



Medida Provisória prevê maior segurança jurídica na compra e venda de imóveis

Recente alteração na legislação brasileira facilita e confere maior segurança na compra e venda de imóveis. Trata-se da Medida Provisória nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021, que alterou a Lei nº 13.07/2015, que trata dos Registros Públicos.

A MP alterou o artigo 54 da lei, e prevê que eventuais restrições à venda do imóvel, dívidas do proprietário, penhoras, existência de ações etc., deverão estar registradas ou averbadas na matrícula do imóvel, sob pena de não prejudicar a validade e a eficácia do negócio jurídico envolvendo o imóvel.

Quem quer comprar o imóvel precisa fazer uma investigação sobre a situação do imóvel, e também do vendedor: são certidões diversas, análises de eventuais processos em curso, dentre outras diligências indispensáveis, todas visando evitar que no futuro um credor do vendedor venha impugnar a compra e venda. Não à toa, poucas pessoas se aventuram a comprar um imóvel sem ajuda profissional.

O objetivo da MP é simplificar essa pesquisa: no lugar de buscar uma série de documentos, bastarão a certidão de ônus reais do imóvel, e as certidões fiscais do imóvel e do vendedor.

Mais do que simplificar, a mudança gera segurança, pois mesmo com toda a pesquisa hoje realizada, não se está livre de surgir um

credor localizado em comarca diversa do imóvel ou da residência do vendedor, ou ainda dívidas pendentes do proprietário anterior ao vendedor, quando esse cria empresas de fachada ou operações simuladas para conseguir passar adiante um imóvel problemático.

Isso ocorrerá porque, segundo a nova redação do artigo 54 ora citado, se uma restrição não estiver averbada ou registrada na matrícula do imóvel, ela não poderá ser utilizada contra o comprador de boa-fé. É o que diz o §1º, com a seguinte redação:

“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 art. 129 e art. 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.”

Os artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101/2005 tratam da venda de bens da massa falida.

E quanto aos documentos necessários para a escritura, assim estabelece o §2º:

“Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos a que se refere o caput ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real:

1. obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985; e
2. apresentação de certidões forenses ou de distribuidores judiciais.”

Se por um lado facilita a vida do comprador, por outro, cria uma obrigação para os credores em geral, que é providenciar a averbação de sua execução, tão logo a mesma seja aceita pelo juiz, na matrícula do imóvel do devedor.

Para isso, será necessária uma pesquisa prévia acerca do patrimônio de cada devedor, buscar certidões de distribuidores a fim de identificar escrituras lavradas na qual o mesmo tenha participado, para em seguida providenciar as averbações. Aumenta o custo para o credor.

Se a MP facilita para o comprador de boa-fé, ela dificulta para o credor.

Mas como toda MP, depende de aprovação do Congresso, sob pena de perder a eficácia e validade, assim como pode ser modificada. Porém, como é um tema que beneficia a todos, e não está tão sujeito a correntes ideológicas, a tendência é que se mantenha.

Fonte: MSA Advogados