



**UNIVERSIDADE
SECOVIS SP**

REFLEXÕES SOBRE A LEI DA CONCENTRAÇÃO DOS ATOS NA MATRÍCULA

Carolina Rafaella Ferreira

Luiz Augusto Haddad Figueiredo

1). A Aquisição de um Imóvel: No Brasil

- Negócio formal, celebrado, em princípio, por meio de um contrato escrito: instrumento particular e/ou escritura pública (esta raramente é dispensável)
- A aquisição pode ser bastante complexa e envolver procedimentos burocráticos prévios
- Está sujeita a inúmeras regras gerais e específicas que impõem um custo significativo à operação

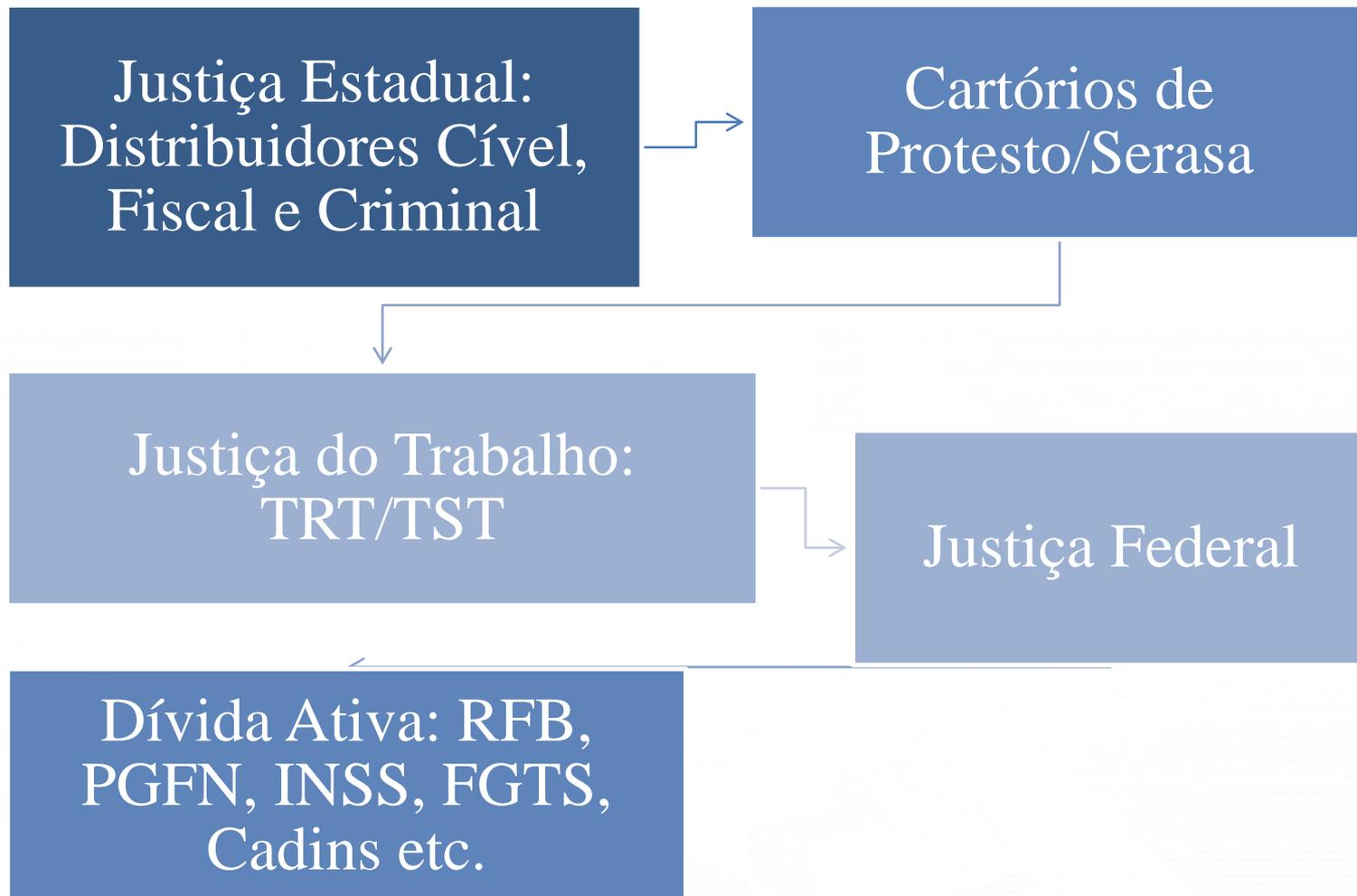
1). A Aquisição de um Imóvel: Etapas (usuais) do procedimento atual

- Negociação e eventual formalização de proposta
- Celebração de Compromisso/Promessa de Compra e Venda ou de contrato similar (permuta, cessão etc.)
- Auditoria da documentação do vendedor e do imóvel
- Assinatura de escritura pública ou instrumento particular com força de escritura pública
- Registro do título na matrícula do bem, conforme Registro de Imóveis competente

1). A Aquisição de um Imóvel: Principais Cautelas Adotadas (na auditoria)

- Matrícula, IPTU/ITR, documentos pessoais/societários, despesas condominiais (ou equivalentes) e contas de consumo
- A depender do contexto, prévia análise de questões relativas a limitações urbanísticas (zoneamento, tombamento etc.), desapropriação, foro/laudêmio etc.
- Diversas certidões forenses e extrajudiciais, inclusive nos distintos domicílios do vendedor
- Pode abranger empresas nas quais o vendedor participa ou sócios da empresa-vendedora

1). A Aquisição de um Imóvel: A pesquisa de certidões



1). A Aquisição de um Imóvel: O terceiro adquirente de boa-fé

- Súmula STJ 375: *“O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.”*

- Temperamento posterior (Min. Nancy Andriahi):

“o adquirente de qualquer imóvel deve acautelar-se, obtendo certidões dos cartórios distribuidores judiciais que lhe permitam verificar a existência de processos envolvendo o comprador, nos quais possa haver constrição judicial (ainda que potencial) sobre o imóvel negociado.”

1). A Aquisição de um Imóvel: O terceiro adquirente de boa-fé

- Temperamento posterior (Min. Nancy Andrichi):

“cabe ao comprador provar que desconhecia a existência de ação em nome do vendedor do imóvel, não apenas em decorrência da exigência do art. 1º da Lei nº 7.433/85, mas, sobretudo, porque só se pode considerar, objetivamente, de boa-fé, o comprador que adota mínimas cautelas para a segurança jurídica da sua aquisição.”

“considera-se ajuizada a ação, para efeitos de presunção da fraude de execução, pela existência de petição inicial distribuída ou despachada pelo Juiz e devidamente cadastrada no distribuidor, de maneira a constar das certidões por ele expedidas”

EVICÇÃO	FRAUDE CONTRA CREDORES	FRAUDE À EXECUÇÃO
Arts. 447 a 457 do CC	Arts. 158 a 165 do CC	Art. 792 do CPC / Art. 185 do CTN
Dever de garantia do alienante para com o comprador em contratos onerosos	Transmissão gratuita ou onerosa do bem, pagamento ou perdão de dívida, constituição de garantia	Alienação/oneração na pendência de ação fundada em direito real, capaz de levar o vendedor à insolvência etc.
Perda parcial ou total da coisa por meio de sentença judicial favorável a terceiro	Insolvência presente ou resultante do ato e <i>consilium fraudis</i>	<u>Critério distinto para o Crédito Fiscal</u> : Inscrição em Dívida Ativa
Resolve em indenização (perdas e danos)	Depende de ação judicial específica	Declarada incidentalmente na demanda em curso
Essa responsabilidade pode ser atenuada ou excluída	Ineficácia da operação perante o credor-autor	Ineficácia da operação perante o credor-autor

1). A Aquisição de um Imóvel: A consolidação da jurisprudência do STJ

“PROCESSO CIVIL. RECURSO REPETITIVO. ART. 543-C DO CPC. FRAUDE DE EXECUÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. SÚMULA N. 375/STJ. CITAÇÃO VÁLIDA. NECESSIDADE. CIÊNCIA DE DEMANDA CAPAZ DE LEVAR O ALIENANTE À INSOLVÊNCIA. PROVA. ÔNUS DO CREDOR. REGISTRO DA PENHORA. ART. 659, § 4º, DO CPC. PRESUNÇÃO DE FRAUDE. ART. 615-A, § 3º, DO CPC. É indispensável citação válida para configuração da fraude de execução, ressalvada a hipótese prevista no § 3º do art. 615-A do CPC. O reconhecimento da fraude de execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente (Súmula n. 375/STJ).” (Corte Especial, REsp 956.943-PR, j. 20.08.2014)

2). A Lei 13.097/2015: O princípio da concentração

- As informações referentes a situações jurídicas contrárias ao direito de dispor do imóvel devem estar concentradas na respectiva matrícula
- O credor deve dar publicidade ao direito reclamado em face do devedor e seu patrimônio imobiliário, de modo a torná-lo oponível a terceiros
- Aos terceiros interessados deve ser possível apurar a disponibilidade do bem por meio, apenas, de sua matrícula
- A matrícula deve servir como a única fonte necessária para conferir segurança jurídica à operação
- Redução de custos e racionalização da dinâmica comercial nos negócios imobiliários

2). A Lei 13.097/2015: A concentração na visão legal

“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: (...).

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 (...).”

2). A Lei 13.097/2015: Informações registráveis ou averbáveis

“I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias; [art. 167, I, 21, Lei 6.015/1973]

*II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial [art. 844, novo CPC], 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”

2). A Lei 13.097/2015: Averbação premonitória do cumprimento de sentença

“AGRAVO DE INSTRUMENTO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA ADMISSIBILIDADE RESTRIÇÃO LEGÍTIMA. - Admissibilidade da averbação premonitória de título executivo judicial transitado em julgado (art. 615-A, do Código de Processo Civil) legitimidade da medida antes mesmo do trânsito com fundamento na natureza (preliminar) conferida até mesmo na execução de título extrajudicial pendente de aferição; AGRAVO DE INSTRUMENTO NÃO PROVIDO.” (TJSP, 30^a Câm. Dir. Priv., AI 2039177-15.2015.8.26.0000, rel. Des. Maria L. Pizzotti, j. 20.05.2015)

2). A fraude à execução no Novo CPC (Lei 13.105/2015)

“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;”

2). A ação capaz de reduzir o devedor à insolvência

- Na Lei 13.097 (art. 54): *“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 nº5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil.](#)”*
- Não há menção à averbação no Novo CPC (art. 792): *“IV - quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência;”*
- Como se deve interpretar este aparente conflito entre as normas?

2). Art. 54, IV: O procedimento e algumas questões

“Art. 56. A averbação na matrícula do imóvel prevista no inciso IV do art. 54 será realizada por determinação judicial e conterà a identificação das partes, o valor da causa e o juízo para o qual a petição inicial foi distribuída.

§ 1º Para efeito de inscrição, a averbação de que trata o caput é considerada sem valor declarado.

§ 2º A averbação de que trata o caput será gratuita àqueles que se declararem pobres sob as penas da lei.

§ 3º O Oficial do Registro Imobiliário deverá comunicar ao juízo a averbação efetivada na forma do caput, no prazo de até dez dias contado da sua concretização.

2). Art. 54, IV: O procedimento e algumas questões

§ 4º A averbação recairá preferencialmente sobre imóveis indicados pelo proprietário e se restringirá a quantos sejam suficientes para garantir a satisfação do direito objeto da ação.

Art. 57. Recebida a comunicação da determinação de que trata o caput do art. 56, será feita a averbação ou serão indicadas as pendências a serem satisfeitas para sua efetivação no prazo de 5 (cinco) dias.”

- Segundo a lei, os critérios para a averbação da demanda são: a). Potencial de causar insolvência; b). Ordem judicial e; c). Restrição a patrimônio suficiente (tendo o proprietário preferência na indicação).

2). Art. 54, IV: Exemplos recentes do Judiciário paulista

“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, 28ª Câm. Dir. Priv., AI 2161247-34.2015.8.26.0000, rel. Des. Celso Pimentel, j. 02.09.2015)

- O risco de insolvência deve ser considerado em tese ou concretamente?

2). Art. 54, IV: Exemplos recentes do Judiciário paulista

*“MANDATO JUDICIAL. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. DETERMINAÇÃO DE AVERBAÇÃO EM MATRÍCULA IMOBILIÁRIA. MEDIDA DE NATUREZA CAUTELAR DESTINADA A DAR CONHECIMENTO A TERCEIROS DA PENDÊNCIA DO PROCESSO, COMO FORMA DE ASSEGURAR EVENTUAL RECONHECIMENTO DE FRAUDE DE EXECUÇÃO, NA OPORTUNIDADE PRÓPRIA. PROVIDÊNCIA CORRETA, A ENSEJAR APENAS A CORREÇÃO DOS SEUS TERMOS. AGRAVO PROVIDO, EM PARTE. 1. A averbação em matrícula imobiliária da pendência do processo encontra sustentação no artigo 54, III, da Lei 13.097/2015, e se justifica o seu deferimento no caso, **ante a sua evidente natureza cautelar**, (...).”* (TJSP, 31ª Câm. Dir. Priv., AI 2128109-76.2015.8.26.0000, rel. Des. Antonio Rigolin, j. 11.08.2015)

2). Art. 54, IV: Exemplos recentes do Judiciário paulista

“EMENTA: Locação. Imóvel. Despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança. Pretensão à averbação da existência da demanda na matrícula de imóvel de propriedade da requerida. Possibilidade, mesmo porque especificado no processo, até o presente, o montante da dívida locatícia em R\$ 1.233.406,41, não ofertando a devedora notícia de outros bens que eventualmente possam garantir a obrigação. (...). A averbação (...) é providência acautelatória que visa resguardar eventual adquirente, mesmo porque, noticiada intenção de venda, pode evitar futura discussão sobre fraude de execução, não ofertando a devedora demonstração de que tem patrimônio suficiente que possa resguardar a obrigação. (...).” (TJSP, 32ª Câmara. Dir. Priv., AI 2103747-10.2015.8.26.0000, rel. Des. Kioitsi Chicuta, j. 16.07.2015)

2). Art. 54, IV: O procedimento e algumas questões

- Qualquer ação **capaz** de conduzir o proprietário à insolvência, não importando a fase em que se encontre
- E se, diante do patrimônio atual do réu, não houver risco imediato de insolvência? O que pode o credor fazer para proteger o seu crédito ao longo do tempo?
- E se a ação for absolutamente infundada? Qual a responsabilidade do autor por eventuais danos decorrentes da averbação precipitada ou indevida?
- E na hipótese de reconvenção ou ação paralela, de igual ou maior valor, movida pelo proprietário contra o autor da demanda? A averbação, ainda sim, é cabível?

3). Exceções à regra da concentração e suas consequências

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.”*

- Falência: Atos ineficazes e ação revocatória
- Usucapião

4). A lei e o crédito tributário

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.*** [\(Redação dada pela Lcp nº 118, de 2005\)](#)”

Lei 7.433/1985 (art. 1º): “§2º *O Tabelião consignará no ato notarial (...), as **certidões fiscais** e as certidões de propriedade e de ônus reais, (...).* [\(Redação dada pela Lei nº 13.097, de 2015\)](#)”

- A fraude no plano fiscal é regida por lei complementar e é presumida a partir da inscrição em dívida ativa
- Cautela: O exame de certidões fiscais persistirá

4). A lei e o crédito trabalhista

- A rigor, a Lei 13.097 é aplicável, não havendo distinção alguma a favor do crédito trabalhista
- Na Justiça do Trabalho, a fraude à execução deve seguir o regime jurídico do CPC. Além disso, já é praxe a rápida e gratuita averbação da decisão no RI
- Contudo, há receio de que se alegue que o crédito trabalhista, por ter preferência em face do fiscal, não estaria sujeito, igualmente, à regra da concentração na matrícula - CTN: *“Art. 186. O crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for sua natureza ou o tempo de sua constituição, ressalvados os créditos decorrentes da legislação do trabalho ou do acidente de trabalho.”*

5). O impacto da lei nas Incorporações e nos Loteamentos

“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 sub-rogados 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.](#)”

5). O impacto da lei nas Incorporações e nos Loteamentos

- Enfoque na proteção do adquirente x direito do credor
- Qual o alcance da norma? Somente para unidades objeto de comercialização em empreendimento (circulante/estoque)? Apenas para relações de consumo?
- Esta regra confronta ou se harmoniza com o princípio da concentração? O registro da aquisição é imprescindível?
- Como fica o credor que age de acordo com o art. 54 da lei? A sub-rogação beneficia tanto o credor diligente quanto o desidioso?

5). O impacto da lei nas Incorporações e nos Loteamentos

- Art. 833, XII, do NCPC - São impenhoráveis: *“os créditos oriundos de alienação de unidades imobiliárias, sob regime de incorporação imobiliária, vinculados à execução da obra.”*
- Art. 862, § 3º, do NCPC - *“Em relação aos edifícios em construção sob regime de incorporação imobiliária, a penhora somente poderá recair sobre as unidades imobiliárias ainda não comercializadas pelo incorporador.”*

7). Vigência, período transitório e prazo para adequação

- A lei entrou em vigor em 19 de fevereiro de 2015
- Período transitório de dois anos: O estudo da documentação e uma auditoria detalhada sobre processos judiciais permanecem necessários?
- Adequação: *“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.”*
- Quais as consequências para quem não se adaptar?

8). Breves considerações sobre a “nova” resolução extrajudicial do compromisso de compra e venda

“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.”

8). Breves considerações sobre a “nova” resolução extrajudicial do compromisso de compra e venda

*“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.” (NR)”*

- A regra se aplica a que tipo de imóvel?
- Como regular a eventual restituição de valores ao adquirente e o recebimento de prejuízos devidos ao alienante?

8). Breves considerações sobre a “nova” resolução extrajudicial do compromisso de compra e venda

- Será possível cancelar o contrato já registrado? Quais os documentos necessários para tanto?
- A partir de qual momento o imóvel pode ser revendido? O art. 55 da Lei 13.097 pode ser invocado a favor do novo adquirente?
- Como a regra será recepcionada pela jurisprudência atual?

Muito Obrigado!

Carolina Rafaella Ferreira
cferreira@fmmadv.com.br

Luiz Augusto Haddad Figueiredo
lhaddad@thvadvogados.com.br