

16ª Conferência Internacional da LARES

São Paulo - Brasil
29 e 30 de setembro de 2016



Aspectos Jurídicos a serem analisados na *Due Diligence* para Aquisição de Terreno Urbano de Sociedade Empresária de Responsabilidade Limitada, localizado no Estado de São Paulo, Brasil

Rodrigo Santos¹, Daniel Ferreira Falcão²

¹ Grupo CB, Rua João Pessoa, 83, Centro, São Caetano do Sul/SP, Brasil, rodrigo.jur@gmail.com

² UFF, Niterói-RJ, Brasil, danielfalcao@vm.uff.br

RESUMO

A *Due Diligence* – análise da documentação imobiliária e pessoal do alienante, dos sócios, do grupo econômico e dos antecessores – é etapa essencial para segurança jurídica e eficácia da aquisição de imóvel. São Paulo é o Estado mais rico do Brasil, de modo que a hipótese em que a sociedade empresária de responsabilidade limitada aliena imóvel urbano de sua propriedade que, por sua vez, será destinado pelo adquirente ao desenvolvimento de novo empreendimento imobiliário, é das mais corriqueiras. Assim, ao longo deste trabalho, com apoio na literatura disponível, bem como na legislação aplicável e no entendimento dos nossos tribunais, e com o objetivo de favorecer a segurança jurídica dos negócios e a conscientização do adquirente, serão apontados os aspectos jurídicos a serem analisados durante a *Due Diligence*, bem como os documentos imobiliários e pessoais necessários para instrução das análises, a fim de possibilitar a mensuração e o diagnóstico dos riscos. Dessa maneira, ao final, o adquirente vislumbrará todos aspectos jurídicos internos e externos, favoráveis e desfavoráveis, capazes de interferir na eficácia do negócio, e estará apto a tomar a decisão de adquirir ou de não adquirir o imóvel, de forma fundamentada e segura, evitando equívocos, prejuízos e a perda de oportunidades.

Palavras-chave: *Due Diligence*; Aspectos Jurídicos; Aquisição de Imóvel; Eficácia do Negócio; Sociedade Empresária de Responsabilidade Limitada.

16ª Conferência Internacional da LARES

São Paulo - Brasil
29 e 30 de setembro de 2016



Legal Aspects to be analyzed during Due Diligence for Urban Real Estate Acquisition, located in São Paulo State, Brazil, from Business Company Limited Liability owned

ABSTRACT

The Due Diligence – analysis of real estate documents and personal documentation of alienating, partners, the economy group and antecessors - is an essential step for an effectiveness legal and proper acquisition. São Paulo is the richest state in Brazil, so situations where the business company's responsibilities are limited alienates urban property it owns, which, in turn, will be used by the purchaser, the development of new real estate, is one of the simplest. Then, throughout this work, supported by the available literature as well as the applicable law and the understanding of our courts, and in order to promote legal certainty for business and awareness of the buyer, the legal aspects to be analyzed will be appointed during due diligence, as well as the real estate documents and personal documents required for instruction of the analysis in order to allow e the mensuration and diagnosis of risks. That way, in the end, the buyer glimpsed all internal and external legal aspects, favorable and unfavorable, to be able to interfere in the business effectiveness, and will be able to make a decision to acquire or not acquire the property, grounded and safely, avoiding mistakes, losses and lost opportunities.

Key-words: Due Diligence; Legal Aspects; Real Estate Acquisition; Effectiveness; Business Company Limited Liability.

1. INTRODUÇÃO

O Brasil é um país marcado por inúmeros casos de corrupção. Irregularidades e fraudes são noticiadas quase que diariamente¹, e cada vez mais frequentes nas relações interpessoais e cotidianas, causando a sensação de que a corrupção está pulverizada por todos os meios e classes sociais, e exterminá-la será o grande desafio das próximas gerações.

Nos negócios imobiliários não é diferente. Os relatos vão desde golpes grosseiros até às fraudes minuciosamente engendradas que, se não constatadas tempestivamente, podem causar vultosos prejuízos ao adquirente. São relativamente comuns, por exemplo, os casos em que a fraude é praticada no curso do processo judicial. O devedor alienante, buscando frustrar o direito do credor, fraudava a execução, desfalcando seu patrimônio através da alienação de bens imóveis. O credor, por sua vez, visando à satisfação do seu crédito, obtém a declaração judicial de ineficácia do negócio jurídico celebrado entre o devedor alienante e o adquirente. Conseqüentemente, o adquirente, que muitas vezes desconhece a existência da demanda em face do devedor alienante e adquiriu o imóvel de boa-fé, é surpreendido por decisão judicial que restabelece a responsabilidade patrimonial executória, ficando, então, sujeito à perda da propriedade, situação jurídica que inviabiliza qualquer investimento.

Nesse contexto, e considerando que a aquisição do terreno é etapa crucial para viabilidade do empreendimento imobiliário, se impõe a necessidade de que *Due Diligence* – análise da documentação imobiliária e pessoal do alienante, dos sócios, do grupo econômico e dos antecessores – seja prévia e criteriosa, de maneira que eventuais irregularidades e fraudes sejam oportunamente apontadas, possibilitando a mensuração e o diagnóstico dos riscos e a adequada instrução para a tomada de decisão pelo adquirente, a fim de que esta aconteça de forma fundamentada e segura, evitando equívocos, prejuízos e a perda de oportunidades.

Assim, ao longo deste trabalho, houve uma reflexão acerca dos aspectos jurídicos a serem analisados na *Due Diligence* para aquisição de imóvel urbano pertencente à sociedade empresária de responsabilidade limitada, localizado no Estado de São Paulo, e que será destinado, pelo adquirente, ao desenvolvimento de novo empreendimento imobiliário, hipótese que representa situação das mais corriqueiras, nos dias atuais.

2. METODOLOGIA

Foram revistas a literatura disponível e a legislação aplicável, bem como o entendimento dos tribunais brasileiros, evitando grandes discussões teóricas e buscando manter uma linguagem clara, objetiva e acessível a todos. Primeiramente, foram fixados alguns conceitos jurídicos, notadamente quanto aos registros públicos, à publicidade do processo, à responsabilidade patrimonial e às obrigações reais, com o intuito de que o leitor possa compreender todo trabalho. Em seguida, foram analisados os institutos da fraude contra credores e da fraude de execução, e seus aspectos mais relevantes. Adiante, adentrou-se na questão da boa-fé, com ênfase na conduta do adquirente e, então, foram conduzidos os estudos dos documentos e certidões imobiliárias, da documentação da sociedade empresária de responsabilidade limitada, dos sócios, do grupo econômico e dos antecessores, para finalmente culminar com o diagnóstico dos riscos e a tomada de decisão. As conclusões foram expostas de modo sintético, com fundamento nos principais resultados obtidos ao longo do trabalho.

¹ Ex.: (i) a Operação *Lava-Jato*; (ii) a Operação *Zelotes*; (iii) a Operação *Hurricane*; (iv) o *Mensalão*; (v) a *Máfia do ISS*; (vi) a *Máfia da Merenda* etc.

3. NOÇÕES JURÍDICAS PRELIMINARES

Para a adequada compreensão deste estudo, é necessário fixar as seguintes premissas:

(i) o Sistema de Registros Públicos é regulado pela Lei nº 6.015/73 (BRASIL, 1973b), e se presta a conferir publicidade, autenticidade, segurança e eficácia aos atos jurídicos, de modo que todas as informações constantes nos seus registros e averbações geram efeitos *erga omnes*, isto é, são oponíveis contra terceiros, tornando inadmissível qualquer alegação de ignorância, uma vez tais informações são acessíveis e disponibilizadas a qualquer pessoa, através de certidão (BORGES, 2012, p. 186, 600-602);

(ii) enquanto não levados ao Registro Público, os atos jurídicos geram somente efeitos *inter partes*, ou seja, obrigam apenas as partes envolvidas, de maneira que os direitos deles decorrentes, não podem ser opostos contra terceiros;

(iii) o Registro de Imóveis integra o Sistema de Registros Públicos, e suas atribuições são delimitadas pelos artigos 167 a 171 do mesmo diploma legal;

(iv) as informações de ajuizamento dos processos judiciais, constantes nos Distribuidores Judiciais, são públicas, tanto quanto as informações constantes nos registros públicos, e podem ser obtidas por qualquer pessoa, por meio de certidões de distribuição de feitos ajuizados;

(v) em regra, os processos e os atos processuais, judiciais e administrativos, são públicos, podendo a lei restringir a publicidade dos atos processuais quando a defesa ou o interesse social o exigirem, ou nos casos em que a preservação do direito à intimidade do interessado no sigilo, não prejudique o interesse público à informação, nos termos dos artigos 5º, LX, e 93, IX, da Constituição Federal (BRASIL, 1988);

(vi) no Brasil, vigora o regime da responsabilidade patrimonial do devedor, pela qual este responde, para o cumprimento de suas obrigações, com todo seu patrimônio presente e futuro, ressalvadas algumas restrições estabelecidas em lei, a teor do artigo 789 do Novo Código de Processo Civil (BRASIL, 2015). Assim, o patrimônio alienável e penhorável do devedor representa efetiva garantia de pagamento para os seus credores (CAHALI, 2013, p. 356), que poderão buscar a tutela jurisdicional do Estado para satisfação coercitiva dos seus créditos;

(vii) entretanto, não apenas os bens do devedor são suscetíveis de serem alcançados pela execução, mas também o são, os bens que o devedor houver alienado ou gravado com ônus real em fraude de execução, à luz do que estabelece o artigo 790, V, do Novo Código de Processo Civil (BRASIL, 2015). Nesse caso, se o devedor desfalcar seu patrimônio, tornando-o insuficiente para satisfação do crédito, a responsabilidade patrimonial poderá ser judicialmente restabelecida sobre o imóvel alienado, tornando ineficaz a alienação, atingindo o adquirente;

(viii) as obrigações reais ou *propter rem* são aquelas que decorrem de um direito sobre a coisa, e a acompanham, mesmo em caso de alienação, ficando o adquirente subrogado em tais obrigações, como, por exemplo, o pagamento de contribuições condominiais e de tributos imobiliários (BRASIL, 1966; NEVES, 2009, p. 77);

(ix) nos termos do Informativo de Jurisprudência nº 0439, o Superior Tribunal de Justiça fixou o entendimento de que há para o proprietário, uma obrigação real ambiental de reparar eventuais danos ambientais ocorridos no imóvel, independentemente da data da ocorrência e de quem seja o causador (BRASIL, 2010).

4. A FRAUDE

A fraude consiste na prática de ato ou na celebração de negócio jurídico, absolutamente lícito, se considerado em si mesmo, mas que objetiva afastar a aplicação de determinado preceito legal, podendo, eventualmente, causar prejuízo a outrem.

Entretanto, para este trabalho, interessa apenas a fraude capaz de causar danos a terceiros, notadamente, ao credor, que poderá não ter seu direito satisfeito, e ao adquirente, que dispenderá de quantia considerável para aquisição do imóvel e, mesmo assim, poderá ver restabelecida a responsabilidade patrimonial sobre o bem. Dentre as fraudes contra o interesse de terceiros, estão: **(i)** a fraude contra credores, também conhecida como fraude contra credores *lato sensu* e, ainda, como fraude pauliana; **(ii)** e a fraude de execução.

A fraude de execução é espécie da fraude contra credores em sentido amplo, já que objetiva a frustração de um crédito, pelo esvaziamento patrimonial do devedor (CAHALI, 2013, p. 62).

4.1. A Fraude Contra Credores

A fraude contra credores consiste na disposição de bens por parte do devedor insolvente, ou que, em virtude da prática de tal ato, é levado à insolvência, a fim de eximir seu patrimônio da responsabilidade executiva e frustrar a satisfação do direito do credor.

Importante frisar que o devedor não perde o direito de dispor dos seus bens, pelo simples fato de ser devedor. Tem o devedor a liberdade para dispor de parte do seu patrimônio, devendo preservar apenas o montante necessário para garantir a satisfação dos credores, em caso de inadimplemento (ZAVASCKI, 2000, p. 272).

A fraude contra credores requer a presença de três elementos constitutivos: **(i)** um crédito anterior ao ato tido como fraudulento, exceto em caso de fraude predeterminada, hipótese em que este requisito pode ser afastado (CAHALI, 2013, p. 106); **(ii)** o *eventus damni*, compreendido como o ato que causa prejuízo ao credor, seja em razão da insolvência do devedor ao tempo da prática do ato tido como fraudulento, seja porque a prática desse ato o tenha levado à insolvência; **(iii)** o *consilium fraudis*, que corresponde à consciência que tem, ou deva ter, o devedor acerca dos prejuízos que causará aos credores, em virtude da prática do ato fraudulento, e à ciência que tem, ou deva ter, o adquirente, sobre o estado de insolvência em que se encontra, ou ao qual será reduzido o devedor alienante, em virtude da alienação ou oneração de bens.

O instrumento jurídico processual adequado para apuração da fraude contra credores é a ação pauliana. Trata-se de ação judicial de natureza pessoal, que deve ser proposta pelo credor em face do devedor alienante e do adquirente (SALAMANCHA, 2005, p. 99), no domicílio de qualquer um dos réus, não cabendo o registro da citação (CAHALI, 2013, p. 261) previsto no artigo 167, I, nº 21, da Lei nº 6.015/73 (BRASIL, 1973b).

Em regra, na ação pauliana, incumbe ao credor provar os fatos constitutivos do seu direito, ou seja: **(i)** a existência de crédito anterior ao ato tido como fraudulento, e; **(ii)** o *consilium fraudis*. Por outro lado, por ser fato negativo, e também por ser infinitamente mais fácil ao devedor, deve ocorrer a inversão do ônus da prova quanto ao *eventus damni*, cabendo ao devedor alienante provar sua solvabilidade, exceto se a insolvência for notória ou houver motivo para ser conhecida pelo adquirente, nos termos do artigo 159 do Código Civil (BRASIL, 2002).

A sentença que reconhece a fraude contra credores não anula o negócio jurídico celebrado entre o devedor alienante e o adquirente, que permanece válido, mas o torna ineficaz, exclusivamente em relação ao credor autor, restabelecendo a responsabilidade patrimonial sobre o bem alienado ou onerado fraudulentamente (THEODORO JUNIOR, 2001, p. 210).

4.2. A Fraude de Execução

A fraude de execução consiste no ato de disposição (alienação ou oneração) de bens praticado pelo devedor, na tentativa de frustrar o direito dos credores, quando contra ele (devedor) já existe processo em curso, fundado em direito real ou capaz de reduzi-lo à insolvência, visando tornar ineficaz o desenvolvimento da função jurisdicional do Estado e, conseqüentemente, atentando contra a dignidade da Justiça. Os principais casos de disposição de bens em fraude de execução estão previstos no artigo 792 do Novo Código de Processo Civil (BRASIL, 2015)².

É instituto de direito público e, por sua maior gravidade, pode ser reconhecida e declarada incidentalmente, nos próprios autos da execução ou na fase de cumprimento de sentença, sendo desnecessária ação autônoma. Para tanto, deve o juiz identificar a presença dos elementos objetivos da fraude, e previamente intimar o adquirente, que poderá opor embargos de terceiro, no prazo de 15 (quinze) dias, a teor do artigo 792, §4º, da Lei Processual Civil (BRASIL, 2015).

A alienação em fraude de execução é ineficaz tão somente em relação ao credor exequente, conforme preceitua artigo 792, §1º, do Novo Código de Processo Civil (BRASIL, 2015), permanecendo válido o negócio jurídico celebrado entre o devedor alienante e o adquirente.

Muita discussão já houve em torno dos elementos constitutivos da fraude de execução. A singela leitura do artigo 792 do Novo Código de Processo Civil (BRASIL, 2015) sugere serem necessários apenas elementos objetivos. Entretanto, ao editar a Súmula 375 (BRASIL, 2009), o Superior Tribunal de Justiça, já pacificou o entendimento jurisprudencial de que o *consilium fraudis* é o elemento subjetivo constitutivo da fraude de execução. Assim, os elementos constitutivos da fraude de execução, são os seguintes: (i) uma demanda pendente; (ii) a frustração dos meios executórios e; (iii) o *consilium fraudis*.

A demanda pendente é a ação ajuizada, a petição inicial meramente distribuída, sendo irrelevante a citação válida³ (CAHALI, 2013, p. 430-431; CAIS, 2005, p. 132-135), pelo fato de que esta, não é ato praticado pelo autor, mas pelo Estado, desde que aquele forneça os meios necessários para a efetivação do ato referido processual, sendo injusto e desarrazoado sujeitá-lo à espera dos trâmites burocráticos do Poder Judiciário, mas, principalmente, porque com a simples distribuição da petição inicial, o processo se torna público, e passa a constar no banco de dados do Distribuidor Judicial. Importante ainda frisar que a demanda pendente deve ser entendida como aquela que tramita no juízo criminal (DINAMARCO, 2005, p. 391) ou no juízo cível, seja ela de natureza cognitiva, executiva ou cautelar (ASSIS, 2004, p. 231).

A frustração dos meios executórios corresponde a qualquer ato de disposição de bens praticado pelo devedor, que frustre a prestação jurisdicional do Estado e, conseqüentemente, a satisfação

² “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”.

³ Embora não seja este o entendimento predominante no Superior Tribunal de Justiça, a própria Corte Especial já sedimentou o entendimento de que, havendo a averbação da certidão comprobatória do ajuizamento da execução, pelo credor, junto ao Registro de Imóveis, nos termos do artigo 615-A, §3º, do Código de Processo Civil de 1973 (BRASIL, 1973a), que corresponde ao artigo 828, §4º, do Novo Código de Processo Civil (BRASIL, 2015), torna-se dispensável a citação válida do devedor. Há de se registrar que, no Recurso Especial nº 956.943/PR, a Relatora Ministra Nancy Andrighi concluiu, em seu voto, pela desnecessidade de citação válida do devedor alienante, admitindo ser impossível ignorar a publicidade do processo, decorrente do seu registro e da mera distribuição da petição inicial (BRASIL, STJ, 2014a).

do direito do credor. Nas hipóteses previstas nos incisos I, II e III do artigo 792 do Novo Código de Processo Civil (BRASIL, 2015), a frustração dos meios executórios ocorre pela disposição de bem sobre o qual recaia ação fundada em direito real, ou haja qualquer ato de constrição judicial averbado à margem do registro público competente. Já na hipótese tipificada no inciso IV do mesmo artigo (BRASIL, 2015), que corresponde à imensa maioria dos casos, ela se dá com a disposição de bens pelo devedor, que resulta na sua insolvência.

É pacífico o entendimento de que, não sendo encontrados bens passíveis de penhora, compete ao devedor fazer prova da sua solvabilidade, militando em favor do credor uma presunção relativa ou *juris tantum* de insolvência do devedor (SALAMANCHA, 2005, p. 150).

O *consilium fraudis* é o elemento subjetivo que corresponde à consciência que tem, ou deva ter, o devedor, acerca da frustração dos meios executórios, e dos prejuízos que causará aos credores, decorrentes da prática do ato fraudulento, e a ciência que tem, ou deva ter, o adquirente, sobre a situação jurídica em que se encontra o devedor alienante, e à qual serão levados, ele adquirente e o devedor alienante, em virtude da alienação ou oneração de bens. Diferentemente do que ocorre na fraude contra credores, na fraude de execução o *consilium fraudis* é presumido em favor do credor, ou seja, sua prova é dispensada. Necessário frisar que a dispensa da prova, não significa a dispensa do próprio elemento.

As presunções são fruto de um processo da técnica jurídica com o qual o direito diz que é o que é provável que seja. Não são meios de prova, mas processos lógicos que se baseiam nas regras da experiência da vida, pela qual “um fato é consequência típica do outro”, e surgem da dificuldade ou da impossibilidade da prova de certos fatos, o que obriga o legislador a contentar-se com indícios para que o juiz possa extinguir os conflitos de interesse, dividindo-se em presunções legais e presunções de fato. As presunções legais, a seu turno, subdividem-se em: (i) presunções relativas ou *juris tantum* e; (ii) presunções absolutas ou *jure et de jure*. As presunções relativas admitem prova em contrário, como, por exemplo, a presunção de que a propriedade pertence à pessoa em nome de quem está registrada. Esta presunção estabelece o ônus da prova, de maneira que, o beneficiário está dispensado de provar o fato a que ela conduz, cabendo ao interessado provar que a dedução legal não é verdadeira. As presunções absolutas, por sua vez, são indiscutíveis, e não admitem prova em contrário (AMARAL, 2006, p. 411-412).

Assim, a presunção do *consilium fraudis* será relativa ou *juris tantum*, exceto se houver o registro: (i) da pendência da ação fundada em direito real ou pessoal reipersecutória, relativas a bens imóveis ou; (ii) de qualquer constrição judicial na matrícula do imóvel, casos em que a presunção será absoluta ou *juris et de jure*.

Entretanto, o Superior Tribunal de Justiça, por meio da Súmula 375 (BRASIL, 2009), sedimentou o entendimento de que o reconhecimento da fraude de execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova da má-fé do adquirente. Isso significa que, caso a penhora não esteja registrada, ou sequer exista, estará o credor imbuído de provar a má-fé do adquirente, o que é extremamente difícil e oneroso, razão pela qual, neste ponto, o autor deste trabalho pede vênias para ousar discordar do entendimento da Corte Superior, pautado na presunção de boa-fé do adquirente (BRASIL, STJ, 2014b)⁴, já que o Estado Democrático de

⁴ Nos termos do Informativo de Jurisprudência nº 0552, de 17 de dezembro de 2014, do Superior Tribunal de Justiça, “a presunção de boa-fé é princípio geral de direito universalmente aceito, sendo milenar a parêmia: a boa-fé se presume, a má-fé se prova, de maneira que, inexistindo registro da penhora na matrícula do imóvel, é do credor o ônus da prova de que o terceiro adquirente tinha conhecimento de demanda capaz de levar o alienante à insolvência, sob pena de tornar-se letra morta o disposto no art. 659, § 4º, do CPC” (BRASIL, STJ, 2014b). O artigo 659, § 4º, do Código de Processo Civil de 1973 (BRASIL, 1973a), revogado pelo Novo Código de Processo Civil (BRASIL, 2015), corresponde ao artigo 844 do novo diploma legal, com a seguinte redação: “**Art. 844.** Para presunção

Direito deve contar com um sistema jurídico que torne efetiva a prestação jurisdicional, mas que também confira segurança jurídica aos negócios celebrados de boa-fé.

Para tanto, deve ser aplicado o princípio da proporcionalidade, que funciona como um ponto de equilíbrio para a justa medida entre os princípios da boa-fé (atrelado ao valor da segurança jurídica) e da efetividade processual (SALAMANCHA, 2005, p. 179).

A Lei nº 7.433/85 (BRASIL, 1985), regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86 (BRASIL, 1986), dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e prevê que, no ato notarial, o Tabelião consignará a apresentação das certidões fiscais, de feitos ajuizados e ônus reais (artigo 1º, §2º). Ademais, a praxe comercial manda que, antes de adquirir um bem imóvel, deve o adquirente providenciar as certidões pessoais em nome do alienante no foro da comarca do imóvel e também no foro da comarca do domicílio do alienante, além, é claro, das certidões e documentos relativos ao imóvel.

Como se vê, não há fundamentação convincente para a afirmação de uma pretensa presunção de boa-fé ou inocência em favor do adquirente, que deixa de tomar as cautelas essenciais devidas, beneficiando-se de sua própria omissão ou desídia (CAHALI, 2013, p. 506), mas, ao contrário, a presunção em favor do credor se justifica pelo fato de que o adquirente deve ter as cautelas costumeiras ao adquirir um imóvel. Invertido o ônus probatório, é permitido ao adquirente afastar a presunção de fraude, provando sua boa-fé, com a comprovação de que foi diligente.

Por outro lado, se o adquirente foi diligente e, previamente à aquisição do bem, obteve todas as informações documentos e certidões necessárias à verificação da situação jurídica do imóvel, do alienante, dos sucessores e dos demais envolvidos, também não pode ficar sujeito à insegurança jurídica, e ver sua aquisição simplesmente tornar-se ineficaz.

Assim, se mostra adequada a solução através da aplicação do princípio da proporcionalidade, pautada nos seguintes parâmetros: **(i)** a ação fundada em direito pessoal, em regra, deve ser proposta no foro da comarca do domicílio do réu, nos termos do artigo 46 do Novo Código de Processo Civil (BRASIL, 2015); **(ii)** a ação fundada em direito real sobre imóvel deve ser proposta no foro da comarca da situação do imóvel, nos termos do artigo 47 do mesmo diploma legal (BRASIL, 2015).

Portanto, se a demanda pendente tramitar no foro da comarca do imóvel alienado ou onerado, ou no foro da comarca do domicílio do alienante, haverá presunção relativa ou *juris tantum* de *consilium fraudis* em favor do credor exequente, pois, se o adquirente deixou de tomar as cautelas elementares que a natureza do negócio exige, deve suportar o ônus de sua negligência. Nos dizeres de SALAMANCHA (2005, p. 182), “prevalece assim, nesse caso, o princípio da efetividade do processo”.

Mas, se a demanda pendente tramitar em foro de comarca diversa, ou seja, em qualquer foro que não seja o da situação do imóvel alienado, nem o do domicílio do réu, a presunção relativa ou *juris tantum* será de boa-fé em favor do adquirente, uma vez que os Tribunais Estaduais não possuem bancos de dados interligados, que contenham as informações das ações distribuídas em todas as comarcas do país. O Poder Judiciário Federal também não, de modo que não se pode exigir que o adquirente providenciasse as certidões pessoais em nome do alienante em todas as comarcas do Brasil, pois o ônus seria exacerbado (SALAMANCHA, 2005, p. 184-185).

O *consilium fraudis* também será presumido de forma relativa ou *juris tantum*, nos casos em a alienação ou oneração de bens ocorreu entre pessoas com relações próximas de amizade, ou de negócios comuns e mútuos, pois a convivência frequente entre os contratantes, o parentesco

absoluta de reconhecimento por terceiros, cabe ao exequente providenciar a averbação do arresto ou da penhora no registro competente, mediante apresentação da cópia do auto ou do termo, independentemente de mandado judicial”.

próximo e a eventual relação de afinidade ou doméstica, são fatos que induzem a presunção de ciência pelo adquirente quanto à existência da demanda pendente (CAHALI, 2013, p. 186).

Da mesma maneira, caso a fraude de execução decorra de alienações sucessivas, a presunção de *consilium fraudis* em favor do credor se afigura justa, pois é dever do adquirente providenciar a certidão vintenária, e as certidões pessoais daqueles que figuraram como proprietários do imóvel (OLIVEIRA, 1988, p. 111-112). Portanto, inexistindo o registro de constrição judicial, deve haver apenas uma presunção relativa ou *juris tantum* de *consilium fraudis*.

5. O ADQUIRENTE DE BOA-FÉ

O conceito de boa-fé não é puramente jurídico, mas também ético e social, de maneira que não corresponde a uma regra pronta e acabada, não possuindo conteúdo exato e detalhado, projetando-se apenas no caso concreto. A doutrina reconhece três espécies de boa-fé: (i) a subjetiva, que está atrelada ao estado psicológico do agente; (ii) a objetiva, que se verifica na conduta do sujeito, sendo irrelevantes os aspectos psicológicos e; (iii) a hermenêutica, que se traduz na interpretação dos atos e negócios jurídicos, ajudando a compreender as manifestações de vontade (STOCCO, 2002, p. 38-39).

Com a evolução do Direito, a boa-fé subjetiva paulatinamente cedeu espaço à boa-fé objetiva que, por sua vez, consagra um padrão de conduta parametrizado na conduta do homem médio, que é calcada na honestidade, na lealdade, na retidão e na diligência, e que leva em conta todos os membros da sociedade e aspectos sociais, constituindo verdadeiro princípio geral de Direito.

Aliás, o legislador do Código Civil (BRASIL, 2002) deixou patente sua intenção prestigiar a boa-fé objetiva, especialmente nos artigos 113, 187 e 422 do referido diploma legal, alçando-a à condição de cláusula geral, que funciona como norma de interpretação e elemento que limita os direitos subjetivos, a fim de estabelecer deveres de comportamento que as partes devem observar desde as tratativas negociais, durante a execução e depois de executado o contrato.

Assim, o adquirente deve agir conforme o padrão de conduta do homem médio, exigido pela sociedade, obtendo e analisando, previamente à aquisição, todas as certidões necessárias, imobiliárias e pessoais, nas comarcas da situação do imóvel e do domicílio do alienante, como consagra a praxe comercial, e também em cumprimento à Lei nº 7.433/85 (BRASIL, 1985) e ao Decreto nº 93.240/86 (BRASIL, 1986), sendo irrelevante seu estado psicológico (crença de estar agindo de acordo e com o amparo da lei).

E ainda, caso o alienante seja pessoa jurídica, deve o adquirente verificar a certidão negativa de débitos do INSS, exigida pelo artigo 47, I, b, da Lei nº 8.212/91 (BRASIL, 1991), além de todas as demais em nome dos sócios e do grupo econômico. A respeito, SILVA (2015, p. 212-213) ensina que, em determinados casos, o sócio insolvente, adquire bens em nome da empresa para, então, aliená-los em detrimento de seus credores. Estes, por sua vez, pretendendo a penhora, podem alegar que o bem, embora em nome da empresa, efetivamente pertencia ao sócio.

Vale lembrar que, no momento da aquisição do imóvel, as certidões devem estar dentro do prazo de validade que, na maioria das vezes, é de 30 (trinta) dias após a data de expedição.

Dessa forma, tomando todas as cautelas exigidas e verificando que não há qualquer impedimento para a aquisição do imóvel, estará o adquirente protegido contra eventual alegação de alienação em fraude, pois, apresentando todas as certidões, comprovará sua boa-fé objetiva que, em respeito à segurança dos negócios jurídicos, há de ser preservada (BRASIL, TJSP, 2006)⁵.

⁵ “EMBARGOS DE TERCEIRO. Fraude à execução. Alienação de imóvel após a propositura de ação de execução. Ocorrência da fraude evidenciada. Hipótese em que cabia ao embargante exigir a apresentação das

6. ANÁLISE DOS DOCUMENTOS E CERTIDÕES IMOBILIÁRIAS

Assim, com base em todo exposto, e em atenção ao padrão de conduta pautado na boa-fé objetiva, é imprescindível que, previamente à aquisição, sejam providenciados e analisados, no mínimo, os seguintes documentos e certidões imobiliárias:

6.1. Certidão de Inteiro Teor da Matrícula com Filiação Vintenária e Negativa de Ônus, Alienações e Ações Reipersecutórias

A matrícula é a “carteira de identidade do imóvel” (SILVA, 2015, p. 02), já que é o documento que o identifica e narra toda sua história, através de atos (registros e averbações). Portanto, traz em si informações relevantes acerca do imóvel como, por exemplo: (i) data da sua abertura; (ii) descrição do imóvel; (iii) dados pessoais do proprietário e dos detentores de direitos reais⁶ sobre o imóvel, bem como dos títulos que instruíram os respectivos registros; (iv) dados de localização dos registros anteriores; (v) registros de todas as transferências, bem como dos títulos que instruíram os respectivos registros; (vi) dados de todas as pessoas que tiveram algum direito real sobre o imóvel; (vii) averbações de casamento, divórcio, falecimento etc.; (viii) existência de cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade; (ix) quitação do preço; (x) existência de edificações averbadas e dados do respectivo habite-se e da certidão negativa de débitos do INSS, referente à obra; (xi) número de contribuinte no cadastro imobiliário municipal; (xii) existência de enfiteuse e dados do senhorio; (xiii) existência de instituição de bem de família; (xiv) existência de ônus (alienação fiduciária em garantia, hipoteca, anticrese etc.); (xv) existência de gravames (penhora, arresto, sequestro de bens etc.); (xvi) existência de citações judiciais registradas ou averbadas; (xvii) demarcações e divisões; (xviii) existência de loteamento, incorporação e condomínio; (xix) desdobros e fusões etc.

Durante a *Due Diligence*, devem ser analisados todos os atos efetivados nos últimos 20 (vinte) anos. Dessa forma, a certidão de matrícula deve ser fornecida no seu inteiro teor, com filiação vintenária (SILVA, 2015, p. 14), e negativa de ônus, alienações e ações reais reipersecutórias. Vale destacar que o prazo de validade da certidão de matrícula é de 30 (trinta) dias e, no Estado de São Paulo, é possível obter a certidão digital, através do site www.registradores.org.br, da Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis.

6.2. Cópia Autenticada ou Certidões dos Títulos Aquisitivos de Propriedade de Todas as Transferências Ocorridas nos Últimos 20 (vinte) Anos

O título é o documento hábil para formalização da transferência da propriedade do imóvel, que acontecerá com o seu registro pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, à margem da matrícula, nos termos do artigo 1.245 do Código Civil (BRASIL, 2002). Na dicção do artigo 108 da Lei Civil (BRASIL, 2002), de modo geral, a Escritura Pública é o título hábil para o registro da aquisição da propriedade, bem como para constituição, transferência, modificação ou

certidões de que trata a Lei n. 7433/85 (regulamentada pelo Decreto n. 93.240/86) ou diligenciar junto ao Distribuidor forense. Condição de terceiro de boa-fé afastada. Recurso improvido” (Apelação Cível nº 790.178-0/0, 2006)

⁶ Nos termos do artigo 1.225 do Código Civil, “são direitos reais: I – a propriedade; II – a superfície; III – as servidões; IV – o usufruto; V – o uso; VI – a habitação; VII – o direito do promitente comprador do imóvel; VIII – o penhor; IX – a hipoteca; X – a anticrese; XI – a concessão de uso especial para fins de moradia; XII – a concessão de direito real de uso”.

renúncia de quaisquer outros direitos reais, mas há hipóteses em que a Lei autoriza a aquisição da propriedade através do registro de outros títulos⁷.

Através da análise dos títulos de propriedade dos últimos 20 (vinte) anos, é possível averiguar as condições dos negócios firmados pelos antecessores e pelo alienante, inclusive quanto à quitação da totalidade do preço e a apresentação das certidões imobiliárias e pessoais, de modo a constatar indícios de boa-fé objetiva e plena eficácia das transferências registradas à margem da matrícula.

6.3. Certidão de Débitos de Tributos Imobiliários, Lançamentos de IPTU e Outros Eventuais Tributos Imobiliários, e Comprovantes de Pagamento

A certidão de débitos de tributos imobiliários é o documento oficial fornecido pela Prefeitura do local do imóvel, capaz de atestar a existência ou inexistência de débitos tributários que recaiam sobre o bem, tais como: IPTU, Taxa de Coleta de Lixo Domiciliar, Contribuição de Melhoria etc.

Nesse passo, ainda que a certidão ateste a inexistência de débitos de tributos imobiliários, é recomendável que o adquirente exija a apresentação dos lançamentos de IPTU e de outros eventuais tributos imobiliários, referentes ao exercício vigente e aos 05 (cinco) exercícios imediatamente anteriores, acompanhados dos comprovantes de pagamento das parcelas vencidas. Isso porque a expedição da certidão negativa pela Prefeitura não inibe a cobrança de débitos que eventualmente sejam apurados em momento posterior, e o prazo para cobrança de créditos tributários prescreve em 05 (cinco) anos, a contar da data da sua constituição definitiva, a teor do artigo 174 do Código Tributário Nacional (BRASIL, 1966).

Além disso, não obstante as Prefeituras Municipais tenham a prerrogativa de estabelecer o prazo de validade das certidões expedidas sob sua responsabilidade, recomenda-se que o adquirente exija que a certidão negativa de tributos imobiliários tenha sido expedida nos últimos 30 (trinta) dias, pois, em regra, a cobrança de IPTU e taxas obedece à periodicidade mensal.

6.4. Certidão Municipal de Débitos de Multas e Infrações Administrativas

A certidão municipal de débitos de multas e infrações administrativas é o documento que atesta a existência ou inexistência de débitos não tributários e/ou infrações que recaem sobre o imóvel. Contudo, tal certidão ainda não é disponibilizada por todas as Prefeituras dos Municípios do Estado de São Paulo. De qualquer forma, é prudente que o adquirente realize ao menos uma pesquisa junto à Prefeitura, a fim de averiguar a existência de autos de infração e multas, capazes de originar débitos não tributários que, devido à sua natureza, recairão sobre o imóvel.

6.5. Certidão de Débitos de Foro e Laudêmio, e Comprovantes de Pagamento

Caso o imóvel seja foreiro, cabe ao adquirente certificar-se a inexistência de débitos decorrente de foro e laudêmio, através da respectiva certidão negativa de débitos, expedida pelo titular do domínio direito, também conhecido como Senhorio. Assim, deve o adquirente averiguar, na matrícula, quem é o titular do domínio direto, e exigir a apresentação da certidão negativa de débitos de foro e laudêmio, expedida nos últimos 30 (trinta) dias, e os respectivos comprovantes

⁷ Por exemplo, pelo registro de: (i) carta de arrematação; (ii) carta de adjudicação; (iii) formal de partilha; (iv) sentença judicial de Usucapião, com o trânsito em julgado; (v) contrato firmado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação; (vi) certidão expedida pela Junta Comercial, decorrente de integralização de capital social efetivada através da incorporação de imóvel.

de pagamento referentes ao exercício vigente e aos 05 (cinco) anos imediatamente anteriores, a fim de se resguardar quanto a eventuais cobranças que venham a ser pleiteadas.

6.6. Certidão de Débitos de Condomínio Assinada pelo Síndico, Acompanhada dos Documentos de Representação e de Instituição do Condomínio

Da mesma forma, caso o imóvel integre um condomínio, informação que também deve constar na matrícula, o adquirente terá de certificar-se da inexistência de débitos condominiais, através de certidão negativa de débitos. A referida certidão deve ser assinada pelo Síndico, já que este é o representante legal do condomínio e, portanto, é quem está investido de poderes para tanto. A comprovação dos poderes deve ser averiguada na última Ata de Eleição do Síndico.

Além do mais, é importante que o adquirente tenha ciência de todos os termos da Instituição e do Regimento Interno do Condomínio, a fim de evitar transtornos e/ou dissabores.

6.7. Comprovantes de Pagamento de Contas de Consumo

O adquirente deve constatar se o imóvel possui ou não ligações de energia elétrica, abastecimento de água e gás e, em caso afirmativo, consultar as concessionárias dos respectivos serviços públicos, a fim de apurar a existência ou não de débitos decorrentes de tais serviços. Outrossim, recomenda-se que sejam apresentadas as contas de consumo dos últimos 03 (três) meses, acompanhadas dos comprovantes de pagamento, já que este prazo é razoável para que haja a interrupção dos serviços pelas concessionárias, em caso de inadimplência.

6.8. Certidões Negativas de Desapropriação

Outro ponto chave para o adquirente, é a busca por informações quanto a eventual interesse público na desapropriação do imóvel. As Prefeituras Municipais fornecem a certidão negativa de desapropriação, ou a certidão de inexistência de decreto expropriatório, sem maiores dificuldades. Contudo, deve ainda o adquirente, diligenciar junto aos órgãos do Governo do Estado, a fim de averiguar possível interesse público sobre o bem.

6.9. Certidões Negativas de Tombamento

A certidão negativa de tombamento atesta que o imóvel não integra o patrimônio histórico, cultural e artístico do Município. Não há dificuldades em obtê-la, junto às Prefeituras. No entanto, deve ainda o adquirente obter a mesma certidão junto ao CONDEPHAAT – Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo, e ao IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, vinculado à União.

Vale ressaltar que o CONDEPHAAT disponibiliza a relação dos bens tombados pelo Governo do Estado de São Paulo, no site <http://www.cultura.sp.gov.br>, e o IPHAN elenca a relação dos bens tombados que compõem o acervo nacional, através do site <http://www.iphan.gov.br>.

6.10. Certidões de Débitos, Passivos e Infrações Ambientais

A obtenção e certidões acerca de débitos, passivos e infrações ambientais, nas esferas federal, estadual e municipal, não é tarefa nada simples. Isso porque, ainda que seja crescente e

extremamente louvável a comoção pública e social para a preservação e reparação do Meio Ambiente, os órgãos do Poder Público não contam com os meios e recursos necessários para o desenvolvimento de um banco de dados adequado.

Entretanto, é recomendável que o adquirente ao menos consulte os órgãos ambientais, nos âmbitos federal, estadual e municipal, a fim de buscar informações acerca de débitos, passivos e infrações que, eventualmente, possam atingir o imóvel.

6.11. Laudo Técnico e Documental Ambiental

Ainda sob o prisma dos aspectos jurídicos ambientais, recomenda-se que o adquirente providencie a contratação de empresa especializada ou profissional capacitado e habilitado para elaboração de laudo técnico e documental ambiental, que ateste a regularidade ambiental do imóvel. Importante frisar que o trabalho e o laudo devem dividir-se em duas etapas distintas, porém, complementares, quais sejam: **(i)** técnica ambiental; e **(ii)** documental.

A etapa técnica ambiental compreende a análise do imóvel, com vistoria local e identificação de possíveis atividades potencialmente poluidoras, bem como de áreas verdes (reserva legal e áreas de preservação permanente) e de recursos naturais. Eventualmente, com o decorrer dos trabalhos, podem ser necessárias as análises de amostras do solo e de água do lençol freático. Caso seja constatado algum passivo ou contaminação, o Laudo Técnico deverá apontar quais as são as medidas adequadas para reparação. Já a etapa documental consiste na busca de informações junto aos órgãos públicos ambientais federais, estaduais e municipais, acerca de possíveis débitos, passivos e infrações ambientais, bem como de eventuais mapas de áreas contaminadas e licenças que, eventualmente, estejam nos arquivos e bancos de dados daqueles órgãos.

6.12. Documentos e Certidões Para a Análise dos Aspectos Técnicos

É preciso registrar, ainda, que deve o adquirente analisar os aspectos técnicos do imóvel, previamente à aquisição. Para tanto, é imprescindível a obtenção e análise da certidão de zoneamento e/ou da certidão de uso e ocupação do solo, expedidas pela Prefeitura local, bem como o levantamento planialométrico e a sondagem do solo, desenvolvidos por profissionais habilitados e capacitados. São elementos mínimos para que se possa fazer uma análise técnica-jurídica acerca do potencial empreendimento a ser desenvolvido no imóvel.

7. ANÁLISE DOS DOCUMENTOS E CERTIDÕES DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

É essencial que o adquirente analise a situação pessoal e patrimonial da sociedade empresária de responsabilidade limitada alienante, por meio de documentos e certidões pessoais, de maneira que eventuais irregularidades e passivos sejam identificados e mensurados. Como já explicitado, todas as certidões pessoais da alienante devem ser obtidas no foro da comarca da situação do imóvel e no foro da comarca da sede. Dessa forma, antes da aquisição, deve o adquirente analisar, minimamente, os seguintes documentos e certidões pessoais da alienante:

7.1. Documentos de Constituição

O primeiro aspecto a ser analisado, diz respeito à regularidade da própria constituição da sociedade empresária de responsabilidade limitada. Para tanto, devem ser apresentados: **(i)**

última alteração do contrato social consolidado; **(ii)** certidão simplificada expedida pela Junta Comercial há menos de 30 (trinta) dias; **(iii)** comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda – CNPJ/MF.

Pela análise da última alteração do contrato social consolidado, é possível obter informações referentes à alienante, tais como: **(i)** número de inscrição de Registro de Empresas – NIRE; **(ii)** razão social ou denominação; **(iii)** nomes e dados pessoais dos sócios; **(iv)** sede; **(v)** filiais; **(vi)** prazo de duração; **(vii)** objeto social; **(viii)** montante e distribuição do capital social; **(ix)** forma de administração; **(x)** nome e dados pessoais do administrador; **(xi)** poderes de representação do administrador; **(xii)** datas de início e encerramento do exercício social e distribuição dos lucros; **(xiii)** regime de cessão ou transferência das quotas; **(xiv)** regime de dissolução da sociedade; **(xv)** hipóteses de exclusão de sócios; **(xvi)** regime de liquidação da sociedade; **(xvii)** deliberações sociais; **(xviii)** disposições gerais; **(xix)** assinaturas dos sócios e do administrador; **(xx)** data da alteração contratual; **(xxi)** número e data de registro do documento perante à Junta Comercial.

Ademais, a autenticidade da última alteração do contrato social consolidado deve ser averiguada através da certidão simplificada expedida pela Junta Comercial. Trata-se de um documento que certifica, de forma sintética, todos os atos que foram registrados, acerca da sociedade. Dessa maneira, é possível checar, por exemplo, se o documento apresentado é, realmente, a última alteração do contrato social, ou se houve algum ato societário, posteriormente. Por isso, embora não seja obrigatório, é relevante para caracterização da diligência e da boa-fé objetiva, que a certidão simplificada tenha sido emitida nos últimos 30 (trinta) dias.

Ainda sob este aspecto, o comprovante de inscrição no CNPJ/MF se presta a atestar a regularidade da inscrição da sociedade perante a Receita Federal do Brasil.

7.2. Documentos de Representação

Caso na última alteração do contrato social consolidado não conste a eleição do administrador e seus respectivos poderes, deve o adquirente solicitar, alternativamente, a apresentação dos seguintes documentos: **(i)** ata de reunião dos sócios, que constituiu o administrador da sociedade, informando seus dados pessoais, prazo de duração do mandato e todos os poderes outorgados, inerentes e necessários, inclusive para alienação do imóvel; **(ii)** certidão do instrumento público do mandato que constituiu o procurador da sociedade, outorgando todos os poderes necessários e especiais para alienação do imóvel, expedida pelo Tabelião de Notas.

É importante frisar que a ata de reunião dos sócios deve estar registrada na Junta Comercial, de modo que sua autenticidade pode ser verificada através da certidão simplificada. No que se refere à certidão do instrumento público de mandato, é imperioso que o adquirente verifique sua vigência e validade, junto ao Tabelião de Notas, momentos antes da aquisição do imóvel, uma vez que tal documento, em regra, é passível de revogação.

7.3. Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras são, basicamente, compostas de balanços patrimoniais (acerca dos exercícios sociais já encerrados) e balancetes (sobre o exercício social em vigor), e constituem ferramenta essencial para verificação da situação financeira e patrimonial da sociedade, bem como para avaliação dos impactos que a alienação do imóvel poderá trazer aos credores da alienante. Com as demonstrações financeiras dos últimos 03 (três) exercícios, é possível identificar a evolução ou a redução patrimonial da sociedade alienante, bem como dos seus resultados e do grau de endividamento.

7.4. Certidões Fiscais

As certidões fiscais atestam a existência ou inexistência de débitos junto às Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal. Atualmente, são 03 (três) as certidões fiscais a serem apresentadas, em nome da alienante: **(i)** certidão conjunta de débitos relativa aos tributos federais e à dívida ativa da União, que também abrange débitos previdenciários, expedida pela Secretaria da Receita Federal, com prazo de validade de 180 (cento e oitenta) dias; **(ii)** certidão de débitos tributários da dívida ativa, expedida pelo Governo do Estado, com prazo de validade de 30 (trinta) dias; **(iii)** certidão de débitos de tributos mobiliários, expedida pela Prefeitura.

7.5. Certidões dos Distribuidores Judiciais

As certidões de distribuição devem ser obtidas perante o Poder Judiciário Estadual e o Poder Judiciário Federal, e têm validade de 30 (trinta) dias.

As certidões dos distribuidores judiciais estaduais devem abranger as ações de natureza: **(i)** cível; **(ii)** pedidos de falência e recuperação judicial; **(iii)** executivos fiscais; **(iv)** criminal.

Vale registrar que, recentemente, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo inaugurou um sistema de armazenamento de dados, cujas informações referentes à distribuição de ações estão interligadas. Dessa maneira, as certidões dos distribuidores judiciais do Estado de São Paulo contemplam todas as ações distribuídas em qualquer foro do Estado paulista. Desde então, cabe ao adquirente analisar o conteúdo de cada uma das demandas noticiadas nas referidas certidões, mesmo que aforadas noutras comarcas, que não a da situação do imóvel e a da sede da sociedade empresária, uma vez que, com o novo sistema, tem ele adquirente, o dever de ter ciência de qualquer demanda judicial em trâmite no Judiciário Estadual de São Paulo, em face da alienante.

Já na esfera federal, é necessária a obtenção dos seguintes documentos: **(i)** certidão do distribuidor da Justiça Federal de 1ª (primeira) Instância, abrangendo ações cíveis, criminais e executivos fiscais; **(ii)** certidão de distribuição do Tribunal Regional Federal; **(iii)** certidão do distribuidor federal da Justiça do Trabalho.

7.6. Certidão de Débitos Trabalhistas

A certidão de débitos trabalhistas, válida por 180 (cento e oitenta) dias, é expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho – TST, através do site <http://www.tst.jus.br/certidao>, e certifica a existência ou inexistência de débitos trabalhistas oriundos de condenações judiciais com trânsito em julgado, abrangendo, no caso de pessoas jurídicas, todos os estabelecimentos, agências e filiais.

7.7. Certificado de Regularidade do FGTS – CRF

O Certificado de Regularidade do FGTS é válido por 30 (trinta) dias e expedido pela Caixa Econômica Federal. O documento certifica a regularidade quanto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, e está disponível no site: <http://www.caixa.gov.br>.

7.8. Certidões de Protestos

As Certidões de Protestos são válidas por 30 (trinta) dias, e noticiam a existência de títulos de crédito (ex.: cheques, letras de câmbio, duplicatas, notas promissórias etc.) protestados, em virtude do inadimplemento, e são expedidas pelos Cartórios de Protestos.

Merece registro o site do Instituto de Estudos de Protestos de Títulos do Brasil, que disponibiliza consultas gratuitas sobre a existência de protestos através do site <http://www.ieptb.com.br>, alcançando 24 (vinte e quatro) Estados e o Distrito Federal. Embora não tenha valor jurídico de certidão, a consulta é de grande utilidade para o adquirente de boa-fé.

7.9. Certidão de Débitos do IBAMA

O Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA fornece a Certidão de Débitos, válida por 30 (trinta) dias, através do site <http://www.ibama.gov.br>. Mesmo não seja uma certidão comumente exigida, é de fácil expedição, e fornece indícios acerca de possíveis passivos ambientais existentes em face da alienante.

8. ANÁLISE DOS DOCUMENTOS E CERTIDÕES DOS SÓCIOS E DAS DEMAIS SOCIEDADES EMPRESÁRIAS DO GRUPO ECONÔMICO

Acerca das demais sociedades empresárias que eventualmente componham o grupo econômico, e dos sócios que porventura sejam pessoas jurídicas, devem ser obtidos os mesmos documentos elencados no Capítulo 7 supra, em nome de cada um deles.

Por outro lado, quanto aos sócios que sejam pessoas naturais, devem ser apresentados e analisados os seguintes documentos e certidões pessoais: **(i)** cópia autenticada de RG, CPF e comprovante de residência; **(ii)** Declaração de Ajuste Anual do Imposto de Renda, dos últimos 03 (três) exercícios; **(iii)** Certidão Negativa de Interdições e Tutelas, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas; **(iv)** Certidões Fiscais das Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal; **(v)** Certidões dos Distribuidores Judiciais Estaduais e Federais, expedidas há menos de 30 (trinta) dias; **(vi)** Certidão de Débitos Trabalhistas, expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho – TST há menos de 180 (cento e oitenta) dias; **(vii)** Certidões dos Cartórios de Protestos, expedidas há menos de 30 (trinta) dias; **(viii)** Certidão de Débitos expedida pelo IBAMA, há menos de 30 (trinta) dias.

9. ANÁLISE DA EFICÁCIA DAS ALIENAÇÕES ANTERIORES E DOS ANTECESSORES

Ninguém pode transferir mais direitos do que tem. Assim, aquele que não é proprietário, não pode alienar a propriedade do imóvel. Desse modo, se comprovado algum vício ou irregularidade nas alienações anteriores, toda cadeia sucessória estará viciada, ficando o adquirente suscetível à perda do imóvel. É o caso, por exemplo, de alguém que falsificou uma escritura e conseguiu o respectivo registro em seu nome e depois dispõe do imóvel (SILVA, 2015, p. 16-17). O mesmo pode ocorrer, caso alguma alienação anterior seja declarada ineficaz.

Dessa maneira, não resta ao adquirente outra forma, que não a de analisar, também, a plena eficácia de todas as alienações anteriores, ocorridas no período dos últimos 20 (vinte) anos (SILVA, 2015, p. 20-21), a fim de resguardar os seus interesses.

10. DIAGNÓSTICO DOS RISCOS E A TOMADA DE DECISÃO

Concluída a *Due Diligence* e relatados os resultados, recomenda-se a aplicação da Matriz SWOT, consistente da identificação das Forças, Fraquezas, Oportunidades e Ameaças (*Strength, Weakness, Opportunities and Threat*, em inglês) (KOTLER, 2000, p. 98), para apresentação do diagnóstico e da situação jurídica do negócio, conforme Tab. 1:

Tabela 1: Matriz SWOT

DIAGNÓSTICO	PONTOS FAVORÁVEIS	PONTOS DESFAVORÁVEIS
	Forças	Fraquezas
Ambiente Interno	(Aspectos jurídicos analisados durante a <i>Due Diligence</i> , que a favorecem a aquisição do imóvel)	(Aspectos jurídicos analisados durante a <i>Due Diligence</i> , que desfavorecem a aquisição do imóvel)
	Oportunidades	Ameaças
Ambiente Externo	(Aspectos jurídicos externos que influenciam positivamente para aquisição do imóvel)	(Aspectos jurídicos externos que influenciam negativamente para aquisição do imóvel)

Como se vê, a ferramenta é simples e didática, possibilitando ao adquirente uma visão macro e a adequada exposição dos resultados, facilitando a avaliação dos riscos e auxiliando na tomada de decisão de adquirir ou não o imóvel, de forma clara, fundamentada e juridicamente segura.

11. CONCLUSÃO

Com base em todo exposto, e sem a pretensão de esgotar o tema, conclui-se que, adotando todos os procedimentos e cautelas, analisando todos os documentos e certidões, e observando cada um dos aspectos jurídicos apontados e desenvolvidos ao longo deste trabalho, estará o adquirente apto a identificar irregularidades, fraudes, vulnerabilidades e ameaças, bem como a mensurar os riscos jurídicos envolvidos na aquisição do imóvel, que será destinado ao desenvolvimento de novo empreendimento imobiliário e, ainda, estará capacitado a tomar a decisão adequada, de forma fundamentada e juridicamente segura, evitando prejuízos e a perda de oportunidades.

12. REFERÊNCIAS

- AMARAL, F. *Direito Civil: Introdução*. 6ª ed. rev. atual. e aum. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, 411-412p.
- ASSIS, A. *Manual da Execução*. 9ª ed. rev. atual. e ampl. da 8ª ed. do livro *Manual do Processo de Execução*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004, 231p.
- BORGES, AM. *Registro de Imóveis*. 3ª ed. Campo Grande: Contemplar, 2012, 186p., 600-602p.
- BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de outubro de 1988*. Available from: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm.
- BRASIL. *Decreto nº 93.240, de 09 de setembro 1986*. Available from: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Antigos/D93240.htm.
- BRASIL. *Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966*. Available from: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5172.htm.
- BRASIL. *Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973a*. Available from: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5869.htm.
- BRASIL. *Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973b*. Available from: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm.
- BRASIL. *Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985*. Available from: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L7433.htm.

- BRASIL. *Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991*. Available from: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8212cons.htm>.
- BRASIL. *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Available from: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>.
- BRASIL. *Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015*. Available from: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>.
- BRASIL. *Superior Tribunal de Justiça*. Informativo de Jurisprudência nº 0439, de 14 a 18/06/2010. Available from: <https://ww2.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/>>.
- BRASIL. *Superior Tribunal de Justiça*. Informativo de Jurisprudência nº 0552, de 17/12/2014b. Available from: <https://ww2.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/>>.
- BRASIL. *Superior Tribunal de Justiça*. Recurso Especial nº 956.943/PR. Corte Especial. Relator: Ministra Nancy Andrighi. Relator para Acórdão: Ministro João Otávio de Noronha, julgado em 20/08/2014a. Available from: <http://www.stj.jus.br/SCON/>>.
- BRASIL. *Superior Tribunal de Justiça*. Súmula nº 375, julgada em 18/03/2009. Available from: <http://www.stj.jus.br/SCON/sumanot/?vPortalArea=1184>>.
- BRASIL. *Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo*. Apelação Cível nº 790.178-0/0. 27ª Câmara de Direito Privado. Relator Desembargador Cambrea Filho, julgado em 04/04/2006. Available from: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do>>.
- CAHALI, YS. *Fraudes Contra Credores*. 5ª ed. rev. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013, 62p., 106p., 186p., 261p., 356p., 430-431p., 506p.
- CAIS, FFS. *Fraude de Execução*. São Paulo: Saraiva, 2005, 132-135p.
- DINAMARCO, CR. *Instituições de Direito Processual Civil*, v. 4. 2ª ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2005, 391p.
- KOTLER, P. *Administração de Marketing*. 10ª ed. São Paulo: Prentice Hall, 2000, 98p.
- NEVES, JRC. *Direito das Obrigações*. 2ª ed. Rio de Janeiro: GZ Editora, 2009, 77p.
- OLIVEIRA, JS. *Fraude à Execução: Doutrina e Jurisprudência*. 2ª ed. atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 1988, 111-112p.
- SALAMANCHA, JE. *Fraude à Execução: Direitos do Credor e do Adquirente de Boa-fé*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005, 99p., 150p., 179p., 182p., 184-185p.
- SILVA, BM. *Compra de Imóveis: Aspectos Jurídicos, Cautelas Devidas e Análise de Riscos*. 10ª ed. atual. e ampl. São Paulo: Atlas, 2015, 02p., 14p., 16-17p., 20-21p., 212-213p.
- STOCCO, R. *Abuso do Direito e Má-fé Processual*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002, 38-39p.
- THEODORO JÚNIOR, H. *Fraude Contra Credores: A Natureza da Sentença Pauliana*. 2ª ed. rev., atual. e ampl. Belo Horizonte: Del Rey, 2001, 210p.
- ZAVASCKI, TA. *Comentários ao Código de Processo Civil*, v.8. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000, 272p.