

O PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO DA MATRÍCULA DO IMÓVEL E A FACILITAÇÃO DA CELEBRAÇÃO DE NEGÓCIOS JURÍDICOS IMOBILIÁRIOS: A PLENA EFICÁCIA DA LEI Nº. 13.097/2015

THE PRIN THE PRINCIPLE OF THE CONCENTRATION OF REAL ESTATE ENROLLMENT AND THE FACILITATION OF THE CELEBRATION OF REAL ESTATE LEGAL BUSINESSES: THE FULL EFFECTIVENESS OF LAW NO. 13.097 / 2015.

Elder Gomes Dutra ¹

Resumo

O presente artigo analisará o sistema normativo instituído pelos arts. 54 a 62 da Lei nº. 13.097 /2015. Abordar-se-á o princípio da concentração da matrícula do imóvel e os seus efeitos na celebração de negócios jurídicos imobiliários, notadamente diante da desnecessidade de consulta a certidões de feitos ajuizados para o conhecimento de informações que devem estar concentradas na matrícula imobiliária. Realizar-se-á breve exposição das exceções à aplicação do novo regime instituído pela Lei nº. 13.097/2015, o que culminará na necessidade de obtenção de outras informações para a celebração de negócios de modo seguro, evitando-se a ocorrência de litígios futuros.

Palavras-chave: Concentração, Matrícula, Dispensa, Certidões, Segurança

Abstract/Resumen/Résumé

This article will analyze the normative system instituted by Law no. 13.097/2015. The principle of concentration of property registration and its effects on the execution of real estate legal business will be dealt with, in particular in view of the lack of consultation with the certificates of facts prepared for the knowledge of information that must be concentrated in the real estate registry. Brief exposition of the exceptions to the application of the new regime, which will culminate in the need to obtain other information for the conclusion of business in a secure manner, avoiding the occurrence of future litigation.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Concentration, Registration, Dispensation, Certificates, Safety

¹ Doutorando em Direito pela FADISP. Mestre em Direito Processual pela PUC/MG. Especialista em Direito Notarial e Registral pela Anhanguera/LFG. Tabelião de Notas em Campo Grande/MS.

1. INTRODUÇÃO

A Lei nº 13.097/2015 instituiu no direito brasileiro o princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel, objetivando dar maior segurança aos negócios imobiliários. Para tanto, a referida Lei estabeleceu que não poderão ser opostos a terceiros de boa-fé os atos jurídicos precedentes que não estiverem averbados ou registrados na matrícula do imóvel.

Contudo, a própria Lei nº 13.097/2015 estabeleceu ressalvas à aplicação dessa sistemática, nos termos do seu art. 54, parágrafo único, e do art. 58 da mencionada Lei. Não bastasse, a doutrina tem apontado outras exceções à eficácia do regime de concentração da matrícula, o que será abordado no presente artigo.

Assim, excetuadas as hipóteses abordadas, os atos jurídicos que não estiverem averbados ou registrados na matrícula não poderão ser opostos àquele que, de boa-fé, adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, razão pela qual mostra-se despicienda a exigência de certidões de feitos ajuizados para a lavratura de escrituras públicas relativas a imóveis, tanto que a Lei nº 13.097/2015 alterou a redação do art. 1º, § 2º, da Lei nº 7.433/85, que trata dos requisitos da Escritura Pública.

Contudo, considerando as exceções e as controvérsias doutrinárias que serão expostas, não se pode afirmar, categoricamente, que o adquirente ou interessado possa, com plena segurança, limitar sua análise à certidão da matrícula do imóvel objeto do negócio imobiliário, cabendo ao Tabelião de Notas, especialmente no que concerne a lavratura de escrituras públicas relativas a bens imóveis, orientá-lo quanto a conveniência da obtenção de outras informações, com o intuito de prevenir a ocorrência de futuros litígios.

2. A LEI Nº. 13.097/2015 E A PLENA VIGÊNCIA DO PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO DA MATRÍCULA DO IMÓVEL.

A Lei nº 13.097/2015, que decorreu da conversão da Medida Provisória nº 656/2014, promoveu sensíveis alterações no âmbito do direito civil, do direito processual civil e do direito registral e notarial, notadamente no que se refere ao disposto nos artigos 54 a 62 do referido diploma legal.

O legislador inseriu, de vez, o dever de concentração dos atos relativos a imóveis na matrícula imobiliária junto ao Cartório de Registro de Imóveis, aqui tratado como princípio da concentração da matrícula do imóvel, objetivando facilitar e dar maior segurança aos negócios imobiliários.

Pela regra prevista no art. 54 da Lei nº. 13.097/2015, não poderão ser opostos a terceiros de boa-fé os atos jurídicos precedentes que não estiverem averbados ou registrados na matrícula do imóvel, cabendo ao interessado em ilidir tais efeitos levar à matrícula imobiliária do Cartório de Registro de Imóveis do local do bem imóvel o conhecimento de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias (inciso I), de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença (inciso II), de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei (inciso III) e da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência (inciso IV).

Ao assim prever, a Lei nº. 13.097/2015 tem como objetivo simplificar a forma de obtenção de informações fidedignas sobre um dado bem imóvel objeto de negociação imobiliária, concentrando-as, todas, em um local único, que é a matrícula imobiliária existente no Cartório de Registro de Imóveis do lugar onde o bem imóvel estiver situado. Em razão dessa previsão, João Pedro Lamana Paiva sustenta que o direito brasileiro adotou, em definitivo, o princípio da concentração da matrícula do imóvel:

Em outras palavras, isso passou a significar a adoção de um princípio jurídico que valoriza especialmente que *o registro imobiliário deve espelhar a realidade do imóvel* dando credibilidade e confiança à prática dos atos de disposição sobre a propriedade imobiliária, evitando as “surpresas ocultas” do negócio, em prejuízo do adquirente de boa-fé, que restava fragilizado, já que militava contra ele a presunção de boa-fé frente a eventuais credores do vendedor do imóvel, ao mesmo tempo em que ele mesmo restava sem garantia de natureza real em relação ao vendedor, a partir do momento em que o imóvel era alienado¹.

O supracitado diploma legislativo, por força do seu art. 168, II, entrou em vigor em 30 (trinta) dias após a sua publicação, ou seja, em 18 de fevereiro de 2015. Isso significa que a partir de tal data surgiu para os interessados o ônus de publicizar as ações judiciais propostas, referidas nos incisos do art. 54, junto à matrícula imobiliária do Cartório de Registro de Imóveis do local da situação do bem.

Contudo, o art. 61 da Lei nº. 13.097/2015, reproduzindo o que já estava previsto no art. 17 da MP nº 656/2014, concedeu um prazo de 2 (dois) anos, a contar de sua vigência, para que sejam feitos os registros e averbações relativos a atos jurídicos anteriores. Logo, considerando que o novo diploma legislativo foi publicado em 20 de janeiro de 2015, o prazo

¹ PAIVA, João Pedro Lamana. **A consolidação do princípio da concentração na matrícula imobiliária.** Disponível em: <http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/a-consolidacao-do-principio-da-concentracao-na-matricula-imobiliaria>. Acesso em: 06.03.2017.

para que sejam feitos na matrícula imobiliária os registros ou as averbações relativas a atos jurídicos anteriores findou-se em 18 de fevereiro de 2017. Isso quer dizer que, após tal data, as situações jurídicas elencadas nos incisos do art. 54 da legislação em comento, somente poderão atingir imóvel em nome de terceiro se previamente a tal alienação tiver sido averbada ou registrada na matrícula do imóvel.

Essa é a lição de Ivan Jacopetti:

Esta lei – que surgiu por conversão da Medida Provisória nº 656 – foi gestada em um contexto de estímulo ao mercado imobiliário, e, naquilo que toca ao registro, com um propósito manifesto de aumento da segurança jurídica e diminuição da assimetria de informações. Ou seja, tentar assegurar, tanto quanto possível, que o alienante e o potencial adquirente de um determinado imóvel tenham as mesmas informações sobre a sua situação jurídica. Isso se fez por meio de um aumento da eficácia do registro, em sentido positivo, pela ideia de que a situação jurídica constante do registro vale e merece confiança; e em sentido negativo, pela ideia de que circunstâncias que possam repercutir na situação jurídica do imóvel e que não constem do registro são ineficazes contra os potenciais adquirentes. Isso se faz pela chamada “concentração”, ou seja, uma determinação legal de que quem pretenda opor certa situação jurídica a eventuais credores ou adquirentes do imóvel, deverá leva-la ao registro².

Desse modo, no cenário atual, a Lei nº. 13.097/2015, notadamente no que concerne aos seus arts. 54 a 62, encontra-se em plena vigência, e de acordo com o novo regime, só podem ser opostos ao adquirente de boa-fé os atos jurídicos que tiverem sido averbados ou registrados anteriormente na matrícula imobiliária. É dizer, para eventual terceiro que buscar transacionar acerca de dado imóvel, basta a consulta à matrícula imobiliária respectiva, eliminando-se, como regra, a necessidade de levantamento de outras informações perante o Poder Judiciário ou ao Fisco, por exemplo.

3. OS REFLEXOS DA INCIDÊNCIA DO PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO DA MATRÍCULA DO IMÓVEL NA CELEBRAÇÃO DE NEGÓCIOS JURÍDICOS IMOBILIÁRIOS.

Antes da plena vigência da Lei nº. 13.097/2015, para a celebração de um negócio jurídico transmissivo de bem imóvel, recaía sobre o adquirente a necessidade de diligenciar e

² JACOPETTI, Ivan. **A concentração é um meio de se atingir o que efetivamente foi a modificação mais relevante trazida pela nova lei: o reforço da eficácia do registro.** Disponível em: <http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/undefineda-concentracao-e-um-meio-de-se-atingir-aquilo-que-efetivamente-foi-a-modificacao-mais-relevante-trazida-pela-nova-lei-o-reforco-da-eficacia-do-registroroundefined>. Acesso em: 06.03.2017.

comprovar, documentalmente, a adoção de cautelas para evidenciar que desconhecia a existência de qualquer situação jurídica que, de algum modo, maculasse o direito de propriedade objeto de negociação.

Esse dever de cautela tinha como principal fundamento a previsão do art. 1º, §2º, da Lei nº. 7.433/85, conhecida como Lei da Escritura Pública, que dispõe sobre os requisitos legais necessários para a perfectibilização desse ato notarial. Isso, porque a referida previsão normativa exigia que o Tabelião consignasse na Escritura Pública, além de certidões de débitos fiscais e de propriedade e de ônus reais, essas 2 (duas) últimas extraídas perante o Cartório de Registro de Imóveis do local do imóvel, as certidões de feitos ajuizados extraída junto aos distribuidores judiciais.

Assim, desde então, notadamente no que concerne a lavratura de escrituras públicas, passou-se a exigir a apresentação das certidões forenses em nome do alienante, extraídas no Cartório Judicial do local do imóvel e do seu domicílio, se diverso. Várias eram as certidões de feitos ajuizados exigidas, a serem extraídas perante a justiça comum, federal e especializadas, impondo ao adquirente o ônus de todas essas diligências, inclusive o financeiro.

Daniel Lago Rodrigues bem retrata a verdadeira peregrinação a ser desincumbida pelo adquirente a fim de garantir certa proteção ao negócio jurídico em detrimento de terceiros que poderiam demandar futuramente contra o alienante:

Neste tocante específico, a Lei nº 7.433/85 foi um verdadeiro desastre. Andou contrariamente ao princípio da fé pública registral engendrado pela Lei nº 6.015/73 e espargiu insegurança jurídica por todos os poros do mercado imobiliário brasileiro. A partir de sua vigência, exigiu-se do adquirente além de recursos para compra, muita, mas muita paciência. Além da certidão de propriedade e das fiscais, passaram a ser pressupostos à aquisição imobiliária: certidão de feitos cíveis e de família, certidão de feitos falimentares e recuperação judicial, certidão de feitos executivos fiscais, certidão de feitos criminais, certidão de execuções criminais, certidão do juizado especial cível, certidão do juizado especial criminal. Ufa! Estas são todas as certidões da Justiça comum estadual, mas ainda restam as da justiça comum federal e especializadas. São elas: certidão de feitos cíveis da Justiça Federal, certidão de feitos criminais da Justiça Federal, certidão de reclamações trabalhistas e, para ser completa a pesquisa, certidão da justiça estadual militar e da justiça federal militar. Imagina agora, o adquirente, que poderia adquirir o imóvel com segurança. Mas não. Ainda teria que extrair as mesmas certidões de todas as comarcas que porventura o alienante tenha residido ou mantido negócios habituais, em qualquer dos Estados brasileiros.

Mas não acabou. Para se ter 100% de segurança, no sistema da Lei nº 7.433/85 seria necessário extrair todas estas certidões de todas as comarcas brasileira e de todas as pessoas figurantes da cadeia dominial, mesmo que tenham sido proprietárias anteriormente ao prazo máximo prescricional de seus créditos, posto que o ajuizamento da ação com despacho de citação interrompem o seu curso.

Qualquer ação judicial existente em quaisquer destes foros de qualquer comarca brasileira contra qualquer proprietário presente ou pretérito constituía uma hipótese de inoponibilidade processual difusa. O direito de propriedade do adquirente não

poderia ser oposto aos beneficiários destas ações que, de tão espaiadas acabavam constituindo-se verdadeiros vícios ocultos mesmo ao adquirente mais diligente³.

Contudo, a Lei nº. 13.097/2015 ao promover o dever de concentração de atos relacionados a imóveis na matrícula imobiliária, também alterou a redação do supracitado art. 1º, § 2º, da Lei nº 7.433/85, deixando de mencionar a obrigatoriedade de apresentação das certidões de feitos ajuizados para lavratura de atos notariais, visto que a matrícula imobiliária passou a ser, em definitivo, “o documento básico de referência para a comprovação da situação jurídica em que se encontra o imóvel”⁴.

Luiz Guilherme Loureiro aborda a dispensa de obtenção de certidões de feitos ajuizados para a lavratura de escrituras públicas relativas a imóveis:

Com o advento da Lei 13.097/2015, apenas os direitos reais em favor de terceiros e os ônus, gravames e limitações que constarem na matrícula imobiliária podem ser opostos ao adquirente de boa-fé, o que dispensa a exigência de apresentação de outros documentos, como as certidões sobre ações em andamento distribuidor judicial (art. 54)⁵.

Desse modo, com mais essa alteração promovida pelo referido diploma legislativo, buscou-se, no plano fático, simplificar a forma de obtenção de informações fidedignas relativa ao imóvel objeto de negócio jurídico, concentrando-as em uma fonte única, a saber, a matrícula imobiliária do Cartório de Registro de Imóveis com circunscrição sobre o lugar onde situado o imóvel.

Na nova sistemática, o dever de maior diligência é imposto aos credores, aqueles autores de ações judiciais, que devem noticiar na matrícula de eventuais imóveis de propriedade dos devedores, então réus, a existência de situação jurídica que possa comprometer o imóvel matriculado, nos exatos termos dos incisos I a IV do art. 54 da Lei nº. 13.097/2015.

Ora, se nada consta da matrícula do imóvel, o adquirente está livre de futura alegação de fraude à execução, por exemplo. Do mesmo modo, se há notícia de eventual ação judicial na matrícula, o adquirente pode perfeitamente efetuar a compra, mas assumindo os riscos de futura

³ RODRIGUES, Daniel Lago. **Lei nº. 13.097/15: Marco legislativo do Direito Civil, Processual Civil e Registral Imobiliário brasileiro**. Disponível em: <http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/lei-no-13-097-15-marco-legislativo-no-direito-civil-processual-civil-e-registral-imobiliario-brasileiro>. Acesso em: 06.03.2017.

⁴ PAIVA, João Pedro Lamana. **A consolidação do princípio da concentração na matrícula imobiliária**. Disponível em: <http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/a-consolidacao-do-principio-da-concentracao-na-matricula-imobiliaria>. Acesso em: 06.03.2017.

⁵ LOUREIRO, Luiz Guilherme. Manual de Direito Notarial. Da atividade e dos documentos notariais. Salvador: JusPodivm, 2016, p. 401.

responsabilização patrimonial.

Filipe Pontual avalia, de maneira didática, que:

As certidões não garantem uma segurança jurídica completa, não podem ser obtidas no Brasil inteiro, encarecem o processo do ponto de vista do consumidor, principalmente quando se pensa naqueles de baixa e média renda, e exigem uma avaliação detalhada de um advogado especializado no assunto. Por fim, a agilidade na verificação da matrícula deixa todos os envolvidos no processo mais tranquilos – o registrador, o comprador e o financiador. Tira um emaranhado burocrático e é um alívio para todos os atores envolvidos no negócio imobiliário”⁶.

Assim, cabe aos eventuais credores do alienante ou a titulares de direitos cujo exercício venha atingir o imóvel, o dever de zelar por tais direitos por meio da realização de averbações e registros na matrícula imobiliária perante o Cartório de Registro de Imóveis, de modo a conferir-lhes a devida publicidade, além de sinalizar e possibilitar uma avaliação de possíveis riscos aos potenciais adquirentes. Nesse cenário, “a matrícula do imóvel torna-se o único documento capaz de identificar quem detenha a titularidade do imóvel ou de direitos a ele relativos, assim como sinalizar eventuais riscos jurídicos a quem pretenda negocia-lo”⁷.

Na lição de Daniel Lago Rodrigues, a Lei nº. 13.097/2015 adotou a ideia de “inoponibilidade concentrada na matrícula”:

Com a Lei nº 13.097/15 passa-se a exigir boa-fé não apenas do proprietário ou do adquirente, mas também do credor que, incrivelmente, no sistema anterior estava livre de qualquer dever lateral da boa-fé objetiva.

Afasta-se, assim, a potencial inoponibilidade processual difusa para acolher a ideia de inoponibilidade concentrada na matrícula. Todas as circunstâncias que podem significar portas de entrada para os credores do alienante mesmo após a alienação do imóvel serão aquelas constantes da matrícula. Se a notícia da ação não está averbada na matrícula é porque o autor ou dispensou tal efeito ou não agiu com a honestidade e lisura exigida pela boa-fé objetiva. Em qualquer caso, incumbe a este mesmo autor assumir os custos da própria conduta omissiva.

Para espantar quaisquer dúvidas acerca do ônus de publicização imposto aos credores e do prestígio à concentração das inoponibilidades no bojo da matrícula imobiliária, o art. 54 é categórico ao afirmar que 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 a sua notícia.

Note-se que todas as hipóteses do art. 54 já existiam no ordenamento jurídico brasileiro, porém, a inovação da Lei nº 13.097/15 reside em preceituar,

⁶ PONTUAL, Felipe. **Mercado Imobiliário avalia aspectos positivos e negativos da Lei nº. 13.097/2015.** Disponível em: <http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/mercado-imobiliario-avalia-aspectos-positivos-e-negativos-da-lei-no-13-097-2015>. Acesso em: 06.03.2017.

⁷ CETRARO, José. **Mercado Imobiliário avalia aspectos positivos e negativos da Lei nº. 13.097/2015.** Disponível em: <http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/mercado-imobiliario-avalia-aspectos-positivos-e-negativos-da-lei-no-13-097-2015>. Acesso em: 06.03.2017.

expressamente, a ineficácia perante o adquirente das ações não noticiadas no registro. Contempla-se, assim, a boa-fé registral, assim como o conceito de terceiro registral⁸.

Desse modo, na sistemática adotada pela Lei nº. 13.097/2015, verifica-se clara tentativa de facilitação do trâmite negocial imobiliário, bastando a extração de uma certidão da matrícula do imóvel para que se conheça todas as circunstâncias capazes de macular ou trazer riscos à aquisição, já que todas as demais – não levadas à matrícula - serão inoponíveis ao adquirente, o que tornará a transação imobiliária mais ágil, barata e segura.

4. EXCEÇÕES AO REGIME JURÍDICO INSTITUÍDO PELA LEI Nº. 13.097/2015 E AS DEMAIS CAUTELAS PARA A MAIOR SEGURANÇA DO NEGÓCIO JURÍDICO CELEBRADO.

O sistema instituído pela Lei nº. 13.097/2015 constitui a nova regra geral no direito brasileiro, o que significa dizer que não poderão ser opostos a terceiros de boa-fé os atos jurídicos precedentes que não estiverem averbados ou registrados na matrícula do imóvel, cabendo ao interessado em ilidir tais efeitos levar à matrícula imobiliária do Cartório de Registro de Imóveis do local do bem imóvel as situações jurídicas que possam refletir sobre a propriedade imobiliária.

Contudo, a referida Lei estabeleceu no parágrafo único do seu art. 54 exceções ou ressalvas ao regime de concentração dos atos da matrícula, permitindo que determinadas situações, mesmo não averbadas ou registradas na matrícula imobiliária, possam ser opostas aos terceiros de boa-fé adquirentes da propriedade do imóvel ou beneficiários de outro direito real. São as hipóteses de alienações declaradas ineficazes em relação à massa falida (arts. 129 e 130 da Lei nº. 11.101/2005) e de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

Ademais, a própria Lei nº. 13.097/2015 fixou outra ressalva ao determinar em seu art. 58 que “O disposto nesta Lei não se aplica a imóveis que façam parte do patrimônio da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios e de suas fundações e autarquias”.

Não bastasse, Letícia Assumpção e Sílvia Xavier destacam outra exceção ao regime instituído pela Lei nº. 13.097/2015, essa prevista no art. 185 do Código Tributário Nacional, ao

⁸ RODRIGUES, Daniel Lago. **Lei nº. 13.097/15: Marco legislativo do Direito Civil, Processual Civil e Registral Imobiliário brasileiro**. Disponível em: <http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/lei-no-13-097-15-marco-legislativo-no-direito-civil-processual-civil-e-registral-imobiliario-brasileiro>. Acesso em: 06.03.2017.

estabelecer que a simples existência de débito para com a Fazenda Pública leva à presunção de ser fraudulenta a alienação. Observe:

Embora não conste ressalva expressa na lei, a penhora do bem em execução fiscal, ainda que não averbada, também será oponível ao terceiro de boa-fé, caso a alienação ou oneração do imóvel se enquadre no disposto no art. 185 do CTN, à luz do entendimento exposto pelo E. STJ no recente julgamento do Recurso Especial n. 1.140.990/PR, resolvido sob a sistemática dos recursos repetitivos (art. 543-C do CPC)⁹.

Essa também foi advertência feita por Rochelle Ricci para quem é recomendável o exame das “certidões relativas a feitos e restrições fiscais, já que o CTN estabelece a existência de fraude na alienação a partir da simples inscrição do crédito fiscal em dívida ativa.”, de modo que, na visão da autora, a Lei nº. 13.097/2015 “está longe de ter conseguido reduzir à análise de um só documento as avaliações recomendáveis para garantir a segurança almejada”¹⁰.

Cumprido consignar, ainda, a disposição normativa constante do art. 791, IV, do Novo Código de Processo Civil que, em uma leitura inicial, considera caracterizada a fraude à execução se ocorrer a alienação ou oneração de bem quando, ao tempo da alienação ou oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência.

Embora o Novo Código de Processo Civil parece, a princípio, ter se alinhado à concepção de que para a caracterização da fraude à execução é necessária a averbação da pendência da ação ou da execução ou, ainda, do ato de constrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude (art. 792, incisos I a III), a redação do supracitado inciso IV do art. 792, do NCPC, fomenta a insegurança jurídica e destoa do sistema normativo instituído pelos arts. 54 a 62 da Lei nº. 13.097/2015, já que pode levar à compreensão de que a fraude à execução pode ser reconhecida independentemente da publicização da demanda judicial na matrícula imobiliária perante o Cartório de Registro de Imóveis.

Essa interpretação, na visão de Melhim Namem Chalhub, contraria a construção legal, doutrinária e jurisprudencial que valoriza a inscrição dos atos jurídicos na matrícula imobiliária:

A questão diz respeito a dúvidas e incertezas que o inciso IV do art. 792 do novo CPC

⁹ ASSUMPÇÃO, Letícia. XAVIER, Silvia. **Concentração de atos na matrícula do imóvel e as certidões de feitos** **ajuizados.** Disponível em: <http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NjE5NA==>. Acesso em: 06.03.2017.

¹⁰ RICCI, Rochelli. **Concentração dos atos na matrícula imobiliária.** Disponível em: <http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI248841,51045-Concentracao+dos+atos+na+matricula+imobiliaria>. Acesso em: 06.03.2017.

em face da jurisprudência e do direito positivo que, desde a década de 1990, evoluiu no sentido da valorização dos atos inscritos na matrícula dos imóveis, Registro de Imóveis, com vistas à proteção do terceiro de boa-fé, adquirente ou tomador de garantia. A Súmula 375 do STJ é de março de 2009 e dispõe que “o reconhecimento da fraude de execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente”.

Em 2015, a Lei nº 13.097 reforçou e consolidou esse entendimento ao dispor que não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes na matrícula dos imóveis, dispensando a busca de certidões dos distribuidores judiciais para o fim de caracterizar sua boa-fé nos negócios translativos ou constitutivos de direitos reais imobiliários, ao determinar que sejam reunidas na matrícula dos imóveis as informações sobre ações e outras medidas judiciais (art. 54)¹¹.

Leonardo Brandelli sustenta que apenas uma leitura apressada poderia levar à conclusão de que bastaria a existência de uma simples ação pessoal para caracterizar a fraude, sem que fosse exigido a publicidade registral prévia:

Não faria sentido algum exigir-se, corretamente, a publicidade registral imobiliária para caracterizar a fraude à execução nos casos de ação real, pessoal reipersecutória, execução, ou de existência de direito real ou constrição nascidos judicialmente, e não exigir-se a publicidade registral em situação mais temerária e difícil acesso para o terceiro adquirente, qual seja, a da existência de simples ação pessoal.

O inciso IV deve ser interpretado conjuntamente com o §2º do mesmo art. 792, o qual dispõe que na hipótese de “aquisição de bem não sujeito a registro, o terceiro adquirente tem o ônus de provar que adotou as cautelas necessárias para a aquisição, mediante a exibição das certidões pertinentes, obtidas no domicílio do vendedor e no local onde se encontra o bem”.

Vê-se, dessa forma, que o registro da notícia da existência da ação, direito ou constrição, somente é dispensado quando o bem alienado ou onerado não foi passível de registro, o que não é o caso dos bens imóveis. Em relação a estes, é claro o art. 792 do NCPC: há necessidade do registro¹².

Por fim, também cumpre assinalar outra advertência feita por Letícia Assumpção e Sílvia Xavier no sentido de “orientar as partes sobre a necessidade de analisar as certidões criminais, pois, em tempos de crimes de lavagem de dinheiro, sonegação fiscal, dentre diversos outros, importante lembrar que bens adquiridos com proveito de crimes têm pena de perdimento”¹³, ainda que ressalvado o direito do terceiro de boa-fé¹⁴.

¹¹ CHALHUB, Melhim Namem. **Uma análise da Lei nº. 13.097/15 frente ao novo CPC a outros diplomas legais**. Disponível em: <http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/uma-analise-da-lei-no-13-097-2015-frente-ao-novo-cpc-e-a-outros-diplomas-legais>. Acesso em: 06.03.2017.

¹² BRANDELLI, Leonardo. Fraude à execução imobiliária e a publicidade registral no novo CPC. In: DIP, Ricardo (Coord). **Dirieto Registral e o Novo Código de Processo Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 102.

¹³ ASSUMPCÃO, Letícia. XAVIER, Sílvia. **A concentração de atos na matrícula do imóvel está plenamente em vigor: são desnecessárias as certidões de feitos ajuizados?** Disponível em: <http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=OTE4Mw==>. Acesso em: 06.03.2017.

¹⁴ O Código Penal (art. 91, inciso II, alínea b) prevê a perda, em favor da União, ressalvado o direito do lesado ou de terceiro de boa-fé, do produto do crime, como um dos efeitos da condenação.

Considerando as exceções apontadas e as controvérsias doutrinárias acima expostas, não se pode afirmar, categoricamente, que o adquirente ou interessado possa, com plena segurança, limitar sua análise à certidão da matrícula do imóvel objeto do negócio imobiliário, cabendo ao advogado – profissional do direito habilitado -, bem como ao Tabelião de Notas, especialmente no que concerne a lavratura de escrituras públicas relativas a bens imóveis, orientá-lo quanto a conveniência da obtenção de outras informações.

No que concerne à lavratura de Escrituras Públicas, o dever de assessoramento está ligado à própria função desempenhada pelo Tabelião de Notas, no sentido de aconselhar e orientar imparcialmente os envolvidos quando da realização do ato ou negócio jurídico, obstando a sua execução sempre que constatar a existência de vícios que possam comprometer sua validade em face da legislação em vigor¹⁵, quando também exerce clara atividade preventiva de litígios, característica clássica do notariado do tipo latino.

Carlos Fernando Brasil Chaves e Afonso Celso Rezende tratam da vertente preventiva dos serviços notariais e registrais com um princípio notarial contemporâneo, denominando-o de “princípio da prevenção de litígios ou acautelamento”. Segundo os autores:

Tal princípio, ligado de forma umbilical à noção de Justiça Notarial, acarreta a necessidade de um esforço, cada vez maior, por parte do Notário, para exercer o seu ofício de forma segura e cautelosa, procurando prevenir, sempre que possível, por meio do bom desempenho dos atos de sua competência, um futuro litígio. Sugere, ainda, a utilização da atividade notarial para o desafogamento do Poder Judiciário nos casos em que está ausente o litígio.¹⁶

Portanto, ainda que vigente a sistemática instituída pela Lei nº. 13.097/2015, segundo a qual a matrícula do imóvel extraída pelo Cartório de Registro de Imóveis do local do bem é o principal repositório das circunstâncias capazes de macular ou trazer riscos à aquisição, é recomendável que o adquirente, quando da celebração de negócio jurídico imobiliário, diligencie na busca de outras informações, notadamente por meio do exame de certidões de feitos ajuizados extraídas junto ao Cartório Judicial do local do imóvel e do domicílio do alienante, se diverso, com maior atenção para a certidão relativa a eventual ação de judicial de falência e recuperação judicial – em razão da ressalva contida no parágrafo único do seu art. 54 da Lei nº. 13.097/2015 -, bem como da certidão de feitos ajuizados do Cartório Judicial

¹⁵ Nos termos do art. 6º da Lei 8.935/94, aos notários compete: I- formalizar juridicamente a vontade das partes; II- intervir nos atos e negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo; III- autenticar fatos.

¹⁶ CHAVES, Carlos Fernando Brasil. REZENDE, Afonso Celso F. **Tabelionato de Notas e o Notário Perfeito**. 6ª ed. Campinas: Millennium, 2011, p. 34.

Criminal - a fim de se precaver dos riscos de eventual pena de perdimento. É aconselhável, ainda, a obtenção das certidões de débitos fiscais perante o Fisco federal, estadual e municipal – como mecanismo de verificar a eventual inscrição de débito em dívida ativa -, tudo isso com o intuito de prevenir futuros litígios e garantir maior segurança jurídica ao negócio jurídico entabulado.

5. CONCLUSÃO

A Lei nº 13.097/2015 instituiu no direito brasileiro o princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel, objetivando dar maior segurança aos negócios imobiliários. Para tanto, a referida Lei estabeleceu que não poderão ser opostos a terceiros de boa-fé os atos jurídicos precedentes que não estiverem averbados ou registrados na matrícula do imóvel.

Contudo, a própria Lei nº 13.097/2015 estabeleceu ressalvas à aplicação dessa sistemática, nos termos do seu art. 54, parágrafo único, e do art. 58 da mencionada Lei. Não bastasse, a doutrina, como visto, já tem apontado outras exceções à eficácia do regime de concentração da matrícula, razão pela qual questiona-se se é recomendável a dispensa da consulta das certidões de feitos ajuizados para a lavratura de escrituras públicas relativas a imóveis

Após as considerações cabíveis, tendo em vista as exceções e as controvérsias doutrinárias apontadas, não se pode afirmar, categoricamente, que o adquirente ou interessado possa, com plena segurança, limitar sua análise à certidão da matrícula do imóvel objeto do negócio imobiliário, cabendo ao Tabelião de Notas, especialmente no que concerne a lavratura de escrituras públicas relativas a bens imóveis, orientá-lo quanto a conveniência da obtenção de outras informações, notadamente por meio do exame de certidões de feitos ajuizados extraídas junto ao Cartório Judicial do local do imóvel e do domicílio do alienante, se diverso, com maior atenção para a certidão relativa a eventual ação de falência e recuperação judicial – em razão da ressalva contida no parágrafo único do seu art. 54 da Lei nº. 13.097/2015 -, bem como da certidão de feitos ajuizados do Cartório Judicial Criminal - a fim de se precaver dos riscos de eventual pena de perdimento. É aconselhável, ainda, a obtenção das certidões de débitos fiscais perante o Fisco federal, estadual e municipal – como mecanismo de verificar a eventual inscrição de débito em dívida ativa -, tudo isso com o intuito de prevenir futuros litígios e garantir maior segurança jurídica aos negócios jurídicos imobiliários.

6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSUMPÇÃO, Letícia. XAVIER, Silvia. **Concentração de atos na matrícula do imóvel e as certidões de feitos ajuizados.** Disponível em: <http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NjE5NA==>. Acesso em: 06.03.2017.

ASSUMPÇÃO, Letícia. XAVIER, Silvia. **A concentração de atos na matrícula do imóvel está plenamente em vigor: são desnecessárias as certidões de feitos ajuizados?** Disponível em: <http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=OTE4Mw==>. Acesso em: 06.03.2017.

BRANDELLI, Leonardo. Fraude à execução imobiliária e a publicidade registral no novo CPC. *In*: DIP, Ricardo (Coord). **Dirieto Registral e o Novo Código de Processo Civil.** Rio de Janeiro: Forense, 2016.

CHALHUB, Melhim Namem. **Uma análise da Lei nº. 13.097/15 frente ao novo CPC a outros diplomas legais.** Disponível em: <http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/uma-analise-da-lei-no-13-097-2015-frente-ao-novo-cpc-e-a-outros-diplomas-legais>. Acesso em: 06.03.2017.

CHAVES, Carlos Fernando Brasil. REZENDE, Afonso Celso F. **Tabelionato de Notas e o Notário Perfeito.** 6ª ed. Campinas: Millennium, 2011, p. 34.

CETRARO, José. **Mercado Imobiliário avalia aspectos positivos e negativos da Lei nº. 13.097/2015.** Disponível em: <http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/mercado-imobiliario-avalia-aspectos-positivos-e-negativos-da-lei-no-13-097-2015>. Acesso em: 06.03.2017.

JACOPETTI, Ivan. **A concentração é um meio de se atingir o que efetivamente foi a modificação mais relevante trazida pela nova lei: o reforço da eficácia do registro.** Disponível em: <http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/undefineda-concentracao-e-um-meio-de-se-atingir-aquilo-que-efetivamente-foi-a-modificacao-mais-relevante-trazida-pela-nova-lei-o-reforco-da-eficacia-do-registroundefined>. Acesso em: 06.03.2017.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial. Da atividade e dos documentos notariais.** Salvador: JusPodivm, 2016.

PAIVA, João Pedro Lamana. **A consolidação do princípio da concentração na matrícula imobiliária.** Disponível em: <http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/a-consolidacao-do-principio-da-concentracao-na-matricula-imobiliaria>. Acesso em: 06.03.2017.

PONTUAL, Felipe. **Mercado Imobiliário avalia aspectos positivos e negativos da Lei nº. 13.097/2015.** Disponível em: <http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/mercado-imobiliario-avalia-aspectos-positivos-e-negativos-da-lei-no-13-097-2015>. Acesso em: 06.03.2017.

RICCI, Rochelli. **Concentração dos atos na matrícula imobiliária.** Disponível em: <http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI248841,51045-Concentracao+dos+atos+na+matricula+imobiliaria>. Acesso em: 06.03.2017.

RODRIGUES, Daniel Lago. **Lei nº. 13.097/15: Marco legislativo do Direito Civil, Processual Civil e Registral Imobiliário brasileiro.** Disponível em: <http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/lei-no-13-097-15-marco-legislativo-no-direito-civil-processual-civil-e-registral-imobiliario-brasileiro>. Acesso em: 06.03.2017.