

ARTIGO DE REVISÃO

DANTAS, Thiago Pereira ^[1]

DANTAS, Thiago Pereira. Direito imobiliário e suas alterações com o novo CPC no brasil. Revista Científica Multidisciplinar Núcleo do Conhecimento. Ano 03, Ed. 11, Vol. 02, pp. 116-132 Novembro de 2018. ISSN:2448-0959, Link de acesso: <https://www.nucleodoconhecimento.com.br/lei/direito-imobiliario>, DOI: 10.32749/nucleodoconhecimento.com.br/lei/direito-imobiliario

Contents

- RESUMO
- INTRODUÇÃO
- CONCEITOS E CONSIDERAÇÕES ACERCA DO DIREITO IMOBILIÁRIO
- REGISTRO DE IMÓVEIS NO NOVO CPC/2015
- FRAUDE À EXECUÇÃO E O PRINCÍPIO À CONCENTRAÇÃO: LEI 13.097/2015, ARTIGO 54 E O NOVO CPC/2015, ARTIGO 792
- CONSIDERAÇÕES FINAIS
- REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

RESUMO

O direito Imobiliário como ramo do direito privado, ao disciplinar vários aspectos da vida privada, tais como a posse, formas de aquisição e perda da propriedade, condomínio, aluguel, compra e venda, troca, doação, cessão direitos, usucapião, financiamentos da casa própria, incorporações imobiliárias, direito de preferência do inquilino, direito de construir, direito de vizinhança, registro de imóveis, dentre muitos outros institutos jurídicos concernentes ao bem imóvel apresenta mudanças importantes no novo Código de processo Civil (CPC). O objetivo geral deste estudo foi conhecer as principais mudanças ocorridas ao registro de imóveis, alterações a fraude à execução e o princípio à concentração dos atos na matrícula. A metodologia utilizada se alude ao estudo de referenciais bibliográficos de autores renomados e de leis, pesquisados em livros, revistas, websites. Possui abordagem

qualitativa e um estudo exploratório. Verificou-se que, dentre tantas alterações, a mais significativa para o mercado imobiliário foi referente à fraude à execução, que por meio de uma grande mudança de paradigma, passa a adotar o Princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel, fazendo com que o mercado que compra e vende imóveis esteja cada vez mais protegido. Assim, este estudo oferece uma noção doutrinária do que vem a ser princípio da concentração dos atos registrais na matrícula imobiliária, seu fundamento jurídico e sua consolidação no âmbito do direito Imobiliário a partir do novo CPC, de forma a dar mais segurança para as pessoas perante a fraude à execução.

Palavras-chave: Direito Imobiliário, registro de imóveis, Novo CPC, Fraude a Execução, Princípio da concentração.

INTRODUÇÃO

A Constituição de 1988 foi um marco de implementação, no Brasil, de uma nova ordem, com direitos e garantias já preconizados em documentos internacionais, repercutindo em novas leis para a sociedade. Ao Direito Imobiliário se aplicam os princípios constitucionais, bem como aqueles adstritos à própria área de estudos específicos.

Com as mudanças na sociedade, torna-se inevitável as mudanças nas leis, o que é algo necessário para que seja possível manter a ordem social. Exemplo disso, no Brasil, foi a alteração do Código Civil com a entrada de um novo Código que foi sancionada em 2015. Assim, as recentes conotações do novo CPC trouxeram avanços à ordem jurídica brasileira. (AMARAL, 2015).

Visto no passado como um campo do direito tradicionalmente identificado com a disciplina das locações urbanas e com as incorporações imobiliárias, hoje, a expressão: “Direito Imobiliário” assume um sentido bem mais amplo. O objeto do direito imobiliário alarga-se imensamente, e não se trata apenas do surgimento de novas estruturas negociais, mas sim inovações que se poderia identificar também em outros campos do direito.

O direito Imobiliário como ramo do direito privado, possui raízes no Direito de propriedade, que, ao disciplinar vários aspectos da vida privada, tais como a posse, formas de aquisição e perda da propriedade, condomínio, aluguel, compra e venda, troca, doação, cessão de

direitos, usucapião, financiamento da casa própria, incorporações imobiliárias, direito de preferência do inquilino, direito de construir, direito de vizinhança, registro de imóveis, dentre muitos outros institutos jurídicos concernentes ao bem imóvel, apresenta mudanças no novo CPC.

A entrada em vigor da Lei 6.015/1973 apesar de revolucionar a sistemática do registro de imóveis no Brasil, trouxe também transtornos e dificuldades para os adquirentes de imóveis, além de gerar situações de extrema falta de segurança jurídica. Com o advento dessa lei, o sistema de transcrição foi alterado para o sistema matricial, cujos dados relevantes sobre um imóvel deveriam estar demonstrados na matrícula que o representa (arts. 227 e 176, § 1.º, I, da Lei 6.015/1973).

No ano de 2014, a Medida Provisória nº 656 e posteriormente a Lei 13.097 de 2015, trouxeram o Princípio da concentração, compreendido como uma forma de concentrar todas as informações que alterem o registro, principalmente de natureza judicial e administrativa na matrícula do imóvel, fazendo com que ocorra a ampla publicidade e garanta os interesses do adquirente de boa fé. Essa lei dispôs, entre outros temas importantes para os registros públicos, dos atos registrais na matrícula do imóvel, o que foi regulado em razão do disposto nos artigos 54 a 58 da referida Lei nº 13.097/2015, segundo (LAGO, 2016).

O objetivo geral deste estudo foi conhecer as principais mudanças ocorridas ao registro de imóveis, a fraude à Execução e ao Princípio à concentração dos atos na matrícula.

A metodologia utilizada se refere ao estudo de referenciais bibliográficos de autores renomados e de Leis, pesquisados em livros, revistas, websites, possuindo abordagem qualitativa e um estudo exploratório.

Assim, neste estudo, se deu ênfase ao Direito Imobiliário em suas vertentes como o registro de imóveis, a fraude a Execução e o Princípio de concentração dos atos na matrícula, destacando-se as principais mudanças perante o novo CPC.

CONCEITOS E CONSIDERAÇÕES ACERCA DO DIREITO IMOBILIÁRIO

para entender o direito Imobiliário, é preciso entender o direito de maneira geral, isso porque, o direito são as regras necessárias para viver em sociedade, os princípios e a ciência que regula os fenômenos sociais por meio de normas criadas para conceber os valores de uma sociedade num determinado tempo e espaço. (BURTET, 2007).

O direito imobiliário, segundo Scavone Junior (2014) pode ser entendido como um ramo do direito privado responsável por estabelecer as regras que regem as relações que envolvem: Direitos Reais, Direito das Coisas, tais como, a posse, as várias formas de aquisição e perda da propriedade, o condomínio, os contratos reais o aluguel, compra e venda, matrícula, troca, doação, cessão de direitos, usucapião, financiamentos da casa própria, incorporações imobiliárias, direito de preferência do inquilino, direito de construir, direito de vizinhança, registro de imóveis, matrícula, *Due diligence*, dentre muitos outros institutos jurídicos concernentes ao bem imóvel.

Burtet (2007, p. 24) conceitua o Direito Imobiliário como sendo:

O ramo do Direito que trata dos bens imóveis. Como se sabe, o mercado imobiliário é um grande gerador de capital no País. Movimenta a economia em muitos aspectos, gerando empregos, renda, impostos e, por consequência, o desenvolvimento. Dessa forma, esse mercado faz surgir infinitas relações, que devem ser orientadas pelo Direito.

Neste passo, não basta entender o Direito Imobiliário apenas no âmbito de bens imóveis, mas, faz-se necessário entender, também, os reflexos dos e dos bens imateriais, incorpóreos, intangíveis, ainda que se trate de bens móveis, conforme os ensinamentos de Tartuce (2014, p. 16):

Apesar de ser categorização que remonta ao século passado, a construção é interessante, uma vez que leva em conta tanto os bens corpóreos ou materiais quanto aqueles incorpóreos ou imateriais. Sendo assim, a título de ilustração, os direitos de autor e outros direitos de personalidade também poderiam ser objeto de uma propriedade especial, com fortes limitações.

E para se aprofundar um pouco mais neste campo, conforme destaca Burtet (2007) indica-se ao profissional do Direito conhecer bem o Direito Civil que apresenta diversas subdivisões como: Obrigações, Direito de Empresa, Direito de Família, Direito das Sucessões e Direito das Coisas, Direitos Reais, no qual se inclui o Direito Imobiliário, e por consequência, a propriedade e os reflexos dos bens incorpóreos no direito imobiliário, como dito acima.

A seguir, alguns dos conceitos básicos de direito imobiliário, segundo TARTUCE (2014):

- Matrícula: matrícula é a folha de papel com a numeração única que representa o imóvel. Para que haja validade, a matrícula deve estar guardada no Cartório de Registro de Imóvel do município correspondente. Assim, cada imóvel deve ter a sua matrícula no Cartório de Registro de Imóveis da cidade. É a matrícula que comprova a propriedade do bem imóvel e contém as informações de modo a especificá-lo e individualizá-lo. Entre essas informações, destacam-se a área onde o imóvel está localizada, seus limites, os vizinhos, o endereço e a inscrição municipal.
- *Due diligence*: é um processo de auditoria que tem como finalidade verificar a segurança jurídica da aquisição de um imóvel, por meio da redução de riscos que o cercam. Trata-se de um conceito com origem no direito empresarial, em que se faziam investigações para a compra de uma empresa.
- Compra e venda: até a formalização da compra e venda de imóvel, vendedor e possível comprador podem optar por assinar contratos prévios ou apenas o próprio contrato de compra e venda. Como o conhecimento sobre a aquisição do imóvel é fundamental para o próprio direito imobiliário, vale a pena ver quais são esses contratos.
- Promessa de compra e venda: o contrato de promessa de compra e venda também é um contrato preliminar, porém típico, ou seja, o Código Civil prevê esse modelo contratual.
- Contrato particular de compra e venda: contrato de compra e venda é um instrumento contratual privado por meio do qual uma parte se obriga a transferir a sua propriedade a outra pessoa, mediante contraprestação. A simples celebração desse contrato pode significar a efetivação do negócio. Isso porque em algumas situações, o contrato de compra e venda não é suficiente para concluir a transferência do bem.
- Escritura de compra e venda: a escritura de compra e venda é um documento público oficial, lavrado no cartório de notas, sendo o primeiro passo após a assinatura do contrato, oficializando, assim, a transferência do imóvel. Já em um financiamento, é o contrato entregue pelo banco que substitui a escritura.

Ficam registrados, conforme destaca Brandelli (2016) no ato da matrícula de um imóvel,

todos os acontecimentos ligados a este, tais como: quem eram os proprietários, quem é o atual proprietário; o número de cadastro junto à Prefeitura, se houve ou há algum tipo de gravame como penhora, hipoteca, dentre outros. Ou seja, conforme o autor (p. 46):

Mesmo que o novo proprietário tenha produzido a Escritura Pública, o imóvel somente passará a ser efetivamente de sua propriedade no momento em que este proceder com o Registro desta Escritura na matrícula do imóvel.

No Registro Público do Imóvel, transfere-se em definitivo a titularidade do imóvel ao comprador e com ela, todas as obrigações acessórias como pagamento de condomínio, IPTU etc. (BRANDELLI, 2016).

Assim um dos elementos fundamentais do direito Imobiliário é o registro de imóveis, como uma concretude extrajudicial que se operacionaliza por um serviço público delegado a um particular (Constituição Federal, art. 236) e manifesta, modifica e faz nascerem direitos reais, com impactos na vida da pessoa, representando, em consequência, uma possível exteriorização jurídica de sua dignidade. (BRASIL, 1988).

Nisso, se encontra a participação notável da Constituição de 1988 no domínio das relações civis, as quais merecem especial atenção, a começar pelo Art. 1º, que, entre os fundamentos da República Federativa do Brasil, situa “a dignidade da pessoa humana”, a qual, por essa razão, constitui o pressuposto básico de todo o ordenamento jurídico. (BRASIL, 1988).

Assim, a Constituição de 1988 foi um marco de implementação de uma nova ordem, com direitos e garantias já preconizados em documentos internacionais, repercutindo em novas leis para a sociedade, tais como o novo CPC. No Art. 5º da Constituição Federal são consagrados outros preceitos civis fundamentais, como o da liberdade de associação, o da reparação do dano moral, o da inviolabilidade da vida privada e a função social da propriedade.

REGISTRO DE IMÓVEIS NO NOVO CPC/2015

O novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105, sancionada em 16.3.2015) introduz, na ordem jurídica brasileira, novos dispositivos com impacto na atividade notarial e de registro.

O artigo 15 da Nova Lei inseriu, de forma expressa, o emprego subsidiário e supletivo do Código de Processo Civil nos processos eleitorais e trabalhistas, consagrando o que já vinha sendo adotado, mas também inovando ao inserir a possibilidade de incidência nos processos administrativos. (LAGO, 2016).

Essa lei dispôs sobre a explicitação, no direito registral imobiliário brasileiro, acerca da aplicabilidade do princípio da concentração dos atos registrais na matrícula do imóvel, o que foi regulado, especialmente, em razão do disposto nos artigos 54 a 58 da referida Lei nº 13.097/2015. (BRANDELLI, 2017).

Segundo Lago (2016) a partir da vigência da nova lei passou a estar presente a preocupação em fazer com que na matrícula imobiliária constem todas as situações jurídicas relevantes acerca da situação do imóvel, sob pena de não se poder postular a decretação da ineficácia do negócio jurídico que promoveu a alienação ou oneração do imóvel transacionado. Esse proceder é a plena concretização do princípio da concentração, ganhando relevo o que já manifestavam os jurisconsultos romanos: “dormentibus non succurrit jus” (o direito não socorre aos que dormem).

A instituição registral, conforme Brandelli (2017) aparece como instituição específica e especializada a dar publicidade eficiente a determinadas situações jurídicas. E sua importância é sempre crescente, à medida que, cada vez mais, surgem novas situações jurídicas, e faz-se presente a necessidade da publicidade registral em virtude de os direitos apresentarem a nota de potencialidade de atingir a esfera jurídica de terceiros.

Sem um meio eficaz de publicidade, não se terá um efetivo direito real, oponível a terceiros, uma vez que estes o desconhecerão; poder-se-á chamar de direito real, mas em verdade não o será, ou não o será em sua plenitude, por encontrar sérias restrições jurídicas decorrentes da ignorância de sua existência por terceiros, conforme destaca Lago (2016).

A publicidade registral dos atos previstos no art. 54 da Lei n. 13.097/2015, já era obrigatória para aqueles que pretendessem alcançar a eficácia real. E, o terceiro de boa-fé, que adquirisse confiando nessa informação, já era protegido pela sistemática da publicidade registral existente entre nós antes do advento da Lei nº 13.097/2015.

Deste modo, apesar de nada se inovar na lei, teve, entretanto, duas virtudes inegáveis. Para Paiva (2017) a primeira foi a de trazer à tona, novamente, a discussão a respeito da eficácia material do registro imobiliário, tornando possível colocá-la no rumo certo, resgatando-a das tortuosas digressões a que foi submetida em certos momentos, sem o devido estudo sistemático. Assim, voltou-se a discutir o tema da eficácia material do registro imobiliário.

A segunda, conforme Paiva (2017) é a de ratificar o sistema registral existente, sua eficácia, e a necessidade de serem publicizadas certas situações jurídicas sob pena de não se obter certo efeito jurídico. Dessa forma, os atos previstos em lei como registráveis devem ser, obrigatoriamente, registrados, sob pena de não produção dos efeitos que seriam alcançados com o registro, não importando, para tanto, a origem do título que contém a situação jurídica a ser publicizada, isto é, não importando se trata de escritura pública, instrumento particular, título judicial, título administrativo, ou outro.

Um ponto relevante que é a proclamação pela Constituição Federal de 1988 logo no Art. 1º da “livre iniciativa” como um dos fundamentos da República, ao mesmo tempo em que, no Art. 37, exige que o exercício do poder pela administração pública deve obedecer aos princípios de moralidade, legalidade e impessoalidade. Essa dupla exigência repercute no Código Civil, cujo Art. 421 consagra a “liberdade contratual”, mas condicionada pela “função social do contrato” e pela “boa-fé” por parte dos contratantes. (BRASIL, 1988).

A ambivalência da liberdade e de seus limites ético-jurídicos está na base da Constituição e do Novo Código Processual Civil, em uma sintonia que constitui apanágio do ordenamento jurídico pátrio.

No Art. 236 da CF:

Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do poder público.

§ 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§ 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos

aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

§ 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses. (BRASIL, 1988).

Compreende-se por qual razão a CF, em seu art. 5º, se refere a grande número de figuras e institutos jurídicos do Direito Civil, visando sempre proteger a pessoa humana de atentados oriundos quer de própria sociedade civil, quer do Estado Nacional. (BRASIL, 1988).

Permeia à atividade notarial e de registro, procedimentos e práticas que se coadunam com processos jurídicos e administrativos, cabendo aos operadores do direito um estudo mais aprofundado das situações de aplicação bem como a compatibilidade com a atividade. O registro de imóveis brasileiro publiciza todas as situações jurídicas reais e obrigacionais com efeitos reais em relação a bens imóveis e as publiciza com a característica da fé pública⁶ e com a eficácia mínima declarativa, isto é, com a eficácia mínima de tornar oponível erga omnes a situação jurídica publicizada. (JUNQUEIRA, 2016).

Seja qual for a origem do título, notarial, judicial, administrativo, particular, etc. no qual está consubstanciada a situação jurídica a ser publicizada, não há oponibilidade a terceiros, de direitos imobiliários, sem a sua publicidade registral, a qual tem eficácia ordinariamente relativa, mas passa a ter eficácia absoluta em relação ao terceiro registral adquirente de boa-fé, que confiou na informação publicizada. (BRUSCHI, 2015).

Assim, a matrícula imobiliária passou a ser o repositório oficial destas informações, enaltecendo a publicidade registral e a fé pública do Registrador Imobiliário, que certifica a qualquer interessado os dados constantes nos livros e documentos arquivados no Ofício. Em um só lugar, poderá o cidadão buscar as informações sobre o imóvel. (ASSUMPÇÃO et al, 2017).

Para Junqueira (2016) o registro imobiliário é dotado de certas características exclusivas e publicitárias, tais como a do trato sucessivo, da especialidade, territorialidade, prioridade, agregação das informações relevantes em um único órgão publicitário especializado, outros.

Diante dessas características, Assumpção et al (2017) diz que o registro não apenas pode

conferir eficácia real à situação jurídica publicizada, como pode e deve também consistir em uma limitação da informação necessária para a celebração de atos jurídicos a respeito de tais situações jurídicas, de modo a proteger o terceiro adquirente registral de boa-fé, o qual será protegido se a informação registral não for correta. Isso faz parte da sistemática registral imobiliária existente no ordenamento jurídico brasileiro desde o Código Civil de 1.916.

FRAUDE À EXECUÇÃO E O PRINCÍPIO À CONCENTRAÇÃO: LEI 13.097/2015, ARTIGO 54 E O NOVO CPC/2015, ARTIGO 792

A Lei 13.097/2015 tem como finalidade a prevenção de futuros conflitos e essa Lei veio como reforço para o chamado Princípio da Concentração, onde o interessado pode dar publicidade à algum ato, seja de qualquer ação, como restrição administrativa, ação executiva, outras, o registro e a matrícula são documentos pelos quais se dá a publicidade dos atos. O objetivo dessa lei foi o de ampliar a segurança jurídica àquele que, de boa fé, adquire um imóvel no Brasil. (PAIVA, 2017).

Assim, a nova lei processual alterou a concepção de fraude à execução nas alienações e onerações de bens imóveis. O Princípio da Concentração, expressamente disposto na Lei nº 13.097/15, passou a nortear a configuração da fraude, impulsionando a concentração dos atos na matrícula imobiliária e a segurança jurídica dos negócios. (ERPEN, et al, 2017).

Essa Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015 tratou da questão a partir do artigo 54, traz:

Art. 54. 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 as seguintes informações:

I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;

II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do art. 615 - A da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código

de Processo Civil;

III – averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e

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 inciso II do art. 593 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil. (BRASIL, 2015).

No parágrafo único, o mesmo artigo 54 traz a regra a partir da qual se deve analisar a questão central. Traz o dispositivo:

Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel. (BRASIL, 2015).

O CPC/2015 não foi insensível à relevância do instituto da fraude à execução, de modo que tratou expressamente do tema no artigo 792, reproduzindo, em parte, o que já constava do referido artigo 54 da mencionada Lei 13.097/2015, verbis:

Art. 792. A alienação ou a oneração de bem é considerada fraude à execução:

I – quando sobre o bem pender ação fundada em direito real ou com pretensão reipersecutória, desde que a pendência do processo tenha sido averbada no respectivo registro público, se houver;

II – quando tiver sido averbada, no registro do bem, a pendência do processo de execução, na forma do art. 828;

III – quando tiver sido averbado, no registro do bem, hipoteca judiciária ou outro ato de constrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude;

IV – quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência;

V – nos demais casos expressos em lei.

§ 1º A alienação em fraude à execução é ineficaz em relação ao exequente.

§ 2º No caso 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.

§ 3º Nos casos de desconsideração da personalidade jurídica, a fraude à execução verifica-se a partir da citação da parte cuja personalidade se pretende desconsiderar. (BRASIL, 2015).

Ocorre que, conforme Brasil (2015) a interpretação do mencionado dispositivo tem despertado polêmicas, em especial quando associada ao disposto na precitada Lei nº 13.097/2015, artigo 54, com destaque para o disposto no seu parágrafo único.

A regra geral para configuração da fraude, artigo 792 do novo CPC, passou a ser a preexistência de averbação de pendência judicial na matrícula do imóvel alienado ou onerado, concentrando em um só lugar as informações reais sobre a situação jurídica de um imóvel e das pessoas detentoras de direitos com repercussão na propriedade. (BRASIL, 2015).

Sobre a conformidade do novo CPC com a Lei nº 13.097/15: cabe salientar que ambas dispõem que não será oponível as situações não inscritas na matrícula imobiliária, inclusive havendo uma equivalência entre as situações que devem ser publicizadas no Fólio Real, dispostas nos incisos do Art. 792 do Novo CPC e no artigo 54 da Lei nº 13.097/15. (BRASIL, 2015).

No momento em que se vê a plena consolidação, no plano legal, do princípio da concentração dos atos na matrícula imobiliária e da fé pública registral, observa-se maior garantia dos adquirentes e estabilidade das relações no mercado imobiliário. Existem

polêmicas e contradições acerca do alcance e dos limites de aplicação das disposições trazida pela Lei nº 13.097/2015, mas de outro lado, há elogios de setores das categorias jurídicas e econômicas no Direito Registral Imobiliário brasileiro. (PAIVA, 2017).

De qualquer forma, as alterações no novo CPC impõem uma maior responsabilidade ao profissional de Direito e ao registrador, ao abordar as relações jurídicas que tenham a aquisição, alienação ou oneração de bens e imóveis, afetando os proprietários. A Lei nº 6.015/73 tem um total de 299 artigos, dos quais 133 tratam especificamente do Registro de Imóveis, o que bem demonstra a importância de seu estudo para todos que de uma forma ou outra estão envolvidos no direito da propriedade imóvel, seja como comprador, vendedor ou profissional do direito ou das ciências imobiliárias. (BRASIL, 2015).

Há, contudo, de acordo com Brandelli (2016) exceções relevantes e que podem comprometer sua eficácia na melhoria da governança imobiliária brasileira. A primeira exceção trata das hipóteses de aquisição ou extinção da propriedade que independam de registro, como as aquisições originárias, ou *causa mortis*. Assim, se alguém adquire imóvel do titular tabular e registra a transmissão, ainda assim o perderá em favor de quem outra pessoa que já o tenha adquirido por meio de usucapião, ainda que a ação não conste da matrícula, ou mesmo que não houvesse sido ainda ajuizada. O mesmo ocorrerá se adquirir o bem de herdeiro aparente e o verdadeiro herdeiro vier a reivindicá-lo.

Com isso, não bastará ao adquirente verificar a matrícula do bem: por exemplo, se este estiver eventualmente na posse de ocupantes que reúnam os requisitos para adquiri-lo por usucapião, prevalecerá o direito de tais ocupantes contra o adquirente tabular, sendo, ainda, imprescindível a verificação desta circunstância *in loco*. (GUENA, 2017).

A segunda exceção, como continua Brandelli (2016) diz respeito ao disposto nos arts. 129 e 130 da Lei 11.101/2005 (Lei de Falências), que tratam da ineficácia de certos negócios praticados pelo falido em relação à massa falida. E a terceira exceção, constante do art. 58 da Lei 13.097/2015, trata da aquisição e oneração de imóveis públicos, pertencentes à União, Estados, Distrito Federal, Municípios, suas fundações e autarquias.

Dessa maneira, como diz Guena (2017) ainda que um imóvel esteja registrado como pertencente a um particular, se, posteriormente, mediante os instrumentos próprios, se

constata que na verdade se trata de imóvel público, terra devoluta, por exemplo, o terceiro que o adquiriu de quem figurava como proprietário tabular não ficará protegido, ainda que estivesse de boa-fé.

São, portanto, exceções de grande importância, e que poderão acabar por comprometer a segurança do registro, e o alcance dos objetivos declarados na exposição de motivos da nova lei, sendo salutar, a discussão sobre a conveniência ou inconveniência de sua manutenção no sistema. (BRANDELLI, 2016).

O principal aspecto que a Lei 13.097/2015 e o novo CPC trouxeram foi a segurança jurídica para os negócios imobiliários, uma vez que também promoveu a alteração na Lei da Documentação Imobiliária, não sendo mais exigidos às certidões judiciais, apenas às negativas de ônus, certidões fiscais, conforme dispõe o artigo 59, da Lei 13.097/2015 (BRASIL, 2015)

O tabelião consignará no ato notarial a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão Intervivos, as certidões fiscais e as certidões de propriedade e de ônus reais, ficando dispensada sua transcrição. (BRASIL, 2015).

Portando para que seja lavrado o traslado, segundo Mazzei (2016) devem-se apresentar tais documentos, sendo dispensada a apresentação das certidões judiciais, uma vez que estes devem estar averbados na respectiva matrícula do imóvel.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objetivo geral deste estudo foi conhecer as principais mudanças ocorridas ao Registro de Imóveis, alterações a Fraude à Execução e o Princípio à Concentração dos atos na matrícula. Para esse entendimento, buscou-se conhecer alguns aspectos do direito imobiliário, trazendo alguns conceitos no âmbito de bens imóveis, tais como matrícula, contrato de compra e venda, escritura e outros.

O novo CPC/2015 e, antes, a Lei nº 13.097/2015 trouxeram mudanças relevantes no regime da fraude à execução. A falta de registro/averbação referida em cada um dos incisos do

artigo 54 da mencionada lei, ou mesmo do artigo 792 do CPC (I a III) conduziria à presunção de boa-fé do terceiro adquirente, a afastar o reconhecimento da fraude à execução bem como os riscos da evicção, a não ser que o exequente obtenha êxito na produção de prova da concreta que afaste a dita presunção. Em outras palavras, a presunção de boa-fé do adquirente, neste caso, somente poderia ceder frente à concreta comprovação de que este não agiu de boa-fé por ocasião da aquisição do bem, o que restaria sustentado pelo teor do próprio parágrafo único do artigo 54. Desse modo, poder-se-ia, então, reconhecer a fraude.

Outra mudança importante é que não é mais necessária a juntada de várias certidões do judiciário, apresentando apenas aquilo que o artigo 59 da respectiva lei, e o novo CPC/2015 traz como necessário.

Sendo assim, verificou-se que o Direito Imobiliário, como ramo do direito privado, ao disciplinar vários aspectos da vida privada, apresenta mudanças importantes no Novo Código de Processo Civil. Dentre tantas alterações, a mais significativa para o mercado imobiliário e para as pessoas foi referente à fraude à execução, que por meio de uma grande mudança de paradigma, passa a adotar o Princípio da Concentração dos atos na matrícula do imóvel, fazendo com que o mercado que compra e vende imóveis esteja cada vez mais protegido e assim, como consequência oferece maior segurança para as pessoas perante a fraude à execução.

O registro de imóveis possui extrema importância para a vida em sociedade, uma vez que a propriedade imobiliária consiste em um de seus principais pilares econômicos. Através dele, é atribuída maior segurança às relações jurídicas envolvendo os direitos reais sobre imóveis, especialmente na realização de negócios jurídicos, ao traduzir com fidelidade os elementos físicos e subjetivos da propriedade imóvel, dando publicidade aos atos nele constantes com eficácia. As transações imobiliárias tiveram mais segurança, uma vez que todas as ações, os interesses de terceiros, podem ser averbados/registrados na matrícula.

Por fim, o Direito imobiliário é extremamente extenso e complexo, exigindo do profissional do Direito que atua nesta área tenha grande conhecimento da legislação em vigor e constante atualização, cabendo um estudo mais aprofundado das situações que envolvem o novo CPC e, em especial, a Constituição Federal de 1988, também denominada de Constituição Cidadã.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMARAL, Guilherme Rizzo. Comentários às alterações do Novo CPC. São Paulo: Thompson Reuters. Revista dos Tribunais, 2015.

ASSUMPÇÃO, L. F. M. e XAVIER, S. P. F. Concentração de atos na matrícula do imóvel e as certidões de feitos ajuizados. Artigo disponível no site do CNB/CF (<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NjE5NA>), acessado em 22.7.2017.

BARBOSA, O. P. de A; SILVA, C. A. da. Os Métodos Consensuais De Solução De Conflitos No Âmbito Do Novo Código De Processo Civil Brasileiro (Lei Nº 13.105/15). Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Distrito Federal. 2015.

BRASIL. Lei 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em 23 de julho de 20018.

BRASIL. Constituição Federal de 1988. Senado Federal. Brasília/DF.

BRASIL. Novo código de Processo Civil Anotado / OAB. – Porto Alegre: OAB RS, 2015.

BRANDELLI, L. A publicidade registral imobiliária diante da Lei nº 13.097/2015. Publicado em 2017. IRegistradores. Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal. Brasília / DF.

BRANDELLI, L. Registro de Imóveis. Eficácia Material, 1.^a ed., Rio de Janeiro, Forense, 2016.

BRUSCHI, G. G; NOLASCO, R. D; AMADEO, R. da C. M. R. Fraudes patrimoniais e a desconsideração da personalidade jurídica no Código de Processo Civil de 2015. São Paulo: Thompson Reuters – Revista dos Tribunais, 2015.

BURTET, T. M. Noções de Direito Imobiliário. 1^a Ed. Curitiba. IESDE. Brasil. 2007.

ERPEN, D. A; PAIVA, J. P. L. O princípio da concentração dos atos registrais na matrícula imobiliária. Disponível em:

http://www.irib.org.br/files/obra/20142110_PRINCIPIO_DA_CONCENTRACAO_PAIVA_E_ERPEn1.pdf. Acesso em: 22/07/2017.

GUENA, R. S. DE O. Concentração dos atos na matrícula do imóvel. Disponível em: <http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,concentracao-dos-atos-na-matricula-do-imovel,590849.html>. Acesso em 20 de julho de 2017.

JUNQUEIRA, J. de M. Segurança Jurídica do Registro – concentração matricular. In: Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo. ARISP JUS: Informativo jurídico especializado. São Paulo: ARISP, Set-Dez/2016. p.61-67.

LAGO, I. J. do. A Lei nº 13.097/2015, a concentração e o reforço de eficácia do registro de imóveis brasileiro: algumas reflexões iniciais. Boletim IRIB em Revista, 35º Encontro Regional dos Oficiais do Registro de Imóveis – Goiânia, agosto de 2016, São Paulo, p. 38-39.

MAZZEI, R; BENTO, L. D. Fraude à execução no CPC/15: algumas questões registrais. In: DIDIER JR, Fredie (coord. geral); PAULINO, Roberto (coord.) Direito Notarial e Registral. Coleção Repercussões do Novo CPC. v.11. Salvador: Jus Podivm, 2016.

PAIVA, J. P. L. Princípio da concentração. Associações dos Notários e registradores do Brasil. Disponível em: <http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/o-princ-iacute-pio-da-concentra-ccedil-tilde-o-dos-atos-registros-na-matr-iacute-cula-imobili-aacute-ria>. Acesso em 24 de julho de 2017.

SCAVONE JUNIOR, L. A. Direito imobiliário: teoria e prática. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

TARTUCE, F. Direito Das Coisas. Direito Civil v.4. 6. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2014.

SILVA. Primeiros comentários ao Novo Código de Processo Civil: artigo por artigo. São Paulo: Thompson Reuters. Revista dos Tribunais, 2016.

^[1] Doutorando em Direito Civil pela Universidade de Buenos Aires-UBA; Mestre em Derecho y Negocios Internacionales pela Universidade FUNDAÇÃO UNIVERSITÁRIA IBEROAMERICANA - FUNIBER ESPANHA, especialista em Direito Imobiliário, Graduado em Direito, Engenharia Civil

e Matemática.

Enviado: Outubro, 2018

Aprovado: Novembro, 2018