

Opinião: MP 1.085 e a concentração dos atos na matrícula do imóvel

Nas operações imobiliárias, como por exemplo compra e venda, permuta, locação, incorporação imobiliária e financiamento imobiliário, entre outras, afigura-se imprescindível a realização de diligência legal tendo por objeto o imóvel, o(s) proprietário(s) e do(s) antecessor(es) proprietário(s), com vistas a identificar as informações e os apontamentos que possam eventualmente configurar a perda da higidez da propriedade, a ocorrência de fraude à execução e contra credores, e a existência de dívidas que podem prejudicar o negócio jurídico.



As partes nas operações imobiliárias realizavam diligências,

através de escritórios especializados, efetuando a guarda dos documentos envolvendo o imóvel e os titulares atual e anteriores da propriedade para, se for o caso, utilizar em alguma demanda para fins de demonstração da boa-fé do adquirente.

A Lei 13.097/2015 passa a consagrar expressamente na legislação nacional o princípio da concentração de atos na matrícula do imóvel, em seu artigo 54, ao estabelecer que não poderão ser opostas ao terceiro adquirente de boa-fé as situações jurídicas que não constarem da matrícula do imóvel, inclusive para fins de evicção. Assim, à vista da literalidade da norma jurídica, a demonstração da boa-fé do adquirente deixou de se limitar ao exame da documentação em diligência, passando a ser um dever do credor em efetuar a averbação dessa informação na matrícula em que o imóvel tiver o registro para dar ciência a terceiros em geral.

O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento firmado na Súmula 375 de que *"o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova da má-fé do terceiro adquirente"*, ressaltando-se que a ausência de indicação da penhora ou da ação de execução no registro imobiliário não impede o reconhecimento de fraude à execução, sendo do credor o ônus de provar a má-fé do adquirente. Sendo assim, o prévio registro da informação perante o cartório de registro de imóveis se constitui em providência que dá eficácia a terceiros, gerando presunção absoluta de conhecimento de terceiros, sendo que, de outro lado, a ausência de registro de informação perante o cartório de registro de imóveis não obsta o reconhecimento da fraude à execução, cabendo ao credor comprovar a má-fé do terceiro, isto é, de que o adquirente tinha ciência acerca da pendência do apontamento (REsp 1.863.952, relatora ministra Nancy Andrighi).



Reafirmando os contornos do princípio da segurança jurídica ao adquirente de boa-fé, a Medida Provisória 1.085, de 27 de dezembro de 2021, determina que não serão exigidos para a validade ou a eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do adquirente: 1) a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do §2º do artigo 1º da Lei 7.433/1985; e 2) a apresentação de certidões forenses ou de distribuidores judiciais.

Entre as muitas alterações trazidas pela mencionada medida provisória, destacam-se a redução de prazos de análise e registro de títulos e emissão de certidões, e de forma resumida, as facilidades objetivadas com o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp): 1) registro eletrônico de atos; 2) interconexão dos cartórios de registros públicos; 3) interoperabilidade das bases de dados entre os cartórios de registros públicos e o Serp e vice-versa; 4) atendimento remoto aos usuários dos cartórios de registros públicos, por meio da internet; 5) recepção e envio de documentos, expedição de certidões e prestação de informações, em formato eletrônico; 6) visualização eletrônica de atos transcritos, registrados ou averbados nos cartórios de registros públicos; 7) intercâmbio de documentos eletrônicos e de informações entre os cartórios dos registros públicos e os entes públicos e usuários em geral; 8) armazenamento de documentos eletrônicos para dar suporte aos atos registrares; 9) divulgação de índices e indicadores estatísticos apurados a partir de dados fornecidos pelos oficiais dos registros públicos; 10) consulta às indisponibilidades de bens decretadas pelo Poder Judiciário ou por entes públicos; às restrições e gravames incidentes sobre bens móveis e imóveis registrados ou averbados nos registros públicos; e aos atos em que a pessoa pesquisada conste como devedora de título protestado e não pago, garantidora, entre outros, e 11) outros serviços conforme estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.

Portanto, em boa hora foi editada a Medida Provisória 1.085, tornando-se imprescindível que, após regulamentação a ser realizada pelo Conselho Nacional de Justiça, seja implementado pelos Cartórios de Registro de Imóveis em geral o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos, com o propósito de modernizar e de simplificar os procedimentos relativos a registros públicos de atos e negócios jurídicos de que tratam as Leis de Registros Públicos (Lei 6.015/1973) e de Incorporação Imobiliária (Lei 4.591/1964).

Meta Fields