

Lei evita perda do imóvel por dívidas do ex-dono

Legislação protege o comprador que adquire um bem sem saber de situações que possam invalidar a transação, se comprovada boa-fé

Eliane Proscholdt

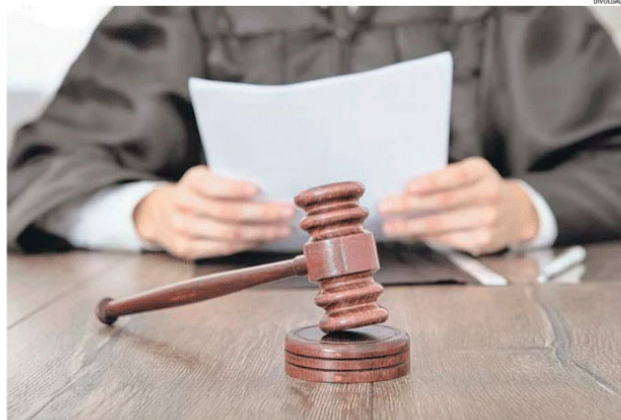
Já imaginou ter um imóvel penhorado por conta de uma dívida ativa do antigo proprietário? Situações como essa já levaram muitas pessoas a acumular prejuízos no Estado.

Mas, uma nova lei, sancionada pelo presidente Lula da Silva na última quarta-feira, protege as transações imobiliárias feitas por terceiros que não têm conhecimento de situações que possam levar à invalidação da transação, como um bloqueio de bens proveniente de hipoteca judiciária ou ação de improbidade administrativa.

Com a norma, que já está em vigor, a informação de qualquer tipo de restrição sobre o imóvel ou sobre o patrimônio do titular do imóvel deverá ser averbada na matrícula mediante decisão judicial.

Thiago Brasil, advogado especialista em Direito Imobiliário, explica que a nova regra traz mais segurança aos compradores.

"A lei estabelece que, se o registro do imóvel não contiver informações sobre bloqueio judicial (inclusive em ações de improbidade administrativa ou por hipoteca judiciária), a venda a terceiro terá



JUIZ com sentença em frente ao martelo: 50 imóveis penhorados por ano no Estado por dívidas de ex-proprietários

validade jurídica".
Diovano Rosetti, advogado especialista em Direito Imobiliário, estima que, no Estado, só por causa de dívidas do ex-proprietário, cerca 600 imóveis são penhorados por ano, o que equivale a uma média de 50 por mês.

Carlos Augusto da Motta Leal, especialista em Direito Imobiliário, destaca que a mudança impulsiona o mercado.

"Consolida a segurança jurídica, exclui exigência de pesquisas e

buscas por vezes impossíveis e ratifica o que há muito está no ordenamento jurídico brasileiro, particularmente consolidado desde 2015", salientou.

O presidente da Comissão de Direito Imobiliário (OAB-ES), Fábio Hanada, concorda que essa mudança pode trazer mais segurança jurídica para as transações imobiliárias, facilitando a conclusão de negócios, mas ele faz uma ponderação.

"Isso pode agilizar processos de compra e venda de imóveis, tor-

nando o mercado imobiliário mais dinâmico e acessível. No entanto, recomendamos ainda cautela aos compradores. O risco nas transações imobiliárias ainda é grande e não deve ser ignorado ou minimizado", disse Fábio Hanada.

Ele explica o seu entendimento. "A deficiência de comunicação entre os sistemas públicos, que ainda não é instantânea, pode gerar prejuízos, assim consideramos ser ainda imprescindível a extração de todas as certidões de praxe".

Entidades do mercado imobiliário elogiam regra

No mercado imobiliário, a nova lei que valida a compra de imóveis com restrição feita de boa-fé está sendo considerada positiva.

Vice-presidente da Associação Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES), Alexandre Schubert, por exemplo, classifica a medida como extremamente produtiva e importante para o setor imobiliário.

"Hoje, um comprador de boa-fé, que faz todas as pesquisas de documentação na hora da aquisição de um imóvel, pode ser surpreendido com uma possível ação futura de algum credor que não tenha averbado na matrícula o crédito correspondente a alguma judicialização", alertou.

Portanto, segundo ele, a obrigação do credor fazer averbação da matrícula é mais do que importante e produtiva.

"Isso faz com que o mercado imobiliário seja mais saudável, torne os ativos ainda mais confiáveis, seguros", afirmou Alexandre Schubert.

RENDA

Mercado seguro, mais transações, mais fluxo econômico e mais geração de renda. Foi assim que Marianne Rios Martins, advogada especialista em Direito Imobiliário e diretora jurídica do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado (Sinduscon-ES), reagiu ao falar sobre a nova lei.

"A mudança é positiva, pois gera no ambiente de negócios segurança jurídica nas transações imobiliárias evitando surpresas posteriores aos compradores de boa fé", frisou Marianne Martins.

A segurança jurídica também foi lembrada por ela.

"Os maiores prejudicados sem essa segurança jurídica não são os grandes investidores imobiliário, pois esses têm assessoria jurídica nas compras, mas a população em geral, que em muitos casos viam o sonho da compra do seu imóvel para o seu lar ou pequeno negócio, se transformar em um pesadelo com a surpresa da anulação do negócio e a acusação de terem comprado o imóvel com má fé por fraude a execução".

TIRE AS DÚVIDAS

1 O que muda?

> A LEI Nº 14.825, sancionada na última quarta-feira pelo presidente Lula, altera a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, para garantir a eficácia dos negócios jurídicos relativos a imóveis, cuja matrícula inexista averbada, mediante decisão judicial, de qualquer tipo de construção judicial.

> A NOVA LEI teve origem no projeto do deputado Paulo Abi-Ackel (PSDB-MG), aprovado na Câmara dos Deputados e no Senado (PL 1269/22).

2 Já está em vigor?

> SIM. A LEI já entrou em vigor, como sa-

lienta Carlos Augusto da Motta Leal, especialista em Direito Imobiliário.

3 A mudança é positiva?

> NO ENTENDIMENTO de Thiago Brasil, advogado especialista em Direito Imobiliário, a mudança é bastante positiva, traz segurança ao comprador. Segundo ele, a certidão de matrícula de imóvel (registro), desde que desimpedida passa a ser certidão de regularidade do imóvel.

> ANTES, COMO COMPAROU, o comprador deveria fazer uma varredura de ações judiciais. Agora a certidão de matrícula sem ônus e construções, emitida ao tempo da escritura,



“Restrições não poderão invalidar negócio de compra e venda, no qual a boa fé, é, portanto, presumida”

Carlos Augusto da Motta Leal, especialista em Direito Imobiliário

assegura ao comprador de boa fé a certeza do bom negócio, ainda que haja ações judiciais.

“Como isso afeta o credor, que poderia usar o imóvel para receber valores devidos? Isso não é negativo para quem precisa receber o valor a que tem direito?”

> AINDA CONFORME o advogado Thiago Brasil, o credor que batalha para desapropriar o imóvel e receber o seu crédito, agora com a decisão judicial em mãos precisa pedir a sua averbação no Cartório de Registro de Imóveis. Do contrário, o imóvel poderá

ser vendido a terceiro sem garantia.

5 Quando o comprador fica livre de perder o imóvel e qual a influência, por exemplo, para um possível inquilino?

> O COMPRADOR fica livre de perder sempre que tiver adotado as providências exigidas em lei: verificação da matrícula e obtenção das certidões elencadas em lei, como destaca Carlos Augusto da Motta Leal, especialista em Direito Imobiliário. No entanto, ele complementa que este tema não atinge relação locatícia.

Fonte: Juristas entrevistados.



“Muitas pessoas têm seus imóveis bloqueados pela Justiça, por conta do passado do ex-proprietário”

Diovano Rosetti, advogado especialista em Direito Imobiliário



SCHUBERT recomenda averbação