

Opinião: MP 1.085/21: concentração dos atos na matrícula do imóvel

07/01/2022

No ano de 2015, a Lei Federal nº 13.097/15 pretendeu conferir maior segurança jurídica aos negócios imobiliários. O legislador, à época, objetivou que *"doravante, não se possam opor a terceiro adquirente de boa-fé, atos jurídicos não consignados na matrícula do imóvel, mesmo para fins de evicção"*.



A chamada concentração dos atos na matrícula, porém,

não surtiu grandes efeitos e foi alvo de controvérsias. O conteúdo da lei não estava totalmente alinhado com o entendimento jurisprudencial a respeito da caracterização da boa-fé do adquirente do imóvel, para fins de configuração de fraude à execução.

Além disso, menos de dois meses após, foi publicado o então novo Código de Processo Civil (Lei Federal nº 13.105/15), que não incorporou o princípio da concentração dos atos na matrícula e, na prática, manteve as divergências sobre a interpretação desse importante tema processual, que muito impacta no mercado imobiliário.

Na última semana do ano passado, o governo federal publicou a Medida Provisória nº 1.085/21, que cria o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) e trata de temas diversos, a maioria deles no âmbito imobiliário.

Inicialmente, a despeito de sua forma, a medida provisória é positiva diante da intenção de modernizar e desburocratizar os negócios no país. Implica na digitalização de procedimentos cartorários, conhecidos por sua burocracia.

Com efeito, a MP viabiliza principalmente: 1) a interconexão das serventias dos registros públicos; 2) o atendimento remoto aos usuários de todas as serventias; 3) a visualização eletrônica dos atos transcritos, registrados ou averbados; 4) o intercâmbio de documentos eletrônicos e de informações entre as serventias (artigo 3º).

Ao dispor sobre a concentração dos atos na matrícula, a medida provisória também representa avanço ao trazer maior segurança jurídica ao instituto.

Ela altera a Lei nº 13.097/15 e reforça o conceito da concentração dos atos na matrícula, estabelecendo que o adquirente de imóvel será considerado de boa-fé quando a matrícula não contenha o registro/averbação de determinados apontamentos, e agora, alinhando-se à jurisprudência, passa a especificar quais os únicos documentos e certidões que devem ser obtidos para fins de comprovação de sua boa-fé [1].

Contudo, a medida provisória não elimina todas as dúvidas e discussões existentes.

Ainda não se verifica a efetiva "concentração" dos atos na matrícula do imóvel, pois a própria previsão da obtenção dos documentos e certidões, pelo adquirente do imóvel, continuará demandando a análise de situações alheias ao registro.

Assim como ocorreu no ano de 2015, a medida provisória ingressa em tema afeito ao Código de Processo Civil, todavia, não uniformizou o regramento. Exemplificativamente, o §2º do artigo 792 do CPC trata da obtenção de certidões apenas "*no caso de aquisição de bem não sujeito a registro*", não dispondo especificamente dos bens sujeitos a registro.

Com relação à nova previsão de que não serão exigidos quaisquer certidões e documentos para validade ou eficácia dos negócios jurídicos, além daqueles relacionados na lei, trata-se de uma presunção absoluta de boa-fé ou relativa? Ou seja, se o credor provar, por outro meio, a má-fé do adquirente de imóvel sem apontamentos na matrícula e que tenha obtido os documentos previstos em lei, a presunção poderá ser relativizada e a fraude à execução caracterizada?

Ademais, como fica a situação dos antecessores? A anterior transmissão do imóvel, que em tese pode ser fraudulenta, independentemente de sua data ou circunstâncias, dispensará a obtenção das certidões do antigo proprietário (antecessor)?

A medida provisória tem vigência imediata, mas ainda precisa ser convertida em lei. Nesse período pode, e deve, ser emendada e contar com a participação do meio jurídico para que a boa intenção de desburocratizar o sistema seja, de fato, alcançada.

Até que se alcance a almejada segurança jurídica, continua imprescindível a realização de detalhada *due diligence* nos negócios imobiliários, a fim de garantir a sua higidez e evitar as drásticas consequências do reconhecimento da fraude à execução, ainda recorrente nas relações comerciais.

[1] "Artigo 16 — A Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Artigo 54 —

II — *averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, de que a execução foi admitida pelo juiz ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos da previstos no artigo 828 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil;*

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 disposto no inciso IV do caput do artigo 792 da Lei nº 13.105, de 2015 — Código de Processo Civil".

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-jan-07/opiniao-mp-108521-concentracao-atos-matricula-imovel/>