



EFICÁCIA DOS CONTRATOS DE BOA FÉ - LEI 14.825/24



OS TRÊS PLANOS DO NEGÓCIO JURÍDICO

01

EXISTÊNCIA

Elementos constitutivos essenciais: **i)** Manifestação de vontade; **ii)** Partes; **iii)** Objeto; e, **iv)** Forma.

02

VALIDADE

Adjetivos acrescentados ao plano de existência: **i)** vontade livre; **ii)** agente capaz; **iii)** objeto lícito, possível, determinado ou determinável; **iv)** forma prescrita ou não defesa em lei.

03

EFICÁCIA

Efeitos gerados pelo negócio em relação às partes e em relação a terceiros.

ENTENDENDO AS IMPLICAÇÕES LEGAIS E PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

01. Alteração da Lei 13.097/2015

Inclusão do inciso V no artigo 54

02. Objetivo da alteração

Garantir a **eficácia** dos negócios jurídicos relativos a imóveis em cuja matrícula inexista averbação, mediante decisão judicial, de qualquer tipo de construção judicial.

“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:**

[...]

V – averbação, mediante decisão judicial, de **qualquer tipo de constrição judicial** incidente sobre o imóvel ou sobre o patrimônio do titular do imóvel, inclusive a proveniente de ação de improbidade administrativa ou a oriunda de hipoteca judiciária.”

PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO DOS FATOS NA MATRÍCULA

Disciplinado no artigo 54 da Lei nº 13.097/2015, estipula que não poderão ser opostas ao **terceiro de boa-fé (art. 54, V, § 1º)** as situações jurídicas que não constarem da matrícula do imóvel.



Art. 113, CC. Os negócios jurídicos devem ser **interpretados conforme a boa-fé** e os usos do lugar de sua celebração.

§ 1º A interpretação do negócio jurídico deve lhe atribuir o sentido que:

(...)

III - **corresponder à boa-fé;**



PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO DOS FATOS NA MATRÍCULA

01. Em síntese, o princípio da concentração dos fatos na matrícula significa que **tudo o que refletir sobre o imóvel deve, necessariamente, constar na matrícula do imóvel.**

02. A certidão da matrícula é suficiente para a segurança jurídica do negócio imobiliário?

03. Este princípio supre a necessidade de uma prévia diligência para proteger o adquirente de boa-fé?



LEI 7.433/85

(Antes das Leis 13.097/2015 e 14.825/2024)

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.**

01

Documentos de identificação das partes.

04

Certidões de feitos ajuizados

02

Comprovante do pagamento do imposto de transmissão

05

Certidão de ônus reais

03

Certidões fiscais

06

Demais documentos e certidões exigidos por lei.
Ex. CND Condomínio.

E DEPOIS DAS LEIS 13.097/2015 E 14.825/2024!?

01

Documentos de
identificação das partes.

02

Comprovante do pagamento
do imposto de transmissão

03

Certidões fiscais

~~04~~

~~Certidões de feitos
ajuizados~~

05

Certidão de ônus reais

06

Demais documentos e
certidões exigidos por lei.
Ex. CND Condomínio.

EM 2015

LEI 13.097

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:



EM 2015 LEI 13.097

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**;



EM 2015 LEI 13.097

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.



EM 2022

LEI 14.382

~~II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença;~~

II - **averbação**, por solicitação do interessado, de constrição judicial, **de que a execução foi admitida pelo juiz** ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos no [art. 828 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015](#) (Código de Processo Civil);



EM 2024 - LEI 14.825

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:

V – **averbação**, mediante decisão judicial, **de qualquer tipo de constrição judicial** incidente sobre o imóvel ou sobre o patrimônio do titular do imóvel, inclusive a proveniente de ação de improbidade administrativa ou a oriunda de hipoteca judiciária.”



TERCEIRO DE “BOA-FÉ”

O § 1.º do artigo 54 da Lei 13.097/2015 (na redação da Medida Provisória 1.085/2021, convertida na Lei 14.382/2022):

“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 artigo 129 e artigo 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”



CARACTERIZAÇÃO DA “BOA-FÉ”

Art. 54 (...)

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

I - a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do [§ 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985](#); e

II - a apresentação de certidões forenses ou de distribuidores judiciais.



CONFIGURAÇÃO DA FRAUDE À EXECUÇÃO

Como regra, só se reconhecerá a fraude à execução se realizada a averbação a que se refere o artigo 54 da Lei 13.097/2015 e os incisos do artigo 792 do CPC/2015.

FRAUDE À EXECUÇÃO E O CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

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

- I - quando sobre o bem pender ação fundada em direito real ou com pretensão reipersecutória, desde que a pendência do processo tenha sido averbada no respectivo registro público, se houver;
- II - quando tiver sido averbada, no registro do bem, a pendência do processo de execução, na forma do [art. 828](#);
- III - quando tiver sido averbado, no registro do bem, hipoteca judiciária ou outro ato de constrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude;
- IV - quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência;
- V - nos demais casos expressos em lei.




VENDEDOR



ADQUIRENTE
Terceiro

O CPC/2015, em conjunto com a Lei 13.097/2015, visam “proteger” terceiros que adquirem bens do executado. Exige a averbação/registro da pendência do processo ou do ato construtivo na matrícula do imóvel para evitar fraudes à execução.

OBS. A averbação/registro confere **PUBLICIDADE**.

A man with a beard and glasses, wearing a white shirt and a dark tie, is sitting at a desk in an office. He is looking off to the side with a thoughtful expression. The background is a bright, out-of-focus office environment. There are decorative curved shapes in dark blue and gold at the top right and bottom left of the image.

Art. 844, CPC. Para **presunção absoluta de conhecimento** por terceiros, cabe ao exequente providenciar a averbação do arresto ou da penhora no registro competente, mediante apresentação de cópia do auto ou do termo, independentemente de mandado judicial.

Terceiro

JURISPRUDÊNCIA

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”



JURISPRUDÊNCIA

REsp repetitivo 956.943/PR:

“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 artigo 659, § 4º, do CPC. 1.5. Conforme previsto no § 3º do artigo 615-A do CPC, presume-se em fraude de execução a alienação ou oneração de bens realizada após a averbação referida no dispositivo”; Corte Especial, j. 20/8/2014).



**AUSENTE A
A VERBAÇÃO/REGISTRO,
FICARÁ IMPOSSIBILITADO O
RECONHECIMENTO DE UMA
FRAUDE!?**



Terceiro

AUSENTE A AVERBAÇÃO/REGISTRO, FICA IMPOSSIBILITADO O RECONHECIMENTO DA FRAUDE!?

- 01 Não há dúvidas que há fraude à execução quando o ato constrictivo tiver sido averbado na matrícula do imóvel.
- 02 **Se demonstrada a ciência da fraude** do terceiro/adquirente (má-fé), não poderá ser garantida a eficácia do negócio jurídico.

A alienação de bem penhorado sujeito à averbação, ainda que esta não tenha sido realizada, é ato atentatório à dignidade da justiça (inciso III do artigo 774 do CPC/2015)



Se um terceiro **tem conhecimento da penhora**, o juiz deve **declarar a ineficácia da alienação ou a oneração do bem penhorado**, reprimindo qualquer ato que atente contra a dignidade da justiça.

Art. 139, CPC. O juiz dirigirá o processo conforme as disposições deste Código, incumbindo-lhe:

III - prevenir ou reprimir qualquer ato contrário à dignidade da justiça e indeferir postulações meramente protelatórias;

JURISPRUDÊNCIA

A jurisprudência vem caminhando no sentido de que **o exequente terá o ônus de provar a ausência de boa-fé do terceiro**, caso não seja feito o registro a que se referem os artigos 792 do CPC/2015 e 54 da Lei 13.097/2015.



JURISPRUDÊNCIA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIROS. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. **PENHORA DE IMÓVEL RURAL ALIENADO A TERCEIROS. COMPRA E VENDA QUE REGISTROU A EXISTÊNCIA DE ARRESTO SOBRE O IMÓVEL. CIÊNCIA DOS COMPRADORES. INEFICÁCIA DO NEGÓCIO EM RELAÇÃO AO EXEQUENTE.** IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO DEDUZIDO NOS EMBARGOS DE TERCEIRO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. (...)

2. Na hipótese, as instâncias ordinárias constataram terem os adquirentes/embarcantes, na data da celebração da compra e venda, ciência da existência de arresto sobre o imóvel, decorrente de medida cautelar preparatória de execução, constando no respectivo contrato de compra venda cláusula expressa acerca do gravame. (STJ, AgInt no REsp nº 1.768.672/PR, 4.T., j. 12/6/2023)

JURISPRUDÊNCIA

Súmula 375 do STJ:

“A falta de averbação da pendência de processo ou da existência de hipoteca judiciária ou de constrição judicial sobre bem no registro de imóveis **não impede que o exequente comprove a má-fé do terceiro** que tenha adquirido a propriedade ou qualquer outro direito real sobre o bem”.



ALIENAÇÃO DE IMÓVEL APÓS A INSCRIÇÃO DO DÉBITO EM DÍVIDA ATIVA

Art. 185, CTN. Presume-se **fraudulenta** a alienação ou oneração de bens ou rendas, ou seu começo, por sujeito passivo em débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente **inscrito como dívida ativa**.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica na hipótese de terem sido reservados, pelo devedor, bens ou rendas suficientes ao total pagamento da dívida inscrita.



ALIENAÇÃO DE IMÓVEL APÓS A INSCRIÇÃO DO DÉBITO EM DÍVIDA ATIVA X FRAUDE À EXECUÇÃO

“TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. FRAUDE À EXECUÇÃO. NEGÓCIO REALIZADO APÓS A INSCRIÇÃO EM DÍVIDA ATIVA. PRESUNÇÃO ABSOLUTA. BOA-FÉ DE TERCEIRO ADQUIRENTE. IRRELEVÂNCIA. MATÉRIA DECIDIDA EM RECURSO REPETITIVO. EXCEÇÃO DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 185 DO CTN. VERIFICAÇÃO. NECESSIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO EM DESCONFORMIDADE COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE.”

(STJ, REsp nº 1820873 / RS, julgado em 25/04/2023).

LEILÃO DE IMÓVEL



- 01 Consolidação da propriedade x Ação de usucapião.
- 02 Consolidação da propriedade x Nulidade do procedimento.

ALIENAÇÃO DE IMÓVEL DA MASSA FALIDA (FALÊNCIA)

LEI 11.101/2005

Art. 129. **São ineficazes em relação à massa falida**, tenha ou não o contratante conhecimento do estado de crise econômico-financeira do devedor, seja ou não intenção deste fraudar credores:

VII – os registros de direitos reais e de **transferência de propriedade entre vivos**, por título oneroso ou gratuito, ou a averbação relativa a imóveis realizados após a decretação da falência, salvo se tiver havido prenotação anterior.



E AÍ CORRETOR(A), O QUE FAZER!?

Art. 723, CC. O corretor é **obrigado** a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio.

Parágrafo único. **Sob pena de responder por perdas e danos**, o corretor prestará ao cliente **todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio**, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência.

E AÍ CORRETOR(A), O QUE FAZER!?

01 **Continue** executando a sua mediação com diligência e prudência, prestando ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio.

02 **Retire e analise todas as certidões**, inclusive, de feitos ajuizados e das Fazendas, e demais documentos necessários, para a realização de uma análise que entregue segurança jurídica para todos os envolvidos no negócio.

03 Se necessário, **busque assessoria jurídica especializada**.

UMA SIMPLES CONSULTA, PODERÁ ELIMINAR UMA ENORME DOR DE CABEÇA!

- 01 **TJBA** - <https://www.tjba.jus.br/portal/certidoes/>
- 02 **JFBA** - <https://sistemas.trf1.jus.br/certidao/#/>
- 03 **TRT-BA** - <https://www.trt5.jus.br/certidoes>
- 04 **CNDT** - <https://www.tst.jus.br/certidao1>

CONTATOS



CELULAR
71 98788-1005



prof.wendelleonardo



ENDEREÇO
Av. ACM, 2487, Edf. Fernandez Plaza,
sala 1507, Parque Bela Vista,
Salvador/Bahia,





OBRIQADO!