

**Boletim**  
**março 2017**

## Segurança jurídica dos negócios imobiliários

Com o objetivo de oferecer maior segurança jurídica e simplicidade aos negócios imobiliários, a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, adotou o princípio da concentração registral, que busca assegurar que todas as informações relevantes ao imóvel constem em sua matrícula.

A Lei nº 13.097/15 estabelece que os negócios jurídicos imobiliários são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, salvo se tais atos tiverem sido registrados ou averbados na matrícula do imóvel<sup>1</sup>. De agora em diante, não podem ser oposta a terceiros, ainda que adquiram o imóvel a título gratuito, a insolvência preexistente ou configurada pela transação que, nos termos dos artigos 158 e 159 do Código Civil, causavam anulabilidade do negócio. Isso a menos que ações ou execuções anteriores em montante suficiente para mostrar insolvência estejam averbadas na matrícula. Cabe aos credores de proprietários de imóveis providenciarem os registros e averbações pertinentes a fim de assegurarem seus direitos perante terceiros.

As únicas exceções estabelecidas na lei são (i) determinados atos que são ineficazes em relação à massa falida (doações, constituição de garantias e transferências de propriedade) e (ii) hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro (usucapião, por exemplo).

Com a Lei nº 13.097/15, o exame da certidão de matrícula pelo terceiro adquirente de boa-fé passaria a ser suficiente para afastar os riscos da configuração de fraude contra credores e fraude à execução e consequente nulidade da aquisição do imóvel.

Infelizmente, ainda não se pode afirmar que o simples exame da matrícula do imóvel é suficiente para que haja negócio imobiliário seguro.

Embora o objetivo da Lei nº 13.097/15 seja trazer maior segurança jurídica com a concentração de atos nas matrículas dos imóveis, o que é elogiável, a obtenção de informações adicionais continua a ser recomendável, em especial enquanto não se sabe como os tribunais interpretarão os dispositivos da norma em face de outras leis que tratam do assunto.

Um exemplo é a existência de débito inscrito em dívida ativa pela Fazenda Pública. O artigo 185 do Código Tributário Nacional (CTN) considera fraudulenta a alienação ou oneração de bens por sujeito passivo em débito com a Fazenda por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa. O artigo 792, IV, do Novo Código de Processo Civil (CPC) também trata como fraude a existência de demanda capaz de reduzir o devedor à insolvência.

Outro exemplo importante, principalmente neste momento em que existem diversos processos em andamento relacionados a corrupção e lavagem de dinheiro, vem do artigo 91, inciso II, alínea b, do Código Penal, que prevê pena de perdimento de bens que constituam proveito auferido com a prática de crime.

Portanto, para que de fato haja segurança jurídica na realização de negócios imobiliários, continua recomendável a análise de outros documentos relativos ao imóvel e aos proprietários atuais e anteriores, além da matrícula.

Fernando de Azevedo Peraçoli  
[fperacoli@levysalomao.com.br](mailto:fperacoli@levysalomao.com.br)

Fabiana Fadel Guillot  
[ffadel@levysalomao.com.br](mailto:ffadel@levysalomao.com.br)

### São Paulo

Av. Brig. Faria Lima, 2601  
12º andar - 01452-924  
São Paulo, SP - Brasil  
Tel: (11) 3555 5000

### Brasília

SBN, Q 1, BI B, 14, Ed. CNC  
2º andar, sl. 201 - 70041-902  
Brasília - DF - Brasil  
Tel. (61) 2109 6070

### Rio de Janeiro

Praia de Botafogo, 440  
15º andar - 22250-908  
Rio de Janeiro, RJ - Brasil  
Tel: (21) 3503 2000

[contato@levysalomao.com.br](mailto:contato@levysalomao.com.br)

OAB -SP 1405

<sup>1</sup>Como em 19 de janeiro de 2017 transcorreu o prazo de dois anos previsto na Lei nº 13.097/15 para que atos jurídicos anteriores fossem registrados ou averbados, a norma passou a ter eficácia plena.