

Princípio da Concentração, à Luz da Lei nº 13.097/2015

A Lei n. 13.097/2015 e os Reflexos nos Negócios Imobiliários

- O Sistema Registral Brasileiro é de natureza MISTA, podendo ser:
- **CONSTITUTIVO:** cria um direito e gera a ficção de conhecimento para o Brasil e o Mundo.

O efeito é *constitutivo* em relação aos atos de oneração e às transmissões *inter vivos*.

- **DECLARATIVO:** limita-se a declarar a existência de um direito preexistente.

O efeito é *declarativo* também nas aquisições originárias e *causa mortis*, bem como nos títulos de divisão, judiciais ou extrajudiciais

- Os sistemas de registros servem para criar, modificar, declarar e extinguir direitos no plano da normalidade da vida em sociedade. Assim como o juiz atua visando a restabelecer a ordem quando rompida, criando, modificando, extinguindo e declarando direitos, o registrador e os demais agentes/órgãos de registros atuam na vida normal da sociedade com os mesmos propósitos.

Segurança jurídica do sistema

- O Sistema Registral Brasileiro admitiu a presunção RELATIVA (*juris tantum*) de verdade ao ato registral, o qual, até prova em contrário, atribui eficácia jurídica e validade perante terceiros (art. 1.245 e seguintes do Código Civil e art. 252 da Lei 6.015/73).

O registro de imóveis e o princípio da concentração

- A publicidade é essencial instrumento para prevenir fraudes e a boa-fé de terceiros, evitando as transmissões fraudulentas e assegurando ao proprietário do imóvel, as vantagens econômicas derivadas da certeza do domínio.

Princípio da Concentração

- O Sistema Brasileiro atribui à publicidade registral **efeito erga omnes**, justamente pelo fato da presunção de que todos têm conhecimento da relação jurídica uma vez que esta relação jurídica ingressa no Registro Imobiliário.^[1]

[1] RICHTER, Luiz Egon. *Princípio de Inscrição: considerações gerais*. In: Revista de Direito Imobiliário n. 318, ano 27, Set./ Out. de 2004, p. 4.

- O terceiro adquirente procura na instituição registral a **eliminação dos riscos**, no que diz respeito à verdadeira situação jurídica das propriedades territoriais.

O sistema da Lei nº 6.015/73

- A Lei 6.015, desde sua vigência a partir de 1976, instituiu o **sistema de matrícula (fólio real)** para os imóveis em todo o país, abandonando o sistema de inscrições e transcrições vigente até então.

Fólio Real

- Este sistema de matrícula (fólio real) é um dos mais seguros do mundo, sendo fonte de referência para diversos países.
- Tanto é verdade que no último Congresso Mundial do CINDER – Centro Internacional de Direito Registral, foi destaque nas conclusões o Fólio Real.
- *“Destaca-se a importância do Sistema do Fólio Real como ordenador de direitos reais e como base da confiança do Sistema uma vez que facilita a identificação dos Direitos transmissíveis e protegidos que permitem o Desenvolvimento econômico e a paz social.”*

(Conclusões do XIX Congresso Mundial de Direito Registral, promovido no Chile, em 2014)

A matrícula imobiliária

- A matriculação dos imóveis fez com que o sistema registral imobiliário brasileiro fosse modernizado já que origina um histórico completo relativo aos imóveis, formando um verdadeiro *“curriculum vitae”* de cada unidade imobiliária.

No Rio Grande do Sul há a possibilidade de se fazer constar o Desenho Gráfico do Imóvel no Fólio Real

30.235 - MATRÍCULA -

SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Sapucaia do Sul, 24 de fevereiro de 2010

- FICHA - MATRÍCULA -
1 30.235

IMÓVEL - TERRENO URBANO constituído de parte do lote número oito (P-8) e do lote número dez (10) quadra número seis (6) da planta do loteamento denominado de **"Vila Santa Terezinha"**, que no mapeamento geral corresponde ao lote número nove (9) da quadra número quinze (15) do setor **04G85**, de forma retangular, com a área superficial de trezentos e noventa metros quadrados (**390,00m²**), situado na Rua Do Estádio, lado ÍMPAR, **Centro**, nesta cidade, distante a face leste, trinta e três metros (**33,00m**) da esquina formada com a Rua Rui Barbosa, com as seguintes dimensões e confrontações: **AO NORTE**, na extensão de treze (**13,00m**), com o lote número nove (9), de propriedade de Fulano de Tal e com parte do lote número sete (P-7), de propriedade de Beltrano ; **AO SUL**, na mesma extensão, com o alinhamento da Rua Do Estádio, onde faz frente; **AO LESTE**, na extensão de trinta metros (**30,00m**), com parte restante do lote número oito (8), parte de propriedade de Cicrano e parte de propriedade de ; e **AO OESTE**, na mesma extensão, com o lote número doze (12), de propriedade de

PLANTA DE SITUAÇÃO

rua ROLANTE (Lei Municipal n.º 156/1965)

rua JOÃO CELESTINO DA SILVA (Lei Municipal n.º 89/1949)

rua RUI BARBOSA (Lei Municipal n.º 153/1963)

rua DO ESTÁDIO (Lei Municipal n.º 826/1958)

QUARTEIRÃO - O quarteirão é formado pelas Ruas Do Estádio, Rui Barbosa, Rolante e João Celestino da Silva.-

PROPRIETÁRIOS - FULANO DE TAL....., empresário, com RG sob o número , expedida pela SSP/RS, em 15/09/1990, filho de e de e com CPF/MF sob o número e sua esposa BELTRANA , do lar, com RG sob o número , expedida pela SSP/RS, em 25/01/1984, filha de

CONTINUA NO VERSO

ORIGENS E DESENVOLVIMENTO DO PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO

Conceito do Princípio da Concentração

- O princípio da concentração tem por objetivo concentrar todas as informações e direitos que tenham influência no registro imobiliário ou nas pessoas.
- A situação jurídica que não estiver na matrícula, não será oponível, pois não atinge o imóvel.

O registro de imóveis e o princípio da concentração

- A doutrina afirma comumente que a função primordial do sistema registral é a de dar segurança jurídica ao tráfego imobiliário.
- Por isso, o princípio da concentração, no dizer do eminente Desembargador e doutrinador Marcelo Rodrigues, tem por objetivo reduzir a opacidade do registro, combatendo os gravames ocultos – voluntário, legais, administrativos e judiciais – desestimulando a praxe viciosa dos denominados “contratos de gaveta”.

Origem doutrinária do princípio

- O denominado “**princípio da concentração**” surgiu na doutrina registral imobiliária como construção resultante dos estudos realizados por Décio Antônio Erpen (Desembargador aposentado do TJRS) e João Pedro Lamana Paiva (Registrador Imobiliário no RS), com a adesão do Registrador de Imóveis gaúcho Mario Pazutti Mezzari.
- No Brasil, já no ano de 2000, por ocasião do **XXVII Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, em Vitória (ES)**, foi apresentado o trabalho “*A autonomia registral e o princípio da concentração*”, publicado posteriormente no livro ***Registro de imóveis; estudos de direito registral imobiliário***, edição de Sérgio Fabris Editor, em 2002, sob a coordenação de Sérgio Jacomino (do Instituto do Registro Imobiliário do Brasil - IRIB).

O princípio no exterior

- No exterior, foi apresentado pioneiramente, por seus idealizadores, por ocasião da **2ª Jornada Ibero-americana de Direito Registral**, ocorrida em Havana (Cuba), no ano de 2001, quando recebeu atenção especial entre as conclusões daquele conclave.

Desenvolvimento do princípio

- Em 2004, sob a forma de um artigo intitulado “*Princípio do registro imobiliário formal*”, foi desenvolvido no livro “*Introdução ao Direito Notarial e Registral*”, também publicado pela editora Sérgio Fabris de Porto Alegre.
- Posteriormente a isso, sua divulgação tem sido ampla em artigos de doutrina, conferências, palestras e aulas em cursos de Direito Notarial e Registral, fazendo com que, pela consistência de suas idéias inspiradoras, passasse a ser disseminado no meio jurídico em todo o país.

Referências na doutrina

- Na atualidade, o **princípio da concentração** já é referido amplamente na doutrina brasileira de Direito Registral e Imobiliário podendo ser citados, dentre outros autores:
- **MELO**, Marcelo Augusto Santana. – com outros autores. *Registro de Imóveis e Meio Ambiente. (Série direito registral e notarial/coordenação Sérgio Jacomino)* Saraiva, 2010. p.38.
- **MEZZARI**, Mario Pazutti. *União estável; questões instrumentais e registrárias*, p.3, disponível em <http://www.colegioregistrals.org.br/doutrinas/>.

- **PAIVA**, João Pedro Lamana. Procedimento de Dúvida e a evolução dos sistemas registral e notarial no século XXI. 4ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2014.
- **PASSARELI**, Luciano Lopes. *O princípio da boa-fé registral: necessidade de sua adoção para as incorporações e loteamentos*. Monografia que recebeu distinção no II Prêmio Abecip de Monografia em Crédito Imobiliário e Poupança, (<http://www.arpenbrasil.org.br/>).
- **PASSOS**, Tatiana. *Registro de imóveis para profissionais do direito*. 2.ª ed. Editora Russel, 2008. p.404.
- **SANTOS**, Francisco José Rezende dos. O princípio da concentração no registro de imóveis. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/html/noticias/noticia-detalle.php?not=446>>.
- **STIFELMAN**, Anelise Grehs. *O registro de imóveis e a tutela do meio ambiente*. Disponível em http://www.colegioregistrals.org.br/doutrinas/AneliseGrehsStifelmano_RITutelaMeioAmbiente.pdf

O princípio na jurisprudência

Já começam a surgir julgados, especialmente no TJRS, reconhecendo a aplicação do **princípio da concentração** registral:

- ➔ **EMENTA:** AGRAVO DE INSTRUMENTO. AVERBAÇÃO DE DEMANDA JUDICIAL PENDENTE. É medida que visa dar publicidade, respaldada no **princípio da concentração** que empresta eficácia aos registros contidos na matrícula do imóvel. AGRAVO NEGADO. (Agravado de Instrumento Nº 70006893515, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Alzir Felipe Schmitz, Julgado em 11/11/2003).
- ▶ **EMENTA:** AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE TESTAMENTO. AVERBAÇÃO DA LIDE NO REGISTRO IMOBILIÁRIO DE DEMANDA JUDICIAL PENDENTE. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA (ART. 273 CPC). AUSÊNCIA DE PRESSUPOSTOS. INDEFERIMENTO. Admite-se a averbação da lide no registro imobiliário, visando dar publicidade, respaldada no **princípio da concentração** que empresta eficácia aos registros contidos na matrícula do imóvel. A presença da verossimilhança da alegação, atestada por prova inequívoca, e o receio de dano irreparável ou de difícil reparação (art. 273, I, do CPC) são pressupostos que devem estar presentes para a concessão de tutela antecipada. AGRAVO DE INSTRUMENTO PARCIALMENTE PROVIDO. (Agravado de Instrumento Nº 70030685432, Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: André Luiz Planella Villarinho, Julgado em 30.9.2009).

Visão do TRF da 4ª Região

- Em um documento intitulado “*Meio Ambiente, reserva legal e o princípio da publicidade*”, elaborado como texto-base para o Seminário sobre Georreferenciamento e o Registro de Imóveis, promovido pelo IRIB, em 2004, o TRF/4, mesmo reconhecendo que sua jurisprudência não admite, em muitas situações, a plenitude do **princípio da concentração**, faz referência à essência desse instituto de Direito Registral e reconhece sua importância, propugnando pelo alargamento da visão sobre as novas funções dos registradores na atualidade.

Inserção do princípio na CNNR-RS

- Conforme reconhece Mário Mezzari (*op. cit.* p. 3), o **princípio da concentração** também foi inserido na Consolidação Normativa Notarial e Registral da Corregedoria-Geral de Justiça do RS, ainda que não citado expressamente no rol de princípios de seu art. 315, por ter, em seu contexto, “admitido como averbáveis várias situações jurídicas que a doutrina clássica negava acesso ao registro imobiliário”.

DOS PRINCÍPIOS

- *Art. 621. O serviço, a função e a atividade registral imobiliária se norteiam pelos princípios constantes do art. 5º e pelos específicos da atividade, tais como:
(...)*
- *IX – da concentração, a possibilitar que se averbem na matrícula as ocorrências que alterem o registro, inclusive títulos de natureza judicial ou administrativa, para que haja uma publicidade ampla e de conhecimento de todos, preservando e garantindo, com isso, os interesses do adquirente e de terceiros de boa-fé.
(...)*
- *Art. 824. Além dos casos expressamente previstos em lei e neste Provimento, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o ato.*
- *Art. 825. Os atos, fatos e contratos relativos ao imóvel, registro ou averbação ou às pessoas neles constantes poderão ser averbados para que produzam efeitos contra terceiros.*
- *Art. 826. As informações constantes dos registros ou das averbações são suficientes para atestar tanto a titularidade dos direitos quanto as restrições pessoais e os ônus, encargos ou gravames existentes no imóvel.*

NOÇÃO, FUNDAMENTO E ALCANCE DO PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO

Noção

- O **princípio da publicidade** apregoa que o **conhecimento** amplo dado ao ato registral, tão logo ele seja editado, faz com que se torne **oponível** aos interesses das demais pessoas, materializando-se através da respectiva **certidão**.
- O **princípio da concentração** é um corolário importante do princípio da publicidade porque vai definir qual o **conteúdo** de atos registrais passíveis de figurarem na **matrícula do imóvel** de modo que possam ser publicizados e opostos a terceiros a partir da respectiva certidão.

- PUBLICIDADE X CLANDESTINIDADE

- O direito só protege aquilo a que é dado conhecer.
- O conhecimento público se dá através dos órgãos de registros públicos, que incluem outros além do Registro de Imóveis, porque quando a sociedade compreender a importância dos registros passará a dar mais importância ao Registro de Imóveis.
- Súmula número 375 do STJ.

Fundamento

- O princípio da concentração fundamenta-se em que a **matrícula** (fólio real ou álbum imobiliário) deve ser tão completa de informações quanto possível, de forma que dispense diligências a outras fontes de informação relativas ao imóvel, fazendo com que essa fonte única de informação seja sinônimo de **segurança jurídica**.

Dispositivo originador do princípio

Art. 167, II, 5 c/c Art. 246 e §1º da LRP

- Esse princípio nasceu a partir da discussão doutrinária acerca de serem ou não exaustivos, os atos e títulos passíveis de registro/averbação enumerados no art. 167 da Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), relativamente às hipóteses registrais que admitem ingresso no álbum imobiliário.

Alcance do princípio

- Assim, nenhum fato jurígeno ou ato jurídico que diga respeito à situação jurídica do imóvel ou às mutações subjetivas que possa vir a sofrer podem ficar indiferentes ao registro/averbação na matrícula.

Dos atos a incluir na matrícula

- Dessa forma, devem ser incluídos na matrícula imobiliária para que esta cumpra sua finalidade de repositório único de informações sobre o imóvel:
 - Os atos translativos da propriedade;
 - As instituições de direitos reais;
 - Os atos judiciais e administrativos;
 - Os atos de outra natureza que digam respeito à situação jurídica em que o imóvel se encontra.

Dos atos em espécie (passíveis de lançamento na matrícula)

- Os atos judiciais que restringem a propriedade;
- Os atos judiciais constritivos (penhoras, arrestos, seqüestros, embargos), ainda que acautelatórios);
- As declarações judiciais de indisponibilidade;
- As ações pessoais reipersecutórias e as reais;
- Os decretos de utilidade pública;
- As imissões de posse nas expropriações;
- Os decretos de falência;
- Os tombamentos;
- Os comodatos;
- As servidões administrativas;
- Os protestos contra a alienação de bens;
- Os arrendamentos e as parcerias.

TENDÊNCIA DE AMPLIAÇÃO DA ABRANGÊNCIA DO PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO

Outras situações atuais

- Cresce o número de situações cujo mais adequado meio de publicidade é sua inserção na matrícula ressaltando a importância do **princípio da concentração**, tais como:
 - O confisco de áreas utilizadas para o cultivo de plantas psicotrópicas, por sentenças criminais;
 - As questões ambientais que têm gerado necessidade de obter informação adequada;
 - O registro dos passivos ambientais criados sobre os imóveis (aterros sanitários, aterros industriais, áreas contaminadas), assim como os inventários de áreas de preservação permanente, de reserva florestal legal, de florestas plantadas, de recursos hídricos existentes e a instituição de reservas ambientais públicas e privadas, **bem como os termos de ajustamentos de condutas celebrados entre o Ministério Público e as Pessoas Naturais e/ou Jurídicas.**

O Projeto de Lei nº 5.708/2013

- O **princípio da concentração** é tão importante e já está de tal forma consagrado no âmbito do Direito Registral Imobiliário que a legislação registral está sendo objeto de profundas propostas de alterações no sentido de explicitar sua importância, seu alcance e as consequências legais de sua adoção.
- Essa realidade é espelhada pelo que se contém no Projeto de Lei nº 5.708/2013, em tramitação no Congresso Nacional.
- Mostrava-se necessária a explicitação desse princípio, através de um texto legal incisivo, conferindo-lhe a amplitude e o reconhecimento que ele necessitava, passando a promover uma verdadeira revolução no âmbito do Direito Registral Imobiliário brasileiro.
- Entretanto, o Congresso Nacional perdeu essa grande oportunidade de promover importantes mudanças legais porque o projeto permaneceu em discussão e não avançou positivamente à aprovação. Daí a razão da Medida Provisória que posteriormente foi convertida em Lei.

LEI nº 13.097/2015

O princípio da concentração e a segurança jurídica

“Dormentibus non succurrit jus”

O direito não socorre aos que dormem

- A Medida Provisória nº 656/2014 provocou uma **ampliação da força** do princípio da concentração.
- A **força probatória** da certidão e a **publicidade registral** foram significativamente ampliadas.
- Essa autossuficiência da matrícula significará ampliação de **segurança jurídica** aos negócios imobiliários.

Exposição de Motivos da MP nº 656/2014

- aumento da segurança jurídica dos negócios;
- desburocratização dos procedimentos dos negócios imobiliários;
- redução de custos e celeridade dos negócios;
- afastamento do potencial risco de atos de constrição oriundos de ações que tramitem em comarcas distintas da situação do imóvel e do domicílio das partes
- já existem mecanismos no Código de Processo Civil, tais como o art. 615-A e o § 4º do art. 659;
- o próprio Superior Tribunal de Justiça já editou súmula, de nº 375, com base em reiterados julgados dos tribunais estaduais, que protege os direitos do terceiro adquirente de imóvel de boa-fé.

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

Conversão da Medida em Lei

No dia 19 de janeiro de 2015 foi convertida em Lei a Medida Provisória nº 656/2014, passando a integrar o ordenamento jurídico através da Lei n. 13.097/2015, publicada no dia 20 de janeiro do corrente ano.

Análise da Lei n. 13.097/15

Art. 54

- As hipóteses dispostas nos incisos do artigo 54 da Lei n. 13.097/2015 visam **impedir o registro** de atos posteriores ou **relativizar a eficácia** dos atos registrados posteriormente.

– Impedir: indisponibilidade de bens, ordem judicial para não praticar atos sem autorização, etc.

(Exemplo: contendo na matrícula a averbação de indisponibilidade do bem imóvel, não é possível praticar atos de constituição, transferência ou modificação de direitos reais)

– Relativizar: ajuizamento de ação de execução, existência de ação, etc.

(Exemplo: contendo averbação de notícia de ação na matrícula, Art. 615-A do CPC, é possível registrar a transferência de direitos sobre o imóvel, desde que no título conste a ciência do adquirente sobre a existência do gravame. Posteriormente, este imóvel poderá ser retirado do atual proprietário)

Art. 54, inciso I

Art. 167, I, 21, da Lei de Registros Públicos

- Ações reais: são as que versam sobre o domínio de uma coisa móvel ou imóvel, propostas pelos proprietários ou por detentores de direito real (Art. 1.225, CC: servidões, usufruto, uso, habitação, renda sobre imóveis, enfiteuse, penhor, anticrese, hipoteca, direito de superfície, promessa de compra e venda registrada, propriedade fiduciária, etc.)
- Ações pessoais reipersecutórias: são obrigações imobiliárias do devedor para com o credor, de dar, fazer ou não fazer, sobre determinado imóvel (Exemplo, ação possessória que visa declaração da usucapião; ação que visa a dissolução de sociedade empresarial, etc.)
- Procedimento do Inciso I:
 - Somente por determinação judicial (Mandado/Ofício).

Art. 54, inciso II

- Ajuizamento de ação de execução: Exemplo, Títulos executivos extrajudiciais (Art. 585 do CPC) e Execução de Alimentos.
- Cumprimento de Sentença: Art. 475-I e seguintes do CPC.
- Procedimento do Inciso II:
 - requerimento do interessado indicando a(s) matrícula(s);
 - certidão da distribuição do ajuizamento da execução; OU
 - certidão do escrivão comprobatória da fase de cumprimento de sentença.

Art. 54, inciso III

Dispõe diferentes atos.

- Restrição Administrativa: Exemplo, passagem de fios de alta tensão, como serviço público, na propriedade privada ou o Tombamento.
 - Procedimento: documento do poder público que institui a restrição.
- Restrição convencional: Exemplo, limite de altura convencionada em condomínio de casas, loteamentos, e etc.
 - Procedimento: requerimento do incorporador ou loteador na individualização do empreendimento ou, requerimento da parte interessada com provas.

- Indisponibilidade: qualquer tipo de indisponibilidade do imóvel ou dos bens das pessoas.
 - Procedimento: determinação judicial (Mandado/Ofício)

Art. 54, inciso IV

- Neste inciso consta a permissão de averbar ações que **poderão levar a insolvência**, ou seja, não há certeza.
- Desta forma, é **primordial** a análise do julgador para verificar o justo motivo da averbação, afim de que não haja prejuízo ao proprietário do imóvel sem uma justa causa.
- Situação semelhante já ocorre nos deferimentos de liminares/antecipações de tutela.
- Exemplos: Ação de Indenização por Danos Morais e/ou Materiais e o Confisco de bens, art. 243 da Constituição Federal.
 - Procedimento: determinação judicial (Mandado/Ofício).

Art. 54, § único

- Este parágrafo expressa a garantia do terceiro de boa-fé que registra o seu título aquisitivo no Registro de Imóveis competente.
- **Regra**: Ao terceiro de boa-fé que registra o título, não será oponível situação não constante na matrícula.

Primeira Exceção à Regra:

- Falência de Empresa.

Exemplo: Art. 129, VII da Lei nº 11.101/2005.

*Ineficácia, em relação à massa falida, dos atos de registro de direitos reais e de transferência de propriedade realizados após a decretação da falência, salvo se tiver havido **prenotação** anterior.*

Segunda Exceção à Regra:

Hipótese que independe de registro de título pode ser oponível ao terceiro adquirente de boa-fé.

Exemplos:

- Aquisição de propriedade ou Extinção/Perda da propriedade - **usucapião e aquisição por acessão** (Art. 1.238 e 1.248, CC).

Art. 55

- Este artigo estabelece uma garantia para o adquirente de unidade autônoma que registra o seu título e contrata com o incorporador/loteador pagamento parcelado do imóvel.
- Havendo credores do alienante (incorporador, loteador, condomínio edilício) este não alcançará o imóvel, mas somente as prestações faltantes do contrato.
- Recomenda-se um maior estudo sobre este dispositivo em razão da complexidade dos citados no artigo.

Art. 56

- A determinação judicial deve conter também a matrícula/transcrição do imóvel em que deve ser averbada a existência de ação.

Art. 56, §1º

- As averbações do inciso IV são “sem valor declarado”;

- As averbações dos outros incisos do Art. 54 são com valor declarado, nos títulos que possuem valor.

Art. 56, §2º

- A gratuidade deverá ser **expressa** na determinação judicial, informando que para a prática da averbação não são devido os emolumentos, conforme dispõe o art. 11 da CNNR/RS – Consolidação Normativa Notarial e Registral do RS.
- **Não basta**, para os fins deste parágrafo, a indicação da sigla “AJG” na determinação judicial.

Art. 56, §3º e Art. 57

- O prazo para a prática do ato de averbação do inciso IV do Art. 54 é de **5 dias**. Havendo exigências a serem satisfeitas, deverá o Oficial remeter ao Juízo competente as pendências existentes, dentro do mesmo prazo.
- Após praticado o ato de averbação, terá o Oficial um prazo de **10 dias** para remeter Ofício para o juízo que expediu a determinação.

Art. 56, §4º

A determinação judicial poderá ser genérica?

- Entendemos que **preferencialmente** o devedor deve indicar o(s) imóvel(is) a serem gravados com a notícia da ação. Porém, o magistrado tem autonomia para determinar as averbações independentemente da indicação pelo proprietário.

Art. 56, §4º

- A quantidade de imóveis a serem averbados deve ser razoável em relação a satisfação do valor objeto da ação, a exemplo do que acontece com a certidão acautelatória do Art. 615-A do CPC.
- Cabe salientar que o §4º do art. 615-A, do CPC, prevê a possibilidade de indenização quando promover averbação manifestamente indevida.

Art. 59

- A Lei n. 13.097/2015 retirou a obrigatoriedade de constar no ato notarial as certidões de feitos ajuizados. Porém, até que a Lei esteja em pleno vigor para as ações ajuizadas anteriormente a sua vigência (Art. 61), **é salutar para segurança do adquirente** solicitar as referidas certidões.
- Posteriormente, não serão mais necessárias, pois a plena vigência da Lei garantirá a segurança jurídica dos atos registrados na matrícula quanto a ações ajuizadas.
- Cabe **salientar** que o Art. 54, §único inseriu uma exceção a regra: empresas em processo de falência.
- Por isso, para maior segurança dos adquirentes de imóveis vendidos por **pessoa jurídica** ou **sócio de empresa** é importante solicitar certidão que ateste a existência ou não de processo de recuperação judicial ou falência.

Função Notarial

- Este tema tem sido objeto de debate, pela sua complexidade, com o colega Registrador Público, Julio Cesar Weschenfelder, chegando as seguinte conclusões:
- Como se vê, o Tabelião com o advento da Lei n. 13.097/15, não está mais obrigado a certificar a apresentação ou dispensa das certidões de feitos ajuizados.
- Porém, a prevenção de litígios faz parte da função do Notarial, devendo orientar as partes sobre as consequências jurídicas no que tange as referidas certidões.
- Em prestígio a segurança jurídica, alertaria as partes para a conveniência da exigência das negativas forenses;

Questionamento

- Desta forma, pode o Registrador Imobiliário exigir que conste no ato notarial a apresentação das certidões de feitos ajuizados ou a declaração de sua dispensa?
- A meu ver, o Notário não precisa certificar na escritura e o Registrador está impossibilitado de proceder tal exigência, exceto se houver previsão normativa, a exemplo da Recomendação nº 3/2012 do CNJ (Cientificação da CNDT).
- A obrigatoriedade de apresentação das certidões de ônus reais **já constava na Lei nº 7.433/85**, bem como no regulamentado pelo Decreto 93.240/86, no art. 1º, IV e §1º:

Art 1º Para a lavratura de atos notariais, relativos a imóveis, serão apresentados os seguintes documentos e certidões:

[...]

IV - a certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e a de ônus reais, expedidas pelo Registro de Imóveis competente, cujo prazo de validade, para este fim, será de 30 (trinta) dias;

[...]

*§ 1º O Tabelião consignará na escritura pública a **apresentação dos documentos e das certidões** mencionadas nos incisos II, III, **IV** e V, deste artigo.*

- A novidade apresentada pela Lei no §2º do Art. 59, além da desnecessidade das certidões de feitos ajuizados, é a obrigatoriedade de certificação no ato notarial da apresentação da certidão de **propriedade** (matrícula ou transcrição do imóvel), o que antes não era necessário.

Documentos para lavratura de escritura pública

IMPOSTO

- Comprovante de pagamento/exoneração/isenção/imunidade do Imposto incidente (ITBI ou ITCD), salvo exceção legal.

CERTIDÕES FISCAIS

- Imóvel Urbano
 - Certidão referente aos tributos municipais.
- Imóvel Rural
 - CCIR Atualizado.
 - Certidão Negativa de Débito de Imóvel Rural
 - Certidão de Negativa de Débito Florestal (IBAMA) - *Facultativo*
- Transmitente Pessoa Jurídica: CND da Receita Federal e do INSS.

Documentos para lavratura de escritura pública

CERTIDÃO CONDOMINIAL

- Certidão de Débitos Condominiais, sua dispensa, ou assunção das dívidas pelo adquirente (se for unidade em condomínio) – Art. 1345, Código Civil e Art. 594, VII da CNNR/RS

CERTIDÕES DO REGISTRO DE IMÓVEIS

- Certidão de propriedade (matrícula/transcrição).
- Certidão de ônus reais (ações reais ou pessoais reipersecutórias).

Inovações da nova Lei

- Adquirente de boa-fé
- Credor
- Devedor
- Negócios Imobiliários

Adquirente de boa-fé

Anteriormente

- Tinha que proceder buscas referente a feitos ajuizados, o que não resultava em certeza, tendo em vista todas as Justiças, Instâncias e Comarcas do Brasil.

Atualmente

- Precisa apenas analisar a matrícula e as certidões fiscais.
- Atentar-se nos negócios com pessoas jurídicas e sócios de empresas (Art. 54, §único)

Credor

Anteriormente

- Poderia buscar o imóvel a qualquer momento sem necessidade de proceder anterior notícia, causando insegurança nas celebrações de negócios imobiliários (Ex.: Justiça do Trabalho).

Atualmente

- Para garantir o seu crédito junto ao imóvel, deverá diligenciar a notícia na matrícula, o que tornará pública a existência do crédito, dificultando a negociação do imóvel.

Devedor

Anteriormente

- Poderia alienar o imóvel livremente, inclusive a terceiro de boa-fé.

Atualmente

- Tem seus imóveis com restrição noticiada na matrícula, dificultando a alienação/oneração do imóvel.

Negócios Imobiliários

Anteriormente

- Incerteza da manutenção do negócio jurídico, pois poderia ser desfeito em razão de dívidas do vendedor do imóvel.
- Menor segurança para investimentos.

Atualmente

- Estão com maior segurança, pois a matrícula do imóvel concentra as informações relativas ao imóvel e aos direitos incidentes sobre ele.
- Maior segurança para investimentos.

Efeitos da Lei n. 13.097/2015 nas ações ajuizadas

- Art. 61 c/c Art. 17 da Medida Provisória 656/14

Ajuizadas até 6 de novembro de 2014	Ajuizadas a partir de 7 de novembro de 2014
Possibilidade de fraude à credores (fraude à execução) nos bens já transmitidos a terceiros, sem prévia averbação de restrição ou existência da ação.	Impossibilidade de buscar imóveis já transmitidos a terceiros de boa-fé, salvo as exceções do art. 54, §único e art. 58.
Podem proceder as averbações previstas no Art. 54.	Devem proceder as averbações previstas no art. 54 para garantia dos direitos.
Tem um prazo de dois anos (20 de fevereiro de 2017) para adequar-se a Lei n. 13.097/2015.	Já devem adequar-se a Lei n. 13.097/2015

Muito obrigado!

João Pedro Lamana Paiva
www.lamanapaiva.com.br
cartorio@lamanapaiva.com.br