

CAVEAT EMPTOR OU CAVEAT CREDITOR? OS RISCOS CAUSADOS PELA FRAUDE CONTRA CREDORES NO DIREITO BRASILEIRO E O PAPEL DAS INSTITUIÇÕES

*Caveat emptor or caveat creditor? The risks caused by fraud against creditors in the
Brazilian law and the role of institutions*

Ivan Jacopetti do Lago¹

RESUMO: O Direito Brasileiro concede aos credores de devedores insolventes dois tipos de proteção: uma fundada na Fraude à Execução, e outra fundada na Fraude Contra Credores. No tocante à Fraude à Execução, a jurisprudência tem contribuído para aumentar a segurança das transações, já que exige, para a ineficácia da alienação realizada pelo devedor insolvente, a prévia inscrição de penhora na matrícula do imóvel, e por isso dela não se tratará aqui. Já a Fraude Contra Credores não conta, segundo a opinião predominante, com semelhante requisito. A proteção concedida por esta última baseia-se em uma regra de inalienabilidade, que modifica as regras de propriedade que protegem o direito do devedor: presentes certos requisitos, a alienação pode ser impugnada. Dentre estes requisitos está o *consilium fraudis* – um elemento subjetivo, que causa incerteza às transmissões imobiliárias, prejudicando credores e o adquirente. A recente Lei Federal 13.097 de 2015 tem por objetivo, com base no chamado “princípio da concentração”, diminuir a assimetria de informações, determinando a reunião de todos os dados relevantes aos negócios sobre imóveis em um único lugar – a sua matrícula no Registro de Imóveis. Como o conhecimento da situação patrimonial do proprietário importa aos potenciais adquirentes do bem, é consequência da nova lei a possibilidade de os credores obterem a inscrição de seus créditos nas matrículas dos bens dos devedores. Com isso, mostra-se o fortalecimento das instituições que presidem as transações imobiliárias como contribuição fundamental ao incremento deste mercado.

Palavras-chave: Fraude contra credores; instituições; registro de imóveis; publicidade registral.

ABSTRACT: *Brazilian Law protects creditors from the debtors' bankruptcy with two classes of suits: one of them is based on “Fraude à Execução”, and the other on “Fraude Contra Credores”. On what concerns “Fraude à Execução”, Brazilian courts have contributed to minimize uncertainty of real estate transactions, as it demands, to annul sales made by bankrupt sellers, that the seizure is previously recorded in the competent register office. Therefore, “Fraude à Execução” won't*

¹ Bacharel, Mestre e Doutor pela Faculdade de Direito da USP - Largo de São Francisco. Pós-graduado pelo CENOR - Centro de Estudos Notariais e Registros da Universidade de Coimbra. Docente da Faculdade de Administração de Santa Cruz do Rio Pardo – FASC/OAPEC. Membro da Academia Brasileira de Direito Registral Imobiliário - ABDRI. E-mail: ilago@uol.com.br

be discussed in this article. On the other hand, “Fraude Contra Creditores” is not yet subject to such requirement. Its protection extends to credits that are not yet due and have not been subjected to enforcement on courts, and is achieved through a Calabresi’s and Melamed’s inalienability rule: under certain terms, the transaction may be contested. Among these requirements is the *consilium fraudis*: a subjective element, which regards a malicious covenant between debtor and the one who acquired the res, or, at least, the purchaser’s knowing of the seller’s bankruptcy. This requirement makes real estate transactions less secure, increasing information asymmetry. Federal Law 13.097 of 2015, which was passed recently, seeks to minimize this problem, by mandating that every information related to transactions involving real estate be contained in only one place: the property’s file on the recording office. As a consequence of the new law, creditors should be entitled to record their credits on the debtor’s real estate assets, improving the legal status of unsecured creditors, debtors-sellers and purchasers of real estate assets.

Keywords: Fraud; institutions; real estate register; real estate publicity.

INTRODUÇÃO²

Nos últimos tempos tem-se falado muito no Brasil na importância do respeito às “instituições”. Do ponto de vista econômico, instituições são regras que impõem certos limites à atuação dos seres humanos³. Estes limites têm a finalidade de reduzir incertezas, o que se obtém pelo estabelecimento de uma estrutura estável para as interações entre os sujeitos. E a redução das incertezas envolvidas na cooperação entre as pessoas reduz os custos das transações econômicas.⁴

Dentre as várias instituições que afetam as transações entre os seres humanos estão as regras que tratam das transmissões imobiliárias. A aquisição de um bem imóvel no Brasil envolve uma série de riscos para o adquirente. Um destes riscos é a existência de dívidas do alienante, as quais podem, atendidos certos requisitos, ensejar a impugnação da alienação, e, por consequência, permitir aos credores empregar o bem alienado na satisfação de seus créditos.

Por outro lado, a situação dos credores que não contam com garantia real também está sujeita a dificuldades. Sua garantia é o patrimônio do devedor, de

² Neste trabalho será empregado o método franco-italiano de citações bibliográficas. A respeito, cf. E. C. SILVEIRA MARCHI, *Guia de Metodologia Jurídica (Teses, Monografias e Artigos)*, 1ª Ed., Lecce, Edizioni Del Griffo, 2001, p. 186.

³ Cf. D. C. NORTH, *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*, 1a Ed., Nova Iorque, Cambridge University Press, 1990, p. 4.

⁴ Cf. D. C. NORTH, *op. cit.*, pp. 5-6.

forma genérica. Contudo, se por um desfalque em seus ativos, o devedor se torna insolvente, o credor restará frustrado na satisfação de seu crédito.

Entre as duas situações, do adquirente e do credor, estão dois institutos que o Direito Brasileiro prevê para proteção dos credores: a Fraude à Execução e à Fraude Contra Credores. A primeira delas enseja a ineficácia da alienação perante os credores, sem maiores dificuldades, quando esta ocorre após a citação do devedor em ação judicial. Para este caso, o Superior Tribunal de Justiça previu, com sabedoria, a necessária publicidade, prevendo, no verbete 375 de sua Súmula, que “o reconhecimento da fraude de execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova da má-fé do terceiro adquirente”, e por isso dela não se tratará aqui.

Já na Fraude Contra Credores as coisas não se passam assim, já que, em princípio, o crédito que pode contaminar o negócio permanece oculto, e, com isso, a impugnação da transmissão irá se fiar em elementos subjetivos – o que é prejudicial, pela diminuição na segurança, tanto ao credor quanto ao adquirente.

A segurança da propriedade – e, por conseguinte, das aquisições – é necessária à realização de investimentos de longo prazo, bem como à realocação de recursos escassos a pessoas que, em cada momento, possam aproveitá-los de maneira mais eficiente.⁵

Por outro lado, segundo o Banco Mundial⁶, a proteção dos direitos dos credores é um elemento importante da estabilidade do sistema financeiro. Do ponto de vista do credor, quando alguém que lhe deve aparenta estar tendo dificuldades financeiras, seu objetivo primário passa a ser o de maximizar o valor dos ativos do devedor. E a existência de transparência e de previsibilidade – e, por conseguinte, de regras de alocação de riscos – aumentam a confiança na tomada de decisões, e, como consequência, a realização de investimentos, especialmente em mercados emergentes.

Cabe às instituições, e, de maneira específica, à publicidade imobiliária e

⁵ Cf. F. P. MÉNDEZ GONZÁLEZ, *Fundamentación Económica Del Derecho de Propiedad Privada e Ingeniería Jurídica Del Intercambio Impersonal*, 1ª. Ed., Cizur Menor, Editorial Aranzadi, 2011, p. 71.

⁶ Cf. *Principles and Guidelines for Effective Insolvency and Creditor Rights Systems*, Washington, The World Bank, 2001, p. 17.

ao Registro de Imóveis contribuir para o aumento desta transparência e previsibilidade, em especial, quanto ao escopo deste artigo, naquilo que diz respeito aos créditos que possam ensejar a Fraude Contra Credores, ou seja, aqueles já existentes, mas ainda não submetidos a cobrança judicial.

Com isso, neste trabalho será analisado o regramento legal da Fraude Contra Credores no Direito Brasileiro; os diferentes interesses envolvidos no caso, sob uma perspectiva econômica; e, por fim, o aspecto preventivo que pode desempenhar a publicidade imobiliária, e em que medida esta pode contribuir para uma melhor solução do problema.

A FRAUDE CONTRA CREDITORES: MECANISMO DE PROTEÇÃO AOS CREDITORES CONTRA DEVEDOR INSOLVENTE

Origem histórica da Fraude Contra Credores

No Direito Romano primitivo, a ação executiva – *manus injectio* – era dirigida ao corpo do devedor, dando ao credor poderes para, até mesmo, encarcerá-lo e vendê-lo como escravo. A transformação da responsabilidade corporal em responsabilidade patrimonial – da qual se tratará mais adiante – trouxe um novo problema: o da diminuição da garantia genérica do credor pela diminuição ardilosa do patrimônio do devedor.⁷

Já no Direito Romano Clássico, predominava, como forma da execução patrimonial, a *bonorum venditio*.⁸ Em uma primeira etapa de sua evolução histórica, esta se limitava a atribuir ao credor a posse dos bens do devedor que não se apresentasse no processo. Já em um segundo momento – após evolução lenta e progressiva – passaria a permitir, também, a venda destes bens.⁹ Na *bonorum venditio*, o devedor perdia todo o seu patrimônio. Conseqüentemente,

⁷ Cf. M. TALAMANCA, *Istituzioni di Diritto Romano*, 1a Ed., Milão, Giuffrè, 1990, p. 659.

⁸ Segundo MONIER, esta parece ter sido criada no ano 118 a.C., pelo pretor Rutilius Rufus, tomando por base um procedimento preexistente empregado contra os devedores do Estado: a *bonorum sectio*, já que os censores e questores, magistrados encarregados de cobrar os créditos da *civitas*, não contavam com a faculdade de privar pessoas de sua vida ou liberdade (cf. *Manuel Élémentaire de Droit Romain*, Vol. I, 6a Ed., Paris, Montchrestien, 1947 p. 172; também a respeito cf. A. SANTOS JUSTO, *Direito Privado Romano*, Vol. I, 3ª Ed., Coimbra, Coimbra Editora, 2006, p. 383).

⁹ Cf. A. SANTOS JUSTO, *op. cit.*, p. 383.

em um mesmo e único procedimento todos os credores deviam ser satisfeitos.

O procedimento se iniciava pela *missio in bona*, pela qual o pretor – com base em seu *imperium* – investia na posse dos bens do devedor os credores que houvessem requisitado a execução. Tratava-se de medida conservatória, que tinha por objetivo evitar a dilapidação do patrimônio pelo devedor.¹⁰ De modo a possibilitar a participação de todos os credores, eram publicados avisos – *proscriptio* – pelo prazo de 30 dias, quando se agia contra um devedor vivo, ou por 15 quando se tratavam dos bens de um defunto. Se houvesse necessidade, era nomeado um curador – *curator bonorum* – para se desincumbir de negócios urgentes. Dentro deste prazo, o ingresso dos eventuais demais credores se dava por uma forma e mediante requisitos que não são conhecidos. Então, o conjunto de credores elegia um *magister bonorum*, que passava a cuidar dos bens e ficava encarregado de elaborar a *lex bonorum vendundorum*: a descrição do ativo e passivo do patrimônio do devedor, e a fixação das condições para a venda em bloco dos bens. Esta *lex* deveria ser aprovada pelo pretor, e também ser objeto de publicidade, mediante nova *proscriptio*. Finalmente, após certo prazo que se desconhece, o *magister* realizava a venda em bloco dos bens a um *bonorum emptor*, com base na melhor oferta – que em geral não se baseava em um valor em dinheiro, mas sim na porcentagem dos créditos a que o *emptor* se dispunha a satisfazer.¹¹ Isto era assim porque o *emptor* não era mero comprador, mas verdadeiro sucessor do patrimônio do devedor, em seus ativos e passivos.¹² Assim, para que lhe fosse vantajosa, de algum modo a aquisição, era necessária a estipulação deste desconto.

Se o devedor diminuía seu patrimônio, os interessados na aquisição dos seus ativos – candidatos a *bonorum emptor* - fariam, conseqüentemente, ofertas menores, em prejuízo dos credores. Diante disso, os pretores, no âmbito do *jus honorarium*, concediam aos credores medidas voltadas a eliminar os efeitos de alienações realizadas pelo devedor em fraude. Constam do Digesto duas dessas

¹⁰ Cf. R. MONIER, *op. cit.*, p. 172.

¹¹ Cf. M. TALAMANCA, *op. cit.*, pp. 357-359.

¹² Cf. R. MONIER, *op. cit.*, p. 173.

medidas, sob a polêmica denominação de *actio Pauliana*¹³: a *restitutio in integrum ob fraudem* e o *interdictum fraudatorium*. A *restitutio in integrum ob fraudem* poderia ser ajuizada pelo *curator bonorum*, após a *missio in bona*, e antes da *bonorum venditio*. Esta ação tinha por finalidade restaurar o patrimônio do devedor, e podia ser exercida contra os adquirentes em fraude, ou mesmo aqueles que adquirissem o bem deste, desde que de má-fé. Já o *interdictum fraudatorium*, que tinha caráter penal, deveria ser exercido somente em face daquele que adquiriu o bem do devedor em fraude, e somente pelo credor que, após a *bonorum venditio*, não houvesse tido a integral satisfação de seu crédito. Segundo JÖRS e KUNKEL¹⁴, no Direito Romano Justinianeu estes dois remédios viriam a se fundir, ainda que de maneira imperfeita, em uma ação revocatória unitária – a qual passaria à posteridade, equivocadamente como se viu, com o nome de *actio Pauliana*. Esta poderia ser manejada pelo *curator*, bem como pelos credores, e em face do adquirente ou também de sub-adquirentes. Em qualquer dos casos, o desfazimento dos atos do devedor sujeitava-se a dois requisitos: o fato de a alienação ter causado dano a seus credores (*eventus damni*), o que se verificava em atos praticados a título gratuito, ou a título oneroso quando a contraprestação fosse inadequada, ou mesmo quando fosse adequada, se aquilo que o devedor recebera fosse subtraído da garantia genérica dos credores; e o *consilium fraudis* - a ciência por parte do adquirente da situação de insolvência do devedor e de que a alienação produzira um *eventus damni*. Por outro lado, o *Jus Civile* previa uma única hipótese de desfazimento de um ato por prejuízo aos credores: a manumissão de escravo pelo devedor insolvente¹⁵.

Por não haver disciplina específica da matéria nas Ordenações do Reino de Portugal, nem na legislação esparsa, e por conta das regras acerca do direito subsidiário contidas na Lei da Boa Razão, o Direito Civil Brasileiro anterior à codificação continuou aplicando, segundo Clóvis Beviláqua, as regras do direito

¹³ Segundo BUCKLAND, a denominação *actio Pauliana* não é original dos textos romanos, mas foi inserida por um glosador após a primeira publicação do Digesto, quando da recepção do Direito Romano na Idade Média. Ainda, para o autor haveria uma terceira ação concedida pelo pretor: uma *actio in factum* (cf. *A Text-Book of Roman Law From Augustus to Justinian*, 3a Ed., Cambridge, University Press, 1966, p. 596).

¹⁴ Cf. *Derecho Privado Romano*, 2a Ed., Barcelona, Editorial Labor, 1965, p. 374.

¹⁵ Cf. M. TALAMANCA, *op. cit.*, p. 659.

romano na fraude contra credores¹⁶. Contudo, a afirmação de Clóvis não é inteiramente correta. Se, por um lado, é verdade que a disciplina básica do instituto continuara regida pelo Direito Romano Justinianeu, por outro Teixeira de Freitas, nos comentários que faz à Doutrina das Ações de Correa Telles, indica dispositivos do direito reinol, e mesmo brasileiro, que já tangenciavam a questão: os artigos 827 e 828 do Código Comercial Brasileiro, de 1850 (não obstante, reconheça-se, não se tratasse propriamente de matéria civil); e o contido no Título 86, Parágrafo 16 do Livro 3 das Ordenações Filipinas¹⁷.

A Fraude Contra Credores no Direito Civil Brasileiro contemporâneo

A Fraude Contra Credores está disciplinada nos artigos 158 a 165 do Código Civil Brasileiro de 2002. E, assim como se dava no código civil anterior, de 1916, a regulamentação do instituto está situada no capítulo destinado aos defeitos do negócio jurídico (havendo, como diferença – por razões que fogem dos objetivos deste trabalho - apenas o fato de que o antigo código adotava a rubrica defeitos dos atos jurídicos, e não do negócio)¹⁸. Em razão disso, e da dicção dos artigos 158 (*poderão ser anulados*), 159 (*serão igualmente anuláveis*) e 165 (*anulados os negócios*), ainda prevalece na doutrina brasileira¹⁹ o entendimento de que a consequência da fraude contra credores é a anulabilidade do negócio fraudulento, com o objetivo de restituir o bem ao

16 Cf. C. BEVILÁQUA, *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado por Clóvis Beviláqua*, Vol. I, Rio de Janeiro, Francisco Alves, 1956, p. 286.

17 Cf. J. H. CORREA TELLES - A. TEIXEIRA DE FREITAS, *Doutrina das Ações por José Homem Correa Telles Accomodada ao Foro do Brazil até o ano de 1877 por Augusto Teixeira de Freitas*, 1ª Ed., Rio de Janeiro, Garnier, 1880, p. 80.

18 Segundo HUMBERTO THEODORO JUNIOR (cf. *Fraude Contra Credores – A natureza da Sentença Pauliana*, 1ª Ed., Belo Horizonte, Del Rey, 1997, p. 124) a colocação da Fraude Contra Credores dentre os defeitos do negócio jurídico vai contra a tendência dominante no direito comparado, que é a de considerá-la medida de tutela ao crédito, e, portanto, situá-la no direito das obrigações. Segundo o autor, a orientação adotada pelos códigos civis brasileiros foi influenciada pela doutrina de Teixeira de Freitas, o qual, por sua vez, teria sofrido a influência de Windscheid e Van Vetter. Com efeito, na Consolidação das Leis Civis a fraude é tratada juntamente da simulação, do erro, do dolo, da coação e da violência (Cf. A. TEIXEIRA DE FREITAS, *Consolidação das Leis Civis*, 3ª Ed., Rio de Janeiro, Garnier, 1876, pp. 239-340).

19 Cf., a título de exemplo, CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, *Instituições de Direito Civil*, Vol. I, 21ª Ed., Rio de Janeiro, Forense, 2006, p. 541; S. RODRIGUES, *Direito Civil*, Vol. I, 34ª Ed., São Paulo, Saraiva, 2006, p. 238; C. R. GONÇALVES, *Direito Civil Brasileiro*, Vol. I, 10ª Ed., São Paulo, Saraiva, 2012, p. 438; F. AMARAL, *Direito Civil – Introdução*, 7ª Ed., Rio de Janeiro, Renovar, 2008, p. 519; F. ULHOA COELHO, *Curso de Direito Civil*, Vol. I, 5ª Ed., São Paulo, Saraiva, 2012; S. de S. VENOSA, *Direito Civil*, Vol. I, 5ª Ed., São Paulo, Atlas, 2005, p. 481 (não obstante este reconheça que, *de lege ferenda*, seria melhor que se considerasse a ineficácia do negócio, e não sua invalidade); F. C. PONTES DE MIRANDA, *Tratado de Direito Privado*, Vol. 4, 1ª. Ed., São Paulo, RT, 2013, p. 549; C. BEVILÁQUA, *op. cit.*, p. 287.

patrimônio do devedor, ou extinguir garantia real que sobre ele incida.

Não obstante, YUSSEF SAHID CAHALI sustenta, em tese clássica, que a sentença proferida na Ação Pauliana não é propriamente de anulação. Para o autor, em essência, o regramento legal do instituto acarreta um “esvaziamento” da desconstituição decretada se o crédito que lhe deu causa vier a ser satisfeito ou extinto por outra causa; ainda, há o fato de que não existe, propriamente, um retorno dos bens ao patrimônio do devedor, mas sim uma extensão da execução a um bem que agora pertence a terceiro. Com isso, para o autor, o verdadeiro resultado da Ação Pauliana não é a anulação do ato em fraude, mas sim o reconhecimento de sua ineficácia em relação ao credor prejudicado, permitindo a penhora do bem. Sendo o credor satisfeito de qualquer outro modo, preserva-se o ato entre as partes que nele se envolveram²⁰. No mesmo sentido HUMBERTO THEODORO JUNIOR, destacando que a ação não ataca a transmissão do bem, mas um efeito reflexo, externo: a subtração do bem à responsabilidade executiva em relação aos credores²¹.

Quanto aos requisitos da configuração da Fraude Contra Credores, permanece, em essência, a herança romana: o *eventus damni*, a anterioridade do crédito e o *consilium fraudis*. Os dois primeiros são essenciais e condicionam o desfazimento ou a ineficácia do ato em qualquer caso, e, por isso, deles se tratará em primeiro lugar.

Por *eventus damni* se entende o prejuízo sofrido pelo credor, decorrente da insolvência do devedor. Não há prejuízo se, a despeito da alienação, os ativos do devedor permanecerem bastantes a responder por seu passivo. O *eventus damni* somente ocorre se a diminuição no patrimônio é suficiente para comprometer o direito do credor, impossibilitando o recebimento de seu crédito²². E, para a configuração da fraude, basta a caracterização de um estado formal ou relativo de insolvência, no qual não há a impossibilidade absoluta de satisfação dos credores, mas uma grande dificuldade: por exemplo, quando a execução mostra-

20 Cf. *Fraude Contra Credores*, 5a Ed., São Paulo, RT, 2013, pp. 293-297.

21 Cf. *op. cit.*, p. 201.

22 Cf. Yussef Sahid Cahali, *op. cit.*, p. 135.

se demasiadamente dispendiosa em razão da localização dos bens restantes, ou de sua fácil deterioração, ou fácil subtração²³. Ainda, não se exige a execução para a constatação da insolvência. A doutrina e a jurisprudência têm aceito a demonstração por qualquer meio que demonstre ao juiz que eventual execução restaria frustrada por conta da alienação²⁴. E, como adverte HUMBERTO THEODORO JUNIOR, a prova da insolvência é bastante difícil, o que fez com que a Doutrina se tornasse francamente favorável à sua dispensa. E, nesse sentido, teria o Supremo Tribunal Federal brasileiro firmado posição no sentido de que cabe ao autor da Pauliana afirmar a insolvência, e ao réu realizar prova em contrário²⁵. Esclarece YUSSEF SAHID CAHALI, contudo, que esta inversão, em princípio, depende da existência de indícios que ensejem uma presunção *hominis* de insolvência, não obstante a jurisprudência a tenha operado de maneira generalizada²⁶.

Ainda, não basta a insolvência para a caracterização do *eventus damni*. Deve haver, também, um nexo de causalidade entre o negócio jurídico atacado e a situação de insolvência, ou seja, do ato atacado resulta a insolvência, ou esta é agravada ainda mais. De maneira mais específica, isto significa que o negócio, quando praticado, deve gerar diminuição na garantia dos credores; e que esta diminuição subsistiu até o momento em que o credor veio a reclamar, pela Ação Pauliana, o restabelecimento da garantia²⁷.

Quanto à anterioridade do crédito, deve-se, primeiramente, entender em que consiste este crédito. Em princípio, o objetivo da Ação Pauliana é proteger o credor quirografário, que não conta com garantia real. Não obstante, o Código Civil Brasileiro de 2002 estendeu a aplicação do instituto, pelo parágrafo 1º do artigo 158, aos casos em que a garantia se mostrar insuficiente. E este crédito deve ser anterior ao ato atacado. Isto é uma decorrência lógica da ideia de que a Ação Pauliana tem por finalidade restabelecer os ativos do devedor enquanto

23 Idem, p. 139.

24 Cf. Yussef Sahid Cahali, *op. cit.*, p. 141.

25 Cf. *op. cit.*, p. 138.

26 Cf. *op. cit.*, pp. 145-149.

27 Cf. Yussef Sahid Cahali, *op. cit.*, pp. 151-154.

garantias genéricas de suas dívidas²⁸. É importante destacar que o crédito, para ser considerado anterior, deve tão somente *existir*, o que independe de sua materialização em um título executivo, e, menos ainda, de seu reconhecimento em sede judicial²⁹. Ou mesmo de seu vencimento e exigibilidade. Nas palavras de PONTES DE MIRANDA, é o crédito, e não a pretensão que precisa ser anterior ao negócio fraudulento³⁰. Dessa maneira, desde que exista uma relação jurídica entre um credor e um devedor, de qualquer fonte, preenchido está o requisito da anterioridade do crédito.

Quanto ao *consilium fraudis*, a lei prevê uma gradação quanto a sua necessidade, bem como intensidade, que leva em conta, essencialmente, o conflito de interesses entre credor e adquirente. Em linhas gerais, se a aquisição é gratuita, prevalecerá o direito do credor; se é onerosa, somente prevalece o direito do credor se demonstrado o *consilium fraudis*. Entre a possibilidade de ganhar e a de perder o Direito prioriza quem tem a chance de perder; se ambos têm a possibilidade de perder, faz uma escolha, que é a de proteger o adquirente de boa-fé.

Esta gradação está sintetizada no quadro a seguir:

²⁸ No entanto, informa YUSSEF SAHID CAHALI que a Doutrina tem procurado estender a admissibilidade da Ação até mesmo para créditos posteriores ao ato, quando houver uma fraude predeterminada para atingir credores futuros (Cf. *op. cit.*, p. 106). Esta ideia já ecoou na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, como se pode ver no Recurso Especial 1.092.134-SP.

²⁹ Cf. Yussef Sahid Cahali, *op. cit.*, p. 109.

³⁰ Cf., *op. cit.*, p. 573. O Desembargador Francisco Loureiro é bem claro quanto a isto em voto proferido na Apelação Cível 0069044-30.2005.8.26.0100 da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo: “No que se refere à anterioridade do crédito, é preciso ressaltar que não se exige que o crédito seja exigível e muito menos líquido ao tempo da alienação fraudulenta. Segundo remansosa doutrina e inúmeros precedentes dos tribunais, basta que o crédito tenha existência anterior à fraude, embora a pretensão relativa à sua exigência seja posterior”.

	Devedor	Adquirente	Terceiro
Negócios de transmissão gratuita de bens; remissão de dívida; pagamento da dívida ainda não vencida (arts. 158 e 162).	Nem mesmo se cogita do <i>consilium fraudis</i> .	Nem mesmo se cogita do <i>consilium fraudis</i> .	Nem mesmo se cogita do <i>consilium fraudis</i> se sua aquisição foi gratuita; deve ser demonstrada a sua má-fé, se onerosa.
Garantias de dívidas que o devedor insolvente tiver dado a outro credor (art. 163).	A impugnação depende do <i>consilium fraudis</i> e este é presumido.	A impugnação depende do <i>consilium fraudis (scientia fraudis)</i> e este é presumido.	Nem mesmo se cogita do <i>consilium fraudis</i> se sua aquisição foi gratuita; deve ser demonstrada a sua má-fé, se onerosa.
Contratos onerosos (art. 159).	A impugnação depende do <i>consilium fraudis</i> e este é presumido.	A impugnação depende do <i>consilium fraudis (scientia fraudis)</i> e este é presumido.	Nem mesmo se cogita do <i>consilium fraudis</i> se sua aquisição foi gratuita; deve ser demonstrada a sua má-fé, se onerosa.
Negócios ordinários indispensáveis à manutenção de estabelecimento mercantil, rural, ou industrial, ou à subsistência do devedor e de sua família (art. 164).	A impugnação depende do <i>consilium fraudis</i> e este é presumido.	A impugnação depende do <i>consilium fraudis (scientia fraudis)</i> , mas presume-se a boa-fé.	Nem mesmo se cogita do <i>consilium fraudis</i> se sua aquisição foi gratuita; deve ser demonstrada a sua má-fé, se onerosa.

Estão presentes no quadro todas as possibilidades oferecidas pelo regramento da Fraude Contra Credores no Código Civil Brasileiro de 2002. Há quatro graduações: nem mesmo se cogitar da fraude; presumir-se a fraude; não presumir-se a fraude nem sua inexistência; e presumir-se a boa-fé. E estas graduações mudam conforme de quem se trate: o próprio devedor-alienante, o adquirente – que realiza o negócio com o devedor, e o terceiro, que, eventualmente, adquira o bem do primeiro adquirente.

Antes de se explorar melhor as possibilidades, é necessário ter alguma precisão conceitual. Em princípio, por *consilium fraudis* se entende um acordo entre as partes do ato impugnado no sentido de se prejudicar os credores do alienante. Contudo, as coisas se dão de maneira mais complexa, donde a

necessidade de se distinguir as situações do devedor, do adquirente e de eventual terceiro. Quanto ao devedor, a Doutrina é uniforme no sentido de não ser exigível esta intenção deliberada de prejudicar, bastando um simples conhecimento que tenha ou deva ter o devedor de seu estado de insolvência e das consequências que do ato resultarão para os credores. Na verdade, vai-se ainda além: o *consilium fraudis*, quanto ao devedor, é presumido quando seu comportamento agrava sua situação patrimonial³¹. Já quanto ao adquirente em contrato oneroso (art. 159) ou credor que receba garantia nos negócios ordinários indispensáveis à manutenção do estabelecimento ou da família do devedor (art. 164), a impugnação do ato demanda a prova do *consilium fraudis*. No entanto, novamente não se trata aqui da existência de um acordo para prejudicar, mas, mais propriamente, da *scientia fraudis*: o conhecimento efetivo ou presumido da situação de insolvência do devedor. E isto ocorre, segundo a dicção legal, quando a insolvência é notória, ou quando houver motivo para ser conhecida pela outra parte.

É importante perceber que o Código não exige propriamente o conhecimento da situação do devedor; mas sim a possibilidade do conhecimento, seja por sua notoriedade, seja por algum outro motivo que lhe seja particular. Há, portanto, uma tentativa de se afastar do subjetivismo, em busca de uma objetivação do requisito. A *notoriedade* seria o conhecimento necessário ou possível por qualquer pessoa; e o *motivo* seria uma situação externa ao adquirente que lhe vincula, ainda que efetivamente não tenha chegado a saber. E, segundo YUSSEF SAID CAHALI, por vezes estas circunstâncias são provadas por indícios e circunstâncias, como discrepâncias no preço, parentesco entre as partes, etc., com aval da jurisprudência³².

No caso específico do artigo 164, há uma presunção de boa-fé em favor do devedor e do adquirente. Esta pode, em princípio, parecer inócua, já que cabe ao autor da Ação Pauliana, de todo modo, demonstrar a existência do *consilium fraudis* do adquirente. No entanto, sua utilidade reside em afastar a

31 Cf. H. Theodoro Junior, *op. cit.*, p. 139; Yussef Sahid Cahali, *op. cit.*, p. 168.

32 Cf. *op. cit.*, p. 168.

presunção de má-fé do artigo 163, que milita contra as garantias reais concedidas pelo devedor já insolvente. Assim, a constituição destas garantias, por força do artigo 164, retornam à regra geral dos negócios onerosos, cuja impugnação exige a prova do *consilium fraudis* pelo credor prejudicado.

Quanto ao terceiro adquirente (ou sub-adquirente), que adquire o bem de quem fez o negócio com o devedor insolvente, é aplicável uma regra geral, que deriva do tratamento dado ao adquirente em si: se sua aquisição se deu a título gratuito, está ele sujeito a perder o bem, sem necessidade de comprovação do *consilium fraudis*; mas se sua aquisição se deu a título oneroso, somente pode perder o bem em favor do credor se demonstrado o *consilium*. Contudo, não se trata aqui da mera *scientia fraudis*, de que já se falou. O Código Civil exige, no artigo 161, que estes terceiros hajam procedido de má-fé. Desta maneira, deve haver aqui efetivamente aquilo que originariamente se entendia por *consilium fraudis*: a manobra destinada a prejudicar os credores, em conluio entre devedor, adquirente e terceiro adquirente. Este terceiro adquirente não celebrou negócio sujeito a fraude (salvo se o adquirente também era insolvente, caso em que serão outros os credores prejudicados), e não seria razoável exigir que cada adquirente de um bem tivesse de investigar a situação patrimonial de toda a cadeia de seus anteriores proprietários. Pelo que, novamente, se exige neste caso a prova do conluio destinado a prejudicar os credores.

Assim, em suma, se o terceiro adquire gratuitamente de adquirente que adquiriu gratuitamente, a procedência da impugnação não exige prova de *scientia fraudis*, nem de *consilium fraudis*; se o terceiro adquire gratuitamente de quem adquiriu onerosamente, se exige a prova da *scientia fraudis* pelo adquirente, mas não do *consilium* pelo terceiro. Já se o terceiro adquire onerosamente do adquirente que adquiriu gratuitamente, exige-se a prova do *consilium* pelo terceiro, mas não da *scientia* pelo adquirente; e se adquire onerosamente de quem adquiriu o bem onerosamente, então o sucesso da Pauliana dependerá da prova da *scientia fraudis* do adquirente, e do *consilium fraudis* do terceiro³³.

33 Cf. Yussef Sahid Cahali, *op. cit.*, pp. 285-288.

OS DIFERENTES INTERESSES EM CONFLITO NA ALIENAÇÃO DE BENS PELO DEVEDOR INSOLVENTE E SUA POSSÍVEL IMPUGNAÇÃO

O interesse dos credores: o patrimônio do devedor como garantia genérica do cumprimento de suas obrigações

Desde os tempos idos em que surgiu a *Lex Poetelia Papiria*³⁴, os direitos da família romanístico-germânica consideram que os bens do devedor – *bona debitoris* – respondem por suas dívidas. As obrigações surgem para serem cumpridas, e este é seu destino natural. No entanto, pelas mais variadas razões – algumas imputáveis ao devedor, outras não – o adimplemento nem sempre acontece. Para estas situações, o conjunto de bens e direitos que compõem o patrimônio de alguém representará, de maneira geral, o único meio disponível ao credor para satisfação de seu crédito.

Em princípio, a totalidade do patrimônio do devedor está à disposição do credor para este fim, e esta situação corresponde àquilo que a doutrina denomina responsabilidade *ilimitada* ou *pessoal*³⁵. De maneira mais específica, em regra respondem pela dívida todos os bens e direitos que estiverem no patrimônio do

34 Até o advento desta lei, a obrigação ensejava uma sujeição pessoal e corporal do devedor ao credor, o que se dava com base no *nexum* – um ato solene pelo qual alguém entregava a si próprio, ou a pessoa sob seu poder, em garantia do cumprimento da obrigação. Isto poderia acarretar até mesmo o cativeiro da pessoa que assim fosse entregue, por até 60 dias, bem como maus-tratos ou até a sua venda fora de Roma. Como, em geral, recorriam ao *nexum* pessoas economicamente frágeis, e como, em certa época, era grande o número de pessoas nesta situação, isto levou a um estado de agitação social, que culminou na *Lex Poetelia Papiria* em 326 a.C (cf. J. IGLESIAS, *Direito Romano*, 18ª Ed., São Paulo, RT, 2012, pp.465-466; 284). TITO LÍVIO narra o evento que teria servido de estopim para a mudança. Segundo o historiador, um agiota chamado Lucius Papirius recebeu em garantia de uma dívida um jovem chamado Caius Publilius, filho do devedor em questão. E a desgraça deste jovem, ao invés de despertar em Lucius Papirius um sentimento de compaixão, teria acabado por despertar sua crueldade e luxúria. Dessa maneira, tentou seduzir Caius, que mostrou-se horrorizado com sua proposta. Diante da recusa deste em ceder a suas investidas, Lucius passou a recordá-lo da condição a que estava submetido, e, certo dia, considerando o fato um insulto a sua posição social, ordenou que o jovem fosse despido e açoitado. Após a execução da ordem, Caius conseguiu escapar de seu cativeiro, e, nu e ostentando em seu corpo as feridas resultantes do suplício que sofrera, correu pelas ruas de Roma denunciando a crueldade e depravação do credor de seu pai. Isto gerou um grande tumulto, e a turba enfurecida levou até o Senado o jovem ferido, exigindo providências. No mesmo dia, a nova lei foi aprovada, e todos os vínculos corporais foram quebrados, passando a vigorar a regra de que os bens do devedor, e não seu corpo, responderiam por suas dívidas. Dessa maneira, os devedores foram libertados de seu cativeiro, e determinou-se que, dali em diante, não mais poderiam ser presos por suas dívidas (cf. *The History of Rome: The First Eight Books*, 1ª Ed., Londres, Henry G. Bohn, 1853, p. 541).

35 Cf. A. Von Thur, *Derecho Civil: Teoria General del Derecho Civil Aleman*, Vol. I, 1ª. Ed., Buenos Aires, Depalma, 1946, p. 399.

devedor no momento da execução. Desse modo, estão abrangidos não apenas os bens que já pertenciam ao devedor quando do surgimento da obrigação, mas também aqueles que foram adquiridos por ele em momento posterior, antes ou depois da propositura da ação executiva; e, como se viu, até mesmo bens que não mais estavam no patrimônio do devedor quando da execução - desde que estivessem quando do surgimento da obrigação - o que se obtém pelo exercício da Ação Pauliana³⁶.

Não obstante, há na legislação numerosas situações de responsabilidade limitada, de que são exemplos certas modalidades de pessoas jurídicas; a impenhorabilidade do bem de família, dos bens gravados com cláusula de impenhorabilidade, bem como de certas coisas tidas, por razões humanitárias, como impenhoráveis, nos artigos 649 do Código de Processo Civil brasileiro. Por outro lado, são também exceções à regra geral de responsabilidade a afetação de certos bens ao cumprimento de dívidas específicas, de que são exemplo as garantias reais; ou, ainda, a responsabilização de terceiros por certas dívidas específicas de alguém, como ocorre nas garantias fidejussórias, ou na responsabilidade por fatos de terceiro.

Ainda, é consequência necessária da insolvência do devedor que um - ou mesmo todos - os seus credores não disponham de meios para fazer cumprir seu crédito. Como se viu, a insolvência se caracteriza, exatamente, pela situação em que alguém deve mais do que pode pagar. Desta maneira, a preservação do patrimônio do devedor até a satisfação do crédito é do maior interesse de seus credores.

Inversamente, pode ser interessante ao devedor que sente a ruína se aproximar tentar salvar parte de seus bens criando uma situação artificial de insolvência. E, para atingir seu intento, por vezes recorre a expedientes fraudulentos. Estas alienações fraudulentas podem ensejar a transmissão graciosa a amigos ou parentes do devedor que, após receberem todos os seus bens, podem recompensá-lo de várias maneiras, prejudicando seus credores. Esta

³⁶ Cf. F. C. PONTES DE MIRANDA, *op. cit.*, p. 89.

prática introduz um grave elemento de risco ao crédito, sem qualquer propósito produtivo. Com isso, esta ocultação do patrimônio do devedor poderia, em princípio, levar a uma redução no volume de crédito e um aumento no valor dos juros, gerando ineficiência econômica³⁷.

Estando presentes os requisitos da caracterização da fraude, o negócio ilícito será desfeito (ou considerado ineficaz perante os credores, como se viu). Assim, o Direito Brasileiro protege o direito dos credores com uma regra de inalienabilidade, que restringe relativamente o direito de propriedade do devedor³⁸, pela qual preenchidas certas condições a alienação do bem pode ser impugnada.

Contudo, as situações que somente contam com a proteção da fraude contra credores mostram-se muito vulneráveis. Como se viu, nas situações em que a aquisição é onerosa, cabe ao credor provar ou o conhecimento potencial pelo adquirente da situação patrimonial do devedor – a *scientia fraudis* – ou, o que é ainda pior, a má-fé do eventual sub-adquirente. E o fato de a transmissão ser

37 Cf. S. ROSE-ACKERMAN, *Efficiency, Equity and Inalienability*, in, *Law and Economics and The Economics of Legal Regulation*, 1a Ed., Dordrecht, Kluwer Academic Publishers, 1986, p. 20.

38 Em artigo clássico publicado nos anos 70, GUIDO CALABRESI e A. DOUGLAS MELAMED (cf. *Property Rules, Liability Rules, and Inalienability: One View of the Cathedral*, in, *Harvard Law Review*, 85, (1972)) sustentam que o Estado possui essencialmente três meios de fazer valer (*to enforce*) um certo direito (*entitlement*) que concede a alguém: a proteção por uma regra de propriedade; a proteção por uma regra de responsabilidade (*liability*); e a estipulação de uma inalienabilidade. A proteção por uma regra de propriedade implica a circunstância de um certo direito somente poder ser retirado de seu titular se este consentir, e pelas condições que estabelecer. Segundo FERNANDO P. MÉNDEZ GONZÁLEZ (op. cit., p, 89), é desejável a situação na qual as titularidades sobre direitos reais imobiliários sejam protegidas por regras de propriedade. Já na proteção por uma regra de responsabilidade, um terceiro pode retirar ou afetar o direito de alguém, devendo pagar por isso um valor objetivamente determinado – ou seja, uma indenização cujo valor é fixado não pelo titular do direito, mas por um terceiro imparcial – o Estado. Finalmente, pela inalienabilidade a alienação voluntária de um certo direito fica proibida em uma ou mais situações, ainda que seu titular com ela consentisse. Já nos anos 80, SUSAN ROSE-ACKERMAN (cf. *Inalienability And The Theory Of Property Rights*, in, *Faculty Scholarship Series*, Paper 580, (1985), disponível em http://digitalcommons.law.yale.edu/fss_papers/580) investiga mais a fundo a inalienabilidade. A autora afirma que, não obstante esta tenha sido relegada ao segundo plano, já que o foco do artigo de Calabresi e Melamed fôra a dicotomia propriedade-responsabilidade, a inalienabilidade é também um conceito bastante complexo, cujo uso tem em conta não apenas considerações econômicas, mas também ideais de cidadania e justiça distributiva. Para ela, a inalienabilidade pode se apresentar de variadas maneiras. Dentre elas, uma intervenção nas regras de propriedade, dando origem a uma regra de propriedade modificada (*modified property rule*). Segundo esta regra de propriedade modificada, bens podem ser vendidos a preço de mercado, mas não doados. No direito norte-americano, este tipo de restrição – incomum – tem sido imposta contra pessoas que venham a falecer pouco tempo depois da alienação (com o objetivo de se atacar negócios que tenham por finalidade evitar os tributos *causa mortis*), bem como contra os devedores insolventes. Nos dois casos, há pessoas – a Fazenda Pública ou o credor - com interesse no patrimônio de alguém – o contribuinte ou o devedor - mas sem um direito que lhe conceda um poder direto sobre seus bens. Com isso, a inalienabilidade relativa dos bens substitui regras que atribuísssem um controle mais direto por tais interessados sobre as atividades destas do contribuinte ou do devedor.

onerosa não necessariamente implica em um menor desfalque nos ativos do devedor. Como destaca OROSIMBO NONATO, a conversão de certo bem móvel ou imóvel em dinheiro pode bem agravar a situação do devedor, pelo fácil gasto do preço recebido, ou mesmo por sua fácil ocultação³⁹.

Esta dificuldade na prova da *scientia fraudis* ou do *consilium fraudis* faz eco na jurisprudência dos tribunais brasileiros, aumentando o risco de credores que não contam com garantias reais, e, por conseguinte, causando o aumento dos juros e ineficiência econômica.

O interesse do adquirente ou sub-adquirente de boa-fé: a manutenção da coisa adquirida

A insolvência, não obstante prejudicial aos credores do devedor insolvente, não gera, *per se*, uma absoluta inalienabilidade dos bens do devedor. Como se viu anteriormente, sua conseqüência é a de uma inalienabilidade relativa, e condicionada. Assim sendo, seus bens podem, em princípio, ser alienados, mas a alienação poderá ser impugnada caso presentes os requisitos da fraude.

Se houver uma alienação, surgirá então um novo personagem, externo ao vínculo obrigacional que havia entre o credor e o devedor: o terceiro que adquiriu o bem alienado pelo devedor. E, no Direito Brasileiro, o grau de proteção concedida a este em relação aos credores do alienante leva em conta o quão provável é seu conhecimento da situação patrimonial ruinosa de quem lhe vendeu o bem, bem como a possibilidade que tem de perder alguma coisa, ou tão somente de ganhar. Nas situações em que – conforme o caso - a alienação reste caracterizada como fraudulenta, poderá vir a ser impugnada. Isto poderia levar à conclusão de que quem adquire o bem licitamente não tem nada a temer em relação aos credores; contudo, as coisas não necessariamente se passam assim. Estando presentes os requisitos da caracterização da fraude à execução, a alienação será ineficaz em relação aos credores, independentemente da boa ou má-fé do adquirente. E, quanto à fraude contra credores, a existência de um

³⁹ Cf. *Fraude Contra Credores (Da Ação Pauliana)*, 1ª Ed., São Paulo, Editora Jurídica e Universitária, 1969, p. 141.

requisito evitado de subjetividade para sua caracterização – ainda que a boa-fé do adquirente seja presumida - representa elemento de incerteza e risco para o adquirente, quer se considere que sua consequência é a anulabilidade do negócio, quer se considere que é a sua ineficácia em relação aos credores.⁴⁰

Como afirma FERNANDO P. MÉNDEZ GONZÁLEZ⁴¹, o volume de pessoas e transações que ocorrem na época atual torna as contratações impessoais, e, portanto, travadas entre pessoas que não têm pleno domínio de informações sobre a situação patrimonial umas das outras. Esta assimetria de informações, em tal contexto, representa um obstáculo a que a propriedade e o contrato cumpram uma função que lhes é essencial: a realocação eficiente de recursos⁴², e, por conseguinte, o próprio crescimento econômico do país.⁴³ O risco gerado pela falta de informações suficientes sobre a situação patrimonial do alienante, e consequente possibilidade de ataque por seus credores, pode implicar um grande aumento dos custos de transação.⁴⁴

Estas incertezas jurídicas, presentes na contratação - geradas por circunstâncias que a primeira vista estão ocultas ao adquirente – exigirão que o pretendente à aquisição do bem dedique muito tempo e empenho na pesquisa de todos os potenciais riscos à contratação. E estas dificuldades serão ainda maiores se houver interesse do alienante na ocultação de sua situação jurídica, o

⁴⁰ Veja-se, por exemplo, o precedente judicial colacionado por YUSSEF SAHID CAHALI, no qual se aponta como indicativa de fraude a tomada de cautelas excessivas pelo adquirente na aquisição do bem (Cf. *op. cit.*, p. 180)

⁴¹ Cf. *op. cit.*, p. 75. Segundo BENITO ARRUÑADA (cf. *Instituciones del intercambio impersonal: Teoría y método de los registros públicos*, 1a. Ed., Cizur Menor, Editorial Aranzadi, 2013, pp.25-27) – que define contratações impessoais como aquelas cujo adimplemento seja absolutamente independente das características das partes, tais como sua reputação, riqueza ou mesmo sua faculdade de dispôr – estas contratações, de maneira geral, são benéficas, pelas maiores oportunidades de troca que proporcionam. Mas podem gerar conflitos entre o adquirente de um bem e quem tenha direitos sobre ele. Surge aí um grave problema entre a proteção da propriedade, incentivo fundamental à realização de qualquer investimento, e a proteção ao adquirente, necessária à circulação dos bens, e, consequentemente, à melhor alocação dos recursos econômicos – um *trade-off* entre segurança e liquidez, segundo FERNANDO P. MÉNDEZ GONZÁLEZ (*op. cit.*, p. 73).

⁴² Cf. F. P. MÉNDEZ GONZÁLEZ, *op. cit.*, p. 76.

⁴³ Cf. F. P. MÉNDEZ GONZÁLEZ, *op. cit.*, p. 78.

⁴⁴ Cf. F. P. MÉNDEZ GONZÁLEZ, *op. cit.*, p. 79. Para Coase (cf. *The Nature of the Firm*, in, *Economica – New Series*, 4, 16, (1937)) descobrir o preço adequado de um bem é algo que, além de imprescindível - já que as transações econômicas baseiam-se no mecanismo de preços – representa um dos custos de transação mais evidentes de qualquer negócio. Está fora do mundo real, portanto, o pressuposto de que os agentes econômicos conhecem os preços. Com isso, pesquisar os riscos efetivos na aquisição de um imóvel – e, por conseguinte, adequar o seu preço a esta realidade – é fundamental à concretização do negócio, desde que os custos desta pesquisa não o inviabilizem.

que poderá acontecer quando o benefício econômico desta ocultação for superior ao de outras oportunidades alternativas de que dispuser.

Suponha-se que alguém queira, atualmente, no Brasil, adquirir um bem imóvel de uma pessoa desconhecida, com um mínimo de segurança. A primeira providência seria obter a certidão da matrícula do imóvel no Registro de Imóveis da circunscrição em que esteja situado. Mas isto está longe de ser suficiente. Seria necessário, também, obter certidões dos distribuidores judiciais, a fim de se ter notícia da eventual existência de ações judiciais contra os alienantes. Isto envolve, em primeiro lugar, o distribuidor da Justiça Comum Estadual do local em que situado o bem, para se verificar a existência de ações reais que o tenham por objeto. Então, se passa à investigação da situação patrimonial dos alienantes, obtendo-se certidões dos distribuidores judiciais das justiças Comum Estadual, Comum Federal e do Trabalho dos seus domicílios, bem como a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, relativa a condenações em processos trabalhistas ainda não pagas. A seguir, certidões fazendárias das receitas Municipal, Estadual e Federal. Finalmente, certidões dos Tabelionatos de Protesto de Letras e Títulos dos locais de seus domicílios.

Mas tudo isto ainda não seria suficiente para se ter plena segurança, por três razões. A primeira delas é que no Brasil o domicílio da pessoa natural é fluído, e, em geral, se demonstra na vida negocial pela simples declaração das partes. Dessa maneira, é perfeitamente possível que haja outras ações judiciais, ou títulos protestados, em localidades que o adquirente do bem desconheça, e não terá condições de vir a conhecê-las sem que o alienante lhe forneça informações abrangentes sobre seus negócios. Segurança plena neste quesito somente seria possível mediante a obtenção de certidões em todos os distribuidores e tabelionatos do país, o que, por suas dimensões, é absolutamente inviável. A segunda razão é que se os alienantes forem sócios de pessoas jurídicas, poderão vir a ter – por meio do expediente da desconsideração da personalidade jurídica – seu patrimônio pessoal atingido por decisões judiciais proferidas em processos nos quais, em princípio, não figuravam como partes; e, portanto, estes processos não poderão ser encontrados nas buscas feitas pelo adquirente. E, novamente, é

provável que o adquirente do bem não venha a conhecer a situação de sócios dos alienantes, sem que estes declinem a informação. E a terceira razão é que não há nenhum meio de o adquirente vir a saber da existência de dívidas do alienante que ainda não tenham sido objeto de protesto extrajudicial ou de cobrança judicial. E, como se viu, tais créditos podem embasar a impugnação da venda, por meio de Ação Pauliana, desde que existentes, ainda que não estejam vencidos, e ainda que não sejam exigíveis. Novamente, em princípio o adquirente somente chegará a esta informação se for fornecida pelo alienante, ou pelos credores.

No limite, além de ineficiência econômica causada pelos custos, pode-se chegar até mesmo à não realização de negócios que seriam úteis e convenientes tanto ao alienante quanto ao adquirente, em razão de estes custos de transação acabarem se revelando superiores ao potencial benefício gerado pelo contrato.

O interesse do devedor insolvente e eventual alienante: a livre disposição de seus bens

Como já se viu, por um lado o interesse dos credores é a não ocorrência de uma diminuição na garantia genérica representada pelos ativos do devedor; e, por outro, o interesse do eventual adquirente do bem alienado pelo devedor insolvente é o da preservação da coisa adquirida.

Um dos dois personagens irá, inexoravelmente, ter um prejuízo; ou, no mínimo, deixará de ganhar alguma coisa. Contudo, entre credor e adquirente do bem não há nenhuma relação jurídica. Com isso, a possibilidade que tem o credor de manejar a Ação Pauliana contra o adquirente é, na verdade, um reflexo da relação jurídica que ambos mantêm com um terceiro personagem: o devedor insolvente.

E se os interesses do credor e do adquirente de boa-fé são, em princípio, igualmente legítimos, o mesmo não se pode dizer do devedor insolvente. O devedor insolvente – que sabe ou deveria saber de sua condição, donde a presunção de sua má-fé já mencionada retro – ao alienar seus bens, é, no fundo, quem origina todo o problema. Apesar disso, sua situação é a mais confortável

dentre os três personagens, já que caberá ao credor frustrado ou ao adquirente evicto tão somente um crédito quirografário contra ele, que irá tão somente agravar sua situação de insolvência que já se configurava anteriormente.

E qual é o interesse do devedor-alienante? É, certamente, o da livre disposição dos seus bens, a despeito de sua situação patrimonial. Este interesse é, em parte, tutelado pela lei, já que, como se disse, a insolvência, *per se*, não acarreta a absoluta indisponibilidade dos bens do devedor. Contudo, o direito dos credores está protegido por uma regra de inalienabilidade que modifica a regra de propriedade que protege o direito do devedor.

Entretanto, esta relativa indisponibilidade, acarretada pela modificação na regra de responsabilidade, gera tão somente efeitos *a posteriori*, ou seja, que se darão após a alienação do bem. E, com isso, quando a regra se opera, já é certo que credor ou adquirente experimentarão um prejuízo – muito provavelmente ambos, ao se pensar que o ajuizamento ou resposta à Ação Pauliana já é, em si, um custo.

Novamente, a possibilidade de impugnação, e a incerteza quanto ao sucesso da Ação Pauliana, geram maiores custos de transação para credor e adquirente e, por conseguinte, ineficiência econômica.

Há um evidente conflito entre os interesses do credor, do adquirente e do devedor. O credor espera ver seu crédito satisfeito pelos ativos do devedor, a despeito de seus bens terem sido alienados quando de sua situação de insolvência; o adquirente espera manter a aquisição que realizou de devedor insolvente, a despeito da frustração do direito dos credores do alienante; e o devedor espera poder manter a plena propriedade de seus bens, e, por conseguinte, a possibilidade de aliená-los livremente, a despeito de seu estado de insolvência. Como se viu, credor e adquirente têm interesses igualmente legítimos. A lei civil, então, faz uma escolha: se a aquisição é gratuita, prevalece o direito do credor; se onerosa, e não se demonstra a *scientia fraudis*, prevalece o direito do adquirente. A lei é omissa, no entanto, quanto àquele que deu causa ao imbróglio: o devedor. E, no tocante às alienações imobiliárias, é possível melhorar a situação do credor e do adquirente, reduzindo-se custos de transação, mediante

uma antecipação dos efeitos da modificação da regra de propriedade, por meio da publicidade registral.

A PUBLICIDADE IMOBILIÁRIA E A PREVENÇÃO DA FRAUDE CONTRA CREDORES

A publicidade registral de natureza preventiva

A publicidade registral é uma modalidade de publicidade jurídica que tem por finalidade dar a conhecer certos acontecimentos que podem gerar efeitos em relação a terceiros. Por essa razão, tem por objeto as situações jurídicas, e, de maneira mais específica, as situações jurídicas que possam, potencialmente, atingir terceiros. Potencial, também, é o conhecimento de seu conteúdo por estes terceiros: a publicidade registral não se propõe a gerar o conhecimento efetivo de seu objeto a todo e qualquer terceiro, mas, antes tornar possível esse conhecimento, se o terceiro quiser buscá-lo⁴⁵.

Dentre as inscrições possíveis no registro de imóveis brasileiro estão aquelas que AFRÂNIO DE CARVALHO denomina “*declaratórias preventivas*”⁴⁶. Segundo o autor, estas servem para divulgar riscos que ameacem os direitos inscritos, acautelando terceiros sobre pretensões adversas a estes, e pondo-os de sobreaviso quanto à possibilidade de o imóvel vir a ser atingido por elas. Ainda, não há uma fórmula geral que delimite o campo de sua admissibilidade, e, com isso, suas hipóteses surgem episodicamente na legislação. Então, o autor cita alguns exemplos: a promessa de hipoteca em garantia de debêntures, que vinha prevista no Decreto 177-A, de 1893; os negócios sob condição suspensiva; e a penhora, arresto e seqüestro de imóvel, bem como a citação de ações reais ou reipersecutórias. Com base nas hipóteses, então, assinala traços comuns a este gênero de inscrição: todas exercem uma função de garantia de direitos, e previnem terceiros do risco de fazer negócio com o imóvel sobre o qual recaem; são condicionais, já que dependem da eventualidade de que o direito resguardado adquira firmeza; e têm eficácia limitada, por lhes faltar força para obstar qualquer ato de disposição

45 Cf. M. V. A. S. JARDIM, *Efeitos Substantivos do Registro Predial*, 1ª. Ed., Coimbra, Almedina, 2015, pp. 44-45.

46 Cf. *Registro de Imóveis*, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, Forense, 1976, p. 149.

sobre o imóvel, mas tão somente inquirar de má-fé o adquirente, servindo de prova pré-constituída de fraude⁴⁷.

Atualmente, a Lei de Registros Públicos brasileira traz, além dos exemplos mencionados por Afrânio de Carvalho (com exceção da promessa de hipoteca em garantia de debêntures), uma outra situação de inscrição declaratória preventiva: a “notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano” (art. 167, II, 18). E outras leis trazem, ainda, outras hipóteses, como a chamada “averbação premonitória” da existência de execuções judiciais (art. 615-A do Código de Processo Civil brasileiro de 1.973); o “arrolamento fiscal” (art. 64 da Lei Federal 9.532, de 1.997); e a “caução⁴⁸” de imóveis em garantia de dívida oriunda de contrato de locação (art. 38, parágrafo 1º da Lei Federal 8.245, de 1991).

E há, também, outras hipóteses não previstas em lei, e que têm sido aceitas pela jurisprudência, como o “protesto contra alienação de bens”⁴⁹. Isto vai ao encontro de posição consolidada da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, de que, em se tratando de atos de averbação, vigora o *numerus apertus*⁵⁰.

A Lei 13.097 de 2015: o princípio da concentração e a fé-pública registral

O chamado “princípio da concentração” tem sido defendido na doutrina brasileira desde os anos 80, e foi trazido a lume por DÉCIO ANTONIO ERPEN e JOÃO

47 Cf. *op. cit.*, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, Forense, 1976, pp. 149-152.

48 Há polêmica acerca da natureza desta “caução”, em se tratando de bens imóveis. Uma primeira corrente entende que por “caução” a lei nomeou um gênero, do qual devem ser espécies, necessariamente, a hipoteca, a anticrese e a alienação fiduciária em garantia (cf. D. A. ERPEN, *A Caução Imobiliária*, in, *Boletim do Colégio Registral do Rio Grande do Sul* 15, (2000); e M. P. MEZZARI, *Caução de Imóveis*, in, *Boletim do Colégio Registral do Rio Grande do Sul* 15, 92000)). Já para uma segunda corrente, esta caução consiste em garantia real *sui generis*, que somente existe para os fins do contrato de locação (cf., por exemplo, as decisões proferidas pela Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, nos processos 110/2005). Finalmente, para uma terceira corrente esta caução não é gênero de outras modalidades de garantia, e nem garantia real *sui generis*, mas tem por finalidade apenas gerar publicidade e eficácia perante terceiros de um direito meramente pessoal (cf. J. P. LAMANAPAIVA; T. M. BURTET, *A Caução Locatícia no Registro Imobiliário* (disponível em [http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/A CAUÇÃO LOCATÍCIA NO REGISTRO IMOBILIÁRIO.pdf](http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/A%20CAU%C3%87%C3%83O%20LOCAT%C3%8DIA%20NO%20REGISTRO%20IMOBILI%C3%81RIO.pdf)). Parece-nos que o entendimento mais adequado é o que considera a caução locatícia mera publicidade de direito pessoal. Por essa razão, sua averbação está incluída dentre os exemplos de inscrição declaratória preventiva, tendo por finalidade e efeitos inquirar de má-fé a aquisição do bem se o locatário estiver insolvente.

49 Cf. Embargos de Divergência em Recurso Especial 185.645, da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, e Recurso Especial 440.837, da mesma corte; e Processo 485/2007, da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo.

50 Cf. Processo 57.115/2010, da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo.

PEDRO LAMANA PAIVA. Por este princípio, todos os atos ou fatos vinculados a certo objeto devem ser publicitados por um mesmo e único órgão⁵¹. E, de maneira mais específica, a matrícula do imóvel no registro de imóveis deve ser tão completa que torne desnecessária qualquer outra diligência que tenha por objetivo apurar a situação jurídica do imóvel. Nas palavras dos mencionados autores, “nenhum fato jurígeno ou ato jurídico que diga respeito à situação jurídica do imóvel ou às mutações subjetivas pode ficar indiferente à inscrição na matrícula”⁵². E isto abrange não apenas a transmissão da propriedade, ou a instituição de direitos reais, mas também atos judiciais, restrições à propriedade, constrições, declarações de indisponibilidade, decretos de utilidade pública, tombamentos, etc⁵³. O princípio atrai, portanto, ao registro de imóveis qualquer informação relevante do imóvel, seja ela jurídica, ou, até mesmo, fática⁵⁴.

Este princípio foi consagrado de forma expressa no Direito Brasileiro pelo advento da Medida Provisória 656, de 2014, depois convertida na Lei Federal 13.097 de 2015. Mais do que isso, a nova lei acabou por implantar, no Brasil – ainda que em apenas certos casos, e mediante o preenchimento de certos requisitos - a fé-pública registral, tema que será mais bem desenvolvido em outra ocasião.

A regra básica da nova sistemática, contida no art. 54 da lei – e que, em nossa opinião, não trata ainda de fé-pública, mas apenas de inoponibilidade - é a de que negócios que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a uma série de atos jurídicos que os tenham precedido, desde que não inscritos na matrícula do imóvel. Em outras palavras: estes atos enumerados pela lei, se não forem levados à matrícula do imóvel, não poderão ser opostos a quem se beneficie de um negócio que constitua, transfira ou modifique direitos reais sobre o bem.

Estão nesta categoria a citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias; as constrições judiciais e o ajuizamento de execução judicial, bem

51 Cf. D. A. ERPEN, *Registros Públicos*, in RT 610 (1986).

52 Cf. D. A. ERPEN e J. P. LAMANA PAIVA, *Princípios do Registro Imobiliário Formal*, in, DIP, Ricardo (coord.), *Introdução ao Direito Notarial e Registral*, 1ª Ed., Porto Alegre, SafE, 2004.

53 Cf. D. A. ERPEN e J. P. LAMANA PAIVA, *op. cit.*

54 Cf. M. A. SANTANA DE MELO, *O meio ambiente e o Registro de Imóveis*, in, F. A. PALACIOS CRIADO, M. A. SANTANA DE MELO e S. JACOMINO (org.), *Registro de Imóveis e Meio Ambiente*, 1ª Ed., São Paulo, Saraiva, 2010, p. 39.

como o cumprimento de sentença; as restrições administrativas ou convencionais ao gozo de direitos registrados, ou quaisquer outros ônus previstos em lei; a indisponibilidade; ou a existência de outros tipos de ação judicial cujo resultado possa reduzir o proprietário do bem à insolvência.

A inscrição na matrícula dos outros tipos “de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência” depende de determinação judicial específica, cabendo ao juiz valorar a necessidade e pertinência da medida⁵⁵. Já as demais hipóteses independem de ordem judicial específica, sendo suficiente para a prática do ato a apresentação, ao registro, de certidão ou documento equivalente que comprove a prática do ato em questão.

Ainda, com exceção do previsto na Lei de Falências, bem como as hipóteses de aquisição ou extinção de direitos cuja ocorrência independa de registro, não é oponível a terceiro de boa-fé que adquira a propriedade do bem, ou garantia sobre ele, qualquer outra situação jurídica não constante da matrícula, inclusive para fins de evicção. Este caso, de maneira diferente do que ocorre com a regra geral de inoponibilidade de que já se tratou, consagra do princípio da fé-pública registral, transformando o registro de imóveis brasileiro de maneira definitiva em um verdadeiro sistema de registro de direitos⁵⁶, ou que concede uma proteção forte aos terceiros em face do ato registrável⁵⁷.

Pela dimensão dos efeitos gerados pela nova lei, seu artigo 61 estipulou um prazo de dois anos contados do início de sua vigência para que os atos jurídicos que lhe sejam anteriores sejam levados ao registro. Do que se conclui que, dentro deste período, permanecem eficazes em relação a terceiros, ainda que não inscritos; mas, após o decurso do prazo, deixarão de sê-lo, equiparando-se aos atos praticados após o início de sua vigência.

55 Cf. J. P. LAMANA PAIVA, *Princípio da Concentração, à luz da Lei nº 13.097/2015*, disponível em <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2014/11/PRINCÍPIO-DA-CONCENTRAÇÃO-e-a-Lei-n.-13.097-Atualizado.pdf>).

56 Cf. B. ARRUÑADA, *op. cit.*, pp. 102-103.

57 Cf. M. V. A. S. JARDIM, *op. cit.*, p. 140 e segs.

CONCLUSÃO

Como se viu, a Lei Federal 13.097 de 2015 inovou ao prever a inoponibilidade a terceiros de uma série de atos jurídicos não inscritos na matrícula. Dentre eles, figuram as *situações jurídicas, inclusive para fins de evicção*. É amplo o conceito de situação jurídica, consistindo esta em um conjunto de direitos ou deveres que se atribuem a certos sujeitos, em razão das circunstâncias em que se encontram, ou de atividades que desempenhem. Abrange, portanto, as diversas manifestações de poder e dever contidas nas relações jurídicas⁵⁸.

Dentre as situações jurídicas está a de *credor*. E esta situação jurídica é relevante para fins de evicção, já que, como se viu, sendo insolvente o alienante, a transmissão poderá ser impugnada pelos credores. Dessa forma, a situação jurídica de credor, se não constante da matrícula, não será oponível ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel.

Pelas regras gerais da Fraude Contra Credores cabia ao credor, como única possibilidade, demonstrar a *scientia fraudis* do adquirente para que fosse impugnada a transmissão. Já pelo regime da nova lei, não obstante o credor mantenha a possibilidade de opor sua situação ao adquirente demonstrando a ausência de boa-fé, fica aberta uma nova possibilidade: a oposição de sua situação em virtude de sua inscrição nas matrículas dos imóveis do devedor.

E qual seria o título apto a levar ao registro esta informação? Do ponto de vista formal, seriam os títulos indicados nos incisos I e II do artigo 221 da Lei de Registros Públicos, a saber, as escrituras públicas e os escritos particulares assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas.

Já do ponto de vista material, *de lege lata* ter-se-ia a necessidade de um requerimento firmado por credor e devedor, no qual há a confissão da dívida e sua especialização – por analogia com o artigo 1.424 do Código Civil de 2002, o valor do crédito, sua estimação ou valor máximo; o prazo fixado para pagamento; e a taxa de juros, se houver. Convém, portanto, ao credor, que já se elabore este requerimento quando do surgimento da obrigação, se possível.

58 Cf. F. AMARAL, *op. cit.*, pp. 221-222.

Destaque-se que não há motivos para se impedir o acesso deste dado na matrícula, já que, como se viu, prevalece no Brasil a ideia de que vigora o *numerus apertus* em se tratando de atos de averbação, e que a existência da dívida implica um risco real ao adquirente. Ainda, a legislação prevê o ingresso na matrícula de situações muito mais frágeis, como a citação em ação real ou pessoal reipersecutória, ou a distribuição de execução de título extrajudicial – as quais, não obstante tenham origem judicial, podem aceder ao registro antes da resposta do réu, e, portanto, baseiam-se em mero ato unilateral do interessado.

De lege ferenda, por outro lado, parece conveniente a criação de hipóteses legais de inscrições desta natureza para certos títulos específicos – títulos de crédito, por exemplo – independente de nova manifestação do proprietário do bem. É o que já ocorre, em nosso entender, na caução locatícia, de que já se tratou.

É importante destacar que não se tem, por meio da averbação da existência do crédito, a constituição simplificada de uma garantia real imobiliária. Esta inscrição não gera direito de seqüela, nem prioridade na execução. Tampouco gera a indisponibilidade do bem. Seu único efeito – tal como a inscrição de constrições judiciais – é afastar a boa-fé de eventuais adquirentes.

A possibilidade desta inscrição traz maior segurança aos credores, que podem dar publicidade a seu crédito e, portanto, libertar-se do pesado ônus de provar o *consilium fraudis*. Quem adquiriu o bem, o fez a despeito da existência do crédito; assumiu, portanto, o risco da insolvência. Mas também traz mais segurança aos adquirentes. Por um lado, a existência de inscrição de crédito na matrícula do imóvel negociado – especialmente se de valor vultoso - fará com que o adquirente minimamente diligente exija do alienante prova de sua situação de solvência. E, por outro, diante do previsto na Lei 13.097 de 2015, a inexistência destas inscrições na matrícula produz um aumento na presunção de sua boa-fé, já que o credor dispunha de meios de tornar pública a existência de seu crédito, mas se absteve de utilizá-lo.

Finalmente, é possível que esta inscrição torne mais difícil a alienação do bem pelo devedor, e, por conseguinte, reduza seu valor. No entanto, é importante

observar que a dificuldade ou redução no valor decorrem de sua dívida, e não do fato desta ser trazida ao conhecimento do público. Por outro lado, a diminuição na assimetria de informações causada pela publicidade desta situação jurídica gera uma conseqüente diminuição nos custos de transação, e, por conseguinte, aumenta a fluidez dos negócios imobiliários. Dessa forma, é benéfica também, de maneira geral, para os alienantes de bens imóveis.

Negar ao credor a possibilidade de tornar público seu crédito, a pretexto de se proteger o devedor, evoca a lição de BESSON⁵⁹ acerca do desenvolvimento do sistema francês de publicidade imobiliária. Segundo o autor, certo édito de 1673, da lavra de Colbert, e que pretendia conduzir uma reforma hipotecária na França, malogrou e veio a ser revogado dois anos após, por pressão de uma nobreza arruinada e perdida em dívidas.

Por outro lado, a admissão desta possibilidade reforça a estrutura institucional que preside as transmissões da propriedade, e diminui incertezas, com ganhos para o mercado imobiliário e, por conseguinte, para o desenvolvimento do país.

REFERÊNCIAS

AMARAL, Francisco. *Direito Civil – Introdução*. 7ª Ed., Rio de Janeiro, Renovar, 2008.

ARRUÑADA, Benito. *Instituciones del intercambio impersonal: Teoría y método de los registros públicos*. 1ª Ed., Cizur Menor, Editorial Aranzadi, 2013.

BESSON, Emmanuel. *Les Livres Fonciers et la Reforme Hypothécaire*, 1ª Ed., Paris, Delamotte, 1891.

BEVILÁQUA, Clóvis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado por Clóvis Beviláqua*. Vol. I. Rio de Janeiro, Francisco Alves, 1956.

BUCKLAND, Willian Warwick, *A Text-Book of Roman Law From Augustus to Justinian*, 3ª Ed., Cambridge, University Press, 1966.

CAHALI, Yussef Sahid. *Fraude Contra Credores*. 5ª Ed., São Paulo, RT, 2013.

⁵⁹ Cf. *Les Livres Fonciers et la Reforme Hypothécaire*, 1ª Ed., Paris, Delamotte, 1891, p. 82.

CALABRESI, Guido; MELAMED, Arthur Douglas. *Property Rules, Liability Rules, and Inalienability: One View of the Cathedral* in *Harvard Law Review*, 85, (1972).

CARVALHO, Afrânio de. *Registro de Imóveis*. 1ª Ed., Rio de Janeiro, Forense, 1976.

COASE, Ronald Harry. *The Nature of the Firm in Economica – New Series*. Vol. 4, N. 16, (1937).

CORREA TELLES, José Homem; TEIXEIRA DE FREITAS, Augusto., *Doutrina das Acções por José Homem Correa Telles; Accomodada ao Foro do Brazil até o ano de 1877, por Augusto Teixeira de Freitas*. 1ª Ed., Rio de Janeiro, Garnier, 1880.

ERPEN, Décio Antonio, *A Caução Imobiliária*, in, *Boletim do Colégio Registral do Rio Grande do Sul*, 15, (2000).

_____, *Registros Públicos*, in, *RT* 610 (1986).

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro*. Vol. I. 10ª Ed., São Paulo, Saraiva, 2012.

IGLESIAS, Juan. *Direito Romano*. 18ª Ed., São Paulo, RT, 2012.

JARDIM, Mónica V. Alves de Sousa. *Efeitos Substantivos do Registro Predial*. 1ª. Ed., Coimbra, Almedina, 2015.

JÖRS, Paul; KÜNKEL, Wolfgang. *Derecho Privado Romano*. 2ª Ed., Barcelona, Editorial Labor, 1965.

LAMANA PAIVA, João Pedro; BURTET, Tiago Machado, *A Caução Locatícia no Registro Imobiliário*, disponível em <http://www.lamanapaiva.com.br/> (Acesso em 18/01/16).

_____; ERPEN, Décio Antônio. *Princípios do Registro Imobiliário Formal in DIP*, Ricardo (coord.). *Introdução ao Direito Notarial e Registral*, 1ª Ed., Porto Alegre, SAFE, 2004.

_____, *Princípio da Concentração, à luz da Lei nº 13.097/2015*, disponível em <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2014/11/PRINCÍPIO-DA-CONCENTRAÇÃO-e-a-Lei-n.-13.097-Atualizado.pdf>(Acesso em: 18/01/16).

MARCHI, Eduardo César da Silveira. *Guia de Metodologia Jurídica (Teses, Monografias e Artigos)*. 1ª Ed., Lecce, Edizioni Del Griffo, 2001.

MÉNDEZ GONZÁLES, Fernando Pedro. *Fundamentación Econõmica Del Derecho de Propiedad Privada e Ingeniería Jurídica Del Intercambio Impersonal*. 1ª. Ed., Cizur

Menor, Editorial Aranzadi, 2011.

MEZZARI, Mário Pazutti. *Caução de Imóveis in Boletim do Colégio Registral do Rio Grande do Sul*, 15, (2000).

MONIER, Raymond. *Manuel Élémentaire de Droit Romain*. Vol. I, 6ª Ed., Paris, Monchrestien, 1947.

NONATO, Orosimbo. *Fraude Contra Credores (Da Ação Pauliana)*. 1ª Ed., São Paulo, Editora Jurídica e Universitária, 1969.

NORTH, Douglass Cecil. *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*. 1ª Ed., Nova Iorque, Cambridge University Press, 1990.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. Vol. 4, 1ª Ed., São Paulo, RT, 2013.

RODRIGUES, Sílvio. *Direito Civil*. Vol. I, 34ª Ed., São Paulo, Saraiva, 2006.

ROSE-ACKERMAN, Susan. *Efficiency, Equity and Inalienability*, in, *Law and Economics and The Economics of Legal Regulation*, 1ª Ed., Dordrecht, Kluwer Academic Publishers, 1986.

_____. *Inalienability And The Theory Of Property Rights*, in, *Faculty Scholarship Series, Paper 580*, (1985). Disponível em: http://digitalcommons.law.yale.edu/fss_papers/580 (Acesso em: 18/01/16).

SANTANA DE MELO, Marcelo Augusto. *O meio ambiente e o Registro de Imóveis in PALACIOS CRIADO, Francisco de Asís; SANTANA DE MELO, Marcelo Augusto e JACOMINO, Sérgio (org.), Registro de Imóveis e Meio Ambiente*, 1ª Ed., São Paulo, Saraiva, 2010.

SANTOS JUSTO, Antônio de. *Direito Privado Romano*. Vol. I, 3ª Ed., Coimbra, Coimbra Editora, 2006.

SILVA PEREIRA, Caio Mário da. *Instituições de Direito Civil*. Vol. I, 21ª Ed., Rio de Janeiro, Forense, 2006.

TEIXEIRA DE FREITAS, Augusto. *Consolidação das Leis Civis*. 3ª Ed., Rio de Janeiro, Garnier, 1876.

THEODORO JUNIOR, Humberto. *Fraude Contra Credores – A natureza da Sentença Pauliana*. 1ª Ed., Belo Horizonte, Del Rey, 1997.

TITO LÍVIO. *The History of Rome: The First Eight Books*. 1ª Ed., Londres, Henry G. Bohn, 1853.

ULHOA COELHO, Fabio. *Curso de Direito Civil*. Vol. I, 5ª Ed., São Paulo, Saraiva, 2012.

VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito Civil*. Vol. I, 5ª Ed., São Paulo, Atlas, 2005.

WORLD BANK. *Principles and Guidelines for Effective Insolvency and Creditor Rights Systems*. Washington, The World Bank, 2001.