

**XXV CONGRESSO DO CONPEDI -  
CURITIBA**

**DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I**

**CLAYTON REIS**

**OTAVIO LUIZ RODRIGUES JUNIOR**

Todos os direitos reservados e protegidos.

Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

#### **Diretoria – CONPEDI**

**Presidente** - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa – UNICAP

**Vice-presidente Sul** - Prof. Dr. Ingo Wolfgang Sarlet – PUC - RS

**Vice-presidente Sudeste** - Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim – UCAM

**Vice-presidente Nordeste** - Profa. Dra. Maria dos Remédios Fontes Silva – UFRN

**Vice-presidente Norte/Centro** - Profa. Dra. Julia Maurmann Ximenes – IDP

**Secretário Executivo** - Prof. Dr. Orides Mezzaroba – UFSC

**Secretário Adjunto** - Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto – Mackenzie

**Representante Discente** – Doutoranda Vivian de Almeida Gregori Torres – USP

#### **Conselho Fiscal:**

Prof. Msc. Caio Augusto Souza Lara – ESDH

Prof. Dr. José Querino Tavares Neto – UFG/PUC PR

Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini Sanches – UNINOVE

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva – UFS (suplente)

Prof. Dr. Fernando Antonio de Carvalho Dantas – UFG (suplente)

#### **Secretarias:**

**Relações Institucionais** – Ministro José Barroso Filho – IDP

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho – UPF

**Educação Jurídica** – Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues – IMED/ABEDI

**Eventos** – Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta – FUMEC

Prof. Dr. Jose Luiz Quadros de Magalhaes – UFMG

Profa. Dra. Monica Herman Salem Caggiano – USP

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo – UNIMAR

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr – UNICURITIBA

**Comunicação** – Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro – UNOESC

---

D598

Direito civil contemporâneo I [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI/UNICURITIBA;

Coordenadores: Clayton Reis, Otavio Luiz Rodrigues Junior – Florianópolis: CONPEDI, 2016.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-85-5505-303-0

Modo de acesso: [www.conpedi.org.br](http://www.conpedi.org.br) em publicações

Tema: CIDADANIA E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL: o papel dos atores sociais no Estado Democrático de Direito.

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Brasil – Congressos. 2. Direito Civil Contemporâneo.

I. Congresso Nacional do CONPEDI (25. : 2016 : Curitiba, PR).

CDU: 34



**XXV CONGRESSO DO CONPEDI - CURITIBA**  
**DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I**

---

**Apresentação**

Os trabalhos apresentados neste GT - DIREITO CIVIL CONTEMPORANEO - se destacaram pelo seu conteúdo, que suscitou inúmeros debates durante a exposição pelos seus respectivos autores. As discussões decorreram da atualidade dos temas expostos, bem como, em razão da dinamicidade da sociedade pós-moderna que possibilita na atualidade a multiplicação dos saberes de forma geométrica. Não obstante a dimensão dos trabalhos expostos, sempre haverá espaço para novos debates, considerando a universalidade do conhecimento. Por essas breves razões entendemos que o GT cumpriu adequada e corretamente seus objetivos, em face dos artigos, oriundos de autores que se destacaram pelo seu nível de conhecimento e proposta. É curial destacar que as sugestões dos autores, na medida em que contribuíram para elucidar parcialmente os temas abordados, abriram espaço para novas e mais profundas investigações.

# OS INSTITUTOS DAS ALIENAÇÕES FRAUDULENTAS À LUZ DO PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO NA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA

## INSTITUTES OF FRAUDULENT DISPOSALS IN THE LIGHT OF THE PRINCIPLE OF CONCENTRATION IN THE REAL STATE REGISTRATION

**Karina Pinheiro de Castro**

### **Resumo**

O objetivo do presente trabalho, desenvolvido por meio de pesquisa bibliográfica e jurisprudencial, é apresentar os aspectos mais relevantes do Princípio da Concentração na Matrícula Imobiliária, consagrado na Lei nº 13.097/2015, que entrou em vigor em janeiro de 2015. Destacaram-se os impactos que tal princípio acarretou em institutos de natureza civil como a fraude contra credores e na fraude à execução, de cunho processual civil, que, por sua vez, sofreu alterações pelo Código de Processo Civil de 2015. Foram apresentadas, ainda, as consequências jurídicas do referido princípio relativamente às aquisições imobiliárias no Brasil.

**Palavras-chave:** Princípio da concentração na matrícula imobiliária, Fraude contra credores, Fraude à execução

### **Abstract/Resumen/Résumé**

The goal of the current paper, developed by bibliographic and case law research, is to present the most relevant aspects of the Principle of Concentration in the Real State Registration, established in the Law # 13,097/2015, which entered into force on January 2015. It was highlighted the impacts that this principle caused on institutes of civil nature like fraud against creditors and in execution actions, of civil procedure nature, that had alterations by the civil code of 2015. Besides, it was shown the legal consequences of such principle related to property acquisitions in Brazil.

**Keywords/Palabras-claves/Mots-clés:** Principle of concentration in the real state registration, Fraud against creditors, Fraud against creditors in execution actions

## 1. INTRODUÇÃO

Em 20 de janeiro de 2015 foi publicada no Diário Oficial da União a Lei nº 13.097 (BRASIL, 2015). Dentre vários assuntos, ela trata de tema relevante ao Direito Imobiliário, pois visa a conferir aos adquirentes de imóveis maior segurança jurídica, na medida em que quaisquer atos de constrição sejam judiciais, extrajudiciais ou administrativos, que acarretem oneração, restrição ou gravame aos imóveis só poderão ser opostos ao terceiro adquirente se estiverem registrados ou averbados nas respectivas matrículas.

Sua origem legislativa foi a Medida Provisória 656 (BRASIL, 2014), convertida na referida lei. Seus fundamentos fáticos, jurídicos e sociais, relativamente ao tema ora abordado, lastreiam-se na premente necessidade de se concentrar na matrícula imobiliária todos os dados e informações referentes ao imóvel para que o sistema registral alcance seu principal escopo, qual seja, a eficácia e a capacidade de exprimir de forma fidedigna eventuais ônus e ações, enfim todos os atos que possam acarretar uma responsabilização patrimonial sobre tal imóvel.

Os dispositivos da referida lei que tratam das questões imobiliárias entraram em vigor no dia 20 de janeiro de 2015. É significativa sua importância para os compradores e credores de proprietários de imóveis, eis que, a unificação das informações acerca da condição jurídica do imóvel contribui para a diminuição dos riscos e, portanto, para a segurança jurídica nos negócios imobiliários, evitando-se a evicção pelo adquirente de boa-fé por atos pretéritos não constantes na matrícula.

As inovações trazidas pela lei em comento acarretaram impactos nos institutos das alienações fraudulentas – fraude contra credores de cunho material e na fraude à execução, de cunho processual, bem como no instituto da evicção, conforme será visto adiante.

A ausência, no Brasil, de um sistema único e geral de informações processuais atrelada à falibilidade do sistema registral até então são fatores que acarretaram a consagração do princípio da concentração na matrícula e, assim, o amparo aos negócios jurídicos celebrados com boa-fé.

Nesta perspectiva, buscou-se apresentar algumas considerações acerca do princípio da concentração na matrícula imobiliária, no que tange à sua positivação, efeitos jurídicos e sociais.

Em seguida, foram abordados os institutos jurídicos da fraude contra credores e fraude à execução, os respectivos impactos ocasionados pelo referido princípio em tais

institutos, bem como as consequências decorrentes de sua aplicabilidade aos negócios jurídicos de compra e venda de bens imóveis no Brasil.

Para tanto, buscou-se uma análise bibliográfica e jurisprudencial, como métodos de pesquisa científica, visando, assim, a atingir o objetivo almejado de análise crítica da Lei 13.097, ressaltando-se seus aspectos positivos para a sociedade em geral, e, sobretudo, para os adquirentes de boa-fé em suas negociações imobiliárias.

## **2. CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO NA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA**

O fundamento legal do princípio da concentração na matrícula imobiliária está insculpido nos arts. 167, II, item 5 e 246, ambos da Lei de Registros Públicos, Lei nº 6.015 (BRASIL, 1973).

O princípio da concentração na matrícula imobiliária tem como objetivo precípuo, a teor do dispõe seu art. 54, abaixo transcrito, garantir ao comprador maior segurança jurídica quanto ao risco de perder o imóvel que está adquirindo ou sobre o qual o credor esteja constituindo algum direito real, como a hipoteca, por exemplo.

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;

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

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

Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel. (BRASIL, 1973)

Em síntese, os interessados, credores e autores de ações deverão averbar as restrições administrativas ou convencionais, indisponibilidade, ônus reais, bem como a existência de quaisquer ações que possam acarretar a insolvência do proprietário e consequente

responsabilização patrimonial do imóvel, sob pena de tais atos não serem oponíveis ao terceiro adquirente de boa-fé.

Ao celebrarem negócios imobiliários, os adquirentes de imóveis deverão, portanto, extrair a certidão da matrícula atualizada no Cartório Imobiliário competente para comprovação da inexistência de ônus e ações e até mesmo atos administrativos. Assim, estarão resguardados, pois o que não constar na matrícula, via de regra, não poderá atingir o imóvel. Juridicamente, é o que se denomina “Princípio da Concentração da Matrícula”.

Nesse aspecto, destaca-se trecho da Exposição de Motivos da Medida Provisória 656 de 2014, convertida na Lei 13.097:

Trata-se de procedimento que contribuirá decisivamente para aumento da segurança jurídica dos negócios, assim como para desburocratização dos procedimentos dos negócios imobiliários, em geral, e da concessão de crédito, em particular, além de redução de custos e celeridade dos negócios, pois, num único instrumento (matrícula), o interessado terá acesso a todas as informações que possam atingir o imóvel, circunstância que dispensaria a busca e o exame de um sem número de certidões e, principalmente, afastaria o potencial risco de atos de constrição oriundos de ações que tramitem em comarcas distintas da situação do imóvel e do domicílio das partes. (ANTUNES, 2015).

De fato, antes do advento da Lei 13.097/2015 em análise, ao adquirir um imóvel, por maiores que fossem as precauções tomadas pelo comprador ao perquirir a regularidade do imóvel e do vendedor, o risco do negócio persistia, em razão da impossibilidade de se obter certidões negativas de feitos ajuizados em todo o território nacional; verdadeira peregrinação inóspita.

Tal busca, nas melhores hipóteses e condições, limitava-se às comarcas do local do imóvel, do atual domicílio do vendedor, quiçá das comarcas onde este fora domiciliado. Não obstante tais cuidados e diligências, nada impedia que o imóvel objeto da transação pudesse vir a sofrer atos de constrição judicial oriundos de ações em trâmite nas variadas justiças em qualquer comarca brasileira e, por conseqüência, a privação do bem a ser suportada pelo adquirente evicto.

Nesta perspectiva, pontuam Nelson Rosenvald e Cristiano Chaves de Farias:

O sistema em vigor da evicção é tributário da difundida noção de que a segurança jurídica resulta da diligência do adquirente no sentido de se acautelar pela constatação da inexistência de demandas em andamento contra o alienante. (...) Todavia, essa segurança é débil, afinal, ressentíamos da falta de um cadastro nacional único de ações em curso. Os distribuidores se fracionam em múltiplas circunscrições territoriais. O costume culmina por remeter o adquirente ao standard informacional básico de coletar apenas as certidões de processos ajuizados no

domicílio do titular e do local em que se situa o bem de raiz. (FARIAS; ROSENVALD, 2015, p. 309-310)

Ademais, vale ressaltar que o Direito Processual Civil brasileiro adota o critério territorial relativo para fixação de competência das ações de natureza pessoal, conforme previsto dos arts. 46, 48 a 53, todos do Código de Processo Civil de 2015 (BRASIL, 2015a), e, portanto, admite prorrogações de competências de variados juízos.

A competência relativa das ações cujos objetos versem sobre direitos obrigacionais contribui sobremaneira para dificultar a já custosa e frágil pesquisa judicial, em razão da multiplicidade de foros competentes nos quais referidas ações possam legitimamente tramitar.

Ademais, não são raros os casos em que o comprador só vem a ter ciência dos atos constritivos após a celebração do negócio, mesmo tendo se acautelado ao obter certidões negativas cartorárias e de feitos ajuizados nas comarcas onde, possivelmente, o imóvel possa ser objeto de ações de natureza reipersecutória ou objeto de responsabilização patrimonial em ações de natureza pessoal.

Portanto, diante dos inúmeros Tribunais, Justiças e Juizados é praticamente impossível ao comprador pesquisar de forma exaustiva a suposta existência de gravames, restrições administrativas e ações em curso contra o proprietário cujas decisões possam atingir o imóvel que se pretende adquirir. Com a consolidação do princípio da concentração na matrícula pela Lei 13.097, referida pesquisa foi simplificada, pois, em tese, bastará a obtenção da certidão da matrícula do imóvel, além da inegável desburocratização e redução de custos.

Dessa forma, cabe aos credores do proprietário, autores das ações e o próprio Poder Público relativamente aos atos administrativos, na qualidade de interessados, o cuidado e a providência de averbação ou registro das ações, atos de oneração ou restrição de direitos relativos ao imóvel, como forma de torná-los públicos, sob pena de ineficácia dos mesmos perante o terceiro adquirente.

Portanto, pelo princípio da concentração na matrícula, quaisquer atos ou fatos jurídicos precedentes que possam restringir a propriedade e, conseqüentemente, comprometer futuras alienações deverão ser exteriorizados na matrícula, quer por registro, quer por averbação, garantindo-se, assim, ao adquirente de boa-fé a tranquilidade na eficácia e conservação do negócio jurídico celebrado. Dessa forma, evita-se: a anulação do negócio pela fraude contra credores, a ineficácia pela fraude à execução e, conseqüentemente, a perda do bem pela evicção.

Vale ressaltar, ainda, que ficou estabelecido, no art. 61 da referida lei, o prazo de dois anos para que as partes interessadas providenciem o registro ou averbação de atos

praticados antes de sua vigência, sob pena de inoponibilidade a terceiros. Os atos praticados ou ações ajuizadas a partir da vigência da lei, por sua vez, deverão ser averbados e registrados imediatamente, também sob pena de não serem oponíveis aos terceiros adquirentes.

### **3. AS ALIENAÇÕES FRAUDULENTAS**

#### **3.1 A fraude contra credores – conceito e noções gerais**

Trata-se de vício social do negócio jurídico, por meio do qual o devedor insolvente ou na iminência de tornar-se, dilapida seu patrimônio, seja a título gratuito, seja a título oneroso, com o intuito de prejudicar terceiros. Vale dizer, seus credores quirografários não terão como satisfazer seus créditos ante a ausência de bens passíveis de responsabilização para tal, na medida em que o ativo do devedor torna-se menor que o passivo, em razão da alienação fraudulenta. Ressalvam-se, contudo, as garantias reais que vinculam bens imóveis ou móveis ao cumprimento da obrigação pelas prerrogativas da preferência e sequela que lhes são próprias, a menos que tais garantias se tornem insuficientes.

Conforme dicção de Arnaldo Rizzardo, “define-se a fraude como artifício, as manobras maliciosas que faz uso o agente para prejudicar terceiros, que figuram como seus credores.” (RIZZARDO, 2007, p. 503).

Inserido no rol dos defeitos do negócio jurídico passíveis de anulação a partir do art. 158 do Código Civil (BRASIL, 2002), o instituto da fraude contra credores ocorre, em uma simples concepção, quando alguém que tem obrigações assumidas aliena seu patrimônio e frustra potenciais chances de satisfação de seus credores, ainda que não haja, contra o alienante, ações ajuizadas que possam culminar em uma condenação de cunho patrimonial.

Em que pese a discussão doutrinária acerca da anulação ou ineficácia dos atos eivados pela fraude contra credores, conforme será abordado adiante, a ação cabível para a anulação de tais atos denomina-se Ação Pauliana, de origem romana, posto introduzida no sistema romano pelo *praetor* Paulo.

A fraude contra credores teria surgido no direito romano em momento posterior a *Lex Poetelia Papiria*, de 326 a.C., que vedou a execução pessoal e fez surgir o primado de que o patrimônio do devedor, e não seu corpo, responde por suas obrigações (LISBOA, 2003, p. 585).

A ação pauliana deverá ser intentada contra o devedor insolvente, a pessoa que com ele celebrou o ato fraudulento e contra terceiros, em caso de alienações sucessivas. Trata-se de litisconsórcio passivo necessário, como já se pronunciou o STJ no REsp 750.135/RS.

No sistema jurídico brasileiro vigora o princípio da responsabilidade patrimonial do devedor, conforme se infere dos arts. 391 do diploma civil e art.789 do Código de Processo Civil de 2015 (antigo art. 591 CPC/1973), abaixo transcritos; ou seja, o devedor responde com seus bens pelas suas obrigações inadimplidas ou por atos ilícitos que tenha cometido:

Art. 391. Pelo inadimplemento das obrigações respondem todos os bens do devedor.  
Art. 789. O devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei.”(BRASIL,1973)

Nessa conjuntura, vale transcrever a seguinte observação:

No ponto, é importante sublinhar que, embora a regra geral seja a incidência da execução em relação aos bens presentes e futuros do devedor, o legislador permitiu que sejam executados também bens que compõem o patrimônio de terceiro, após terem saído do patrimônio do devedor em alienação fraudulenta. (FARIAS; ROSENVALD, 2015, p. 561)

Vale ressaltar que a alienação fraudulenta de bens é um termo genérico do qual se extraem os institutos específicos da fraude contra credores e a fraude à execução, sendo este último de natureza processual civil.

### **3.1.1 Requisitos da fraude contra credores**

Para que seja configurada a fraude contra credores é necessária a conjugação de dois requisitos, um de índole objetiva e outro de caráter subjetivo, sobre os quais não há controvérsia na doutrina e jurisprudência dominantes, quais sejam: *eventus damni* e *consilium fraudis*.

Trata-se o *eventus damni* do evento danoso, requisito objetivo, traduzido pelo efetivo prejuízo do credor face à insolvência do devedor acarretada pelos atos de disposição de seus bens.

Já o *consilium fraudis* ou conluio fraudulento é o elemento subjetivo, assim entendido como o intuito fraudulento, propósito de prejudicar credores, a intenção de esvaziar seu patrimônio para que sobre ele não recaiam atos de constrição judicial.

Nessa esteira de raciocínio, acentua Flávio Tartuce que “[p]ara que o negócio seja anulado, portanto e em regra, necessária a presença da *colusão*, conluio fraudulento entre aquele que dispõe o bem e aquele que o adquire.” (TARTUCE, 2015, p. 412).

Contudo, os atos de disposição gratuita ou de remissão de dívidas exigem tão somente, para caracterização da fraude contra credores, o elemento objetivo dano, a teor do que dispõe o art. 158 do Código Civil. Dispensa-se, assim, o conluio fraudulento, pois o ato poderá ser anulado mesmo que o adquirente ignore a insolvência do devedor alienante.

Os arts. 162 e 163 do Código Civil nos permitem concluir que o pagamento antecipado de dívidas vincendas e a constituição de direito de preferência a um ou alguns dos credores quirografários, também são atos de fraude contra credores.

### **3.1.2 Invalidade ou ineficácia do negócio jurídico**

Um dos temas de grande controvérsia na doutrina civilista e processualista relaciona-se com a consequência jurídica do resultado exitoso da Ação Pauliana. Ao ser julgada procedente, em tese, invalida a alienação havida por fraude contra credores.

No tocante à fraude à execução, instituto de Direito Processual Civil, dúvidas não restam acerca da ineficácia da alienação fraudulenta. Por se tratar de vício ao processo, portanto, de ordem pública, o bem objeto da alienação pode ser penhorado diretamente pelos credores.

Para alguns doutrinadores, como Alexandre Freitas Câmara e Carlos Roberto Gonçalves, a fraude contra credores deve também gerar a ineficácia do ato e não a sua invalidade, ao argumento de que é possível que o autor da Ação Pauliana, credor prejudicado pela alienação fraudulenta, obtenha êxito na demanda, mas, não obstante, não consiga a penhora do imóvel, pois a consequência é que o bem retorne ao patrimônio do devedor e, nessa condição, seja executado por outro credor preferencial antes mesmo do credor que promoveu a referida ação.

Nesse sentido, importa registrar o escólio de Pontes de Miranda:

Para aqueles que vêm na fraude contra credores mera situação de ineficácia do ato frente à execução, o seu reconhecimento não devolverá o bem ao patrimônio do executado, mas apenas permitirá a sua penhora, não importando quem seja o seu titular. (PONTES DE MIRANDA, 1996, p. 486)

Contudo, outros civilistas clássicos, como Caio Mário da Silva Pereira seguidos por Nelson Rosenvald e Cristiano Chaves de Faria, cujo entendimento ora se transcreve, são

adeptos do posicionamento segundo o qual a Ação Pauliana acarreta a invalidade do ato, senão veja-se:

Em nosso ordenamento jurídico, a ação pauliana serve para o reconhecimento da anulabilidade do negócio jurídico praticado em fraude contra credores. A sentença pauliana, por conseguinte, promove a anulação do negócio jurídico fraudulento, restituindo as partes ao *status quo ante*. (FARIAS; ROSENVALD, 2015, p. 561)

Há, ainda, quem defenda a tese segundo a qual que a ação pauliana ocasiona a eficácia relativa, como o processualista Humberto Theodoro Júnior, cujo entendimento ora se transcreve. Vale dizer, ineficácia do ato tão somente em relação ao credor prejudicado, frustrada a garantia genérica de satisfação de seu crédito; porém válido em relação a terceiros: “[A] circunstância de o atual Código repetir *ipsis litteris* o rótulo de anulabilidade aplicado ao negócio em fraude de credores não impede que sua natureza jurídica e seus efeitos práticos sejam, na verdade, os de ineficácia relativa” (THEODORO JÚNIOR, 2001, p. 183).

Cumprе ressaltar que, na jurisprudência do STJ existem julgados em ambos os sentidos, tanto de invalidade quanto de ineficácia. Porém, na tramitação do CPC 2015, houve uma tentativa de alterar o tratamento do tema, passando a ser caso de ineficácia, inclusive com revogação de dispositivos do Código Civil. Entretanto, essa tentativa não vingou e a fraude contra credores continua a ser caracterizada, por opção legislativa, como hipótese de invalidade (anulabilidade) do negócio jurídico, conforme se infere dos arts. 171 e 178 CC, e a confirmação pelo art. 790, VI do Código de Processo Civil de 2015, ora transcrito:

Art. 790. São sujeitos à execução os bens:

I - *omissis*;

II - *omissis*;

III - *omissis*;

IV - *omissis*;

V - *omissis*;

VI - cuja alienação ou gravação com ônus real tenha sido anulada em razão do reconhecimento, em ação autônoma, de fraude contra credores;

VII - *omissis*.

De tais assertivas, pode-se inferir que os riscos pessoais que permeiam as aquisições de bens imóveis no Brasil são muito altos, mormente face aos institutos da fraude contra credores e da fraude à execução.

Com efeito, ambos os institutos acarretam a evicção pelo adquirente, denominado evicto, quer por uma sentença de natureza constitutiva negativa no caso do reconhecimento da

fraude contra credores, quer em razão de uma sentença declaratória de ineficácia do ato, pelo reconhecimento da fraude à execução.

### **3.2 A fraude à execução no Código de Processo Civil de 2015**

A fraude à execução é uma das espécies de alienação fraudulenta por meio da qual o devedor pode se furtar ao cumprimento de suas obrigações. Como dito, trata-se de instituto de Direito Processual Civil, eis que as consequências dessa espécie de fraude, em tese, são mais gravosas, por ser considerada como ato atentatório à dignidade da justiça. Com efeito, a frustração do credor ofende o resultado prático do processo e, conseqüentemente, a prestação jurisdicional do Estado.

Nas palavras do processualista baiano Fredie Didier Jr, citado por Paulo Abreu:

A fraude à execução é manobra do devedor que causa dano não apenas ao credor (como na fraude pauliana), mas também à atividade jurisdicional executiva. Trata-se de instituto tipicamente processual. É considerada mais grave do que a fraude contra credores, vez que cometida no curso de processo judicial, executivo ou apto a ensejar futura execução, frustrando os seus resultados. Isso deixa evidente o intuito de lesar o credor, a ponto de ser tratada com mais rigor (ABREU, 2015)

[O] art. 808, ao tratar dos casos de fraude à execução, tomou a cautela de impor, como requisito para o reconhecimento desse vício, a existência de registro da existência do processo ou do gravame judicial (hipoteca judiciária, penhora, arresto etc.) no órgão respectivo. A cautela é fundamental para tornar inquestionável que aquele que adquire um bem que pode ser tomado por processo judicial tem efetiva ciência desse risco, e, assim, não pode alegar futuramente sua boa-fé. (MARINONI; ARENHART; MITIDIERO, p. 909).

Conforme preleciona Marcus Vinícius Rios Gonçalves, em relação às semelhanças e distinções das alienações fraudulentas:

Ambas têm em comum o fato de o devedor desfazer-se de um bem, ou de parte de seu patrimônio, em detrimento do credor. Mas na fraude contra credores ainda não existe ação em curso ajuizada por ele. Por isso, ela vicia o negócio jurídico, mas não atenta contra a dignidade da justiça, como na fraude à execução. Ela fere a regra de que o patrimônio do devedor responde por suas dívidas perante o credor. (GONÇALVES, p. 98- 99)

A consequência do reconhecimento da fraude à execução é a ineficácia do negócio fraudulento, podendo o bem alienado ser penhorado diretamente, ainda que em poder de terceiro adquirente.

Diferentemente da discussão sobre as consequências da configuração da fraude contra credores, na fraude à execução não pendem controvérsias acerca da ineficácia do ato, cujo regramento está previsto no art. 792, § 1º do CPC 2015.

Ademais, o reconhecimento, que ocorre por meio de decisão declaratória, prescinde de ajuizamento da ação pauliana, podendo ser prolatada no curso da ação de execução, ou de ação fundada em direito real ou com pretensão reipersecutória em trâmite, ou, ainda, em qualquer ação em andamento capaz de reduzir o devedor à insolvência; a teor do que dispõe o art. 792 do Código de Processo Civil 2015.

Neste aspecto, o tratamento conferido pelo CPC 2015 ao instituto foi no sentido de alterar o art. 593 do CPC de 1973, alargando as hipóteses de fraude à execução inseridas no bojo do art. 792 supra, tais como averbação de hipoteca judiciária ou outro ato de constrição judicial originário de processo onde foi argüida a fraude, bem como o registro de demandas na matrícula do imóvel relativo ao ato fraudulento, *verbis*:

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 argüida a fraude;

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

V - nos demais casos expressos em lei.

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

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

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

§ 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.(BRASIL, 2015a).

O entendimento inicial do STJ era no sentido de ser necessária a citação válida para a caracterização da fraude à execução. Contudo, o STJ mudou seu posicionamento ao editar, em março de 2009, o enunciado 375 de sua Súmula: "O reconhecimento da fraude de execução

depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente”.

O enunciado da súmula consolida entendimento jurisprudencial no sentido de que a configuração da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da *scientia fraudis* pelo terceiro adquirente do referido bem, vale dizer, na falta de registro, imputa-se ao credor o ônus de provar a má-fé do terceiro adquirente, a fim de demonstrar que este tinha ciência da ação em curso.

O CPC 2015 acabou por ratificar o entendimento sumulado, mas foi mais além ao estender as hipóteses de fraude à execução, conforme art. 792 supracitado.

Sob esse prisma, verifica-se inegável reforço da tutela da boa-fé do adquirente, pois o CPC de 2015 e o princípio da concentração na matrícula previsto na Lei 13.097/2015 passaram a considerar a alienação do imóvel objeto de ações em curso como presunção legal e absoluta da fraude à execução, privilegiando-se o terceiro de boa-fé, assim como já ocorre na fraude contra credores.

Pois bem, ante a ausência de registro de penhoras, ônus, ações, enfim, quaisquer atos constitutivos na matrícula do imóvel alienado a terceiro, a fraude à execução somente ficará caracterizada se provada a ciência do terceiro adquirente. Sua ignorância revela sua boa-fé, capaz de manter incólume seu negócio jurídico celebrado com o devedor insolvente.

#### **4. OS EFEITOS JURÍDICOS DO PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO NA MATRÍCULA NAS ALIENAÇÕES FRAUDULENTAS**

A Lei 13.097/2015 adotou a linha de inteligência do enunciado 375 da Súmula do STJ e do Código de Processo Civil de 2015 ao consagrar o Princípio da Concentração na Matrícula em seu art. 54, corroborando a tutela do adquirente de boa-fé ao minimizar seus riscos de sofrer uma eventual ação pauliana, ou reivindicatória ou, ainda, ter seu negócio considerado ineficaz, situações que podem acarretar a perda do imóvel.

Entretanto, a lei em comento foi além do entendimento sumulado do STJ e do *novel Codex*, pois, as hipóteses protetivas ao adquirente de boa-fé superam atos constitutivos de penhora, ações e hipoteca exigíveis para a configuração da fraude à execução.

Conforme se depreende do referido art. 54, também não serão oponíveis ao terceiro adquirente quaisquer atos de restrição administrativas ou convencionais, bem como indisponibilidade ou outros ônus legais.

Atos de constrição judicial, administrativa e que reduzam o titular do bem à condição de insolvência serão concentrados na matrícula, transferindo-se aos credores e interessados o ônus de remeter às informações oriundas das justiças estaduais, federal, civil e trabalhista. Todavia, se os dados restritivos constarem da matrícula ao tempo da aquisição do imóvel, sequer poderá o adquirente demandar pela evicção, posto inequivocamente ciente da origem litigiosa do bem, tendo assim assumido o risco de sua privação, em uma espécie de contrato aleatório (art. 457, CC). (ROSENVALD, 2015)

Infere-se, pois, que a partir da vigência da Lei 13.097, todas as informações relativas ao imóvel deverão ser concentradas em um único instrumento, a matrícula imobiliária, privilegiando o adquirente ao lhe conferir maior segurança no negócio jurídico que porventura venha a celebrar. Atos jurídicos e administrativos precedentes não constantes na matrícula não poderão ser a ele oponíveis, a menos que provada sua má-fé. Verifica-se, sob esse prisma, uma inegável minoração do instituto da evicção.

Exatamente neste ponto é que reside uma crítica doutrinária refutável de mitigação do instituto da fraude à execução, ao aproximá-la, senão equipará-la, à fraude contra credores, em razão da exigência da comprovação da má-fé do terceiro adquirente para sua caracterização.

Do ponto de vista processual, a crítica reside no fato de que a fraude à execução, por ser instituto de direito processual e, portanto, mais gravoso em razão da afronta à dignidade da justiça e da eficácia da prestação jurisdicional, não pode ser equiparada a um instituto de direito material – a fraude contra credores – que tutela interesses meramente privados.

Rechaça-se, pois, tal ilação, na medida em que o princípio da concentração na matrícula imobiliária, em consonância com o entendimento do STJ e com as normas, frise-se, também processuais do próprio Código Civil de 2015, consagrou a boa-fé objetiva e a função social do contrato, princípios de ordem pública que, igualmente, ou até mais, visam a garantir direitos que não se restringem à esfera privada e individualista das partes contratantes.

Ademais, foram mantidas as consequências jurídicas do reconhecimento de tais alienações fraudulentas, quais sejam, a invalidade do negócio jurídico pela fraude contra credores somente aferível por ação pauliana e a ineficácia pela fraude à execução uma vez constatada, conforme previsão no próprio CPC/2015. Contudo, a partir da Lei 13.097, para a configuração de ambos os institutos, além das hipóteses previstas nos arts. 158 do Código Civil e 792 do CPC exige-se a comprovação da má-fé do adquirente, se os atos de constrição não estiverem averbados na matrícula, em nada desmerecendo o instituto da fraude à execução.

Nesta perspectiva, oportuno o entendimento de Nelson Rosenvald e Cristiano Chaves Farias:

Com a nova postura legislativa, robustece-se o Registro imobiliário Brasileiro, aproximando-se, de certa forma, do sistema alemão de abstração da causa. Porém, o maior mérito da MP em comento é o reforço da garantia fundamental do direito de propriedade (art. 5º XXII, CF), pela atribuição de um arcabouço infraconstitucional que defere maior segurança às trocas, valorizando a eficiência e a redução de custos. Tudo isto em prol de um sistema de reconhecimento de titularidades que compatibilize a liberdade do alienante, com a segurança do adquirente e a confiança da sociedade em geral. (FARIAS; ROSENVALD, 2015, p. 312)

Percebe-se, pois, do ponto de vista social, que o princípio da concentração da matrícula só veio a robustecer a aplicabilidade dos princípios da boa-fé objetiva e da função social, ambos de origem constitucional, ínsitos aos contratos, sobretudo ao contrato de compra e venda, em razão da sua maior complexidade e incidência.

## **5. CONCLUSÃO**

Diante do exposto, pode-se afirmar que o princípio da concentração na matrícula imobiliária, consagrado no art. 54 da Lei 13.097/2015, tem como objetivos primordiais evitar a perda do imóvel pelo comprador de boa-fé, a simplificação do seu encargo na busca de certidões nos cartórios e Justiças e, assim, conferir-lhe, portanto, maior segurança quanto aos riscos do mais expressivo negócio jurídico – a compra e venda.

O Direito não pode fracassar tanto em razão da vulnerabilidade e impotência do comprador de boa-fé, mormente quando este se cerca de todas as cautelas possíveis, como vem ocorrendo há tantas e tantas décadas.

Entretanto, não se pode afirmar que a segurança do comprador e o prestígio da sua boa-fé estejam absolutamente resguardados, mas é inegável e louvável a minimização de seus riscos. Nesse ponto, vale a ressalva de que nem mesmo o princípio da concentração evita a perda do imóvel pela usucapião. De fato, por se tratar de aquisição originária, essa modalidade de aquisição do imóvel tem o condão de derrubar toda a cadeia dominial constante na matrícula, inclusive, por óbvio, as transmissões, seja a que título for, ainda que ao adquirente de boa-fé. Nesse aspecto, uma vez consumado o prazo prescricional aquisitivo da usucapião, a evicção será inevitável.

Entretanto, feita tal ressalva, sem prejuízo de outros riscos tal como a desapropriação pelo Poder Público, o princípio da concentração na matrícula é digno de elogios não só quanto ao seu propósito, mas quanto à sua eficácia.

Nesta perspectiva, cabe alegar que, o registro imobiliário tem a publicidade como um dos seus princípios basilares, como forma de tornar públicos os atos jurídicos relativos aos imóveis e, assim, garantir a segurança jurídica da sociedade na circulação de bens.

De fato, uma das principais características dos direitos reais é a sua eficácia *erga omnes*, sem a qual os negócios jurídicos geram efeitos apenas obrigacionais *inter partes*. Sendo assim, penalizar um terceiro que não teve acesso a todos os atos e informações relativas ao imóvel por ele adquirido é desmoralizar o sistema do registro imobiliário, aniquilando sua função assecuratória da justiça que a sociedade faz jus.

O devedor, ao realizar uma venda fraudulenta, fere o princípio da função social dos contratos em sua eficácia externa ao prejudicar terceiros credores e, ao mesmo tempo em que ofende o princípio da boa-fé objetiva, previsto como cláusula geral no art. 422 do Código Civil, ao violar os deveres anexos em relação ao adquirente, ou seja, deveres implícitos que devem ser observados em todas as fases da relação contratual, sob pena de violação positiva do contrato, tais como, confiança, lealdade, transparência e honradez.

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé. (BRASIL, 2002)

E se o terceiro adquirente não pode confiar na boa-fé da pessoa com quem contrata a compra de um imóvel, deverá, pelo menos, confiar no registro imobiliário, único meio capaz de exteriorizar à coletividade, de forma segura, todas as informações a ele relativas.

Neste contexto, impõe-se a conclusão de que a Lei 13.097 de 2015 não efetivou apenas o princípio da concentração da matrícula, mas, por meio dele consagrou outros princípios constitucionais, como a boa-fé objetiva, a função social dos contratos, o direito de propriedade e sua função social, previstos no art. 5º, XXII e XXIII da CF, respectivamente; todos eles sustentáculos do Estado Democrático de Direito.

Por fim, encerra-se o presente trabalho com o seguinte trecho extraído de recente decisão do Superior Tribunal de Justiça, publicada no Informativo nº 552, que bem sintetiza o propósito do princípio da concentração na matrícula imobiliária: “a presunção de boa-fé é princípio geral de direito universalmente aceito, sendo milenar a parêmia: a boa-fé se presume, a má-fé se prova”. (BRASIL, 2014a).

## **REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

ABREU, Paulo. **O reconhecimento da fraude à execução no novo CPC**. Disponível em: <<http://pauloabreu14.jusbrasil.com.br/artigos/247764299/o-reconhecimento-da-fraude-a-execucao-no-novo-cpc>>. Acesso em: 16/08/2016

ANTUNES, Josiane Wendt Antunes Wendt. **A Lei nº. 13.097/2015 e a documentação imobiliária: insegurança jurídica que persiste**. Disponível em: <http://ducarmo1.jusbrasil.com.br/artigos/335973644/a-lei-n-13097-2015-e-a-documentacao-imobiliaria-inseguranca-juridica-que-persiste>>. Acesso em 16 mar.2016.

BRASIL. **Lei nº 6.015**, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015original.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015original.htm)>. Acesso em: 16 mar. 2016.

BRASIL. **Lei nº 5.869**, de 11 de janeiro 1973 [REVOGADA]. Institui o Código de Processo Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L5869.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5869.htm)>. Acesso em 06 Abr.2016.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília. DF: Senado, 1988.

BRASIL. **Lei nº.10.406** de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em 10 mar.2016.

BRASIL . Superior Tribunal de Justiça. **REsp nº 750.135-RS**; Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino. Terceira Turma. 5 Abr. 2011. Disponível em: <[https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=13248773&num\\_registro=200500795834&data=20110428&tipo=5&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=13248773&num_registro=200500795834&data=20110428&tipo=5&formato=PDF)>. Acesso em: 16 Mar.2016.

BRASIL. **REsp nº. 956.943**. Rel.Min. Nancy Andrighi; Rel. Acórdão: Min. João Otávio de Noronha. 01 Dez. 2014a. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/diarios/documentos/154559701/recurso-especial-n-956943-pr-do-dia-01-12-2014-do-stj>>. Acesso em 06 Abr.2016.

BRASIL. **Medida Provisória nº 656**, de 2014. Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP, da COFINS, da Contribuição para o PIS/Pasep-Importação e da Cofins-Importação incidentes sobre a receita de vendas e na importação de partes utilizadas em aerogeradores, prorroga benefícios, altera o art. 46 da Lei nº 12.715, de 17 de setembro de 2012, que dispõe sobre a devolução ao exterior ou a destruição de mercadoria estrangeira cuja importação não seja autorizada, e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2014/Mpv/mpv656.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2014/Mpv/mpv656.htm)>. Acesso em: 16 mar. 2016.

BRASIL. **Lei nº 13097** 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 da Cofins-Importação incidentes sobre a receita de vendas e na importação de partes utilizadas em aerogeradores; prorroga os benefícios previstos nas Leis nºs 9.250, de 26 de dezembro de 1995, 9.440, de 14 de março de 1997, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.196, de 21 de novembro de 2005, 12.024, de 27 de agosto de 2009, e 12.375, de 30 de dezembro de 2010; altera o art. 46 da Lei nº 12.715, de 17 de setembro de 2012, que dispõe sobre a devolução ao

exterior ou a destruição de mercadoria estrangeira cuja importação não seja autorizada; altera as Leis nºs 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 12.546, de 14 de dezembro de 2011, 12.973, de 13 de maio de 2014, 9.826, de 23 de agosto de 1999, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 11.051, de 29 de dezembro de 2004, 11.774, de 17 de setembro de 2008, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 12.249, de 11 de junho de 2010, 10.522, de 19 de julho de 2002, 12.865, de 9 de outubro de 2013, 10.820, de 17 de dezembro de 2003, 6.634, de 2 de maio de 1979, 7.433, de 18 de dezembro de 1985, 11.977, de 7 de julho de 2009, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.076, de 30 de dezembro de 2004, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 9.427, de 26 de dezembro de 1996, 9.074, de 7 de julho de 1995, 12.783, de 11 de janeiro de 2013, 11.943, de 28 de maio de 2009, 10.848, de 15 de março de 2004, 7.565, de 19 de dezembro de 1986, 12.462, de 4 de agosto de 2011, 9.503, de 23 de setembro de 1997, 11.442, de 5 de janeiro de 2007, 8.666, de 21 de junho de 1993, 9.782, de 26 de janeiro de 1999, 6.360, de 23 de setembro de 1976, 5.991, de 17 de dezembro de 1973, 12.850, de 2 de agosto de 2013, 5.070, de 7 de julho de 1966, 9.472, de 16 de julho de 1997, 10.480, de 2 de julho de 2002, 8.112, de 11 de dezembro de 1990, 6.530, de 12 de maio de 1978, 5.764, de 16 de dezembro de 1971, 8.080, de 19 de setembro de 1990, 11.079, de 30 de dezembro de 2004, 13.043, de 13 de novembro de 2014, 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, 10.925, de 23 de julho de 2004, 12.096, de 24 de novembro de 2009, 11.482, de 31 de maio de 2007, 7.713, de 22 de dezembro de 1988, a Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, o Decreto-Lei nº 745, de 7 de agosto de 1969, e o Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972; revoga dispositivos das Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.360, de 23 de setembro de 1976, 7.789, de 23 de novembro de 1989, 8.666, de 21 de junho de 1993, 9.782, de 26 de janeiro de 1999, 10.150, de 21 de dezembro de 2000, 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 12.973, de 13 de maio de 2014, 8.177, de 1º de março de 1991, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 11.051, de 29 de dezembro de 2004 e 9.514, de 20 de novembro de 1997, e do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941; e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113097.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113097.htm)>. Acesso em 04 Abr.2016.

BRASIL. **Lei nº. 13.105**, de 16 de março de 2015a. Institui o Código de Processo Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm)>. Acesso em: 20 mar.2016.

DIAS, Ronaldo Brêtas de Carvalho; SOARES, Carlos Henrique. [Orgs]. **Novo CPC 2016: Lei 13.105/15 com as alterações da Lei nº 13.256/16. 2ª edição**. Belo Horizonte: Editora D'Plácido, 2016.

ERPEN, Décio Antônio; PAIVA, João Pedro Lamana. O princípio da concentração dos atos registraes na matrícula imobiliária. Disponível em: <[http://www.irib.org.br/files/obra/20142110\\_PRINCIPIO\\_DA\\_CONCENTRACAO\\_PAIVA\\_E\\_ERPEN1.pdf](http://www.irib.org.br/files/obra/20142110_PRINCIPIO_DA_CONCENTRACAO_PAIVA_E_ERPEN1.pdf)>. Acesso em 16 Mar.2016.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**. 11 ed. São Paulo: Editora Atlas, 2015.

GONÇALVES, Marcus Vinícius Rios. **Novo curso de Direito Processual Civil**. v. 3. 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

LISBOA, Roberto Senise. **Manual de Direito Civil**, v.I: Teoria Geral do Direito Civil. 3ª. ed. São Paulo: RT, 2003.

MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. **Curso de Processo Civil**, v.2. Editora. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

NERY JUNIOR, Nelson. NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código de processo civil comentado e legislação extravagante**. 9 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

PEREIRA, Caio Mário. **Instituições de Direito Civil**, v. 1, 9 Ed., Rio de Janeiro: Forense, 1986.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Comentários ao Código de Processo Civil**. 3.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1996. t.IV.

RIZZARDO, Arnaldo. **Parte Geral do Código Civil**. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

ROSENVALD, Nelson. **O Princípio da Concentração na Matrícula Imobiliária** – Lei n. 13.097/15. Disponível em: < <http://www.nelsonrosenvald.info/#!/O-Princ%C3%ADpio-da-Concentra%C3%A7%C3%A3o-na-Matr%C3%ADcula-Imobili%C3%A1ria-%E2%80%93-Lei-n-1309715/c21xn/563910a80cf23796cd8b4a84>>. Acesso em 26 Mar.2016.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil 1**. 11 ed. São Paulo: Método, 2015.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Fraude contra credores**. Belo Horizonte: Del Rey, 2001.