

A normatização do princípio da concentração na matrícula

Uma revolução silenciosa no Direito Processual Civil

Paulo Antonio Papini

09 de Março de 2017 - 15h55



Pixabay

BUROCRACIA

DIREITO IMOBILIÁRIO

MERCADO IMOBILIÁRIO

NOVO CPC



78



0



Aa

Vivemos num país dominado pela burocracia. Quem já vendeu um carro sabe disso. Não basta apenas que a firma (assinatura) do vendedor seja reconhecida em cartório, ela deve sê-lo por autenticidade, isto é, na frente do próprio

tabelião.

Bem, se você leitor acha grande a burocracia para a compra de um veículo, então não faz ideia do grau de dificuldade (e burocracia pode ser traduzida, de forma simples e clara nisso: dificuldade criada pelo Estado para favorecimento de grupos de interesse, no(s) caso(s) mencionado(s), Cartórios e Despachantes) existente para a compra de um imóvel.

São inúmeras as certidões requeridas: distribuidor de protestos da Comarca onde vive o vendedor, distribuição negativa de existência de ações cíveis, certidão negativa de inexistência de ações trabalhistas, certidão negativa de inexistência de ações na Justiça Federal, dentre outras. É claro que se o vendedor for um empresário serão necessárias certidões suas e de sua empresa (o que, obviamente, faz aumentar os custos).

Há casos em que o vendedor tenha fixado residência em mais de uma Comarca, então, novamente aumentam-se os custos, pois serão necessárias certidões para cada cidade em questão. É claro, que se o vendedor tiver residido em mais de uma cidade, for sócio de uma empresa, e o imóvel estiver numa quarta localidade serão necessários – pelo menos – quatro jogos de certidões, um para cada local. Obviamente, se o vendedor for casado serão necessárias também as certidões do cônjuge.

Em mais de 20 anos de advocacia ligada ao Direito Imobiliário, já perdemos a conta das vezes em que – apenas os custos das certidões – ultrapassavam os R\$ 3 mil; perdemos as contas, também, do número de clientes que – em razão da burocracia – desistiram de comprar e/ou vender determinado imóvel.

O pitoresco deste, pouco inteligente – para não dizermos grotesco –, microssistema jurídico é que vivemos num país onde para comprar-se um imóvel de R\$ 100 mil a burocracia é imensamente maior que para a compra e venda de um veículo de R\$ 400 mil. Na verdade, o único requisito necessário ao se adquirir um veículo automotor é fazer uma busca no site do DETRAN local e verificar se não há restrições administrativas/financeiras ou judiciais sobre o veículo em questão.

Em palavras simples: temos um sistema que pune o mais pobre. No exemplo acima, considerando a hipótese de o vendedor ter

residido apenas no imóvel objeto da venda e compra e, considerando que esse vendedor seja casado, haverá um custo operacional para a venda – em nome de uma suposta segurança jurídica – de algo em torno de R\$ 600 (para a cidade de São Paulo) apenas com certidões. Para a venda do veículo de R\$ 400.000,00 basta uma consulta no site do órgão de trânsito.

O pior de tudo é que o sistema sequer oferece a segurança que dele se espera. Se o vendedor, de má-fé, omitir em razão de débitos algum município no qual tenha vivido (e ainda não há um sistema unificado no Brasil de busca de certidões), ele não irá buscar as certidões negativas daquela localidade em específico e poderá ser surpreendido com uma ação pauliana e/ou a decretação de nulidade do ato jurídico por fraude à execução. Temos alguns casos assim no escritório e os valores para a resolução desse tipo de questão obviamente não são baixos; os resultados, tampouco, são garantidos.

Atento a este problema, o legislador com a lei 11.382/2.006 alterou o artigo 615 do CPC de 1973, inserindo no mesmo a alínea “A” que dizia do poder (dever) que o credor tem de fazer averbar na matrícula de um imóvel a existência de um processo executivo. Advogados que lidam com recuperação de créditos fazem isso com certa frequência, por um custo baixo, em São Paulo, algo em torno de R\$ 40,00 (quarenta reais) por uma averbação cujo prazo de validade é de 30 dias, isto é, tem que ser renovada mensalmente.

Com a vigência, então, daquela norma começou a consolidar-se um entendimento a respeito do princípio da concentração na matrícula (isto é, a necessidade de que os débitos sejam previamente inscritos na certidão imobiliária dos bens que possam satisfazer a execução) e da obrigação do credor de também zelar pela higidez do crédito que tem a receber.

Contudo, em março de 2.015 passou a vigor o Novo Código de Processo Civil e com ele o artigo 792, que em seu inciso IV mencionava como elemento passível da decretação da fraude à execução a existência de processos capazes de reduzir o credor à insolvência. Noutras palavras houve um evidente retrocesso no sistema processual e, necessário dizermos, se for levado ao pé-da-letra o artigo 792, IV do NCPC, para a venda de qualquer

bem, até mesmo de uma motocicleta, será necessária uma enxurrada de certidões do vendedor.

Mas, como quem investe uma quantia alta de dinheiro num imóvel (principalmente num país como o Brasil, em que a insegurança jurídica é a regra) mantêm-se, ainda, a tradição de – em transações imobiliárias – gastar-se uma verdadeira, e desnecessária sob um prisma lógico-jurídico, fortuna em certidões.

Visando corrigir essa situação editou-se a Lei 13.097 de 2015 que obriga, especificamente, ao credor averbar a existência da ação na matrícula de imóvel de devedor seu, sob pena de – em não o fazendo – não poder suscitar a fraude à execução e/ou ação pauliana.

Pois bem, temos aí duas normas contraditórias entre si. A lei 13.105 não necessariamente obriga o registro/averbação dos processos na matrícula dos imóveis. Por seu turno, a lei 13.097 faz exatamente o oposto ao obrigar em seus artigos 54 e seguintes a averbação dos créditos/processos na matrícula do imóvel do devedor.

Em que pese o Código de Processo Civil ser norma posterior, nos parece que, no caso, especificamente no que diz respeito ao mercado imobiliário, deva ser aplicado o princípio da lei específica (e a lei 13.097 é norma específica dispondo em capítulo e sessão específicos sobre os registros nas matrículas de imóveis).

Assim, embora a simples existência da norma não modifique, do dia para a noite, a cultura dos operadores do Direito, é de se esperar – num prazo razoavelmente curto, até mesmo em razão da digitalização dos processos em boa parte do território nacional –, que o Superior Tribunal de Justiça em breve se posicione sobre a validade, melhor dizendo, sobre a preponderância da lei 13.097 em relação ao Código de Processo Civil, o que, em última análise, levará a uma maior simplificação das operações de compra e venda de imóveis usados e, por conseguinte, uma dinamização da economia ligada ao setor imobiliário.

EPD; Mestrando e Doutorando em Ciências Jurídicas pela Universidade
Autónoma de Lisboa



Otávio Henrique C. Bertolino, Renato
Henrique Caumo e Gustavo Yunes
Martins Motta
A inconstitucionalidade da



Rodrigo Becker e Victor Trigueiro
**Assistência judiciária
gratuita**



Eivi
su
P'



COMENTÁRIOS

Assine |
Quem Somos |
Fale Conosco |

