

MP 1.085 dificulta prova de má-fé do comprador, dizem especialistas

Se por um lado a medida apresenta uma série de inovações para modernizar e simplificar o sistema de registros públicos, por outro a [MP 1.085](#) — que cria o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) — apresenta gargalos que podem tornar a vida dos credores ainda mais complicada.

Ivan Kruk



Boa-fé presumida de comprador e queda da exigência de certidões forenses devem dificultar a vida dos credores
Ivan Kruk

É a opinião de especialistas consultados pela **ConJur**. O principal ponto de fragilidade é a dificuldade que o regramento impõe para a caracterização da fraude à execução. "Será presumida a boa-fé dos adquirentes de bens do executado. Assim, o credor exequente, que já não recebeu seu crédito, terá um caminho ainda mais tortuoso para receber o que é de direito. Por outro lado, o executado terá mais chances de não fazer o pagamento", explica **Marco Antonio dos Anjos**, professor de Direito Civil na Universidade Presbiteriana Mackenzie, campus de Campinas.

O advogado **Eduardo Vital Chaves**, sócio da área cível do escritório Rayes e Fagundes Advogados Associados, explica que até hoje a exigência das certidões forenses são o meio de demonstrar que o comprador teve cautela de averiguar a situação do imóvel e dos vendedores, quando da aquisição do imóvel. "A jurisprudência dos tribunais é farta no sentido de que cabe ao comprador cautelas quando da compra do imóvel, de obter tais certidões a fim de demonstrar a sua boa-fé", diz.

Ele aconselha que os compradores de imóveis continuem a obter as certidões para comprovar a adoção de cautelas mínimas para que fiquem resguardados em caso de comprovação de fraude.

Apesar de aprovar muitas das inovações apresentadas pela MP 1.085, **Dyna Hoffmann**, advogada, sócia e CEO do SGPM Advogados, vê na dispensa de uma diligência mínima de quem compra de boa-fé um problema. "Onera aquele credor que tem no imóvel do devedor a única forma de reaver seu crédito, pois se esse devedor vende o seu imóvel à terceiro de 'boa-fé', nada poderá ser oposto a ele. Infelizmente, na realidade que vivemos, isso facilitará os artifícios para burlar os credores", sustenta.

Nesse sentido é possível afirmar que — apesar dos problemas — as regras anteriores à MP mantinham certo equilíbrio entre a proteção do comprador de imóveis e do direito do credor.

Desburocratização

Apesar do retrocesso no que diz respeito a prova de boa-fé dos compradores de imóveis de executados, a MP 1.085 trouxe avanços exaltados pelos especialistas.

Para **Wilson Sales Belchior**, sócio do RMS Advogados, o principal ponto positivo da MP é permitir em meio eletrônico que atos sejam praticados, informações consultadas e o download de documentos.

"Contribui com o ambiente de negócios em vários setores econômicos, dinamiza o exercício regular de direitos em processos judiciais e administrativos, aumenta a transparência. A importância dessa mudança é estabelecer as bases necessárias para que as inovações tecnológicas, como *blockchain* e inteligência artificial, sejam inseridas no ambiente dos registros públicos. Devemos acompanhar a implementação dessas mudanças e a regulamentação da Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ", diz.

Anderson Carnevale de Moura, advogado na Carnevale de Moura Advocacia e procurador municipal de São Bernardo do Campo (SP), por sua vez, diz acreditar que a MP promete mais transparência, agilidade e redução dos custos cartoriais. "É evidente que em se tratando de um sistema totalmente online, deve se preocupar com segurança das informações, pois muitos dados estarão expostos", faz a ressalva.

Date Created

13/02/2022