



Concentração dos Atos na Matrícula

Análise da Lei 13.097/2015



Objetivos da Lei

- Dar maior segurança jurídica aos negócios imobiliários em geral
 - Aquisição de imóveis e operações de financiamento / concessão de crédito
- Desburocratizar e agilizar os processos de análise
- Reduzir custos (especialmente do financiamento) em decorrência tanto da maior segurança quanto da menor burocracia



Precedentes

- Inclinação valorativa da proteção do adquirente de boa-fé em detrimento da proteção do credor “descuidado”.
- Jurisprudência
- Alterações legislativas

Legislação

- ❑ Art. 659, parágrafos 4º e 5º do CPC (2002): possibilidade de registro na matrícula da penhora do imóvel, independentemente de mandado judicial
- ❑ Registro do Patrimônio de afetação das incorporações (2004)
- ❑ Art. 615-A do CPC (2006): possibilidade de averbação em matrícula de imóvel do devedor, de distribuição de ação de execução

Jurisprudência

- ❑ Culmina com a Súmula STJ 375 (2009):

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

Lei 13.097/2015

(antecedentes)

- PL 3057/2000
- PL 20/2007
- PL 5708/2013
- MP 656/2014
- Lei 13.097, de 19/01/2015



Rodrigo Cury Bicalho*

IMOBILIÁRIO

A segurança nas aquisições

O recente desenvolvimento do mercado imobiliário não se deve unicamente a razões econômicas, como aumento da oferta de crédito, redução de juros e capitalização das empresas do setor, mas também decorre da criação de leis que melhor atendem às necessidades do mercado. Dentre elas, destacam-se a Lei 9.514/1997, que criou as operações de securitização e a alienação fiduciária em garantia, e a lei 10.931/2004, que, dentre outras medidas de grande importância, estabeleceu o patrimônio de afetação das incorporações.

Muito ainda precisa ser feito para aprimorar nossa base legal, visando dar maior segurança às aquisições imobiliárias e, assim, aumentar a oferta de

de investimentos no setor. Uma das medidas legais necessárias é estabelecer a prevalência da aquisição de boa-fé, quando a existência de ações contra o vendedor, ou proprietários anteriores, não constar da matrícula do imóvel.

A possibilidade de que sejam penhorados imóveis, em situações em que o adquirente não tinha conhecimento da existência de processos contra os proprietários anteriores, mesmo tendo obtido uma série de certidões, constitui fator de grande insegurança. Basta, por exemplo, que o antigo proprietário tivesse contra si um processo em comarca diversa da do imóvel e omitisse — ou mesmo desconhecesse — tal fato, que a pesquisa prevale-

to e a venda poderia ser considerada ineficaz.

Nosso sistema jurídico teria muito mais segurança e justiça, se permitisse que a existência de processos contra o proprietário, ao menos em fase executiva, pudesse ser averbada na matrícula de seus imóveis e, por outro lado, reconhecesse expressamente estar de boa-fé o comprador, em casos em que não haja restrições na certidão

Muito ainda tem que ser feito para aprimorar a base legal e dar mais segurança às aquisições

de propriedade. Um passo nesse sentido foi o novo artigo 615-A do Código de Processo Civil, que permite ao credor averbar nas matrículas de imóveis do devedor a existência de execução movida contra ele. Mais ainda, o importantíssimo Projeto de Lei 20/2007 (anterior PL 3057/2000) traz dispositivos que alteram a lei de registros

“não poderão ser opostos em favor de terceiro de boa-fé que adquiriu o imóvel, a título oneroso, em qualquer das situações jurídicas constantes da matrícula, ainda além protegendo os credores e sumidores, dispondo que os imóveis alienados em favor de terceiros em endimentos imobiliários não poderão ser objeto de incorporação, nem de parcelamento do solo, nem de alteração de uso, após a apresentação e aprovação da documentação exigida em favor do credor, não poderão ser objeto de alteração de uso ou de decretação de nulidade da alienação...”

Tais alterações legais têm grande importância para a segurança dos negócios, e sua aprovação ainda depende do Congresso. Como o Projeto de Lei 20/2000 é amplo e contém pontos polêmicos, seria interessante apartar as disposições relativas à boa-fé, criando um instrumento específico para sua aprovação, o que é contrário ao interesse do comprador, do mercado e da sociedade em geral.

*Sócio do escritório

Mollica A



Lei 13.097/2015 (art. 54)

“Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:



Lei 13.097/2015 (art. 54)

I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;

II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do [art. 615-A da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo](#)

[Civil](#);

III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e

IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do [inciso II do art. 593 da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil](#).

Lei 13.097/2015 (art. 54)

“Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos [arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005](#), e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.”

Situações não cobertas pela proteção do art. 54:

- [Arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005](#)
- Usucapião e outras ações aquisitivas ou extintivas de propriedade
- Situações em que se configure ausência de boa-fé do adquirente
- Créditos fiscais com inscrição em dívida ativa
- Créditos trabalhistas (?)

Lei de Falências

- ❑ Art. 129: Hipóteses de ineficácia objetiva (pode ser feita de ofício)

- ❑ Art. 130: Hipóteses de revogação quando a transferência de bens se dá por conluio entre alienante e adquirente (depende de ação revocatória e prova)

- ❑ E nos casos de extensão de efeitos da falência a empresas coligadas, administradores etc.?

Aquisição/Extinção de Propriedade Sem Registro do Título

- Essencialmente usucapião e desapropriação
- Ação anulatória ou declaratória de nulidade de título aquisitivo.
- Necessidade de pesquisa documental (certidões forenses)

Créditos Fiscais

- ❑ CTN – Lei Complementar e especial que prevalece sobre a lei ordinária

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

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

Recurso Especial Repetitivo: REsp 1141990/PR, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 10/11/2010, DJe 19/11/2010

Créditos Fiscais

❑ A própria Lei 13.097/15 deixa dúvidas, ao alterar a redação do art. 1º, parágrafo 2º da Lei das Escrituras Públicas:

❑ Lei 7.433/85:

”§ 2º O Tabelião consignará no ato notarial a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, as certidões fiscais e as certidões de propriedade e de ônus reais, ficando dispensada sua transcrição.”

Créditos Trabalhistas

- ❑ Créditos trabalhistas têm preferência sobre os fiscais. Se os fiscais não podem não ser afetados, haverá alegação de que os trabalhistas também não poderiam.
- ❑ Tendência de proteção exacerbada do crédito alimentar pode levar o magistrado do Trabalho a não considerar aplicável a proteção da nova lei.

Ausência de Boa-fé do Adquirente

- Critério subjetivo do julgador
- Afasta a proteção do art. 54
- Situações:
 - Não verificação da existência de falência , usucapião etc.
 - Não verificação de créditos fiscais
 - Não análise da situação trabalhista?
 - Ações possessórias? Não serão checadas?
 - Dúvida: se foi feita a pesquisa acima, podem ser ignoradas outras informações nas certidões (notadamente dívidas cíveis)?

Novo CPC - Lei 13.105/2015

- ☐ Art. 792. A alienação ou oneração de bem é considerada fraude de execução:

...

IV – quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência;

Financiamento Bancário

- A lei beneficia o agente financeiro na concessão de financiamento bancário pulverizado, na medida em que há uma base legal para justificar a dispensa das certidões.

Prazos

- As disposições da lei entraram em vigor em 20/02/2015.
- Prazo de adaptação de 2 (dois) anos para registro e averbação de fatos anteriores à lei (art. 61).

Conclusões

- A lei não soluciona todos os problemas e pode trazer uma falsa impressão de segurança.
- Para o agente financeiro que concede crédito de forma pulverizada, a lei atende os objetivos.
- Para o adquirente final de empreendimento registrado, a lei atende os objetivos.

Conclusões

- ❑ Para o empreendedor:
 - ❑ Em razão das exceções da lei e da consequência no caso de crédito de terceiro, não fica dispensado do estudo da documentação (*due diligence*).
- ❑ **Doutrina e principalmente jurisprudência é que trarão os parâmetros interpretativos de proteção**



BICALHO | MOLLICA

ADVOGADOS

São Paulo SP

Rua Joaquim Floriano, 100 | 11° andar
CEP 04534-000
T 55 11 3016 5250
F 55 11 3016.5299

Brasília DF

SMAS Trecho 03 | Ed. The Union
Torre E | Conjunto 301
CEP 71215-300
T 55 61 3717.6080