

O PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO REGISTRAL – Lei nº 13.097/2015

Porto Alegre, 21 de fevereiro de 2017

João Pedro Lamana Paiva
Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre
www.lamanapaiva.com.br

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.

Segurança Jurídica

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

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.

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

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 das pessoas e do imóvel.

LEI nº 13.097/2015

O princípio da concentração e a segurança jurídica

“Dormientibus non succurrit jus”

O direito não socorre aos que dormem

Medida Provisória

nº 656/2014

- A Medida Provisória nº 656 de 8 de novembro de 2014 provocou uma **ampliação da força** do princípio da concentração.
- A **força probatória** da certidão e a **publicidade registral** foram significativamente ampliadas.

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 de 2015**.

Lei 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 **construção 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 (**Atualmente Art. 828 do CPC – Lei 13.105/15**);

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 (**Atualmente Art. 792, IV do CPC – Lei 13.105/15**).

Análise da Lei n. 13.097/15

- 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, alienação 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. 799, IX ou Art. 828 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, § único

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.

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).

Novo Código de Processo Civil

Lei n. 13.105/15

- A nova lei processual alterou a concepção de fraude à execução nas alienações e onerações de bens imóveis.
- O princípio da concentração passou a nortear a configuração da fraude, corroborando a Súmula 375 – STJ: *“O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.”*
- **Para haver fraude é necessária a prévia averbação do gravame judicial.**

Repercussões Negociais da Lei 13.097/2015

Inovações da nova Lei

- Adquirente de boa-fé
- Credor
- Devedor
- Negócios Imobiliários (incorporadoras, loteadores, etc.)

Adquirente de boa-fé

Anteriormente

- Tinha que proceder buscas referente a **feitos ajuizados** e tendo em vista todas as Justiças, Instâncias e Comarcas do Brasil, gerava **incerteza**.

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).

Credor

Atualmente

- Para garantir o seu crédito junto ao imóvel, deverá **diligenciar a notícia na matrícula**, o que tornará pública a existência do crédito, agilizando o seu resgate, inclusive com redução de custos.

Devedor

Anteriormente

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

Devedor

Atualmente

- Tem seus imóveis com **restrição noticiada na matrícula**, através da publicidade registral, impossibilitando que venha a alienar/onerar o imóvel sem prestar informações ao adquirente de boa-fé.

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.

Negócios Imobiliários

Atualmente

- **Maior segurança**, pois a matrícula do imóvel concentra as informações relativas ao imóvel e aos direitos incidentes sobre ele.
- **Proteção** aos investimentos.

Vigência da Lei 13.097/15

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.

Início da Vigência: 19 de fevereiro de 2015

(Art. 168, II da Lei 13.097/15)

Vigência Plena: 20 de fevereiro de 2017

Efeitos da Lei n. 13.097/2015 nas ações ajuizadas

| Ajuizadas até 7 de novembro de 2014 | Ajuizadas a partir de 8 de novembro de 2014 |
|---|--|
| Havia, até 19/2/2017, a 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. |
| Tinham o prazo de dois anos (19 de fevereiro de 2017) para adequar-se a Lei n. 13.097/2015. | Devem proceder as averbações previstas no art. 54 para garantia dos direitos. |

Art. 61 da Lei 13.097/15 c/c Art. 17 da MP 656/14

Efeitos da Lei n. 13.097/2015 a partir de 20/2/2017

- **A matrícula imobiliária**, passou a ser o documento básico de referência para a comprovação da situação jurídica em que se encontra o imóvel.
- **Simplificação** da documentação exigível à lavratura dos atos notariais.
- **Dispensa legal** das certidões de feitos ajuizados.
- **Fortalecimento** do crédito imobiliário.

Facilidade

- Um dos maiores reflexos da Lei foi **simplificar** a forma de obtenção de informações fidedignas sobre o imóvel, concentrando-as em uma fonte única, verdadeiro *curriculum vitae* – a **matrícula imobiliária**, do Registro de Imóveis com circunscrição sobre o lugar onde situado o imóvel.

Repositório Real

- A partir de agora *registro imobiliário espelhará a realidade do imóvel* dando credibilidade e confiança à prática dos atos de disposição sobre a propriedade imobiliária, evitando as “surpresas ocultas” do negócio.

Celeridade

- A implementação das tecnologias de acesso a informação e a vigência plena da Lei nº 13.097/15, aliada ao Registro Eletrônico, trouxe **maior agilidade** na formalização dos negócios imobiliários.

Comparativo Temporal

| Ano | Tempo para Formalização |
|---|-------------------------|
| 1990 | 90 dias |
| 2000 | 60 dias |
| 2014 <small>(antes da MP nº 656/14)</small> | 40 dias |
| 2015 <small>(MP nº 656/14 e Lei 13.097/15)</small> | 30 dias |
| 2017* <small>(após vigência da Lei nº 13.097/15)</small> | 20 dias |

*Informações do Banco Mundial

A transmissão da propriedade no RI deverá ser de 10 a 15 dias.

Solução para Todos

- **Adquirente do imóvel:** a *cautela* necessária será a verificação do conteúdo da matrícula onde poderá contar com o princípio da *fé pública registral*, assim como na Espanha e em outros países da Europa continental.
- **Credor:** a *diligência* necessária será levar para a matrícula os créditos existentes, para publicizá-los, através de averbações e/ou registros.

- Dessa forma, de acordo com o novo regime instituído pela Lei nº 13.097/2015, só podem ser opostos, ao adquirente de boa-fé, os atos jurídicos que tiverem averbação ou registro **precedentes** na matrícula imobiliária.

Exceção 1

- Ressalvas estabelecidas pela própria Lei nº 13.097/2015, no artigo 54, § único:
 - Alienações que são ineficazes em relação à massa falida, artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101/2005 (**Falência de Empresa**).
 - Hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro do título respectivo (**Usucapião**).

Exceção 2

A penhora do bem em execução fiscal, sem averbação na matrícula, é oponível ao terceiro de boa-fé, se estiver configurado o disposto no art. 185 do CTN.

Código Tributário Nacional

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.

Atenção!

Código Tributário Nacional

Art. 185.

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.

Conclusão

- De tal forma, excetuadas as hipóteses acima, **os atos jurídicos que não estiverem registrados ou averbados na matrícula do imóvel não terão eficácia em relação ao terceiro de boa-fé** que tenha adquirido ou recebido em garantia direitos reais sobre o imóvel.

- O principal objetivo dessa lei foi o de ampliar a **segurança jurídica** àquele que, de boa fé, adquire um imóvel no Brasil, bem como trazer simplificação, celeridade e redução de custos aos negócios imobiliários.

Muito obrigado!

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