21/05/2015 - Nova lei transforma mercado imobiliário

*Por Olivar Vitale**

O mercado imobiliário está passando por um processo de transformação e inovação com as regras introduzidas pela recente Lei 13.097/15.
Entre as principais mudanças estão: a possibilidade de resolução extrajudicial do compromisso de compra e venda em razão do inadimplemento do comprador, sem necessidade de ação judicial; a concentração na matrícula de informações acerca de dívidas relacionadas ao imóvel e; a proteção especial aos adquirentes de unidades autônomas de empreendimentos imobiliários contra dívidas da incorporadora ou loteadora e seus antecessores.
No primeiro aspecto, a Lei, em seu artigo 62, sem correspondência na Medida Provisória n° 656/2014, dispensa a necessidade de ajuizamento de ação judicial para que se possa resolver, por inadimplência do comprador, os compromissos de venda e compra em que conste cláusula resolutiva expressa por inadimplemento. Nesses casos, o vendedor deve notificar o comprador, por meio de cartório de Registro de Títulos e Documentos, acerca das quantias em aberto (principal, correção monetária, juros de mora, eventual multa contratual e honorários advocatícios) para que este, em 15 dias, purgue da mora, sob pena de, não havendo o pagamento, resolver-se de pleno direito o contrato.
A alteração visa dar maior celeridade e reduzir os custos do procedimento de resolução contratual de compra e venda de imóveis, que, até então, segundo o entendimento jurisprudencial, dependia de intervenção judicial. Atendendo a antiga reivindicação das incorporadoras, passa a se permitir que estas, obtendo a resolução do contrato, rapidamente alienem as unidades inadimplentes a terceiros.
Desse modo, a orientação é que conste na promessa de venda e compra cláusula que especifique o procedimento e preveja expressamente a resolução do contrato para o caso de inadimplemento do adquirente.
A segunda mudança relevante encontra-se no artigo 54, referente à concentração na matrícula de informações acerca de dívidas que possam atingir o imóvel. A Lei afirma que os negócios que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a certa dívida quando, ao tempo do negócio, não havia registro na matrícula fazendo alusão a esta.
O intuito principal é que o adquirente apenas precise averiguar a matrícula do bem quando for comprar um imóvel, dispensando-se que, como atualmente é praxe, requisite as certidões em nome do proprietário e antecessores do foro de seus domicílios e no foro do local do imóvel, para não ser surpreendido futuramente. O objetivo legal é conferir segurança jurídica aos negócios envolvendo imóveis, fomentando o setor. O que não constar da matrícula, em regra, não poderá ameaçar a propriedade do imóvel que está sendo adquirido.
Observando a questão pelo lado do credor do proprietário do bem, a Lei impõe que aquele que quiser ver seu crédito satisfeito por meio da constrição de certo imóvel, ainda que este seja futuramente alienado ou onerado, deve fazer constar na matrícula do bem o seu direito. Isso se aplica ainda que o credor tenha meramente ajuizado uma ação judicial que, ao final de sua tramitação, possa vir a se utilizar do imóvel para satisfação do direito reivindicado. Para que os credores procedam aos registros e às averbações nas matrículas dos imóveis, a Lei confere

prazo de dois anos a partir da sua entrada em vigor.
Caso o registro não seja feito, o credor corre o risco de não conseguir se utilizar do imóvel para satisfazer seus direitos creditórios na hipótese do bem ter sido alienado ou onerado, atos que permaneceram eficazes perante o credor.
O dispositivo não se aplica às obrigações de caráter propter rem (relacionadas com a própria coisa, como, por exemplo, contribuições condominiais e dívidas de IPTU), ônus de caráter socioambiental, construtivo, urbanístico, cadastrais ou de licenciamento. Para esses casos, as diligências dos adquirentes para averiguação de eventual dívida ou irregularidade, ainda permanecem necessárias.
Importante frisar que a nova Lei está em consonância com a interpretação do Superior Tribunal de Justiça (STJ). Segundo o órgão responsável pela interpretação última da lei federal, para o reconhecimento da ineficácia do negócio por fraude à execução, é necessário o registro da penhora na matrícula do imóvel ou a comprovação da má-fé do adquirente.
Vale destacar que as dívidas constantes da matrícula não têm o condão de impedir a compra, mas fazem com que o adquirente tenha que se assegurar que o proprietário pode pagá-las, impedindo a tomada do bem no futuro.
O terceiro e último aspecto relevante ao mercado imobiliário é a proteção especial conferida aos adquirentes de unidades autônomas de empreendimentos imobiliários contra dívidas da incorporadora ou loteadora e seus antecessores. Para esses casos, previstos no artigo 55, o regime jurídico é ainda mais protetivo que o analisado anteriormente (do artigo 54), prevendo o dispositivo que negócios jurídicos de alienação e oneração de imóveis em empreendimentos imobiliários, registrados na matrícula, estão blindados contra à decretação de ineficácia e contra à evicção ainda que haja registro da dívida na matrícula do bem.
Observa-se que, no tocante aos bens de empreendimentos imobiliários, é assegurada não só a eficácia, mas também o âmbito da validade ao se inibir a evicção, que “é a perda da coisa em virtude de sentença judicial, que a atribui a outrem por causa jurídica preexistente ao contrato”. Assim, a blindagem atinge até mesmo riscos decorrentes, por exemplo, de restrições convencionais à livre utilização do imóvel, da fraude contra credores ou de nulidades anteriores na cadeia dominial.
Ainda mais importante é que tal proteção aos adquirentes não comporta exceção, ou seja, é conferida ainda que haja registro de dívidas na matrícula mãe do empreendimento antes do registro da incorporação/loteamento.
Diante do exposto, verifica-se que a Lei nº 13.097/2015 veio para simplificar e incentivar a realização dos negócios imobiliários, tanto no sentido de facilitar a resolução de contratos com parcelas atrasadas, quanto para conferir alta proteção e segurança aos adquirentes de imóveis.

*Olivar Vitale é advogado especialista em Direito Imobiliário, sócio do escritório Tubino Veloso, Vitale, Bicalho e Dias Advogados, conselheiro jurídico do Secovi-SP e da Sinduscon-SP e professor da Universidade Secovi, ESPM e Poli-USP.

Ex-Libris Comunicação Integrada