

A DISPENSA DE CERTIDÕES PESSOAIS NA CONFIGURAÇÃO DA FRAUDE À EXECUÇÃO

1. INTRODUÇÃO

A dispensa de certidões pessoais do vendedor na celebração de negócios imobiliários tem sido objeto de controvérsia no exame da configuração da fraude à execução.

A questão central reside em definir se a ausência de certidões forenses ou de distribuidores judiciais é suficiente para afastar a presunção de boa-fé do adquirente e motivar o reconhecimento da fraude à execução.

Eis o tema a que o presente artigo se dedica.

2. PRESSUPOSTOS DA FRAUDE À EXECUÇÃO

A alienação de imóvel pode ser considerada fraude à execução quando, no momento da venda, tramitava contra o vendedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência.

Nessa hipótese, a alienação permanece válida entre as partes, mas é ineficaz perante o exequente.

Eis o que prevê o art. 792, inciso IV, e §1º, do Código de Processo Civil.

Conforme entendimento pacificado pelo Superior Tribunal de Justiça e cristalizado na Súmula 375 do Tribunal da Cidadania, a fraude à execução depende do registro da penhora ou de outra constrição na matrícula do imóvel; ou da prova de má-fé do adquirente.

A orientação foi reiterada no Recurso Especial nº 956.493/PR, julgado pela Corte Especial do STJ em 2014. Neste precedente, assentou-se que, inexistindo registro da penhora ou de outra constrição na matrícula do imóvel, cabe ao credor provar que o adquirente tinha conhecimento de demanda apta a conduzir o alienante à bancarrota.

Isto é, a existência de ação contra o vendedor passível de reduzi-lo à falência não configura, automaticamente, a fraude. É necessário verificar se foi dada publicidade registral à constrição ou se existem elementos concretos capazes de demonstrar a má-fé do adquirente.

3. A CONCENTRAÇÃO REGISTRAL E A DISPENSA DE CERTIDÕES PESSOAIS

O artigo 54, da Lei nº 13.097/2015, consagra o princípio da concentração dos atos registrais ao estabelecer que a ausência de anotação, na matrícula do imóvel, das ações em curso contra o seu proprietário, não pode ser oposta ao terceiro de boa-fé que adquire direitos reais sobre o bem.

O dispositivo legal também prevê que, para a validade e eficácia do negócio jurídico, não são exigidas certidões forenses ou de distribuidores judiciais.

A lógica do princípio é concentrar na matrícula do imóvel todas as informações relevantes para o tráfego jurídico, de modo que o adquirente possa confiar no que dali consta.

Nesse sentido, a dispensa das certidões pessoais quando da lavratura da escritura de compra e venda do imóvel não equivale, automaticamente, à má-fé do adquirente.

Trata-se, a rigor, de uma faculdade admitida pelo regime jurídico registral.

4. A DISPENSA DE CERTIDÕES PESSOAIS NÃO CONFIGURA, ISOLADAMENTE, MÁ-FÉ

A jurisprudência pátria tem reconhecido que a dispensa de certidões negativas de feito ajuizados não caracteriza, isoladamente, a má-fé do adquirente.

Cita-se, a título de exemplo, recentes julgados da Corte Paranaense, que confirmam essa assertiva.

Na Apelação Cível 0005261-25.2024.8.16.0117, julgada pela 14ª Câmara Cível do TJPR em 2026, o Tribunal entendeu que a ausência de certidões não basta para afastar a presunção de boa-fé quando inexistente registro de penhora ou averbação da execução na matrícula do imóvel.

No mesmo sentido, na Apelação Cível 0003316-44.2023.8.16.0050, julgada pela 14ª Câmara Cível do TJPR em 2026, concluiu-se que a dispensa de certidões não configura, por si só, má-fé, cabendo ao credor comprovar concretamente que o adquirente conhecia a constrição ou a demanda capaz de conduzir o alienante à insolvência.

Também na Apelação Cível 0001240-03.2023.8.16.0194, julgada pela 15ª Câmara Cível do TJPR em 2024, o Tribunal afastou a alegação de má-fé fundada exclusivamente na não emissão de certidões negativas cíveis.

Esses julgados revelam a prevalência de uma compreensão segundo a qual a falta de diligência complementar não substitui a prova da ciência efetiva do adquirente acerca de ação capaz de levar o vendedor à insolvência. A dispensa de certidões pode ser considerada no conjunto probatório, mas, por si só, não é suficiente para configurar a fraude à execução.

5. A EXISTÊNCIA DE ELEMENTOS ADICIONAIS PODE ALTERAR A CONCLUSÃO

Isso não significa dizer que a dispensa de certidões é juridicamente irrelevante em toda e qualquer circunstância. Ela pode adquirir importância, na motivação para

reconhecer a fraude à execução, quando acompanhada de outros elementos que indiquem a ciência do adquirente e a existência de conluio fraudulento.

Essa distinção foi observada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, na Apelação Cível nº 1009591-91.2023.8.26.0606, julgada pela 22ª Câmara Cível em 2026. Neste julgamento, a dispensa das certidões pessoais serviu de reforço argumentativo para configurar a fraude à execução. A circunstância foi analisada conjuntamente com a existência de execução antiga e de elevado valor, além de circunstâncias patrimoniais do vendedor incompatíveis com a regularidade da negociação. O conjunto probatório foi identificado como suficiente para afastar a presunção de boa-fé.

Essa decisão do TJSP demonstra que a controvérsia posta neste artigo não se resolve por uma regra absoluta, mas a partir das considerações das circunstâncias concretas. A dispensa de certidões pessoais pode constituir indício da má-fé do adquirente, mas, nunca, isoladamente, pode atestá-la.

6. CONCLUSÃO

O ponto decisivo para a configuração da fraude à execução é a demonstração, de forma consistente, da má-fé do comprador, para o que não basta arguir que se ele fosse um pouco mais diligente e não tivesse dispensado as certidões pessoais descobriria as demandas em curso.

Na ausência de registro da penhora ou de outra constrição na matrícula do imóvel, o ônus de demonstrar a má-fé do adquirente recai sobre o credor. Falha do adquirente em obter as certidões não autoriza, isoladamente, a determinação de ineficácia do negócio jurídico perante o exequente, especialmente quando não houver a publicidade registral dos feitos ajuizados. Em nosso ordenamento jurídico, a má-fé não se presume.

A orientação mais consistente é, portanto, aquela que prestigia a concentração registral e a proteção da boa-fé, não concedendo especial relevo à dispensa das certidões pessoais.

Contudo, dispensá-las não cria uma imunidade absoluta ao negócio jurídico. Admite-se a configuração da má-fé, mesmo sem registro da penhora ou outra restrição na matrícula do imóvel, caso a produção probatória indique a ciência inequívoca do adquirente quanto a ação capaz de reduzir o vendedor à insolvência.