

# LEI DE CONCENTRAÇÃO DOS ATOS NA MATRÍCULA

LEONARDO TAVARES SIQUEIRA

[ltavares@thvadvogados.com.br](mailto:ltavares@thvadvogados.com.br)

# ATUALMENTE

- ***DUE DILIGENCE*** na documentação do imóvel e vendedor

- A fim de evitar: Fraude à Execução e Fraude contra Credores

## Novo Sistema

**- Lei 13.097/15 de 19/01/2015: concentração de atos na matrícula**

- Publicidade de mais atos na matrícula do imóvel
- Desburocratização

# Lei nº 13.097/15

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:

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](#).

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.

# Lei nº 13.097/15

## - Exceções

- Falência – arts. 129 e 130 da LF
- Documentos fiscais – art. 185, CTN

**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.**

- Usucapião – art. 167, I, 21 da LRP/ Desapropriação
- Ausência de boa-fé
- Créditos trabalhistas (?)

# Lei nº 13.097/15

- **Vigência: já está valendo**
- **Entretanto:**

Art. 61. Os registros e averbações relativos a atos jurídicos anteriores a esta Lei, devem ser ajustados aos seus termos em até 2 (dois) anos, contados do início de sua vigência.

# Lei nº 13.097/15

## - E a auditoria, como fica?

- FASE DE TRANSIÇÃO: até dois anos – igual
- DEPOIS: em tese, só matrícula e documentos fiscais (?)

Art. 59. A [Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

‘Art. 1º [§ 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.’” – grifamos

**AGUARDAR JURISPRUDÊNCIA**

## Lei nº 13.097/15

Art. 55. A alienação ou oneração de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio edilício, devidamente registrada, não **poderá ser objeto de evicção ou de decretação de ineficácia**, mas eventuais credores do alienante ficam **subrogados no preço ou no eventual crédito imobiliário**, sem prejuízo das perdas e danos imputáveis ao incorporador ou empreendedor, decorrentes de seu **dolo ou culpa**, bem como da aplicação das disposições constantes da [Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990](#). - grifamos

- Há exceções?

# Lei nº 13.097/15

## - Venda de lotes

Art. 62. O art. 1º do [Decreto-Lei nº 745, de 7 de agosto de 1969](#), passa a vigorar com a seguinte redação:

“[Art. 1º](#) Nos contratos a que se refere o [art. 22 do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937](#), ainda que não tenham sido registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, o inadimplemento absoluto do promissário comprador só se caracterizará se, interpelado por via judicial ou por intermédio de cartório de Registro de Títulos e Documentos, deixar de purgar a mora, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da interpelação.

Parágrafo único. Nos contratos nos quais **conste cláusula resolutiva expressa**, a resolução por inadimplemento do promissário comprador se operará de pleno direito ([art. 474 do Código Civil](#)), desde que **decorrido o prazo previsto na interpelação** referida no **caput**, sem purga da mora.”-  
grifamos

# Lei nº 13.097/15

## - *Cases:*

“APELAÇÃO - Cobrança de comissão de corretagem - Deferimento do pedido dos autores de averbação da ação na matrícula do imóvel de propriedade do réu - Medida que encontra amparo no artigo 54, inciso IV, da Lei Federal nº 13.097/2015 - Requisitos que se tem por satisfatoriamente demonstrados - Decisão mantida - Agravo regimental não provido.” (TJSP – Apelação - 1027077-07.2013.8.26.0100, j. 21.09.2015).

## Lei nº 13.097/15

### - *Cases:*

“Como a pendência da ação de despejo por falta de pagamento com cobrança de aluguéis e encargos é hábil em tese a reduzir as rés à insolvência e para evitar eventual alienação em fraude de execução, autoriza-se a averbação de seu ajuizamento, tal qual previsto na Lei nº 13.097/2015, art. 54, IV.” (TJSP – Agravo de Instrumento 2161247-34.2015.8.26.0000, j. 2.9.2015).

MUITO OBRIGADO!

Leonardo Tavares Siqueira  
ltavares@thvadvogados.com.br