

MP 656 traz segurança jurídica ao mercado imobiliário

Marcelo Augusto Santana de Melo

Recentemente publicada, a Medida Provisória nº 656, de 7 de outubro de 2014, trouxe ao direito brasileiro e, por conseguinte, ao mercado imobiliário, grande segurança jurídica com a introdução de princípios e fundamentos modernos de proteção para terceiros adquirentes, já aplicados e encontrados em países europeus como Alemanha e Espanha.

Para se adquirir qualquer imóvel no Brasil sempre foi imprescindível realizar uma exaustiva peregrinação nos tribunais brasileiros em busca de qualquer ação judicial face ao atual proprietário, bem como de seus antecessores. Qualquer ação proposta anteriormente com citação válida comprometia diretamente o atual proprietário que desconhecesse referida informação. A grande dificuldade do adquirente era conhecer todos os prováveis domicílios do proprietário e antecessores, porque nesses locais poderiam existir ações e a consequente ineficácia em razão de fraude de execução.

A alteração segue a tendência do direito civil brasileiro que prestigia a boa-fé (objetiva), determinando um dever de lealdade entre os contratantes (art. 422 do Código Civil Brasileiro), o que já ocorre no âmbito processual com advento da Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça que privilegia o adquirente do imóvel com relação ao credor que deixou de averbar sua penhora.

A nova legislação, que ainda precisa ser aprovada pelo Congresso Nacional, cria uma regra cristalina de situações oponíveis ao adquirente e, principalmente, de fatos inoponíveis, que não afetam o direito do atual proprietário que confiou na informação registral, configurando um rompimento jurídico de inversão de papéis, tanto que terá o prazo de dois anos para entrar totalmente em vigor (art. 17).

Agora, com os registros que já eram obrigatórios (art. 169 da Lei nº 6.015/73), os credores necessariamente devem averbar as ações judiciais então propostas nas respectivas matrículas, tendo sido criado um sistema de verdade registral que beneficia sempre o adquirente que confiou na informação do Cartório de Registro de Imóveis.

As exceções ocorrerão com ações decorrentes de falência e com as execuções fiscais (art. 185 do Código Tributário Nacional) que possuem regime jurídico próprio, devendo o adquirente nessas hipóteses exigir as respectivas certidões.

Os benefícios decorrentes ultrapassam as barreiras da burocracia porque um mercado imobiliário forte tende a circular de forma mais célere e,

principalmente, com mais confiança a investidores que não precisam contratar seguros ou profissionais para atestar a higidez dos títulos registrados.

Obviamente surgirão vozes contrárias à inversão que beneficia diretamente o adquirente, mas a facilidade de publicidade das ações judiciais aos credores afasta qualquer obstáculo, hoje facilmente, de forma eletrônica, é possível em alguns Estados, pesquisar a existência de imóveis de qualquer pessoa física ou jurídica através dos serviços oferecidos pela Associação de Registradores do Estado de São Paulo – ARISP.

A proteção para adquirentes decorrentes de empreendimentos como loteamentos e incorporações imobiliárias (imóveis na planta) é mais intensa ainda, neste caso transcendendo a inoponibilidade para criar o que se denomina fé-pública registral, retirando a possibilidade de evicção, ou seja, o aparecimento de um terceiro reivindicando a propriedade do imóvel.

Por fim, como vimos, na balança de direitos, está optando o legislador, com apoio da jurisprudência, em beneficiar o adquirente-proprietário ao invés do credor não diligente ou inerte, consagrando ainda princípios constitucionais de proteção à propriedade e ao direito do consumidor.

Marcelo Augusto Santana de Melo é Registrador Imobiliário em Araçatuba-São Paulo. Mestre pela PUCSP e Especialista em Direito Imobiliário pela Universidade de Córdoba, Espanha. Diretor de Meio Ambiente do IRIB.