

Lei nº 13.097/15: marco legislativo no Direito Civil, Processual Civil e Registral Imobiliário brasileiro

Por Daniel Lago Rodrigues¹

No dia 18 de fevereiro de 2017, entra em vigor plenamente a Lei nº 13.097/15. Trata-se de um marco legislativo no Direito Civil, Processual Civil e Registral Imobiliário brasileiro. Referimo-nos, especialmente, aos artigos 53 a 62 do referido diploma.

Trata-se de uma lei que em excelente hora vem para corrigir o desvio interpretativo que paulatinamente tomou espaço da doutrina processual civil pátria durante a vigência da Lei nº 6.015/73.

A título comparativo, em 1896 o direito alemão viu ser aprovados seus novos Código Civil, Código de Processo Civil e Lei de Registros Públicos. Tal tarefa hercúlea do legislador germânico não foi obra do acaso, mas fruto do entendimento de que deveria haver uma coerência lógica entre os referidos sistemas legais a fim de se evitar incongruências que poderiam minar, e até mesmo sabotar, a aplicação de qualquer um daqueles incríveis diplomas.

Nosso Código de Processo Civil havia sido aprovado em janeiro de 1973, meses antes da atual Lei de Registros Públicos, aprovada em dezembro do mesmo ano. Ao contrário do que se faz crer a doutrina recente de processo civil, na gênese da vigência do CPC de 1973 havia coerência deste com a Lei de Registros Públicos. A má-fé processual não era vista sob o prisma do alienante do imóvel, mas sob o prisma do adquirente. Não se presumia a fraude à execução do adquirente a partir da mera protocolização da ação ou mesmo da citação o proprietário. Havia a previsão expressa de registro de citações das ações reais e pessoais reipersecutórias na matrícula do imóvel (art. 167, I, 21). Para a má-fé era necessário o seu efetivo conhecimento da causa.

Com o passar dos anos, em especial, com o advento da Lei nº 7.433/85 - conhecida como lei da escritura pública – passou-se a exigir a apresentação das certidões forenses para a lavratura de escritura pública, além das certidões fiscais e de propriedade imobiliária. Ou seja, impôs-se verdadeira *due diligences* a toda e qualquer transação imobiliária. Com ônus de fazer as pesquisas forenses por conta do adquirente garantiu-se ao autor da ação o direito de atingir determinado imóvel, mesmo após sua alienação a terceiro, sempre que a ação tivesse sido proposta antes da aquisição ou houvesse sido efetivada a citação do antigo proprietário, conforme a corrente jurisprudencial adotada.

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,

¹ Registrador de imóveis em Taboão da Serra/SP e acadêmico da Academia Brasileira de Direito Registral Imobiliário – ABDRI.

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 espalhadas acabavam constituindo-se verdadeiros vícios ocultos mesmo ao adquirente mais diligente.

Por fim das contas, a cada cem adquirentes que eram obrigados a peregrinar pelos fóruns do Brasil em busca de certidões, um ou dois possuíam ações capazes de prejudicar a alienação imobiliária. Ou seja, em 99% dos casos as certidões só serviam para provar que o vendedor era honesto. Não é à toa que se diz que no Brasil todos são culpados até que se prova em contrário, menos quanto aos verdadeiros culpados...

Enquanto o adquirente fazia seu périplo por repartições forenses em comarcas distintas, o credor – aquele que, no mais das vezes, escolheu contratar com o devedor – permanecia inerte, sem tomar qualquer conduta para a publicização da sua ação judicial proposta. Constituía esta uma situação obtusa e antieconômica. Se os instrumentos legais estavam postos na Lei nº 6.015/73, era e é muito mais barato exigir que o credor – frise-se, que é quem escolheu contratar com o devedor – promovesse a averbação da notícia de sua ação na matrícula do imóvel do devedor. No fim e ao cabo, a presunção de má-fé do adquirente cristalizada na Lei nº 7.433/85 fazia do credor de uma ação judicial a única figura jurídica do direito pátrio isenta de atender os preceitos da boa-fé objetiva.

Contudo, a Lei nº 13.097/15 revogou a exigência de certidões forenses, dando nova redação ao art. 1º § 2º da Lei nº 7.433/85. Atualmente, exige-se apenas certidões forenses e certidão de propriedade e ônus reais.

Se sistema revogado exigia que se provasse a inexistência de ônus e que o proprietário é honesto, o novo sistema inverte essa lógica. É o credor que deve provar a publicidade *stricto sensu* – leia-se, na matrícula imobiliária - de sua ação. Ou seja, há presunção de que o proprietário é honesto. E se há notícia da ação na matrícula, o comprador compra consciente dos riscos, pagando o preço proporcional que entender conveniente. Todas as circunstâncias que podem repercutir negativamente estarão retratadas na matrícula, havendo perfeita paridade de informações e não mais a assimetria vigente no sistema anterior.

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 idéia 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, *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 registral.

O ônus de se publicizar as ações judiciais propostas junto ao registro imobiliário passou a existir de imediato para as novas ações propostas após a *vacatio legis* do dispositivo indigitado, a saber, 18 de fevereiro de 2015. Isso, obviamente, não significa que tais ações não possam ser averbadas a qualquer momento para efeito perante terceiros adquirentes. Porém, o autor corre o risco de o imóvel ser alienado a terceiro nesse ínterim, inviabilizando o atingimento do bem pela execução judicial.

Para as ações propostas anteriormente à vigência desta lei, o legislador estabeleceu um período de transição de dois anos, que expira no dia 18 de fevereiro de 2017. Até tal data, tais ações podem ferir o direito do terceiro adquirente do imóvel, mesmo sem estarem noticiadas na matrícula imobiliária. Após esse período, tais ações somente poderão atingir imóvel em nome de terceiro se previamente a tal alienação tiverem sido averbadas ou registradas na matrícula.

Por fim, outra inovação notável desta lei é a modulação da evicção nos casos de registro especial, seja de loteamento, seja de condomínio ou incorporação imobiliária. Trata-se de um registro ultrarrígido, que exige *due diligences* obrigatórias e exaustivas, e que ao final produzem uma multiplicidade de novos imóveis. Por conta destas características, andou bem o legislador. Primeiro, porque o conjunto documental atestou a idoneidade do empreendedor e do objeto. Em segundo lugar, porque o nascimento de dezenas, centenas ou mesmo milhares de imóveis a partir de um único torna a situação irreversível, sendo mais econômico a conversão em meramente obrigacional do direito de eventuais proprietários prejudicados. Tais poderão atingir os imóveis remanescentes em nome do empreendedor ou mesmo o crédito oriundo das vendas, mas não perseguir tais bens como se fossem seus.

Em resumo, a Lei nº 13.097/15 regula as hipóteses de inoponibilidade do direito de propriedade registrado, seja decorrente de ações reais – evicção – seja decorrentes de outras ações ou restrições. Limitou-se tais inoponibilidades apenas àquelas constantes da matrícula, afastadas todas as demais. Ainda, afastou-se a possibilidade de evicção.

Assim, com a vigência plena da Lei nº 13.097/15, bastará a extração de uma certidão da matrícula para que se conheça todas as circunstâncias capazes de macular ou arriscar a aquisição. Todas aquelas não noticiadas na matrícula perderão o poder de atingir o adquirente. Isso agilizará, barateará e tornará mais segura a transação imobiliária. Certamente, o Brasil saltará dezenas de posições no ranking do Banco Mundial que mede a facilidade de se fazer negócios no país.