



Volume 34

2026

**Presidente Prudente/SP**

**ISSN 1516-8158**

**CENTRO UNIVERSITÁRIO ANTONIO EUFRÁSIO DE TOLEDO DE PRESIDENTE PRUDENTE**

Reitor: Sérgio Tibiriçá Amaral  
Pró-Reitor Acadêmico: Igor de Toledo Pennacchi Cardoso Machado  
Pró-Reitora Administrativa: Maria Inês de Toledo Pennacchi Amaral  
Coordenadora Financeira: Maria Eduarda de Toledo Pennacchi Tibiriçá Amaral

**REVISTA INTERTEMAS**

Linha editorial: Relações Sociais e Ambientais para uma Sociedade Inclusiva  
Temática: Direitos Humanos, Meio Ambiente e Desenvolvimento  
Dossiê Temático Psicologia(s) e Contemporaneidades  
Periodicidade semestral

**EDITORES**

Jasminie Serrano Martinelli (TOLEDO PRUDENTE)  
Sérgio Tibiriçá Amaral (TOLEDO PRUDENTE)  
Angelo Luiz Ferro (TOLEDO PRUDENTE)  
Lucas de Souza Gonçalves (TOLEDO PRUDENTE)

**COMISSÃO EDITORIAL**

Alessandra Cristina Furlan (UEL)  
Alfonso Jaime Martínez Lazcano (SNI-CONACYT)  
Dennys Garcia Xavier (UFU)  
Daniela Braga Paiano (UEL)  
Felipe Rodolfo de Carvalho (UFMT)  
Haroldo de Araujo Lourenço da Silva (UFRJ)  
Paulo Eduardo D'Arce Pinheiro (TOLEDO PRUDENTE)  
Rita de Cássia Resquetti Tarifa Espolador (UENP)  
Vladimir Brega Filho (UENP)  
Ana Carolina Greco Paes (PUC-PR)

**EQUIPE TÉCNICA**

Victor Garcia Corazza (Secretário – TOLEDO PRUDENTE)

**Versão eletrônica**

ISSN 2176-848X

Disponível em: <http://intertemas.toledoprudente.edu.br/>

**Indexadores e Diretórios**

Latindex folio 14938

Sumários de Revistas Brasileiras código 006.064.819

**Permuta/Exchange/Échange**

Biblioteca “Visconde de São Leopoldo” – TOLEDO PRUDENTE  
Praça Raul Furquim nº 9 – Vila Furquim  
CEP 19030-430 – Presidente Prudente / SP

**Contato**

Telefone: +55(18)3901-4000 E-mail: [nepe.coordenador@toledoprudente.edu.br](mailto:nepe.coordenador@toledoprudente.edu.br)

Intertemas: Revista da Toledo, v. 34 – 2026

Presidente Prudente: Centro Universitário Antônio Eufrásio de Toledo. 2026. Revista do Centro Universitário Antônio Eufrásio de Toledo de Presidente Prudente.

1.Direito – Periódicos CDD – 340.5  
ISSN 1516-8158

## **AS GARANTIAS DO COMPRADOR DE BOA-FÉ NAS RELAÇÕES IMOBILIÁRIAS ANTE O DESFAZIMENTO DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA POR FRAUDE**

### **THE LEGAL PROTECTIONS OF THE GOOD-FAITH PURCHASER IN REAL ESTATE TRANSACTIONS FACING THE ANNULMENT OF PURCHASE AND SALE AGREEMENTS ON GROUNDS OF FRAUD**

Leandro da Silva Prat<sup>1</sup>  
Jasminie Serrano Martinelli<sup>2</sup>

**RESUMO:** Este artigo analisa as garantias jurídicas conferidas ao comprador de boa-fé nas transações imobiliárias, com ênfase na proteção do direito de propriedade frente a alegações de vícios no imóvel. Nesse sentido, a pesquisa identificou como problema central, a vulnerabilidade do adquirente em negociações imobiliárias, especialmente em contextos de fraude contra credores ou irregularidades registrais. A partir disso, objetivou-se identificar com este trabalho os mecanismos legais e doutrinários que asseguram a segurança jurídica e que promovem estabilidade ao mercado imobiliário. Adotou-se para esse fim o método lógico-dedutivo, baseado na análise da pesquisa bibliográfica e documental, através do estudo da legislação, doutrina e jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. O trabalho ainda examinou o sistema registral brasileiro, destacando o princípio da boa-fé como fundamento ético das negociações e a importância do princípio da concentração dos atos na matrícula, efetivado pela Lei 13.097/2015 que instituiu esse mecanismo de proteção registral às partes. Por fim, o trabalho conclui que o ordenamento jurídico brasileiro oferece instrumentos robustos para proteção do comprador de boa-fé, desde que observada a diligência na verificação documental, recomendando-se nesse contexto, a harmonização entre os direitos do adquirente e dos credores para evitar insegurança jurídica.

**Palavras-chave:** Direito Imobiliário. Garantias. Comprador de Boa-fé. Fraude. Princípio da Concentração dos Atos na Matrícula.

**ABSTRACT:** This article analyzes the legal guarantees granted to the good-faith purchaser in real estate transactions, with emphasis on the protection of property rights against allegations of defects in the property. In this regard, the research identified as its central problem the vulnerability of the acquirer in real estate negotiations, especially in contexts involving fraud against creditors or registry irregularities. Based on this premise, the objective of this study was to identify the legal and doctrinal mechanisms that ensure legal certainty and promote stability in the real estate market. To this end, the logical-deductive method was adopted, grounded in bibliographical and documentary research, through the analysis of legislation, legal scholarship, and case law of the Superior Court of Justice. The study also examined the Brazilian registry system, highlighting the principle of good faith as the ethical foundation of

<sup>1</sup> Graduando em Direito do Centro de Universitário Toledo Prudente

<sup>2</sup> Mestre em Ciências Jurídicas pelo programa de Pós-Graduação stricto sensu da Faculdade de Direito de Ribeirão Preto da Universidade de São Paulo (FDRP). Possui pós-graduação em civil e processo civil pelo Centro Universitário Antônio Eufrásio de Toledo de Presidente Prudente (2023) e Graduação pela mesma Instituição de Ensino (2021). E-mail: jasminiemartinelli@gmail.com

negotiations and the importance of the principle of concentration of acts in the property registry record, implemented by Law No. 13,097/2015, which established this registry protection mechanism for the parties. Finally, the paper concludes that the Brazilian legal system provides robust instruments for the protection of the good-faith purchaser, provided that due diligence in document verification is observed, recommending, in this context, the harmonization between the rights of the acquirer and those of creditors in order to avoid legal uncertainty.

**Keywords:** Real Estate Law. Guarantees. Good-Faith Purchaser. Fraud. Principle of Concentration of Acts in the Property Registry Record.

## 1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A propriedade, além de ser o pilar fundamental das relações imobiliárias, é também a base de sustentação do direito como conhecido hoje, justamente devido ao seu aspecto de ser uma qualidade inerente ao ser humano e da qual decorre sua proteção constitucional.

São exatamente por estas características, que demonstram a importância desse direito para as relações comerciais e para a estabilidade social, que se fundamenta este trabalho, já que visa discutir e elucidar a relevância social das garantias jurídicas do comprador de boa-fé nas relações de compra e venda, com ênfase na proteção da propriedade adquirida, especialmente nos casos de desfazimento dos contratos por alegação de fraude ou nulidade.

Isso porque, em um contexto em que a fraude nas transações imobiliárias pode causar sérios impactos econômicos e sociais, torna-se imprescindível analisar as garantias detidas pelos compradores de boa-fé, a fim de preservar a propriedade do bem.

Afinal, quando um comprador age com boa-fé, não tendo conhecimento de qualquer vício no contrato, deve o direito atuar para protegê-lo, preservando a estabilidade jurídica e garantindo ao adquirente a manutenção da posse do imóvel, consolidando a propriedade em seu favor, independentemente de qualquer alegação que venha a surgir posteriormente.

Neste sentido, visto que o objetivo é analisar as garantias jurídicas conferidas ao comprador de boa-fé, com foco nas situações em que ocorre a nulidade de uma transação imobiliária por fraude, deu-se ensejo, para melhor abordar tal problemática, a análise do direito de propriedade, da boa-fé, do princípio da concentração dos atos na matrícula e a

fraude contra credores, tudo para responder à questão principal: A exigência legal de averbação do registro do imóvel como condição para o reconhecimento da fraude à execução constitui mecanismo de proteção à boa-fé do terceiro?

Para tanto será utilizado o método lógico-dedutivo, a fim de permitir uma compreensão aprofundada dos mecanismos que envolvem a proteção do comprador e a estabilidade das relações imobiliárias.

## 2 DO DIREITO REAL DE PROPRIEDADE

Inicialmente, cumpre apontar que a propriedade, fundamenta-se de um direito constitucional que possui um conceito superior aquele previsto no Código Civil quanto a sua amplitude, já que não se limita aos bens corpóreos, possuindo, segundo Zakka (2007, p.109) "um núcleo essencial, intangível, que não pode ser suprimido, nem mesmo por meio delimitações estabelecidas pelo legislador."

Direito esse que deve ser exercido, no entanto, seguindo as disposições legais, inclusive quanto ao que se estabelece em relação a função social da propriedade, também prevista na CF. Essa função social impõe ao direito de propriedade um tratamento que vai além do conceito de um direito absoluto, possuindo nesta situação, como bem explica Chamoun, a característica de ser um *munus*.

Reafirma-se que a propriedade, sem deixar de ser um direito subjetivo, um jus, deve ser considerada sobretudo como um *múnus*, um poder que se exprime simultaneamente num direito e num dever. Longe de ser um direito absoluto e soberano, vale dizer, ao invés de se reconhecer no interesse de proprietário uma incondicional prevalência, de sorte que todos e quaisquer atos, ou omissões, de sua parte, estariam automaticamente legitimados, insiste-se em que o direito de propriedade deve desempenhar, mais do que quaisquer outros direitos, uma função social, no sentido de que a ordem jurídica confere ao titular um poder em que estão conjugados simultaneamente o interesse do proprietário e o interesse social (Chamoun, 1970, p. 1).

Nesse contexto, é importante esclarecer que, embora o proprietário deva obedecer as disposições legais pertinentes a função social, a propriedade não deve ser entendida como tendo por objeto o cumprimento exclusivo de um dever com a sociedade, já que "o direito fundamental de propriedade não é definido pela função social, mas sim pelas prerrogativas de utilização privada e de disposição, deferidas ao seu titular, que constituem seu núcleo essencial" Zakka (2007, p.120).

Assim, não obstante a limitação constitucional quanto ao uso do bem, o direito de propriedade permanece com seus atributos fundamentais.

## **2.1 Do Registro Imobiliário**

No Brasil o processo de transferência de bens imóveis é disciplinado pelas disposições do Código Civil e da Lei de Registros Públicos n.º 6.015/1973, cuja observância é indispensável para assegurar a segurança jurídica nas relações imobiliárias, a estabilidade econômica e a viabilidade do crédito imobiliário.

Nesse contexto, o registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis desempenha papel crucial, consolidando as características fundamentais do sistema registral: a publicidade e a oponibilidade a terceiros, ambas essenciais ao pleno exercício do direito de propriedade.

O princípio da publicidade, elemento central do sistema registral, estabelece que todos os atos realizados no registro sejam acessíveis ao público. Esse princípio permite que qualquer interessado consulte a situação jurídica do imóvel, promovendo transparência e possibilitando a verificação ou contestação de irregularidades.

Assim, a publicidade dos registros protege os envolvidos nas transações, conferindo maior segurança e confiança ao processo, uma vez que os dados sobre o imóvel estão disponíveis e podem ser consultados por terceiros.

A publicidade, por sua vez, fundamenta a oponibilidade a terceiros, que é a capacidade do proprietário, de fazer valer seu direito contra quaisquer pretensões de terceiros. Esse atributo garante que o registro, além de individualizar e documentar o bem, torna pública sua situação jurídica, incluindo eventuais gravames ou disputas, promovendo a segurança nas transações.

Esse efeito decorre da presunção de veracidade e autenticidade atribuída às informações registradas, como previsto no dispositivo 215 do CC, conferindo-lhe qualidade de prova plena, assegurando que a propriedade registrada seja eficaz e inalterável, protegendo o direito do titular.

A regra da oponibilidade é ainda reforçada pelo efeito *erga omnes*, pelo qual a propriedade registrada se torna oponível a qualquer pessoa, independentemente de sua relação com o bem. Tal proteção garante ao proprietário o poder de resistir a reivindicações de

terceiros que possam alegar titularidade ou outros direitos sobre o imóvel, promovendo a estabilidade das transações imobiliárias e assegurando os interesses do comprador de boa-fé.

Além disso, o art. 1.245, §1º do CC estabelece que enquanto não realizado o registro não há propriedade em favor do adquirente, consolidando o que Loureiro diz: "o que não existe no registro, não existe no mundo" (2023, p. 592). Ademais, a ausência do registro se caracteriza por ser uma ineficácia absoluta do ato jurídico, uma vez que não se cria o direito real de propriedade sobre o bem.

[...] sem o registro deste título, quando se trata de relação jurídica entre vivos, o direito real sequer existe, uma que nosso Direito segue o sistema do título e modo. Os direitos reais imobiliários são adquiridos nos atos entre vivos - pelo registro do título (art. 1.245, CC). Na falta de registro imobiliário, portanto, não há se falar em ineficácia, mas em inexistência do direito real. No caso de outros atos ou negócios jurídicos que afetam a situação proprietária, como o testamento com cláusula de inalienabilidade, aí sim, a falta de acesso a publicidade registral implica na sua ineficácia face ao adquirente do imóvel (LOUREIRO. 2023, p. 592).

Em relação ao registro, cabe ainda destacar a importância da averbação. Esse procedimento não só mantém atualizada a situação jurídica do imóvel, como também impede que o adquirente de boa-fé seja prejudicado por registros omissos ou incorretos.

Assim, em suma, o registro de imóveis não é apenas uma formalidade burocrática estabelecida pela lei, mas um mecanismo de proteção da propriedade e das partes envolvidas nas transações imobiliárias, tendo por função assegurar ao comprador de boa-fé, a proteção de eventuais fraudes ou reivindicações de terceiros, garantindo a segurança de que o bem adquirido é livre de ônus ou pendências ocultas, desde que devidamente registrado e averbado.

### **3 DA BOA-FÉ**

A boa-fé é o princípio basilar do direito brasileiro, especialmente no âmbito das relações civis, já que possui como característica a necessidade de observância de uma diretriz ética e comportamental que objetive o agir de forma correta, sem a ideia de más intenções, tendo por intuito a perspectiva de alcançar aquilo que ficou definido entre as partes, sendo fundamental para a prática dos atos jurídicos de maneira transparente, honesta e leal.

Tal princípio é constatado, no contexto das relações imobiliárias, pela verificação da ignorância, do desconhecimento ou da ausência de informações quanto a

possível caracterização do ato como objeto de um ilícito civil, visto que diante de tal insipiência a parte não possuía condições de agir de outra forma, além daquela realizada pelo homem médio.

Assim, para que haja a caracterização da boa-fé, é necessário que as partes atuem com probidade, visando garantir que os contratos sejam cumpridos conforme o que foi pactuado, preservando e reforçando a confiança mútua existente entre os contratantes que, por sua vez, devem agir de modo diligente, tendo consideração pelos interesses dos demais negociadores, como consagrado pelo art. 422 do CC e exemplificado por Paulo Lôbo:

Independentemente do alcance da norma codificada, o princípio geral da boa-fé obriga, aos que intervierem em negociações preliminares ou tratativas, o comportamento com diligência e consideração aos interesses da outra parte, respondendo pelo prejuízo que lhes causar. (Lôbo, 2025, p. 53)

A respeito disso, se verificada que a atuação das partes não ocorreu de forma dedicada e atenciosa, poderá ser constatada a existência de má-fé, o que influirá na responsabilização de indenizar o que for comprovado de prejuízo (art. 186 do CC). É importante observar, porém, que a boa-fé, como princípio norteador das relações contratuais, tem sua atuação presumida, de modo que a parte prejudicada deve comprovar que a outra agiu de má-fé, pois do contrário não haverá responsabilização.

Tal entendimento é corroborado por Paulo Lôbo ao prever que a indenização deve abarcar todas as situações decorrentes do dano provocado pela parte contrária.

[...] não apenas procede a indenização do dano em favor da parte que tenha confiado na validade do contrato, mas todo dano que seja consequência da infração de um dever de diligência contratual, segundo o estado em que se acharia a outra parte se tivesse sido cumprido o dever de proteção, informação e diligência. (Lôbo, 2025, p. 53)

Logo, diante da imprescindibilidade desse princípio que norteia as relações contratuais, a doutrina estabeleceu uma divisão, para melhor apurar e identificar a conduta das partes em: boa-fé subjetiva e objetiva.

Na primeira delas, analisa-se o aspecto volitivo do agente, isto é, o desejo pela realização do ato, enquanto que na segunda, existe a comparação entre a atitude tomada e a conduta que seria esperada do cidadão comum, deslocando o foco da análise para a

verificação do comportamento, assegurando que este esteja alinhado com as expectativas legais e sociais.

Assim não basta a identificação da intenção da parte. É o cumprimento ou não da regra estabelecida que determinará se há ou não sua incidência da boa-fé objetiva. Nesse cenário, a intenção da parte é utilizada apenas no que tange a apuração da indenização a ser paga em caso de prejuízo.

Penso que, na aplicação da boa-fé objetiva, não se trata de verificar se o sujeito estava consciente de agir com lealdade ou se presentes as circunstâncias psicológicas caracterizadoras da boa-fé subjetiva. O descumprimento de uma regra de cuidado ou de proteção, imposta pela boa-fé objetiva, independe do exame da crença do agente a respeito do seu direito: se não teve o cuidado exigido pelas circunstâncias, descumpriu a regra. O elemento subjetivo que cabe considerar na boa-fé objetiva é o elemento subjetivo que integra a culpa, para avaliar o grau de cuidado esperado, se foi atendida a exigência ética de cuidado ou de cautela, nada mais. (Aguilar Júnior, 2012, p. 6)

Nesse contexto, o legislador estabelece um conjunto de ações que, se cumpridas, levam à caracterização da boa-fé, protegendo a parte que observou os requisitos legais no momento da celebração do contrato e resguardando os contratantes de futuros vícios que possam ser identificados, uma vez que demonstra que as normas exigidas foram seguidas no momento da contratação, mesmo que situações imprevistas surjam posteriormente.

### **3.1 Da Caracterização da Boa-Fé nas Relações Imobiliárias**

Quando se fala da caracterização da boa-fé nas relações imobiliárias tem-se por objetivo a análise da incidência da boa-fé objetiva, no que tange a observância pelas partes, dos deveres de conduta impostos pela legislação.

Desse modo, no contexto das relações que envolvam direitos reais, para que haja a ocorrência da boa-fé, é necessário o cumprimento de certos comportamentos, tal como a verificação da veracidade das informações prestadas pelo vendedor, a realização de diligências a fim de examinar a documentação do imóvel pelo comprador ou ainda a prestação de esclarecimentos pelo alienante de possíveis defeitos ou ônus do imóvel, assim como a disposição de cumprir as obrigações contratuais de forma responsável.

Nesse caso, a jurisprudência tem entendido, em diversas situações, que existe violação da boa-fé quando as partes não cumprem com os parâmetros mínimos de cuidado no

que tange à negociação, que no caso presente, é verificado pelo cumprimento dos requisitos estipulados no art. 54 da lei 13.097/2015.

Assim, a obediência à disposição normativa tem por consequência a caracterização da boa-fé e, portanto, a consolidação da propriedade em prol do adquirente.

#### **4 DO PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO DOS ATOS NA MATRÍCULA**

Tradicionalmente, a matrícula do imóvel foi utilizada com a função de registrar a propriedade do bem e os atos que, de alguma forma, alteravam sua situação jurídica. No entanto, ela não se restringia apenas à identificação do proprietário, mas também dos direitos reais sobre o imóvel, gravames e qualquer outro fator relevante que impactava na titularidade e posse do imóvel.

Nesse sentido, a matrícula deve ser entendida como um instrumento de transparência das relações jurídicas que permeiam a propriedade, uma vez que a existência de qualquer ônus ou restrição imposta ao imóvel precisa ser formalmente averbado nela.

É a partir dessa constatação que surge o princípio da concentração dos atos na matrícula. Tal princípio, derivado de previsão legal, reforça a necessidade de concentração e centralização das informações na matrícula, uma vez que institui que as pendências não registradas, não podem ser oponíveis ao comprador.

Isso ocorre em vista da necessidade de observância de parâmetros fixos e objetivos quanto a delimitação das responsabilidades das partes dentro de uma relação contratual imobiliária, assim, o legislador, através da lei 13.097/2015, estabeleceu por meio do art. 54 o referido princípio nos seguintes moldes:

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:

[...]

§1º 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.

§2º Para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos a que se refere o caput deste artigo ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, não serão exigidas:

- I - A obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985; e  
II - A apresentação de certidões forenses ou de distribuidores judiciais. (grifo nosso)

Nesse cenário, constata-se que a alteração legislativa ocorreu em um contexto em que a legislação estipulava critérios que não condiziam com a necessidade do mercado imobiliário, já que previam a existência de requisitos que acabavam impedindo os empreendimentos de se desenvolverem, em vista da excessiva burocracia envolvida.

Afinal, antes dessa alteração a exigência de apresentação de inúmeras certidões para comprovar a regularidade das partes envolvidas representava um entrave significativo, já que em diversas ocasiões as empresas não conseguiam demonstrar o escopo de todas as ações que afetavam a sociedade, como eventuais débitos com bancos ou contas que ainda não haviam vencido, devido à complexidade de suas operações.

Assim, ao prover essa mudança e introduzir o princípio da concentração dos atos na matrícula, a lei 13.097/2015 simplificou e modernizou as relações contratuais no mercado imobiliário, promovendo maior eficiência, uma vez que a centralização das informações relevantes na matrícula do imóvel permite uma análise mais objetiva e ágil das responsabilidades contratuais, tendo como consequência a redução das documentações e a facilitação na obtenção de crédito para o desdobramento de novos projetos imobiliários.

Sob essa ótica, tudo o que não estiver averbado não está presente no contexto fático, já que a modificação legislativa tornou inoponível ao comprador as pendências não registradas, como bem explica Erpen:

Com a adoção da matrícula, para onde devem ser levados todos os atos oponíveis a terceiros, consagrou-se, como única prática saudável, o princípio da concentração. O que não está na matrícula não existe para o mundo jurídico, salvo a usucapião e a servidão de trânsito aparente, porque aí a publicidade é natural. Os defensores desse princípio têm apregoado que, em se adotando o sistema tabular, deve ele ser completo. A matrícula (fólio real), em substituição às antigas transcrições de cunho pessoal e cronológico, deve ser tão completa que dispense diligências outras, em sintonia com a segurança jurídica que o Constituinte consagrou. Deve ser satisfativo. (Erpen, 2014, p. 2)

Ou seja, uma vez formalizada a transação de compra e venda e efetivado o registro do imóvel em nome do novo proprietário, não podem ser apontadas alegações sobre ônus não registrados, como a existência de pendências judiciais ou débitos fiscais que não estavam devidamente averbados.

Essa regra distingue claramente entre o que é conhecido e possível de ser considerado numa transação imobiliária e o que está fora desse controle. Dessa forma, através desse princípio, o comprador passa a ter pleno conhecimento da situação jurídica do bem, uma vez que tenha verificado o registro, sem que haja a necessidade de buscas de informações adicionais em outros documentos ou ainda a realização de consultas em outros órgãos.

O princípio da concentração propugna que nenhum fato jurígeno ou ato jurídico que diga respeito à situação jurídica de um imóvel ou às mutações subjetivas que possa vir a sofrer podem ficar indiferentes ao registro/averbação na respectiva matrícula imobiliária. Esse princípio tem seu fundamento mais remoto no fato de que o Direito só protege aquilo que é dado a conhecer às pessoas e, quando isso não se realize publicamente, pelo menos que chegue ao conhecimento daquelas pessoas que tenham real interesse em relação a determinada situação jurídica. Os direitos imobiliários, por sua vez, no direito brasileiro, integram aquela categoria dos direitos que pressupõem a mais ampla publicidade. O *princípio da concentração*, por outro lado, fornece maior segurança jurídica aos negócios imobiliários porque procura garantir que seja consignada, dentre as informações relevantes sobre o imóvel, num mesmo repositório submetido a grande controle especializado, também as informações sobre a existência de ações ajuizadas relativamente ao imóvel, dispensando que se tenha de recorrer a outras fontes para a obtenção de informação de capital importância à segura realização das transações imobiliárias. (Paiva, 2013, n. p.)

Portanto, é com a efetivação da plena publicidade dos atos registrais e o acesso deles, que se fundamenta a boa-fé do adquirente. O raciocínio por trás dessa medida é que, se um gravame relevante não consta na matrícula, ele não pode ser utilizado para desconstituir a transação ou para argumentar sobre a má-fé do comprador.

Nesse sentido, a presunção de boa-fé do comprador fica fortalecida, pois a verificação das pendências se limita ao que está registrado publicamente, no próprio cartório de registro de imóveis. Logo, a matrícula do imóvel se torna não apenas um instrumento de registro, mas uma espécie de "certidão de idoneidade" do bem, trazendo maior previsibilidade ao processo de compra e venda.

Além disso, se inexistirem averbações na matrícula do bem, será de responsabilidade da parte, no caso, o credor, a comprovação de que o comprador do imóvel tinha pleno conhecimento de que o bem se encontrava comprometido, devendo, portanto, demonstrar a má-fé do adquirente, seja através do conhecimento da ocorrência de constrição judicial, da existência de ação litigiosa que envolva o bem ou a ciência eventual insolvência do vendedor decidida em juízo.

Contudo, é importante destacar que, apesar de a matrícula ser considerada o principal instrumento para a proteção do comprador, ainda existem limites. Sobre esse ponto, cabe ainda apontar que, embora a alteração legislativa tenha tido por consequência a desnecessidade de apresentação de certidões de distribuição judicial do alienante e a obtenção de certidões prévias, o inciso I, do §2º do art. 54, estabelece de forma expressa que não estão incluídas as certidões constantes no art. 1º, §2º da lei 7.433/1985, quais sejam:

**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. (grifo nosso)

Logo, será necessário que o adquirente apresente o comprovante de pagamento do ITBI, as certidões negativas de tributos municipal, estadual e federal e as certidões de propriedade e de ônus reais, a fim de que haja a efetivação da presunção de boa-fé.

## **5 DA FRAUDE CONTRA CREDORES NAS RELAÇÕES IMOBILIÁRIAS**

A fraude contra credores é um dos temas mais recorrentes quando se fala na necessidade de averbação da matrícula para a execução de débitos eventualmente existentes, uma vez que o devedor, se utilizando de meios esquivos, pode vir a planejar de forma consistente e proposital a transferência do bem, a fim de gerar uma situação de insolvência, para justamente se esquivar do adimplemento de suas obrigações, como bem estabelece o art. 158 do CC.

Nessa situação, o propósito primaz do devedor é causar prejuízo aos credores e benefício a si mesmo, podendo inclusive se utilizar de prepostos a fim de garantir a manutenção da propriedade, mas em nome de outra pessoa, como bem explica Caio Mário:

Ocorre frequentemente a fraude quando, achando-se um devedor assoberbado de compromissos, com o ativo reduzido e o passivo elevado, procura subtrair aos credores uma parte daquele ativo, e neste propósito faz uma liberalidade a um amigo ou parente, ou vende a vil preço um bem qualquer, ou concede privilégio a um credor mediante a outorga de garantia real, ou realiza qualquer ato, que a má-fé engendra com grande riqueza de imaginação. (Pereira, 2024, p. 460)

Nesse caso, basta que a parte tenha o *animus* de causar o dano, sendo suficiente que a conduta seja realizada com má-fé, em evidente atitude de dilapidação do patrimônio. É importante observar, no entanto, que para a caracterização da fraude contra credores é necessário que o adquirente também esteja envolvido no cenário, concorrendo na ilicitude da conduta.

A esse respeito o CC estabelece nos artigos 171 e 178 que este ato será anulável, uma vez que se trata de vício de validade. Assim, as partes poderão, durante o prazo de quatro anos a partir da realização do negócio, sob pena de convalidação, requerer sua anulação, tendo como consequência o retorno do bem ao seu status anterior, de modo a ser usado para quitar os passivos creditícios.

Nesse contexto, onde impera, como visto, a exigência de averbação das matrículas para que haja a execução do bem, aponta-se esse requisito como um fator impeditivo a liquidação do crédito, já que impõe ao credor uma condição adicional para que haja a satisfação de seu direito.

Contudo, tal exigência não deve ser considerada desarrazoada, uma vez que compete ao credor adotar as medidas cabíveis para assegurar a existência de bens disponíveis à execução, dado seu interesse direto na recuperação do crédito, como a realização da averbação da matrícula.

No que tange ao cuidado evidenciado no artigo 792 do CPC é possível concluir que para ficar evidenciada a fraude à execução, os credores devem averbar suas respectivas ações ou qualquer outro tipo de constrição na matrícula do imóvel, de modo que havendo o bem sido alienado ou onerado a terceiro, este não poderá se utilizar da alegação de boa-fé, uma vez que os atos ali estavam inscritos. (Nistler, 2020, p. 26)

Nesse sentido, a legislação a fim de proteger a parte de ver a garantia de seu crédito perdido, estabeleceu critérios específicos para a descaracterização da boa-fé dessa transferência. Todavia, tal ação provocou grande insegurança jurídica sobretudo pelo fato de que tais negócios jurídicos seriam desfeitos e possivelmente prejudicariam terceiros.

Pensando nisso o legislador estabeleceu na lei 13.097/2015 que para a caracterização de boa-fé seriam necessários que fossem adotadas certas condutas, como a consulta aos registros públicos, que se não fossem observadas não ensejariam na estabilização do negócio jurídico.

Consequente a isso, o Superior Tribunal de Justiça reconheceu em 2014 no REsp n. 956.943/PR, que haveria a incidência de fraude quando a transferência do bem fosse realizada após a citação válida do processo de execução e/ou quando houvesse a existência de penhora averbada na matrícula, fundamentando o entendimento que ensejou no tema repetitivo 243:

PROCESSO CIVIL. RECURSO REPETITIVO. ART. 543-C DO CPC. FRAUDE DE EXECUÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. SÚMULA N. 375/STJ. CITAÇÃO VÁLIDA. NECESSIDADE. CIÊNCIA DE DEMANDA CAPAZ DE LEVAR O ALIENANTE À INSOLVÊNCIA. PROVA. ÔNUS DO CREDOR. REGISTRO DA PENHORA. ART. 659, § 4º, DO CPC. PRESUNÇÃO DE FRAUDE. ART. 615-A, § 3º, DO CPC.

1. Para fins do art. 543-c do CPC, firma-se a seguinte orientação:

1.1. É indispensável citação válida para configuração da fraude de execução, ressalvada a hipótese prevista no § 3º do art. 615-A do CPC.

1.2. O reconhecimento da fraude de execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente (Súmula n. 375/STJ).

1.3. A presunção de boa-fé é princípio geral de direito universalmente aceito, sendo milenar a parêmia: a boa-fé se presume; a má-fé se prova.

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

1.5. Conforme previsto no § 3º do art. 615-A do CPC, presume-se em fraude de execução a alienação ou oneração de bens realizada após a averbação referida no dispositivo.

2. Para a solução do caso concreto: 2.1. Aplicação da tese firmada.

2.2. Recurso especial provido para se anular o acórdão recorrido e a sentença e, consequentemente, determinar o prosseguimento do processo para a realização da instrução processual na forma requerida pelos recorrentes.

(REsp n. 956.943/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro João Otávio de Noronha, Corte Especial, julgado em 20/8/2014, DJe de 1/12/2014.) (grifo nosso)

Nota-se nesse caso, que a jurisprudência da corte especial do STJ estabeleceu ainda a necessidade de que, na inexistência de averbação de penhora na matrícula, seria de responsabilidade do credor, a comprovação de que o adquirente agiu de má-fé, uma vez que nessa situação a boa-fé seria presumida, em vista da ausência de uma conduta diligente do credor.

Também nesse sentido, foi editada o enunciado de súmula 375 do STJ, que permanece com força e vigor até o presente momento e que sintetiza o referido recurso especial, nos seguintes moldes:

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

Nesse contexto, a exigência de averbação na matrícula do imóvel, conforme disposto no art. 792 do CPC e reforçado pela Súmula 375 do STJ, surge como um mecanismo essencial para equilibrar os interesses dos credores, alienantes e adquirentes.

Uma vez que a averbação, por meio da publicidade registral, alerta terceiros sobre a existência de ônus ou litígios, eliminando a possibilidade de alegação de boa-fé por parte do adquirente.

### 5.1 Da Relativização da Súmula 375 do STJ

Como mencionado anteriormente, o Superior Tribunal de Justiça editou o enunciado de súmula 375, no qual estabeleceu a necessidade de averbação da matrícula para que houvesse a caracterização da má-fé no caso de alienação do imóvel.

Contudo, embora a corte tenha atuado para pacificar a jurisprudência quanto a este assunto, surgiram ao longo do tempo repetidas manifestações que questionavam a necessidade de averbação para o reconhecimento da fraude, principalmente no contexto de transferência de imóveis entre familiares.

Nessas situações, o devedor, ciente das demandas judiciais ou de sua possível insolvência, realizava a doação dos bens aos seus parentes, em atitude de blindagem patrimonial, com o fim de frustrar a execução.

A esse respeito, o STJ, em decisão de embargos de divergência em recurso especial, colacionou que poderá ser caracterizada a existência de fraude contra credores no caso de cessão do bem entre familiares, ainda que não houvesse a averbação da matrícula do imóvel, relativizando assim a aplicação da súmula 375.

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. FRAUDE À EXECUÇÃO. DOAÇÃO DE IMÓVEL ENTRE ASCENDENTE E DESCENDENTE. CONTEXTO DE BLINDAGEM PATRIMONIAL. CARACTERIZAÇÃO DE MÁ-FÉ DO DOADOR. DISPENSA DO REGISTRO DE PENHORA. CONFIGURAÇÃO DE FRAUDE. EMBARGOS PROVIDOS.

[...]

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Embargos de divergência providos.

**Tese de julgamento: O registro da penhora na matrícula do imóvel é dispensável para o reconhecimento de fraude à execução em hipóteses de doação entre ascendentes e descendentes que configure blindagem patrimonial em detrimento de credores. A caracterização de má-fé em doações familiares pode**

**decorrer do vínculo familiar e do contexto fático que demonstre a intenção de frustrar a execução.**

(EResp n. 1.896.456/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Segunda Seção, julgado em 12/2/2025, DJEN de 21/2/2025.) (grifo nosso)

No caso concreto, a doação foi realizada pela executada em favor de seus filhos, com reserva de usufruto, após decisão judicial que desconsiderou a personalidade jurídica de uma empresa familiar dissolvida irregularmente, em contexto de insolvência.

A Segunda Seção do STJ entendeu que as circunstâncias do caso, como o vínculo familiar, o conhecimento de demandas judiciais pendentes e a manutenção do bem no núcleo familiar, evidenciavam a intenção de blindagem patrimonial, configurando fraude à execução nos termos do art. 792, IV, do CPC. Assim, a ausência de registro da penhora na matrícula não impediu o reconhecimento da má-fé, relativizando a aplicação da Súmula 375.

A decisão alinhou-se aos precedentes do STJ que já admitiam a flexibilização da súmula em situações semelhantes. Por exemplo, no REsp nº 1.600.111/SP (Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 27/9/2016), a Terceira Turma reconheceu a má-fé em doação entre familiares com base em indícios de fraude, como a proximidade temporal entre a doação e a citação do devedor em processo executivo.

Da mesma forma, o AgInt no AREsp nº 1.413.941/MT (Rel. Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 11/4/2019) reforçou que o contexto fático, aliado ao vínculo familiar, pode dispensar a exigência de registro da penhora.

Assim, a relativização da Súmula 375 nesses casos fundamenta-se em dois pilares principais: (i) a presunção de convivência entre familiares, decorrente do vínculo de proximidade, que facilita a ciência de demandas judiciais ou da situação de insolvência do devedor; e (ii) o princípio da boa-fé objetiva, que impõe ao adquirente o dever de diligência mínima, especialmente quando a transferência ocorre em contexto suspeito, como doações gratuitas ou com reserva de usufruto.

Contudo, é importante ressaltar que a relativização da súmula não implica a dispensa automática do registro da penhora em todos os casos de transferências familiares. O STJ exige a análise do contexto fático, com a comprovação de indícios robustos de fraude, como a intenção deliberada de frustrar credores e o prejuízo efetivo ao credor.

Além disso, a decisão deve respeitar o contraditório, garantindo ao donatário a oportunidade de demonstrar a legitimidade da transação. Esse entendimento, tenta equilibrar a segurança jurídica com a repressão a práticas fraudulentas e representa um avanço na

interpretação do art. 792, IV, do CPC, promovendo maior coerência e previsibilidade no tratamento da fraude à execução.

## 6 CONCLUSÕES

A análise desenvolvida ao longo deste artigo permite indicar que a exigência de averbação na matrícula como condição para o reconhecimento da fraude é um importante mecanismo de proteção do comprador de boa-fé, uma vez que o ordenamento jurídico brasileiro oferece instrumentos robustos, como os previstos na Lei nº 13.097/2015, que consagram o princípio da concentração dos atos na matrícula, assegurando que o adquirente que tenha observado a devida diligência na verificação documental, tenha o direito de propriedade protegido de reivindicações posteriores.

Além disso, a Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça (STJ) reforça que o reconhecimento de fraude à execução depende do registro da penhora ou da comprovação de má-fé do adquirente, protegendo o comprador que desconhece vícios na transação.

No que tange às precauções para proteção da propriedade de desconstituições, destaca-se a necessidade de uma análise documental rigorosa, incluindo a verificação da matrícula do imóvel, certidões negativas de ônus e ações judiciais, bem como a consulta a registros públicos para identificar possíveis litígios ou gravames.

Por fim, o princípio da concentração dos atos na matrícula, instituído pela Lei nº 13.097/2015, fortalece a segurança jurídica ao centralizar as informações relevantes sobre o imóvel em um único documento público, acessível a todos.

Desse modo, conclui-se que o ordenamento jurídico brasileiro, por meio de dispositivos legais, princípios doutrinários e entendimentos jurisprudenciais, oferece mecanismos eficazes para a proteção do comprador de boa-fé, desde que observada a diligência necessária.

## REFERÊNCIAS

AGUIAR JÚNIOR, R. R. de. **PROTEÇÃO DA BOA-FÉ SUBJETIVA**. *Revista da AJURIS - Qualis A2*, [S. l.], v. 39, n. 126, p. 187–234, 2012. Disponível em: <https://revistadaajuris.ajuris.org.br/index.php/REVAJURIS/article/view/781>. Acesso em: 22 fev. 2026.

ARAÚJO, Fabio Caldas de. **O terceiro de boa-fé: Proteção na aquisição de bens móveis e imóveis**. 2ª ed. São Paulo: Thomson Reuters, 2022. Acesso em: 25 maio 2025.

BANDEIRA, Davi Ory Pinto. **O Estado, a função social da propriedade e a financeirização do mercado imobiliário**. 2023. 223 f., il. Dissertação (Mestrado em Direito) — Universidade de Brasília, Brasília, 2023. Disponível em: [https://bdtd.ibict.br/vufind/Record/UNB\\_2c8d5e23065c84d275050096ef450f67](https://bdtd.ibict.br/vufind/Record/UNB_2c8d5e23065c84d275050096ef450f67). Acesso em: 22 fev. 2026.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Senado, 1988. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 22 fev. 2026.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências**. Brasília, DF: Senado, 1973. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm). Acesso em: 22 fev. 2026.

BRASIL. Lei nº 9.492, de 10 de dezembro de 1997. **Define competência, regulamenta os serviços concernentes ao protesto de títulos e outros documentos de dívida e dá outras providências**. Brasília, DF: Senado, 1997. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 22 fev. 2026.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Brasília, DF: Senado, 2002. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 22 fev. 2026.

BRASIL. Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015. **Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP...** Brasília, DF: Senado, 2015. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm). Acesso em: 22 fev. 2026.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Brasília, DF: Senado, 2015. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 22 fev. 2026.

BRASIL. Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022. **Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp)...** Brasília, DF: Senado, 2022. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2019-2022/2022/L14382.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2022/L14382.htm). Acesso em: 22 fev. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **AgInt no AREsp n. 1.413.941/MT**. Relator: Ministro Marco Buzzi. Quarta Turma. Julgado em 11 abr. 2019. Diário da Justiça Eletrônico (DJe), 16 abr. 2019. Acesso em: 24 fev. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp n. 1.896.456/SP**. Relator: Ministro João Otávio de Noronha. Segunda Seção. Julgado em 12 fev. 2025. Diário da Justiça Eletrônico Nacional (DJEN), 21 fev. 2025. Acesso em: 24 fev. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp n. 956.943/PR**. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Relator para acórdão: Ministro João Otávio de Noronha. Corte Especial. Julgado em 20 ago. 2014. Diário da Justiça Eletrônico (DJe), 1 dez. 2014. Acesso em: 24 fev. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp n. 1.334.635/RS**. Relator: Ministro Antonio Carlos Ferreira. Quarta Turma. Julgado em 19 set. 2019. Diário da Justiça Eletrônico (DJe), 24 set. 2019. Acesso em: 24 fev. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula 375**. O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente. (Corte Especial, julgado em 18/03/2009, DJe 30/03/2009). Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/sumstj/toc.jsp?sumula=375.num>. Acesso: 25 maio 2025.

CHAMOUN, Ebert. 2019. **Exposição De Motivos Do esboço Do Anteprojeto Do código Civil – Direito Das Coisas**. Revista Brasileira De Direito Civil 20 (02):225. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/420>. Acesso em: 22 fev. 2026.

ERPEN, Décio Antônio; PAIVA, João Pedro Lamana. **O princípio da concentração dos atos registraes na matrícula imobiliária**. 2014. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. Disponível em: [https://irib.org.br/files/obra/20142110\\_PRINCIPIO\\_DA\\_CONCENTRACAO\\_PAIVA\\_E\\_ERPEN1.pdf](https://irib.org.br/files/obra/20142110_PRINCIPIO_DA_CONCENTRACAO_PAIVA_E_ERPEN1.pdf). Acesso em: 24 maio 2025.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo Mário Veiga. **Novo Curso de Direito Civil: Contratos**. Vol. 4. 7ª ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. Acesso em: 24 maio 2025.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo Mário Veiga. **Novo curso de direito civil: parte geral. v.1**. 25ª ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2023. Acesso em: 24 maio 2025.

GONÇALVES, Carlos R. **Direito civil: direito das coisas**. (coleção sinopses jurídicas). 21ª ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. Acesso em: 21 nov. 2024.

GONÇALVES, Marcus Vinicius R. **Processo Civil: Procedimentos Especiais - 17ª Edição**. 2024. 17. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. Acesso em: 03 maio 2025.

GUIMARÃES, Raphael Pinheiro Cavalcanti. **Geoprocessamento e garantia da propriedade no registro de imóveis: análise do uso da ferramenta na conformação territorial e na mitigação de conflitos fundiários do município de Icapuí (Ceará)**. 2023. f. 101. Fortaleza. Disponível em: <https://biblioteca.sophia.com.br/terminal/9575/acervo/detalhe/581622>. Acesso em: 22 fev. 2026.

**Informativo Jurídico da Biblioteca Ministro Oscar Saraiva** – Vol. 19, n. 1 (jan./jun./2008) – Brasília: Superior Tribunal de Justiça, 2006. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/publicacaoainstitucional/index.php/informativo/issue/archive>. Acesso em: 21 nov. 2024

JUSTO, António dos Santos. **A transferência da propriedade no direito comum: compra e venda e doação**. Lusíada. 2019. Disponível em: <http://repositorio.ulusiada.pt/handle/11067/5449>. Acesso em: 22 fev. 2026.

LEWICKI, Bruno. **Panorama da Boa-Fé Objetiva**. In: TEPEDINO, Gustavo (coord.) Problemas de Direito Civil Constitucional. Rio de Janeiro: Renovar, 2000. Acesso em: 24 maio 2025.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil - Contratos** - Vol.3. 2025. 11. ed. Rio de Janeiro: SRV, 2024. Acesso em: 24 maio 2025.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de direito notarial: da atividade e dos documentos notariais**. 5ª ed. São Paulo: Juspodivm, 2023. Acesso em: 21 nov. 2024.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 12ª ed. Salvador: Juspodivm, 2023.

MAIA, Gil Valente. **Boa fé e responsabilidade civil decorrente da violação de deveres acessórios de conduta: o critério do «perímetro contratual» na delimitação do regime de responsabilidade aplicável**. 2020. Julgar Online. Disponível em: <https://julgar.pt/boa-fe-e-responsabilidade-civil-decorrente-da-violacao-de-deveres-acessorios-de-conduta-o-criterio-do-perimetro-contratual-na-delimitacao-do-regime-de-responsabilidade-aplicavel/>. Acesso em: 22 fev. 2026.

MARINONI, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel. **Código de processo civil**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. Acesso em: 24 maio 2025.

NISTLER, Regiane; KEMPFER, Jéssica Cindy. **O Princípio da Concentração dos Atos e a Segurança Jurídica do Adquirente de Boa-Fé Após a Lei N. 13.097/2015**. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade**. Florianópolis, Brasil, v. 6, n. 2, p. 18–55, 2020. DOI: 10.26668/IndexLawJournals/2525-989X/2020.v6i2.7103. Disponível em: <https://www.indexlaw.org/index.php/revistaDireitoUrbanistico/article/view/7103>. Acesso em: 24 fev. 2026.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Princípio da Concentração**. 2013. Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre. Disponível em: <https://www.1riboa.com.br/principio-da-concentracao/>. Acesso em: 24 fev. 2026.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil - Teoria Geral Dir. Civil**. 2024. 35 ed. Rio de Janeiro: Forence, 2024. Acesso em: 05 maio 2025.

PINHO, Ruy Veridiano Patu Rebello. **Análise da racionalidade econômica e jurídica da propriedade imobiliária e do seu registro**. 2023. f. 126. Dissertação (Mestrado em

Economia e Mercados) - Universidade Presbiteriana Mackenzie. São Paulo, 2023. Disponível em: <https://dspace.mackenzie.br/handle/10899/32041>. Acesso em: 24 fev. 2026.

RODRIGUES NETO, Assuero. **A tutela da função socioambiental da propriedade no serviço de registro de imóveis**. 2023. Dissertação (Mestrado) – Universidade de São Paulo, Ribeirão Preto, 2023. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/107/107131/tde-20032024-102331/>. Acesso em: 22 fev. 2026.

SALAMANCHA, José Eli. **Fraude contra credores: efeitos da sentença na ação pauliana**. Universo Jurídico, 2010. Disponível em: [http://www.uj.com.br/publicacoes/doutrinas/4163/FRAUDE\\_CONTRA\\_CREDOR\\_ES\\_EFEITOS\\_DA\\_SENTENCA\\_NA\\_ACAO\\_PAULIANA](http://www.uj.com.br/publicacoes/doutrinas/4163/FRAUDE_CONTRA_CREDOR_ES_EFEITOS_DA_SENTENCA_NA_ACAO_PAULIANA). Acesso em: 15 maio 2025.

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário – Direito e Prática**. São Paulo: Forense, 14. ed., 2019. Acesso em: 22 fev. 2026.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Fraude contra credores: a natureza da sentença pauliana**. Belo Horizonte: Del Rey, 1996. Fraude contra credores: a natureza da sentença pauliana. 2ed. Revista, atualizada e ampliada. Belo Horizonte: Del Rey, 2001. Acesso em: 15 maio 2025.

ZAKKA, Rogério Marcus. **O direito de propriedade: (análise sob a ótica de sua convivência com a função social)**. 2007. 225 f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2007. Disponível em: <https://tede2.pucsp.br/handle/handle/7814>. Acesso em: 24 fev. 2026.