira Junior  
Maria Erika Bianor  
Lucyo Wagner Torres de Carvalho  
Nathália Corrêa Chagas de Souza


 <https://doi.org/10.22533/at.ed.4642227093>

### **CAPÍTULO 4..... 54**

#### **A LEI Nº 13.097/2015 E A SEGURANÇA NOS NEGÓCIOS JURÍDICOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS**

Priscila Luciene Santos de Lima  
Carolina Orrico Santos


Ângelo de Souza Ramos

 <https://doi.org/10.22533/at.ed.4642227094>

**CAPÍTULO 5..... 76**

**O ENSINO À DISTÂNCIA COMO INSTRUMENTO DE DEMOCRATIZAÇÃO DA EDUCAÇÃO SUPERIOR**


Elimeire Alves de Oliveira  
Tiago Moreno Lopes Roberto  
Sileno Marcos Araújo Ortin  
Ana Paula Rodrigues  
Josiel Mendes  
Jairo Antonio Bertelli  
Suellen Danubia da Silva

 <https://doi.org/10.22533/at.ed.4642227095>

**CAPÍTULO 6..... 85**

**METODOLOGIAS ATIVAS COMO FERRAMENTA PEDAGÓGICA NO PROCESSO DE ENSINO E APRENDIZAGEM NO ENSINO SUPERIOR**


Aramis da Silva Monteiro Ponath  
Cleidir José Furlani  
Helenilze Espindula Rossi Coser Zanoni  
Simone Batista Fernandes Estevão  
Valkiria Beling Gums

 <https://doi.org/10.22533/at.ed.4642227096>

**CAPÍTULO 7..... 102**

**UMA ANÁLISE SOBRE O NEUROMARKETING SOB O ASPECTO DO PRINCÍPIO DA INVIOABILIDADE DO PROCESSO DE TOMADA DE DECISÃO E O CONSUMIDOR MODERNO**


Ivandilson Miranda Silva  
Lília Bittencourt Silva  
Priscila Luciene Santos de Lima

 <https://doi.org/10.22533/at.ed.4642227097>

**CAPÍTULO 8..... 114**

**OS DESAFIOS DA PRÁTICA DOCENTE NO ENSINO SUPERIOR NO CONTEXTO DA PANDEMIA COVID-19**

Andreza Nadja Freitas Serafim  
Francisco das Chagas Galvão de Lima  
Joice dos Santos Alves

 <https://doi.org/10.22533/at.ed.4642227098>

**CAPÍTULO 9..... 125**

**GESTÃO EM SAÚDE: PERSPECTIVAS E DESAFIOS DO PROFISSIONAL EM TEMPOS DE PANDEMIA**

Ana Cláudia Leite Monéia  
Anna Carolina Monéia Farias  
Gabriel Arruda Burani  
Italo Frizzo  
Laércio Fabrício Alves  
Luciano Belotti  
Stella Bianca Gonçalves Brasil Pissato  
Thais Hora Paulino

 <https://doi.org/10.22533/at.ed.4642227099>

**CAPÍTULO 10..... 138**

**SAÚDE MENTAL E DIREITOS HUMANOS NO BRASIL: AVANÇOS E RETROCESSOS APÓS 20 ANOS DA LEI 10.216/2001**

Anna Carolina Monéia Farias  
Maria da Conceição Dal Bó Vieira  
Sergio Luis Braghini  
André Moraes de Nadai  
Sandra Cristine Arca  
Daniel Dela Coleta Eisaqui  
Jucilene Casati Lodi  
Jeovana Cardoso de Souza

 <https://doi.org/10.22533/at.ed.46422270910>

**SOBRE OS ORGANIZADORES ..... 152**

## A LEI Nº 13.097/2015 E A SEGURANÇA NOS NEGÓCIOS JURÍDICOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

*Data de aceite: 12/08/2022*

### **Priscila Luciene Santos de Lima**

Pós-Doutoranda em Novas Tecnologias e Direito pela Università Mediterranea di Reggio Calabria - Itália. Doutora em Direito Político e Econômico pela Universidade Presbiteriana Mackenzie - UPM. Mestre em Direito Empresarial e Cidadania pelo Centro Universitário Curitiba - UNICURITIBA. Especialista em Direito Material do Trabalho e Processo do Trabalho pela Pontifícia Universidade Católica do Paraná - PUC/PR. Professora de Graduação e Pós-Graduação, Gestora Pedagógica e Advogada.

### **Carolina Orrico Santos**

Mestre em Políticas Sociais e Cidadania pela Universidade Católica de Salvador - UCSAL. Especialista em Direito do Estado pela Universidade Federal da Bahia - UFBA. Professora de Graduação e Pós-Graduação e Advogada.

### **Ângelo de Souza Ramos**

Mestrando em Políticas Públicas e Cidadania pela Universidade Católica do Salvador - UCSAL Especialista em Direito Público pela Escola Paulista de Direito - EPD. Professor de Graduação e Pós-Graduação e Advogado.

**RESUMO:** O presente estudo tem como objetivo analisar a segurança nos negócios jurídicos imobiliários de compra e venda, face a Lei nº 13.097/2015 a qual contempla o Princípio da Concentração na Matrícula e busca trazer maior segurança nos negócios imobiliários. Tal lei

em vigência desde 20/01/2015, dentre várias atribuições trouxe a possibilidade do credor averbar na matrícula do imóvel sua demanda, tornando-a pública de forma a garantir que o devedor não se desfaça do bem, garantindo assim a eventual execução, por outro lado, torna eficaz o negócio jurídico de compra e venda a atos precedentes que não tenham sido averbados na matrícula do imóvel.

**PALAVRAS-CHAVE:** Negócio Jurídico; Segurança; Compra e Venda; Imóveis.

### **LAW NO. 13.097/2015 AND SECURITY IN LEGAL BUSINESS OF PURCHASE AND SALE OF PROPERTIES**

**ABSTRACT:** The present study aims to analyze the security in real estate purchase and sale legal transactions, in view of Law No. This law in force since 01/20/2015, among several attributions, brought the possibility for the creditor to record his demand in the registration of the property, making it public in order to guarantee that the debtor does not dispose of the asset, thus guaranteeing the eventual execution, on the other hand, it makes effective the legal transaction of purchase and sale to precedent acts that have not been recorded in the registration of the property.

**KEYWORDS:** Legal Business; Safety; Buy and sell; Properties.

## 1 | INTRODUÇÃO

O mercado imobiliário é um grande termômetro da situação econômica do país, estando aquecido alavanca diversos outros segmentos da economia, gerando empregos diretos e indiretos que por consequência gera maior circulação de dinheiro no mercado interno. A compra de um imóvel é para grande maioria das pessoas a realização de um sonho, resultado muitas vezes da economia de uma vida inteira de trabalho, acontece que no mercado imobiliário existem muitos riscos, em especial no ato de compra e venda onde há uma transferência onerosa de direitos reais de um indivíduo para outro, devendo o interessado se cercar de cuidados para que haja o máximo de segurança na negociação. Para tanto o indivíduo pode contar com profissionais do ramo, como advogados especialistas, corretores devidamente credenciados e até mesmo o próprio Tabelião que irá lavrar a escritura, o qual têm por dever orientar as medidas e cuidados a serem tomados, dentre elas a obtenção das certidões, do imóvel e do(s) vendedor(es).

No ordenamento jurídico brasileiro existem normatizações que regulam o ato da compra e venda, como exemplo o § 2º do artigo 1º da Lei 7.433/85 que traz o rol de certidões a serem apresentadas ao Tabelião para lavratura da escritura, tais certidões usualmente são solicitadas na comarca onde o imóvel se localiza, bem como no domicílio do(s) vendedor(es), as quais demonstrarão se há ou não qualquer tipo de impedimento capaz de frustrar o ato da compra e venda, evitando assim que o comprador corra riscos e acabe envolvido em um litígio que pode terminar com a perda do imóvel bem como o valor despendido para a realização do ato.

Acontece que esse sistema atualmente em prática tem falhas, a principal delas é a limitação territorial dos cartórios distribuidores, ou seja, caso o vendedor declare um determinado domicílio, as certidões serão retiradas deste e de onde o imóvel se localiza, o que não demonstraria caso tenha ações em andamento em seu antigo domicílio ou até mesmo em outros no qual nunca foi domiciliado.

Ao encontro disso, surge a Lei nº 13.097/2015 na qual dentre várias atribuições em sua ementa, busca preservar a eficácia dos negócios jurídicos que constituem, transferem ou modifiquem direitos reais sobre imóveis em relação a atos jurídicos precedentes que configurem impedimento ao negócio, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel. Em outras palavras, especificamente dentre os artigos 54 ao 62 a Lei busca alcançar maior segurança nos negócios imobiliários. A nova lei trouxe ao ordenamento jurídico a possibilidade por parte do credor, de averbar eventuais ações diretamente na matrícula do imóvel, o que daria publicidade na ação e garantiria ao credor a execução em caso de sentença favorável. Dessa forma concentraria todo tipo

de informação relevante ao imóvel, bem como eventuais ações ou constrições em um documento único, a Matrícula do Imóvel, justamente para que o comprador possa saber a real situação do imóvel e ter maior segurança no ato da compra, o que em termos jurídicos diz-se que o novo ordenamento contempla o “Princípio da Concentração da Matrícula”.

Uma vez possibilitado ao credor averbar sua ação na matrícula do imóvel, a Lei 13.097/2015 alterou o § 2º do artigo 1º da Lei nº 7.433/85, suprimindo a exigência da apresentação das certidões de Feitos Ajuizados ao Tabelião no ato da lavratura da escritura pública de compra e venda de imóvel, pois em tese estando tudo concentrado nesse documento único, bastaria uma simples análise da Matrícula do Imóvel verificando a existência ou não de impedimentos que possam atingir o imóvel para concluir o ato da compra e venda sem riscos, dispensando assim as certidões de feitos ajuizados com fundamento na lei.

Portanto, analisar-se-á a eficácia da norma em questão, os procedimentos que ela traz para chegar a uma conclusão quanto a segurança jurídica trazida pela Lei nº 13.097/2015 no que se refere a compra e venda de imóvel através de escritura pública, pois a análise simplista de sua redação pode induzir o interprete a um falso entendimento.

## **2 | NEGÓCIO JURÍDICO**

Em poucos verbos, porém, todos com extensão e profundidade, é fácil deixar claro o vasto alcance dos negócios jurídicos que abrange, adquirir, resguardar, transferir, modificar ou extinguir direitos. Negócio jurídico é uma declaração privada de vontade que visa a produzir determinado efeito jurídico, ou seja, é um ato que emana a vontade dos agentes e que por consequência deve ser lícito para que produza o efeito desejado no mundo jurídico (MONTEIRO, 2012 p.229).

Nesse sentido Azevedo (2012, p.170) complementa: “no negócio jurídico, não se realiza, pura e simplesmente uma vontade, mas criam-se normas para harmonização de vontades, que, aparentemente, parecem antagônicas, contraditórias (por exemplo, comprar e vender)”.

Nos negócios jurídicos podem existir diversos vícios ou defeitos que são capazes de anular o ato, dentre eles o dolo, previsto entre os artigos 145 e 150 do Código Civil 2002 e a coação, também expressa no mesmo diploma legal entre os artigos 151 e 155, porém destacam-se no presente estudo, a fraude contra credores e a fraude a execução, institutos jurídicos que guardam certa semelhança, uma vez que são praticados com o intuito de fraudar.

Azevedo (2012, p. 307) conceitua fraude contra credores como sendo: “a prática de atos ou negócios que implica a diminuição do patrimônio do devedor alienante, já em estado de insolvência ou na iminência de ocorrer, impossibilitando os credores de receberem seus créditos”.

Os elementos constitutivos da fraude contra credores são o objetivo (*eventos damni*) e o subjetivo (*consilium fraudis*), para tanto, Washington de Barros Monteiro (2012, p. 282) assim os define:

O elemento objetivo (*eventos damni*) é todo negócio prejudicial ao credor, por tornar o devedor insolvente, ou por ter sido praticado em estado de insolvência deste, deve estar entremeado, evidente o nexo causal, a relação de causa e efeito.

O elemento subjetivo (*consilium fraudis*) é a má-fé, o intuito malicioso de prejudicar. Pode advir do devedor, isoladamente, como na renúncia de herança, ou do devedor aliado a terceiro, como na venda fraudulenta.

Já a fraude à execução acontece em momento diferente e é mais grave que a fraude contra credores, haja visto que viola a própria atividade jurisdicional do Estado, o artigo 792 do Código de Processo Civil 2015 (BRASIL, 2015) traz as hipóteses da fraude à execução:

Art. 792. A alienação ou a oneração de bem é considerada fraude à execução:

I - quando sobre o bem pender ação fundada em direito real ou com pretensão reipersecutória, desde que a pendência do processo tenha sido averbada no respectivo registro público, se houver;

II - quando tiver sido averbada, no registro do bem, a pendência do processo de execução, na forma do art. 828;

III - quando tiver sido averbado, no registro do bem, hipoteca judiciária ou outro ato de constrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude;

IV - quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência;

V - nos demais casos expressos em lei.

§ 1º A alienação em fraude à execução é ineficaz em relação ao exequente.

§ 2º No caso de aquisição de bem não sujeita a registro, o terceiro adquirente tem o ônus de provar que adotou as cautelas necessárias para a aquisição, mediante a exibição das certidões pertinentes, obtidas no domicílio do vendedor e no local onde se encontra o bem.

§ 3º Nos casos de desconsideração da personalidade jurídica, a fraude à execução verifica-se a partir da citação da parte cuja personalidade se pretende desconsiderar.

§ 4º Antes de declarar a fraude à execução, o juiz deverá intimar o terceiro adquirente, que, se quiser, poderá opor embargos de terceiro, no prazo de 15 (quinze) dias.



Art. 793. O exequente que estiver, por direito de retenção, na posse de coisa pertencente ao devedor não poderá promover a execução sobre outros bens senão depois de excutida a coisa que se achar em seu poder.

Na fraude à execução, não há ação autônoma como a Ação Paulina da fraude contra credores, basta o pedido do credor na ação de execução para penhorar o bem que foi adquirido de má-fé, uma vez realizado o ato da compra posterior a propositura da ação de cobrança. Com o intuito de dar publicidade, é necessário averbar a ação na matrícula do imóvel para que se caracterize fraude à execução, conforme dispõe o artigo 844 do Código de Processo Civil 2015 (BRASIL, 2015): “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”. Pois dessa forma se houver a alienação ou venda do imóvel, presume de forma absoluta a má-fé do comprador.

### **3 | COMPRA E VENDA**

Analisando o sentido amplo de compra e venda, e tendo como base o artigo 481 do Código Civil Brasileiro de 2002, pode ser definida como um negócio jurídico bilateral, consensual, oneroso e comutativo, através do qual a pessoa do alienante assume a obrigação de transferir o direito real de propriedade àquele que o adquire, mediante o pagamento do preço certo e ajustado (FOLLE, 2013 p.39).

Sendo assim, para concretizar a compra e venda será necessário que o ato seja bilateral e consensual, devendo uma das partes efetuar o pagamento do preço certo e ajustado, e a outra entregar a coisa em questão.

Carlos Roberto Gonçalves também na mesma linha fala sobre a natureza jurídica dos contratos de compra e venda que segundo sua doutrina é o mais importante dos contratos e a origem de todo o direito das obrigações. Sendo em sua natureza jurídica um contrato bilateral, uma vez que geram obrigações para ambas as partes; Em regra consensual, pois se concretiza pelo acordo das partes; É oneroso, pois uma das partes deve pagar o preço e a outra entregar a coisa; Em regra comutativo, pois as prestações são certas e de conhecimento de ambos; E em regra não solenes.

Especificamente falando em compra e venda de imóveis, a sua forma instrumental pode ser elaborada por instrumento particular, ou seja, através de um Contrato de Compra e Venda conforme previsto no artigo 194 e 221 inciso II da Lei de Registros Públicos nº 6.015/1973 (BRASIL, 2015):

Artigo 194 - O título de natureza particular apresentado em uma só via será arquivado em cartório, fornecendo o oficial, a pedido, certidão do mesmo.

Artigo 221 - Somente são admitidos a registro:

Inciso II – escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensando o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação.

Os Contratos Particulares de Compra e Venda de Imóveis são frequentemente utilizados, porém como normalmente as partes dispensam sua formalidade, acabam trazendo uma falsa segurança jurídica, muitas vezes descoberta apenas quando ocorre o litígio envolvendo o imóvel e o instrumento que convencionou tal negociação.

Sua forma instrumental pode também se apresentar por instrumento público, ou seja, Escritura Pública de Compra e Venda, que é o foco principal do presente estudo, conforme dispõe o artigo 108 do Código Civil (BRASIL, 2015):

Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Na aquisição de um imóvel muita coisa errada pode acontecer, existem vários defeitos do negócio jurídico possíveis, dentre eles a fraude contra credores e fraude a execução, ambos já tratados no presente estudo. Pode ocorrer também que o vendedor seja agente incapaz, ou que o objeto seja ilícito, enfim, são vários os motivos que podem invalidar o negócio jurídico de compra e venda de um imóvel, sendo assim sempre haverá riscos, e para minimizá-los o ato deve ser analisado com toda a cautela possível (SCAVONE JUNIOR, 2016 p. 720).

Para tanto, o comprador precisa ser cuidadoso e analisar a documentação completa tanto do imóvel quanto do(s) vendedor(es) para evitar qualquer tipo de problema que possa prejudicar a negociação.

### **3.1 Escritura pública de compra e venda de imóvel**

A escritura de compra e venda de imóvel em resumo, é o ato lavrado pelo tabelião que mediante pagamento, uma das partes transfere o domínio de um bem imóvel para outra.

Para sua lavratura, se faz necessário seguir alguns requisitos previstos em nosso ordenamento jurídico, dentre eles a extração das certidões tanto do imóvel em questão quanto do(s) vendedor(es), tais certidões são necessárias para que o negócio jurídico seja realizado da forma mais seguro possível.

Um destes ordenamentos é a Recomendação nº 03 (BRASIL, 2016) do Conselho Nacional de Justiça publicada em 15 de março de 2012, a qual dispõe sobre a cientificação prévia das partes, nos atos notariais que especifica, quanto à possibilidade de obterem Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT.

A CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA, no uso de suas atribuições constitucionais [...];

CONSIDERANDO que o princípio constitucional da segurança jurídica contempla a necessidade de o Estado propiciar instrumentos para garantia do cidadão [...];

CONSIDERANDO a instituição da Certidão Negativa de Débitos Trabalhista (CNDT) pela Lei 12.440/2011, a fim de comprovar a inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho;

RESOLVE:

Art. 1º. Recomendar aos tabeliões de notas que cientifiquem as partes envolvidas da possibilidade de obtenção prévia de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) [...], nas seguintes hipóteses:

I – alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou direito a ele relativo;

Art. 2º. Deverá constar da escritura lavrada que a cientificação referida no artigo anterior foi previamente realizada.

É de extrema importância que o adquirente verifique a situação jurídica do alienante solicitando as devidas certidões contempladas por tal Recomendação, haja visto que, além de ser fornecida de forma gratuita pelo site do Tribunal Superior do Trabalho, tem amplitude nacional, proporcionando maior segurança no ato da compra do imóvel.

Destaca-se também o artigo 1º, parágrafo 2º da Lei nº 7433/1985 que dispõe sobre os requisitos para lavratura de escrituras, a qual é regulamentada pelo Decreto 93.240 de 1986:

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

§ 2º - O Tabelião consignará no ato notarial a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão *inter vivos*, as certidões fiscais e as certidões de propriedade e de ônus reais, ficando dispensada sua transcrição. (Redação dada pela Lei nº 13.097, de 2015).

Conforme indicação, tal parágrafo foi alterado pela Lei nº 13.097/2015, a qual retirou do corpo da lei a exigência da apresentação das certidões de feitos ajuizados dos vendedores. Antes da alteração o parágrafo 2º tinha a seguinte redação: “§ 2º - O Tabelião consignará no ato notarial, a apresentação do documento comprobatório do pagamento

do Imposto de Transmissão *inter vivos*, as certidões fiscais, feitos ajuizados, e ônus reais, ficando dispensada sua transcrição”, as consequências de tal alteração refletem na segurança dos negócios jurídicos de compra e venda.

No caput do artigo 1º da Lei nº 7433/1985, fala dos documentos de identificação das partes que são necessários para a devida e perfeita qualificação. Já no § 2º exige a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão *inter vivos*, ou seja, o ITBI Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, que por ocasião da compra de um imóvel é tributado pelo município onde estiver localizado o imóvel negociado. Ainda no § 2º menciona as certidões fiscais, que são as certidões relacionadas a tributos, taxas, contribuições, entre outros, cujo a competência pode ser da Fazenda Municipal, Estadual e até Federal, dentre elas está a Certidão Negativa de IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano) que é um tributo devido ao fisco municipal incidente sobre os imóveis urbanos, segundo Scavone Junior (2016, p. 726), a necessidade de tal certidão negativa se dá: “pois trata-se de uma obrigação *propter rem*, ou seja, se vincula ao bem em razão, principalmente, do domínio, o adquirente se tornará responsável em razão da aquisição”. Sendo assim, ocorrendo uma aquisição de imóvel com eventuais dívidas de IPTU, estas serão herdadas pelo adquirente, uma vez que a dívida recai sobre o imóvel e não sobre a pessoa.

Certidão Fiscal de competência estadual, é a Certidão Negativa de Débitos Tributários da Dívida Ativa do Estado, a qual demonstra se existe ou não dívidas correlacionadas aos tributos provenientes da Fazenda Estadual, tanto do CNPJ em caso do vendedor ser pessoa jurídica, quanto do CPF em caso de vendedor ser pessoa física. Já as certidões fiscais no âmbito e competência da Fazenda Federal, é a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos da Receita Federal e Dívida Ativa da União, que basicamente demonstra a regularidade fiscal junto a Receita Federal do Brasil e procuradoria Geral da Fazenda Nacional. Em caso de alienação de imóvel que tenha como proprietário uma pessoa jurídica, se faz necessário outra certidão, a Certidão Negativa Quanto a Tributos Previdenciários do INSS, que logicamente tem a função de demonstrar a devida regularidade quanto a possíveis débitos previdenciários da pessoa jurídica alienante.

E ainda no âmbito e competência Federal, caso o imóvel negociado seja rural, deverá ser solicitada a Certidão Negativa do ITR (Imposto Territorial Rural), haja visto que conforme preconiza Mattos e Silva (2015, p. 253): “Tal como no IPTU, o adquirente de imóvel rural passa a ser responsável pelas dívidas do antigo proprietário concernentes ao ITR não pago”. Dessa forma, também se trata de dívida *propter rem*, ou seja, acompanha o imóvel e não a pessoa.

Já os imóveis negociados pertencentes à área de marinha ou sujeitos à Enfiteuse,

deverão ser exigidos a Certidão Negativa de Foro e Laudêmio, a qual é expedida pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU).

Já as Certidões de Feitos Ajuizados que foram suprimidas pela Lei 13.097/2015, são divididas pela competência da Justiça Comum e da Justiça Federal, porém ambas são de extrema importância, pois relatam a existência ou não de ações na qual o alienante possa ser réu na comarca onde forem solicitadas.

Ainda o parágrafo 2º do artigo 1º da Lei nº 7433/1985 exige a apresentação da certidão de propriedade e de ônus reais, pois para que a compra e venda ocorra, sendo através de um Contrato Particular ou através de Escritura Pública, se faz necessário o imóvel estar devidamente registrado em matrícula própria no Registro de Imóveis competente. Assim sendo, para cada imóvel deve haver apenas uma única matrícula, da mesma forma em cada matrícula deve haver apenas um imóvel individualizado e perfeitamente descrito, com suas características e confrontações próprias que possa ser capaz de tornar o imóvel único na circunscrição imobiliária que a ela pertença. Além disso, é indispensável a identificação exata dos proprietários do imóvel em questão, independente se pessoa física ou jurídica, contendo a indicação dos nomes e qualificação completa dos mesmos, devendo conter também a indicação de eventuais registros em matrículas anteriores ou transcrição se for o caso (FOLLE, 2013 p.25, 26).

Em sucinta descrição Mattos e Silva (2015, p. 2, 3), complementa descrevendo a matrícula do imóvel:

É uma folha de papel, em livro ou uma ficha, que tem um número e só se refere a apenas um imóvel em particular, na mesma medida, o imóvel possui uma só matrícula. Por isso, a matrícula é a “carteira de identidade do imóvel”, uma vez que a matrícula identifica o imóvel.

Nessa folha, estará contada toda a história do imóvel, através dos sucessivos registro e averbações. Assim, será possível saber quem foram os proprietários do imóvel, quantas vezes o imóvel foi hipotecado etc [...] Todos os registros relativos ao imóvel estão em um único documento, que é a folha da matrícula. A consulta é mais fácil e o registro é mais seguro [...].

Caso tenha ocorrido uma venda e o comprador tenha registrado sua escritura no Cartório de Registro de Imóveis, deverá constar na matrícula, abaixo da descrição do imóvel, um registro dessa compra. Irão constar “R1”, “R2”, na sequência dos registros efetuados [...] A matrícula é o cerne do registro imobiliário e, portanto, da propriedade imóvel e da sua segurança jurídica.

É notória a importância de tal documento, pois como mencionado, a matrícula é a carteira de identidade do imóvel, nela estará gravada tudo que diz respeito ao imóvel, principalmente quem é o proprietário ou qualquer ônus ou construção judicial que possa frustrar o ato da compra e venda. Estando tudo concentrado em um só documento fica muito

mais fácil a busca pela informação, principalmente por ser acessível a todos, respeitando assim os Princípios da Publicidade Registral e da Concentração na Matrícula.

### 3.2 Princípio da concentração na matrícula

Consolidado doutrinariamente, o Princípio da Concentração na Matrícula tem também previsão legal no artigo 167, inciso II, item 5, bem como no artigo 246 da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73 (BRASIL, 2016):

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

II - a averbação:

5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas”.

Art. 246 - Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbados na matrícula as subrogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.

Observa-se que o final do artigo 246 diz que “de qualquer modo, alterem o registro”, sendo assim, qualquer alteração mesmo que mais simples até as mais relevantes deverão ser averbadas na matrícula do imóvel, justamente para que demonstre a real situação jurídica que o imóvel se encontra.

O Princípio da Concentração na Matrícula estabelece que todo e qualquer fato ou ato jurídico que diz respeito à propriedade imobiliária, ou às pessoas nele interessadas, deve estar gravado na respectiva matrícula. Desta maneira, a partir do momento que determinado título ingresse no competente registro de imóveis, sendo oriundo de instrumento particular, público, judicial ou administrativo, que de alguma forma possa motivar atos constitutivos, constrictivos, cautelares, declaratórios, translativos, expropriatórios, modificativos e extintivos de direitos reais, podendo sendo *inter vivos* ou *causa mortis*, desde que afete a situação jurídica do imóvel, deve obrigatoriamente ficar averbado na matrícula do mesmo (FOLLE, 2013, p. 21/22).

Sendo assim, o comprador de um imóvel tem esse mecanismo para ser utilizado com o intuito de minimizar riscos na negociação, ao menos no que se refere a situação jurídica do imóvel a ser negociado.

O Princípio da Concentração na Matrícula é reconhecido também pela jurisprudência dos Tribunais conforme segue (Rio Grande do Sul, TJ. Embargo 70061826525, Rel. Gelson Rolim Stocker, 2015):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO 70061826525. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO NO JULGADO. OCORRÊNCIA.

I. Acolhem-se embargos de declaração com efeitos modificativos quando o acórdão embargado incorreu em omissão, por não ter se pronunciado sobre a possibilidade de averbação à margem da matrícula do imóvel, da existência da presente ação contra o proprietário, com base no princípio da concentração dos atos registrais na matrícula imobiliária.

II. Embargos de declaração acolhidos para, atribuindo-lhes efeitos infringentes, negar provimento ao agravo de instrumento a fim de manter a decisão agravada. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS COM EFEITOS INFRINGENTES. (Embargos de Declaração Nº 70063449243, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Gelson Rolim Stocker, Julgado em 28/05/2015).

E para reforçar ainda mais esse tão importante Princípio, surge a Lei 13.097/2015 que dentre outras disposições, tem como objetivo facilitar a vida do eventual adquirente de um imóvel, bem como aumentar a segurança jurídica do ato de compra e venda.

#### **4 | A LEI Nº 13.097/2015.**

Publicada no Diário Oficial da União em 20/01/2015 a Lei Ordinária nº 13.097/2015 teve origem da conversão da Medida Provisória 656 que é de 07 de outubro de 2014, na qual dentre várias atribuições em sua ementa, busca preservar a eficácia dos negócios jurídicos que constituem, transferem ou modifiquem direitos reais sobre imóveis em relação a atos jurídicos precedentes que configurem impedimento ao negócio, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel. Especificamente entre os artigos 54 à 62, onde se referem aos Registros na Matrícula do Imóvel a lei trouxe grandes novidades jurídicas.

Iniciando pela análise do contido no artigo 54 da Lei nº 13.097/2015 (BRASIL, 2015):

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

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

II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do [art. 615-A da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil \[atual art. 828\]](#);

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

IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do [inciso II do art. 593 da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil \[atuais arts. 792, IV, e 844\]](#).

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

Conforme o artigo em evidência, são eficazes os negócios jurídicos de transferência (compra e venda), em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as informações expressas nos incisos I ao IV, ou seja, a compra e venda será eficaz se nenhum impedimento estiver averbado na matrícula do imóvel.

O inciso I fala das Ações Reais que são as ações propostas pelo detentor do direito real, dentre eles o proprietário do imóvel, as quais dizem respeito ao domínio do próprio imóvel, como exemplo a hipoteca. Já as ações pessoais reipersecutórias se referem a um direito pessoal que deriva de uma relação obrigacional, mas que o resultado irá repercutir na esfera real, como exemplo a ação de dissolução de sociedade. O inciso II fala da averbação na matrícula de ação de execução ou em fase de cumprimento de sentença, como exemplo uma execução de alimentos. O inciso III dispõe sobre averbação de restrição administrativa como exemplo o tombamento, ou restrição convencional como exemplo o limite de altura da construção dentro de um condomínio de casas. Já o inciso IV fala de averbação mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, ou seja, não há certeza, mas que podem levar a insolvência, como exemplo uma ação por danos morais e/ou materiais. E finalmente, o parágrafo único do artigo tem a função de garantir ao terceiro de boa-fé adquirente de imóvel, após o devido registro da aquisição, que não serão opostas situações jurídicas, nem mesmo para fins de evicção, ressalvando as hipóteses de falência de empresas e de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

A interpretação desse artigo gera algumas dúvidas, e também diferentes entendimentos quanto ao texto da lei, conforme segue (4º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GOIÂNIA, 2016):

Agora, com a Lei n. 13.097/15, a vida dos adquirentes estará bem facilitada. Isso em razão de que os adquirentes de imóvel não precisarão mais percorrer por uma *via crucis* à procura de distribuidores judiciais da comarca do imóvel e de eventuais comarcas por onde o transmitente tenha passado.

Agora, tudo o que puder de alguma forma atingir o imóvel terá que estar na matrícula. Se não estiver na matrícula, o eventual processo existente não poderá atingir o novo adquirente.



Essa opinião é enfática em dizer que, se não estiver nada gravado na matrícula, o eventual processo existente não poderá atingir o novo adquirente, sendo assim bastaria solicitar apenas a matrícula do imóvel para garantir a segurança do ato de compra e venda, podendo inclusive ser dispensado as certidões de praxe, haja visto que, como dito, tudo o que puder de alguma forma atingir o imóvel terá que estar na matrícula, transferindo então o ônus ao credor interessado.

Outra opinião com entendimento similar (JUSBRASIL. Pereira Junior, 2016):

A nova norma ressaltou expressamente que se a matrícula estiver livre e desembaraçada, ou seja, sem gravames, a transação efetuada (ex. Compra e venda) será plenamente eficaz, em outros termos, não poderá ser mais contestada por eventuais credores ou litigantes, ainda que existam ações judiciais em curso, salvo nos casos de: (a) usucapião – a verificação da posse no negócio imobiliário é de vital importância, pois que decorre de situação fática, que certidões não revelam -; e (b) a sociedade se encontra em processo de falência.

Tal opinião apesar de deixar claras as exceções, da mesma forma diz que se a matrícula do imóvel estiver livre e desembaraçada, o ato de compra e venda será plenamente eficaz. E vai ainda mais além afirmando que o ato será eficaz mesmo existindo ações judiciais em curso, o que certamente pode ser uma brecha jurídica para a fraude à execução e fraude contra credores.

Até mesmo a mídia fomenta tal entendimento (GAZETA DO POVO, 2015):

Em vigor desde novembro de 2014, a medida que instituiu o princípio da concentração na matrícula, apelada de “Renavam dos imóveis”, parece ainda não ter emplacado. Ela permite que todas as informações referentes à propriedade do bem, incluindo as ações judiciais em curso contra seus proprietários, nas quais o imóvel possa ser tomado como garantia à execução, estejam centralizadas no registro de imóveis, o que traz agilidade e segurança às negociações imobiliárias [...]

O comprador que adquire um imóvel sobre o qual constem averbações assume o risco de ter o bem tomado como garantia, caso o antigo proprietário seja condenado. Da mesma forma que, se nada constar na matrícula, ele tem a garantia de que o bem não pode ser requerido em ações judiciais anteriores à compra.

Por isso, até que se expire o prazo para a averbação, a orientação é a de que o comprador retire todas as certidões antes de fechar o negócio, o que previne possíveis problemas.

Nessa matéria divulgada no Jornal Gazeta do Povo diz que a até então MP 656/2014 ainda não emplacou devido ao prazo estipulado pela própria MP para as devidas adequações, mas que de acordo com a MP, se nada constar na matrícula, ele tem a garantia de que o bem não pode ser requerido em ações judiciais anteriores à compra, ou seja, da

mesma forma bastaria solicitar apenas a matrícula do imóvel para garantir a segurança jurídica no ato de compra e venda.

Acontece que não é tão simples como parece, uma análise mais profunda e detalhada da Lei é possível levantar informações suficientes para discordar de tais entendimentos. Luiz Antonio Scavone Junior entende que, a presunção do art. 54 da Lei 13.097/2015 ao estabelecer a eficácia dos negócios jurídicos imobiliários sem que haja qualquer constrição ou gravame na matrícula é relativa. Em outras palavras, não haveria necessidade da atual norma para isso, pois se houver registro ou averbação de gravame, a presunção de ineficácia da aquisição de um imóvel é absoluta, ou seja, não admitirá qualquer prova em sentido contrário. No entanto, se não houver o registro, não quer dizer que o comprador está totalmente seguro, pois não havendo registro de qualquer pendência, a análise lógica é de que o ônus da prova de conhecimento do gravame ou constrição se transfere para o credor ou prejudicado. Logo, se não houver registro algum ou averbação de gravames, a eventual fraude será analisada no caso concreto, podendo o credor demonstrar a má-fé do comprador que tinha conhecimento de tal gravame. (SCAVONE JUNIOR, 2016 p. 736).

Este autor entende que, definitivamente o comprador não está seguro apenas solicitando a matrícula do imóvel para formalizar uma escritura de compra e venda, pois existindo pendências não averbadas na matrícula, caberá ao credor provar a má-fé do adquirente. A má-fé, por consequência é a ausência de boa-fé, ou seja, o adquirente deveria ter tido o cuidado e verificado a real situação do imóvel, bem como do(s) vendedor(es).

Observa-se que a condicionante da boa-fé expressa no parágrafo único do artigo 54, nesse entendimento faz parte implicitamente do caput do mesmo artigo. Marinho Dembinski Kern (2015, p.32) entende que:

A Lei 13.097/2015 trouxe uma proteção que torna desnecessária outras consultas além da matrícula do Registro de Imóveis, porque, se as ações, execuções ou penhoras não estiverem averbadas, não destruirão a eficácia do negócio do terceiro de boa-fé. [...] Se essas circunstâncias não estiverem inscritas ou averbadas, o negócio jurídico tem eficácia sobre os atos jurídicos precedentes, o que significa dizer: não publicizadas essas circunstâncias no Registro de Imóveis, ainda que elas tenham a potencialidade de, direta ou indiretamente, ameaçar o negócio jurídico do terceiro, ou limitar seus direitos, este negócio será eficaz. Ora, se este negócio será eficaz, mesmo que exista uma situação jurídica capaz de afetar os atos que lhe precedem ou nele repercutir, a Lei previu que as situações alheias ao Registro de Imóveis, de um modo geral, não têm o condão de gerar efeitos jurídicos na esfera do terceiro, presumindo, com isso, que o Registro é exato e completo (integral).

Tal entendimento, apesar de também concordar que é desnecessária a consulta em outros meios que não seja a matrícula do imóvel, ou seja, as certidões de praxe, consolida a necessidade da boa-fé no ato de compra e venda, nesse sentido o negócio jurídico de

compra e vende de imóvel será eficaz sobre atos jurídicos precedentes, desde que o terceiro (comprador) tenha agido com boa-fé no ato.

Para tanto, precisamos analisar a boa-fé e principalmente o que a doutrina entende como tal. O ordenamento jurídico brasileiro, expressamente protege aquele que age com boa-fé. O artigo 113 do Código Civil de 2002 assim preceitua (BRASIL, 2015): “Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração”. No mesmo sentido no artigo 422 do mesmo diploma legal está expresso (BRASIL, 2015): “Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”. Por consequência não seria diferente num negócio jurídico de compra e venda de imóvel, a boa-fé tem que existir em ambas as partes envolvidas.

Na compra e venda de imóvel, a boa-fé subjetiva se caracteriza pelo desconhecimento de eventuais vícios na documentação do imóvel por parte do comprador, pois é muito difícil ter certeza de que o imóvel e o vendedor não tenham alguma situação oculta que possa comprometer o ato, sendo assim, se o comprador tomou as cautelas devidas, extraiu todas as certidões necessárias e normais do negócio, logo será considerado adquirente de boa-fé. No entanto, é importante observar que é necessário solicitar as certidões da comarca da residência do vendedor, bem como da comarca do imóvel caso seja distinta. Mesmo com todos esses cuidados, ainda é possível existir dívidas e ações em tramite em outras comarcas, mas como é impossível extrair certidões de todo o território nacional, o ato será válido, uma vez que a diligência e o cuidado do comprador por si só caracterizam a boa-fé na negociação, tornando relativa a presunção de fraude.

Sendo assim, se um eventual credor tiver providenciado a devida averbação na matrícula de sua ação conforme preceitua a Lei nº 13.097/2015, e mesmo assim o comprador fazer a aquisição estará agindo de má-fé, tornando absoluta a presunção de fraude, o que no direito é possível dizer que existiu nesse caso o *Consilium fraudis*, ou seja, o comprador tinha conhecimento do gravame que poderia prejudicar os credores (SCAVONE JUNIOR, 2016. p. 732 - 733).

Sendo assim, deve haver um cuidado ainda maior na análise da matrícula do imóvel, da mesma forma as certidões devem continuar serem extraídas independente da vigência da Lei nº 13.097/2015 que contempla o Princípio da Concentração na matrícula, uma vez que não sendo feito, a má-fé aflora. Nesse sentido a jurisprudência confirma (SÃO PAULO, T.J. Ac. 2015.0000701884, Rel. IRINEU FAVA RELATOR, 2015).

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2015.0000701884

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 4006615-21.2013.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante ADRIANA PAULA BATISTA, são apelados SIDINEI DI TULIO e CRISTIANE SOTTERO DI TULIO.

Embargos de terceiro, Penhora sobre bem imóvel

Alienação do bem ocorrida após o ajuizamento de ação de cobrança e regular citação dos alienantes

Possibilidade dos apelados tomarem conhecimento da existência de ação contra a alienante, mediante simples certidão do distribuidor local Boa-fé na aquisição não caracterizada ante a negligência apontada Fraude à execução configurada Artigo 593, II, do CPC [atual art.792, IV] Recurso provido para julgar improcedentes os embargos, mantida a constrição.

IRINEU FAVA RELATOR São Paulo, 22 de setembro de 2015.

É evidente que a matrícula do imóvel por ser documento público e acessível a todos, deve ser usada para garantir de forma absoluta o conhecimento de qualquer ação e restrição do imóvel, porém mesmo não existindo averbações de qualquer impedimento, mesmo assim o cuidado no ato de compra e venda em extrair as certidões deve existir, justamente para evitar o que a jurisprudência mostrou, ou seja, manteve-se a penhora no imóvel que os apelados adquiram sem ter o cuidado necessário, uma vez que poderiam ter ciência da ação contra o alienante mediante simples certidão do distribuidor local, o que no caso específico caracterizou fraude à execução uma vez a negligência do comprador afastou a boa-fé do ato.

A Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça contempla tal assunto (BRASIL, 2009): “O reconhecimento da fraude de execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente”. Nesse sentido segue jurisprudência para consolidar (RIO DE JANEIRO, TJ. Ap. 0282438-72.2015.8.19.0001, Rel. CLÁUDIO DELL’ORTO, 2016):

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Décima Oitava Câmara Cível

APELAÇÃO Nº 0282438-72.2015.8.19.0001

Apelante : BEATRIZ ESTEVES DE JESUS

Apelado 1: FABIANO ARCANJO MAGALHÃES

Apelado 2: HSBC BANK BRASIL S/A BANCO MULTIPLO

Origem: 11ª Vara Cível da Comarca da Capital

APELAÇÃO. Embargos de terceiro. Alienação de bem imóvel feita a terceiro

antes do redirecionamento da execução ao sócio alienante. Compradora que tomou as cautelas devidas, uma vez que das certidões dos distribuidores nada contava em nome dos vendedores e tampouco havia registro de penhora do bem alienado. Boa-fé objetiva. Aplicação do verbete 375, da Súmula do STJ. Recurso a que se dá provimento.

#### ACÓRDÃO

Vistos, discutidos e examinados estes autos, ACORDAM os Desembargadores da Décima Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por UNANIMIDADE, em conhecer e dar provimento ao recurso, nos termos do voto do relator. Data de publicação: 05/05/2016

CLÁUDIO DELL'ORTO DESEMBARGADOR RELATOR

Ora, não existindo o registro da penhora, a Súmula ainda assim admite o reconhecimento da fraude de execução pela prova da má-fé, logo, se no ato da compra do imóvel, o comprador não solicitou as certidões de praxe, está caracterizado a má-fé, agora como no caso específico da jurisprudência, a compradora tomou as cautelas devidas, uma vez que solicitou as certidões dos distribuidores e nada nelas constava em nome dos vendedores e tampouco havia registro de penhora do bem alienado, a boa-fé é objetiva.

E para aumentar ainda mais a polêmica, passamos a analisar o artigo 59 da Lei nº 13.097/2015 que alterou o § 2º do artigo 1º da Lei nº 7.433/1985, a qual dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas de compra e venda (BRASIL, 2015):

Art. 59. A Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1º [...]”

§ 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.

Tal alteração retirou do corpo da lei a exigência da apresentação das certidões de feitos ajuizados dos vendedores. Antes da alteração o parágrafo 2º tinha a seguinte redação: “§ 2º - O Tabelião consignará no ato notarial, a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão *inter vivos*, as certidões fiscais, feitos ajuizados, e ônus reais, ficando dispensada sua transcrição”. A interpretação de tal alteração também trouxe divergentes entendimentos, para Dembinki Ken (2015, p. 32):

A Lei 13.097/2015 impede que as ações e execuções não publicizadas no Registro Imobiliário repercutam sobre o negócio do terceiro, pois este é eficaz perante os atos jurídicos antecedentes. [...] Dada a ameaça sempre constante que uma dessas ações ou execuções pudesse repercutir sobre a aquisição feita, exigia-se a apresentação de uma infinidade de certidões de feitos ajuizados obtidas nos distribuidores, o que não era, ainda assim,

uma garantia sólida, pois sempre poderiam existir ações propostas em outras Comarcas. E tanto mais demonstrou a Lei essa eficácia ao, no art. 59, alterar o art. 1.º, § 2.º, da Lei 7.433/1985, e excluir dos requisitos dos atos notariais a necessidade de se apresentar as certidões de feitos ajuizados.

Neste entendimento, a Lei trouxe uma proteção que se torna totalmente desnecessária a retirada das demais certidões para a lavratura da escritura, além da matrícula do imóvel, principalmente as certidões de feitos ajuizados que foram suprimidas pela própria Lei.

João Pedro Lamana Paiva é ainda mais enfático em sua opinião (LAMANA PAIVA, 2015):

A Lei n. 13.097/2015 retirou a obrigatoriedade de constar no ato notarial as certidões de feitos ajuizados. Porém, até que a Lei esteja em pleno vigor para as ações ajuizadas anteriormente a sua vigência (Art. 61), é salutar para segurança do adquirente solicitar as referidas certidões. Posteriormente, não serão mais necessárias, pois a plena vigência da Lei garantirá a segurança jurídica dos atos registrados na matrícula quanto a ações ajuizadas. Cabe salientar que o Art. 54, § único inseriu uma exceção a regra: empresas em processo de falência. Por isso, para maior segurança dos adquirentes de imóveis vendidos por pessoa jurídica ou sócio de empresa é importante solicitar certidão que ateste a existência ou não de processo de recuperação judicial ou falência.

Observa-se que, além da exceção à regra que o autor comenta sobre empresas em processo de falência, que inclusive está no texto de lei, ele condiciona a solicitação das certidões só até a lei estar em pleno vigor, haja visto que, o artigo 61 dá um prazo de dois anos para ajustes, contados da data de sua vigência, a saber 19/01/2015. Após o transcurso desse prazo, não serão mais necessárias às certidões, pois a plena vigência da Lei garantirá a segurança jurídica dos atos de compra e venda registrados na matrícula.

Em entendimento controverso, observa-se, todavia que a Lei nº 7.433/1985 foi alterada pelo artigo 59 da Lei 13.097/2015, retirando assim a necessidade de o tabelião consignar a existência de feitos ajuizados, porém não significa que necessariamente estaria dispensada a extração das certidões, a redação do texto foi adequada justamente para contemplar a possibilidade de a averbação do ajuizamento de feitos ser requerida diretamente pelo autor de ações reais, reipersecutórias ou que possam reduzir o devedor a insolvência. Sendo dispensadas as certidões por parte do comprador do imóvel, mesmo que nenhum impedimento conste na matrícula, a má-fé está caracterizada. Em outras palavras, dispensar as certidões de feitos ajuizados, mesmo que a Lei dê a entender dessa forma, ou mesmo outras certidões de praxe, afastaria a presunção relativa de boa-fé do adquirente. Em contra-partida, se o comprador for prudente e extrair as certidões dos vendedores e do imóvel na comarca da residência do vendedor, bem como na comarca do imóvel caso seja distinta, e nenhuma situação desfavorável conste nem mesmo esteja averbado na

matrícula do imóvel, aí sim não poderá ser oposto à este ato de compra e venda situações jurídicas relacionadas a atos jurídicos antecedentes, sendo exatamente esta a extensão do novo regramento ao proteger expressamente o adquirente de boa-fé. (SCAVONE JUNIOR, 2016. p. 741).

Sendo assim, nessa linha de raciocínio a dispensa das certidões de feitos ajuizados com fundamento no artigo 59 da Lei 13.097/2015, pode ser feita, porém não traz segurança nos negócios jurídicos de compra e venda de imóveis e ainda afasta a presunção relativa de boa-fé do adquirente.

Como a Lei nº 13.097/2015 já está vigente, é prudente por parte do credor, desde que estejam presentes os requisitos, averbar sua ação na matrícula do imóvel, conforme já está sendo reconhecida a possibilidade pela jurisprudência (SÃO PAULO, TJ. AI: 20773597020158260000, Rel. José Marcos Marrone, 2015):

Execução – Pretendida pelo agravante a averbação da demanda em análise na matrícula do imóvel de propriedade da agravada – Possibilidade – Inviabilidade de se reconhecer que há penhora suficiente nos autos – Pedido que encontra amparo no art. 54, II e IV, da Lei 13.097/2015 – Providência que é importante, porquanto que dá ciência, aos interessados em adquirir o imóvel, de que tal bem pode vir a ser constrito em execução para o pagamento de dívida – Agravo provido.

(TJ-SP - AI: 20773597020158260000 SP 2077359-70.2015.8.26.0000, Relator: José Marcos Marrone, Data de Julgamento: 24/06/2015, 23ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/06/2015)

Nesse ponto, a Lei nº 13.097/2015 trouxe grande avanço para o ordenamento jurídico, uma vez que possibilita ao credor averbar na matrícula do imóvel sua demanda, dando ciência aos interessados em adquirir o imóvel, de que tal bem pode vir a ser constrito em execução para o pagamento de dívida.

## 5 I CONCLUSÃO

O presente estudo procurou analisar a segurança nos negócios jurídicos de compra e venda de imóveis, face a Lei nº 13.097/2015, a qual contempla o princípio da concentração na matrícula, que foi publicada no Diário Oficial da União em 20/01/2015, fruto da conversão da Medida Provisória 656/2014. Nesse sentido, percebeu-se que a intenção da norma é trazer ao comprador maior segurança no ato da compra e venda.

Constatou-se que a norma permite aos credores averbar sua demanda na matrícula do imóvel dando publicidade e garantindo eventual execução. Por tal razão o artigo 59 da mesma Lei, alterou o § 2º do artigo 1º da Lei nº 7.433/1985, a qual dispõe sobre os requisitos

para a lavratura de escrituras públicas de compra e venda, suprimindo a necessidade da apresentação das certidões de feitos ajuizados para lavratura da escritura, induzindo a entendimento diverso de sua verdadeira essência, o que na prática acabou surtindo efeito contrário ao desejado, pondo em risco o comprador.

Percebeu-se então, que o artigo 54 é interpretado no sentido de que inexistindo impedimentos gravados na matrícula do imóvel o ato da compra será eficaz, já o artigo 59 por sua vez suprimiu a necessidade da apresentação das certidões de feitos ajuizados do(s) vendedor(es). Por consequência, analisou-se que ambos levaram ao entendimento simplista que basta a análise da matrícula do imóvel para garantir a segurança do ato, sendo assim, as certidões de feitos ajuizados estão sendo dispensadas pelos compradores, fundamentados na Lei nº 13.097/2015.

Conclui-se que, a partir da vigência da Lei nº 13.097/2015 não significa que não é mais necessário extrair tais certidões para lavratura das escrituras, com base no material pesquisado, conclui-se que é preciso sim solicitar, pois além do risco da existência de demandas em desfavor do(s) vendedor(es), a lei ainda condiciona em seu artigo 61 um prazo de dois anos para ajustes e registros de atos jurídicos anteriores a vigência da lei, ou seja, desde a publicação da lei ela está vigente, mas somente em 20 de Janeiro de 2017 a lei se tornou totalmente eficaz.

Ademais, foi constatado no presente trabalho que a boa-fé no ato da compra se faz necessária para que a Lei tenha plena eficácia. No caput do artigo 54 da Lei a boa-fé está implícita, já no parágrafo único do mesmo artigo está expresso que não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir direitos reais sobre o imóvel, ou seja, ao comprador de boa-fé. Da mesma forma a Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça alerta que além do registro da penhora no imóvel, se comprovado a má-fé do adquirente, será reconhecida a fraude a execução. Uma vez que a boa-fé subjetiva se caracteriza pelo desconhecimento de eventuais vícios na documentação do imóvel por parte do comprador que foi prudente e solicitou as devidas certidões, a má-fé também pode se caracterizar pela displicência e o desleixo na hora da compra, ou seja, não extraindo todas as certidões devidas, até mesmo as certidões de feitos ajuizados suprimidas pela Lei nº 13.097/2015 a presunção de má-fé é absoluta.

Sendo assim, da análise Lei nº 13.097/2015 juntamente com o material bibliográfico levantado, conclui-se que tal lei somente se tornou eficaz depois de transcorrido o prazo estipulado pelo artigo 61 da própria lei, e mesmo assim é necessário estar presente o requisito da boa-fé do adquirente, mas só realmente trará segurança nos negócios jurídicos de compra e venda de imóveis se no Brasil o sistema de cartórios distribuidores fosse



centralizado, ou seja, juntamente com a solicitação da matrícula do imóvel, bastaria poucas certidões do(s) vendedor(es) para verificar a existência de qualquer tipo de demanda em desfavor do(s) mesmo(s) em todas as comarcas do país, demonstrando assim a real situação jurídica, para aí sim o comprador poder ter a tão esperada segurança no ato da compra e venda do imóvel.

## REFERÊNCIAS

AZEVEDO, Álvaro Vilaça. **Teoria Geral do Direito Civil**. Parte Geral. São Paulo: Atlas, 2012.

BRASIL. **Código Civil (2002)**. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

BRASIL. **Código de Processo Civil (2015)**. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2015

\_\_\_\_\_. Decreto nº 93.240, de 09 de setembro de 1986.

Regulamenta a Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, que “dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, e dá outras providências”. Diário Oficial da União, Brasília, 10 set. 1986

\_\_\_\_\_. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, 31 dez. 1973 e Republicado em 16.9.1975 (Suplemento), conforme art. 2º da Lei nº 6.216, de 1975

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

\_\_\_\_\_. Lei nº 13.097/2015, de 19 de janeiro de 2015. Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP, da COFINS, da Contribuição para o PIS/Pasep-Importação [...]; e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, 20 jan. 2015

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 375, de 18 de março de 2009. Diário de Justiça, Brasília, 18 de março de 2009.

CORREGEDORIA NACIONAL DA JUSTIÇA. Recomendação nº 03/2012. Recomenda aos tabeliões de notas que cientifiquem as partes envolvidas da possibilidade de obtenção prévia de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT). Disponível em: < <http://www.cnj.jus.br/recomendacoes-corregedoria/24811-recomendacao-n-3-de-15-de-marco-de-2012>> Acesso em: 15 fev. 2022.

DEMBINSKI KERN, Marinho. **Revista do Direito Imobiliário**: A Lei 13.097/2015 adotou o princípio da fé pública registral?. vol. 78. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015

FOLLE, Eliane. **Registro de Imóveis**. Curitiba: Inoreg, 2013.

GAZETA DO POVO. Registro eletrônico de imóvel deve estar disponível até junho. Disponível em: <<http://www.gazetadopovo.com.br/moveis/registro-eletronico-de-imovel-deve-estar-disponivel-ate-junho-2n1ms838meny7gyo4oir26oqz:>> Acesso em: 01 mar. 2022

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil 2 Esquemático**: contratos em espécie, direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2013.

JUSBRASIL, Dilson Pereira Junior. Lei 13.097/2015 e a concentração dos atos na matrícula do imóvel. Alteração da lei da documentação imobiliária. Disponível em: <<http://dilsonpereirajunior.jusbrasil.com.br/artigos/171027169/lei-13097-2015-e-a-concentracao-dos-atos-na-matricula-do-imovel-alteracao-da-lei-da-documentacao-imobiliaria>> Acesso em: 16 mar. 2022.

MATTOS E SILVA, Bruno. **Compra de Imóveis**: aspectos jurídicos, cautelas devidas e análise de riscos. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2015

MONTEIRO, Washington de B.; FRANÇA PINTO; Ana C. de B. M. **Curso de Direito Civil 1 Parte Geral**. 44. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO NO JULGADO. OCORRÊNCIA. 70061826525. Rel. Gelson Rolim Stocker, Julgado em 28/05/2015.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. Embargos de terceiro. Alienação de bem imóvel feita a terceiro antes do redirecionamento da execução ao sócio alienante. APEL.Nº: 0282438-72.2015.8.19.0001. Rel. CLÁUDIO DELL'ORTO. 04 de maio de 2016

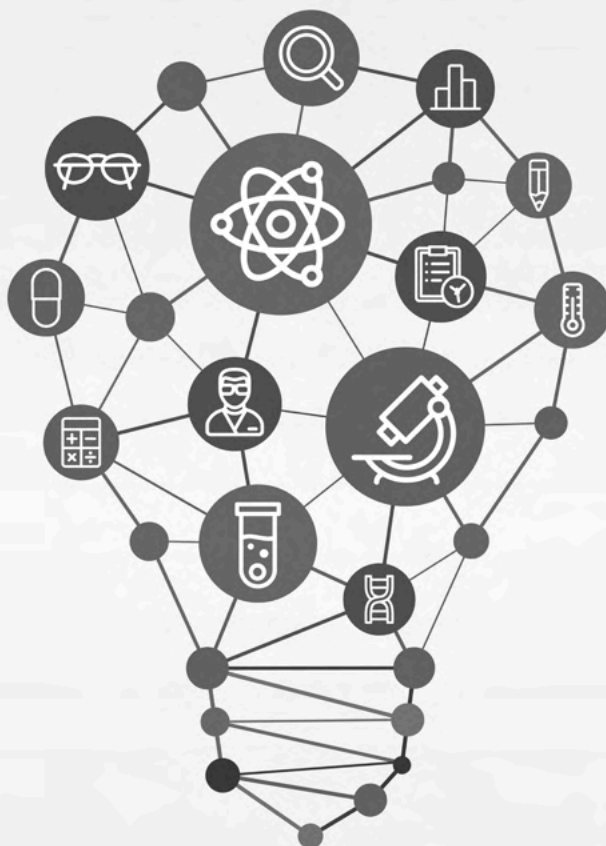
SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Alienação do bem ocorrida após o ajuizamento de ação de cobrança e regular citação dos alienantes. APEL.Nº: 4006615-21.2013.8.26.0506. Rel. Irineu Fava. 22 de setembro de 2015.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Pretendida pelo agravante a averbação da demanda em análise na matrícula do imóvel de propriedade da agravada. AI: 20773597020158260000. Rel. José Marcos Marrone. 24 de junho de 2015.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário**: teoria e prática. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense 2016

4º REGISTRO DE IMÓVEIS GOIÂNIA. Publicada a Lei n. 13.097/15 – “A Lei da Concentração na Matrícula”. Disponível em: <<http://4registro.com.br/site/lei-da-concentracao-na-matricula-facilitara-a-vida-dos-adquirentes/>> Acesso em: 15 mar. 2022

# ENSINO, DESENVOLVIMENTO & SAÚDE



**Atena**  
Editora  
Ano 2022

GRUPO EDUCACIONAL  
**FAVENI**

- 🌐 [www.atenaeditora.com.br](http://www.atenaeditora.com.br)
- ✉ [contato@atenaeditora.com.br](mailto:contato@atenaeditora.com.br)
- 📷 @atenaeditora
- 📘 [www.facebook.com/atenaeditora.com.br](https://www.facebook.com/atenaeditora.com.br)

# ENSINO, DESENVOLVIMENTO & SAÚDE



**Atena**  
Editora  
Ano 2022

GRUPO EDUCACIONAL  
**FAVENI**

🌐 [www.atenaeditora.com.br](http://www.atenaeditora.com.br)  
✉ [contato@atenaeditora.com.br](mailto:contato@atenaeditora.com.br)  
📷 @atenaeditora  
📘 [www.facebook.com/atenaeditora.com.br](https://www.facebook.com/atenaeditora.com.br)