



Princípio da Concentração na Lei 13.097/2015

**35º Encontro Regional dos
Oficiais de Registro de Imóveis**

De 28 a 30 de abril de 2016
Hotel Mercure - Goiânia-GO

Realização:



Apoio:



1. A Lei 13.097/2015: Origem e objetivos.

-Medida Provisória 656/2014.

-Exposição de Motivos: *“O Projeto de Medida Provisória visa também adotar o princípio da concentração de dados nas matrículas dos imóveis, mantidas nos Serviços de Registro de Imóveis”.*

- *“Atualmente, a operação de compra e venda de um imóvel é cercada de **assimetria de informação**. De um lado, o vendedor tem informações mais precisas sobre sua própria situação jurídica e financeira e sobre a situação física e jurídica do imóvel. Do outro lado, o comprador e o financiador não possuem, de pronto, essas informações, devendo buscá-las em fontes fidedignas”.*



2. O que é “assimetria de informações”?

-Origem do conceito: AKERLOF, George, *The Market For “Lemons”: Quality Uncertainty and the Market Mechanism*, in, *The Quarterly Journal of Economics*, (84), (1970).

-“*Lemon*”: Carro ruim.

-Idéia básica: por que um carro que acaba de sair da concessionária vale consideravelmente menos do que aqueles de mesmo modelo que são vendidos por ela?

-Aplicação da teoria (dentre outras): Custo da desonestidade; mercado de crédito em países subdesenvolvidos.

- (Fernando P. Méndez Gonzáles) – Contratações impessoais e assimetria de informações.



3. As modificações que a Lei 13.097/15 trouxe para o Registro de Imóveis:

3.1. Registro de garantia em imóvel rural situado em faixa de fronteira:

Art. 53. O art. 2º da [Lei nº 6.634, de 2 de maio de 1979](#), passa a vigorar acrescido do seguinte § 4º:

"Art. 2º - Salvo com o assentimento prévio do Conselho de Segurança Nacional, será vedada, na Faixa de Fronteira, a prática dos atos referentes a:

V - transações com imóvel rural, que impliquem a obtenção, por estrangeiro, do domínio, da posse ou de qualquer direito real sobre o imóvel;

[§ 4º](#) *Excetua-se do disposto no inciso V, a hipótese de constituição de direito real de garantia em favor de instituição financeira, bem como a de recebimento de imóvel em liquidação de empréstimo de que trata o inciso II do art. 35 da Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964.*" (NR)



3.2. A disponibilização gratuita de informações do registro, por meio eletrônico, também ao Judiciário:

Art. 60. A [Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

[“Art. 41.](#) A partir da implementação do sistema de registro eletrônico de que trata o art. 37, os serviços de registros públicos disponibilizarão ao Poder Judiciário e ao Poder Executivo federal, por meio eletrônico e sem ônus, o acesso às informações constantes de seus bancos de dados, conforme regulamento.

Parágrafo único. O descumprimento do disposto no caput ensejará a aplicação das penas previstas nos [incisos II a IV do caput do art. 32 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.](#)”



3.3. A facilitação na conversão de mora em inadimplemento absoluto em Promessa de Compra e Venda de imóveis não loteados:

Art. 62. O art. 1º do [Decreto-Lei nº 745, de 7 de agosto de 1969](#), passa a vigorar com a seguinte redação:

“ [Art. 1º](#) Nos contratos a que se refere o [art. 22 do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937](#), ainda que não tenham sido registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, o inadimplemento absoluto do promissário comprador só se caracterizará se, interpelado por via judicial ou por intermédio de cartório de Registro de Títulos e Documentos, deixar de purgar a mora, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da interpelação.

Parágrafo único. Nos contratos nos quais conste cláusula resolutiva expressa, a resolução por inadimplemento do promissário comprador se operará de pleno direito ([art. 474 do Código Civil](#)), desde que decorrido o prazo previsto na interpelação referida no caput, sem purga da mora.” (NR)



3.4. O fortalecimento dos efeitos do registro de imóveis pela “Concentração”.

- Inoponibilidade e fé-pública;
- Dimensões da inoponibilidade (Mônica Jardim):
 - 1ª Dimensão (mera inoponibilidade);
 - 2ª Dimensão (fé-pública);
 - 3ª Dimensão (fé-pública);
- Sistemas de “proteção fraca” ou “mínima” (França e países que adotam seu sistema) – oferecem apenas a 1ª dimensão;
- Sistemas de “proteção forte” ou “máxima” (Alemanha, Áustria, Espanha, Suíça etc.) – oferecem as três dimensões.



-Exemplo:

-X obtém uma procuração falsa, supostamente outorgada por A, proprietário de um imóvel, e com base nesta procuração vende o bem a B, que registra a venda; algum tempo depois, B vende o mesmo bem a C, que também registra a venda.

-A → venda inexistente → B → venda válida → C.

- O que ocorre a C se A pleitear a declaração da inexistência da venda a B?

- A resposta depende da adoção ou não da fé-pública pelo sistema em questão.



-Requisitos da atribuição dos efeitos da fé-pública (M. Jardim):

	Alemanha	Áustria	Espanha
Efeitos imediatos ou diferidos?	Imediatos.	Somente após prescrição da ação de cancelamento.	Imediatos.
Qualquer origem?	Somente as baseadas em NJ.	Sim, qualquer origem.	Somente as baseadas em NJ válido.
Protege aquisição a título gratuito?	Sim.	Sim.	
Há exigência de boa-fé?	Sim, e subjetiva.	Sim, e subjetiva.	Sim, subjetiva e é presumida.



3.4.1. As modalidades de proteção trazidas pela Lei 13.097/15:

1) Proteção ao adquirente, credor ou terceiros, independente de boa-fé, relativamente aos atos expressamente indicados pela lei: Negócios jurídicos em geral, que tenham por objeto constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis, são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes nas situações constantes dos incisos I a IV do artigo 54 da lei, e somente elas (e não abrangendo a situação em que o verdadeiro proprietário pretende retomar o bem);



2) Proteção a terceiros de boa-fé, relativamente a outras situações jurídicas (como, por exemplo, a de verdadeiro proprietário), salvo exceções: Os terceiros de boa-fé que adquirem ou recebem o imóvel em garantia ficam protegidos , inclusive para fins de evicção, contra situações jurídicas não inscritas, com exceção das hipóteses de aquisição ou extinção da propriedade que independam de registro (aquisições originárias), e do disposto nos artigos 129 e 130 da Lei 11.101/2005 (Lei de Falências).

3) Adquirentes ou credores garantidos por unidades autônomas de condomínio ou lotes oriundos de empreendimento, mediante regular parcelamento do solo: Os adquirentes ou credores garantidos por unidades autônomas de condomínio registrado ou lotes oriundos de regular parcelamento do solo ficam protegidos contra evicção ou decretação de ineficácia.



1ª Modalidade:

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:

- Mera inoponibilidade, e não fé-pública;
- Quem faz jus a esta proteção?
- Contra o que se dá esta proteção?
- A inoponibilidade e o ônus de inscrever no registro.



2ª Modalidade:

Art. 54, Parágrafo único. 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.

- Há neste caso efetivamente fé-pública.
- Quem faz jus a esta proteção?
- Contra o que se dá esta proteção?
- Diferenças entre esta modalidade e a anterior.
- As exceções.



3ª Modalidade:

Art. 55. A alienação ou oneração de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio edilício, devidamente registrada, não poderá ser objeto de evicção ou de decretação de ineficácia, mas eventuais credores do alienante ficam sub-rogados no preço ou no eventual crédito imobiliário, sem prejuízo das perdas e danos imputáveis ao incorporador ou empreendedor, decorrentes de seu dolo ou culpa, bem como da aplicação das disposições constantes da [Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990](#).

- Novamente, há aqui fé-pública;
- Quem faz jus a esta proteção? Contra o que?
- Diferenças entre esta modalidade e as anteriores.



Exceções genéricas ao reforço de eficácia que a Lei 13.097/15 atribui ao registro:

- a) imóveis que façam parte do patrimônio da União, Estados, DF, Municípios, suas fundações e autarquias;
- b) Créditos tributários inscritos em dívida ativa (“Código Tributário Nacional, art. 185. *Presume-se fraudulenta a alienação ou oneração de bens ou rendas, ou seu começo, por sujeito passivo em débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa*”).



As repercussões do reforço de eficácia na atividade notarial:

Art. 59. A Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, passa a vigorar com as seguintes alterações: (Vigência)

“Art. 1º

.....

.....

.....

§ 2º O Tabelião consignará no ato notarial a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, as certidões fiscais e as certidões de propriedade e de ônus reais, ficando dispensada sua transcrição.



Algumas questões para reflexão:

- a) O prazo de dois anos (artigo 61);**
- b) A conveniência das exceções ao reforço de eficácia;**
- c) A compreensão da lei pela jurisprudência.**



Ivan Jacopetti do Lago

**Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de
Pessoa Jurídica da Comarca de Paraguaçu Paulista – SP.**

Contato: ilago@uol.com.br

