

poderes das administrações das sociedades, é certo que a decisão do Tribunal Constitucional ora em apreço não pode deixar de ser considerada como um passo em frente na defesa dos sócios e principalmente dos *stakeholders*.

Com efeito, depois dos escândalos da «Enron» e da «Parmalat», reconheceu-se que um dos principais óbices das sociedades comerciais modernas consistia na falta de fiscalização da actividade gestonária e na quase onipotência dos membros da administração, especialmente, no seio das grandes sociedades anónimas, nas quais os sócios se encontravam demasiado afastados (e efectivamente manietados do ponto de vista legal) para controlarem a vida da sua sociedade.

Neste contexto, tomou-se consciência de que diversos administradores, especialmente em Itália, se «barricavam» dentro da sociedade através da celebração de *negócios consigo mesmo* que vigorariam após o *terminus* do seu mandato.

Aproveitavam-se do seu poder enquanto administradores para celebrarem contratos de trabalho ou, no mais das vezes, contratos de prestação de serviços, de forma a que, quando fossem afastados da gestão (ou quando a maioria de sócios que os elegia fosse vencida), a sociedade se visse forçada a continuar a pagar-lhes algum tipo de remuneração ou, no limite, a *comprar* a sua rescisão.

Ou seja, logravam, deste modo, frustrar ou, pelo menos, dificultar a regra da livre destituição dos administradores.

Assim, a decisão do Tribunal Constitucional é preciosa porque permite distinguir o que é matéria laboral e o que, nessa medida, tange com direitos fundamentais (e da inevitável carga ideológica que os mesmos comportam) do que é pura matéria de direito societário.

Apenas dessa forma a incompatibilidade prevista no artigo 398.º, n.º 1 do Código das Sociedades Comerciais ganha verdadeira operacionalidade e eficácia preventiva de comportamentos desviantes dos administradores.

SOFIA MARTINS  
Y DAVID SEQUEIRA DINIS (\*)

(\*) Abogados de las Áreas de Mercantil y de Procesal y Derecho Público de Uría Menéndez (Lisboa).

## LATINOAMÉRICA

### OS RISCOS DA AQUISIÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL FRENTE AOS INSTITUTOS DA FRAUDE CONTRA CREDORES E DA FRAUDE À EXECUÇÃO

#### Introdução

Dentre as diversas formas de investimento, a tradicional busca pela aquisição de ativos imobiliários tem tornado-se cada vez mais freqüente no Brasil e já assume uma posição de destaque e de relevância econômica no cenário nacional.

Possivelmente, esta atual corrida pelos ativos imobiliários, deve-se às características propícias do território brasileiro e da carência do seu mercado imobiliário, que por anos esteve estagnado, bem como à retração sofrida pelo mercado imobiliário norte-americano, ocorrida desde o final do segundo semestre de 2007, a qual também teve seus reflexos diretos na concessão de crédito imobiliário no Velho Continente.

No entanto, é imperioso destacarmos que os atuais meios legais para a aquisição de imóveis no Brasil ainda deixam a desejar, pois não conferem um grau satisfatório de segurança jurídica ao investidor, principalmente, se comparados com outros ordenamentos jurídicos. Neste sentido, recomenda-se a quem pretende investir no mercado imobiliário brasileiro, antes de aventurar-se ao pagamento de um sinal ou de adimplir substancialmente o preço, que efetue uma atenta avaliação jurídica.

A avaliação jurídica deverá observar tanto a situação legal do imóvel, como a situação legal do atual e dos antigos proprietários, a fim de que seja mitigado o risco futuro de anulação da aquisição do imóvel em virtude de decisão judicial, bem como que o imóvel objeto de alienação ou oneração possa vir a ser objeto de execução em demandas judiciais preexistentes à alienação ou oneração.

Os riscos particulares da legislação brasileira mencionados no parágrafo anterior, originam-se basicamente em face de dois institutos jurídicos, respectivamente, o da fraude contra credores e o da fraude à execução, os quais terão um enfoque especial na presente reflexão a seguir desenvolvida. Ademais, preliminarmente e sem pretensão de esgotar o tema, introduziremos os cuidados básicos no que tange à aquisição de imóveis no Brasil.

## **Das recomendações e cuidados básicos do adquirente de imóveis no Brasil**

### **Verificação da posse e da propriedade do imóvel**

O ponto de partida numa aquisição imobiliária no Brasil consiste em verificar se o pretense proprietário/vendedor do imóvel é possuidor de fato do imóvel e detentor da titularidade do mesmo.

A verificação da posse do imóvel é de suma importância, tendo em vista que o instituto jurídico da usucapião, que é uma forma de aquisição originária da propriedade em virtude da posse continuada e sem oposição do bem imóvel, pode tornar ineficaz uma vasta análise legal da documentação concernente ao imóvel, na medida em que o titular do direito à usucapião poderá pleitear judicialmente a declaração da propriedade do bem imóvel em seu favor. Por isso, é essencial vistoriar atentamente o local do imóvel, principalmente, tratando-se de área com grandes extensões, além de colher informações sobre o histórico de utilização do imóvel.

Com relação à análise da titularidade do imóvel e de demais ônus e gravames, o caminho a percorrer consistirá numa consulta às certidões que poderão ser expedidas pelo Registro de Imóveis («RI») competente, competência esta que será determinada tomando como ponto de partida a localização do imóvel.

### **Análise de outros documentos indispensáveis à aquisição do imóvel**

Com base na análise das certidões expedidas pelo RI, as quais serão abordadas mais detalhadamente no tópico a seguir, o adquirente terá a informação necessária para realizar a busca da documentação do proprietário/vendedor (atual proprietário do imóvel) e dos antigos proprietários, tendo em vista o fato de que até mesmo a situação dos antigos proprietários poderá influenciar na aquisição do imóvel.

É importante ressaltar, que a necessidade da busca de certidões, tanto do atual proprietário/vendedor, como dos antigos proprietários, é imperiosa em razão dos institutos da fraude contra credores e da fraude à execução, que serão abordados mais detalhadamente itens específicos sobre estes temas trabalhados nesta exposição.

### **Da análise do imóvel através da consulta ao RI**

#### **Lei que regula o RI**

A Lei 6.015/73, que é a lei concernente aos Registros Públicos no Brasil («LRP»), estabelece

que o RI é órgão competente para dar autenticidade, segurança e eficácia à inscrição dos atos jurídicos atinentes aos bens imóveis. Portanto, é no RI que deve ser iniciada a auditoria legal imobiliária.

### **O papel do RI na aquisição da propriedade imobiliária e a competência do RI**

No Brasil, a forma da aquisição da propriedade de um bem imóvel é feita através do registro do título de aquisição (por exemplo, escritura pública de compra e venda formal de partilha) junto ao RI competente. Portanto, no caso em que o vendedor, de forma irregular, venda o mesmo imóvel para dois adquirentes diferentes, será proprietário do imóvel aquele que primeiro registrar o título aquisitivo junto ao RI, independentemente das datas nas quais se operaram a outorga dos títulos aquisitivos.

No que tange à competência do RI, destacamos que cada imóvel encontra-se registrado num único e determinado RI, o qual será competente para o registro dos imóveis localizados em determinada área, a qual se denomina «circunscrição».

### **Informações disponibilizadas pelo RI e a importância da matrícula**

No RI, o adquirente deverá buscar as informações vitais do imóvel, as quais se encontram concentradas num único documento denominado como «matrícula». Segundo a LRP, cada matrícula corresponde a um único imóvel.

A solicitação da matrícula poderá ser requerida por qualquer pessoa e é através da matrícula que se adquire conhecimento do histórico do imóvel, tendo acesso através dos registros e averbações efetuados na matrícula, a quem é, ou quem são, bem como quem foi, ou quem foram os proprietários do imóvel, quantas vezes o imóvel foi objeto de transferência de titularidade (por exemplo, através de uma compra e venda) e se, eventualmente, foi hipotecado, penhorado ou submetido a algum outro tipo de ônus ou gravame.

Recomenda-se, quando do início do procedimento da auditoria imobiliária, requerer a expedição da matrícula atualizada pelo oficial registrador do RI, tendo em vista que o imóvel pode ser objeto de restrições recentes ou até mesmo de alienação recente.

É na matrícula que se comprovam os seguintes dados de grande importância para aquisição do imóvel: (i) quem é o proprietário; (ii) data de aber-

tura da matrícula; (iii) descrição do imóvel, que contém, normalmente, sua área, eventuais construções, bem como os confrontantes e a respectiva medida da confrontação junto ao imóvel.

#### **Outras certidões que poderão ser expedidas pelo RI**

Além da matrícula, pode ser requerido junto ao RI um documento denominado como certidão de ônus reais e de ações reais e pessoais reipersecutórias, o qual comprovará a existência ou não de ônus e gravames apontados junto ao RI competente.

Outro documento que deve ser analisado numa auditoria imobiliária, é a certidão vintenária do imóvel, que é uma certidão na qual constará quem é o atual proprietário e quais foram os proprietários nos últimos 20 anos, informação esta que terá sua importância justificada pelos institutos da fraude contra credores e da fraude à execução, tratados nos tópicos a seguir desenvolvidos da presente reflexão.

#### **Das certidões básicas que devem ser observadas**

No Brasil, em virtude do atual estágio da legislação o princípio da concentração dos atos registraes na matrícula do imóvel acaba por não ser eficaz e, portanto, não permite que o adquirente verifique a viabilidade da aquisição apenas pela constatação da inexistência de ônus e gravames no imóvel, auferidos pelas certidões expedidas pelo RI, sendo necessária a análise pormenorizada da situação dos proprietários e antigos proprietários do imóvel.

#### **Documentação dos proprietários e antigos proprietários**

Com efeito, numa aquisição imobiliária, além de analisar as certidões expedidas pelo RI, para verificar a situação do imóvel, o adquirente deve buscar obter informações sobre a situação atual dos proprietários e dos antigos proprietários quando da data da transferência do imóvel.

Ressalta-se a importância de que a documentação dos proprietários e dos antigos proprietários, ao longo da cadeia aquisitiva constante da matrícula, seja analisada cobrindo os últimos 20 (vinte) anos, tendo em vista que este é o período considerado como adequado para a análise de transferências de propriedade, em razão de englobar os prazos prescricionais de demandas judiciais que possam afetar o imóvel.

Além disso, importante destacar que a documentação a ser avaliada, deverá ser obtida tanto na comarca onde está localizado o imóvel, pois será nesta comarca que serão interpostas as ações reais que venham a atacar diretamente o imóvel, bem como na comarca do domicílio do vendedor, visto que normalmente a competência para o ajuizamento de demandas judiciais é da comarca do domicílio do réu/devedor.

Dentre as principais certidões a serem analisadas informamos as seguintes: (a) Distribuições Cíveis e de Família; (b) Distribuições de Executivos Fiscais Municipais e Estaduais; (c) Distribuições de Pedidos de Falências, Concordatas, Recuperações Judiciais e Extrajudiciais; (d) Distribuições Criminais; (e) Distribuições de Ações e Execuções Cíveis, Fiscais, Criminais e dos Juizados Especiais Federais Criminais Adjuntos da Justiça Federal; (f) Distribuição e Feitos Trabalhistas; (g) Tabelionatos de Protesto de Letras e Títulos; (h) Consulta de restrições financeiras expedida pelo Serasa (órgão que aponta restrições de crédito); (i) Conjunta de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida da União; (j) Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e as de terceiros, expedida pela Receita Federal do Brasil; (l) Certificado de Regularidade do FGTS-CRF (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), expedido Caixa Econômica Federal; e (m) Negativa de Débitos Imobiliários (referente ao IPTU) expedida pelo Município, em caso de imóvel urbano ou, se o imóvel for rural, negativa de Débitos de Imóvel Rural (ITR).

#### **Outros documentos referentes aos proprietários a serem analisados pelo adquirente**

Em virtude dos questionáveis entendimentos dos tribunais brasileiros, acerca dos institutos da fraude a credores e da fraude à execução, outras cautelas deverão ser tomadas quando da aquisição de um bem imóvel no Brasil, na medida em que é possível a existência de demandas judiciais contra o vendedor/devedor em locais diversos da comarca de seu domicílio e da comarca de situação do imóvel.

Ademais, tendo em vista a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica (principalmente em matérias fiscais e trabalhistas), é recomendável que sejam analisados os documentos das sociedades participadas pelo proprietário do imóvel, pois, nestes casos, os efeitos de uma eventual desconsideração da personalidade jurídica, trazida pelo Código Civil Brasileiro, instituído pela Lei

10.406/2002 («CCB»), poderão atingir o patrimônio pessoal do sócio (vendedor do imóvel).

Em ambos os casos acima mencionados, as certidões do local do imóvel e da comarca do domicílio do proprietário podem não informar a existência dessas ações judiciais.

Dada a inviabilidade da obtenção de certidões dos distribuidores de demandas judiciais de todas as comarcas possíveis no Brasil, nos casos em que existem demandas judiciais na comarca do domicílio do proprietário/vendedor ou na comarca de situação do imóvel, existe uma presunção, ainda que relativa, de que o adquirente desconhece a existência de demanda judicial.

Desta forma, nestes casos em que o adquirente tem a diligência de verificar as certidões da comarca do domicílio do vendedor ou de sociedade participada pelo vendedor e do local do imóvel, a aquisição imobiliária pode ser considerada como realizada de boa-fé pelo adquirente, sob pena de inviabilizar-se, em razão de demasiada insegurança jurídica, as transações imobiliárias no Brasil.

## **Da fraude contra credores**

### **Breve definição de fraude e fraude contra credores**

Inicialmente, há que se definir a fraude como o artifício, o engano malicioso, a ação astuciosa, o agir de má-fé de que faz uso o agente para prejudicar terceiro.

Já a fraude contra credores é caracterizada pelo ato realizado pelo devedor que prejudique o credor, em função de provocar a própria insolvência do devedor ou por ter sido praticado pelo devedor que já esteja em estado de insolvência. Via de regra, este ato é praticado por meio do uso de um instrumento jurídico aparentemente legal e verdadeiro, porém, manipulado com o propósito da má-fé.

### **O patrimônio do devedor responde por suas dívidas**

Um dos atributos do direito de propriedade é o poder de disposição assegurado ao titular do domínio. No entanto, este poder é restrito porque o patrimônio do devedor constitui-se na garantia geral dos seus credores e, por isso, a disponibilidade só pode ser exercitada até onde não lese a segurança destes.

### **Os negócios jurídicos e a fraude contra credores**

Os negócios jurídicos firmados sem garantia real em favor de credores têm uma garantia fidejussória

em sentido amplo, ou garantia pessoal do devedor. Portanto, os credores contam com o patrimônio do devedor que, em caso de inadimplência, poderá ter o seu patrimônio executado em demanda judicial própria.

Neste sentido, o credor tem interesse legítimo de agir no caso de ocorrência de fraude contra credores e seu direito de agir decorre de seu próprio direito de evitar a insolvência do devedor, anulando o ato que o levou a essa condição, ou reclamando a volta do bem para o patrimônio do devedor, quando este já insolvente o transmitira. Assim, o bem poderá voltar a integrar o acervo patrimonial do devedor, através da competente demanda judicial que instituirá o concurso de credores, para que cada credor possa obter a satisfação de seu crédito conforme o quinhão que lhe é devido.

### **A fraude contra credores e sua influência na aquisição imobiliária**

Dentre as formas de transmissão de bens imóveis a mais utilizada é a aquisição a título oneroso, via de regra, em operações de compra e venda, regulada pelo CCB. É o CCB, também que regula a possibilidade de anulação de tais contratos onerosos, quando o negócio jurídico tenha sido praticado pelo vendedor/devedor em estado de insolvência ou que o tenha originado ou agravado a sua insolvência.

Esta previsão de possibilidade de anulação constitui sério risco ao investidor imobiliário que opera na condição de adquirente de boa-fé, o qual poderá ter a sua aquisição anulada, caso não efetue uma análise detalhada da documentação do imóvel e do vendedor, apta a constatar a eventual ou potencial fraude contra credores.

No entanto, o CCB é mais brando com este adquirente de boa-fé, pois considera que não basta a pura insolvência do devedor para anulação do negócio jurídico oneroso, sendo necessário que essa insolvência seja notória ou, por qualquer razão, de conhecimento do adquirente.

Sendo assim, para que os credores possam pleitear a anulação da compra e venda do bem imóvel realizada, buscando o imóvel que já integra o patrimônio do adquirente, é preciso que seja comprovada em devido processo judicial, a notoriedade da insolvência do devedor, ou o conhecimento pelo terceiro adquirente da insolvência do vendedor/devedor quando da data da alienação do imóvel.

Em vista disso, o pretense adquirente de um imóvel deve tentar buscar minimizar os riscos envolvidos nas transações imobiliárias tomando precauções como o exame do estado de solvência do vendedor do imóvel que será objeto de investimento, verificando, no mínimo, a documentação informada anteriormente.

Tais medidas configuram-se como requisitos essenciais para que o investidor alcance maior segurança jurídica na celebração de negócios imobiliários no Brasil.

### **Da fraude à execução**

#### **Breve definição de fraude à execução**

De forma diversa da fraude contra credores, a fraude à execução consiste na prática, por parte do devedor, de ato que prejudique o credor, quando já exista ação judicial em curso contra aquele.

A despeito do nome, não é necessário que a demanda judicial esteja em fase de execução, sendo suficiente a existência de demanda judicial de qualquer natureza que potencialmente seja capaz de reduzir o devedor à insolvência ou que o impossibilite de solver suas obrigações.

#### **Semelhanças e diferenças entre fraude contra credores e fraude à execução**

De certa forma, a fraude à execução guarda semelhança com a fraude contra credores no sentido de que as manobras do devedor são praticadas contra os credores. Todavia, enquanto na fraude contra credores o ato consiste em lesar os credores de modo geral, na fraude à execução o ato não é praticado apenas contra o credor, mas de forma mais grave, é praticado com o intento de burlar a ordem jurídica processual.

#### **Efeitos do negócio jurídico realizado em fraude à execução**

O negócio jurídico realizado em fraude à execução, diversamente do que ocorre com aquele efetuado em fraude contra credores, gera pleno efeito entre vendedor e adquirente. Não se trata, portanto, de ato nulo ou anulável, mas de ato ineficaz. Assim, a aquisição de imóvel nessas condições não poderá ser oposta pelo adquirente, ainda que de boa-fé, ao autor da demanda judicial, sendo que o imóvel objeto da alienação ou oneração fraudulenta, continuará respondendo pelas obrigações do vendedor/devedor.

Ainda que a relação entre o vendedor e o adquirente tenha gerado o efeito de transferência de propriedade do imóvel, o adquirente corre o sério risco de ver o seu imóvel penhorado e posteriormente alienado em praça para responder pela dívida do vendedor, visto que a transferência é considerada ineficaz contra o credor, naqueles casos em que reste configurada a fraude à execução. A gravidade dessa situação se confirma pelo fato de que a ineficácia do negócio jurídico ocorrido em fraude à execução pode ser reconhecida no curso do próprio processo e, diferentemente do que ocorre na fraude contra credores, independe de que a anulação do negócio jurídico seja declarada em ação própria.

Ressalte-se, ainda, que a fraude à execução não depende necessariamente do estado de insolvência do devedor, porque a alienação de imóvel no curso de demanda pendente é considerada fraudulenta em razão de presunção *juris et de jure*, sendo, ainda, controversa a necessidade de comprovação de boa-fé do adquirente na tentativa de manter a propriedade do bem adquirido.

#### **A fraude à execução na legislação brasileira**

O Código de Processo Civil brasileiro, instituído pela Lei 5.869/73 («CPC»), especifica as situações nas quais se opera a fraude à execução quando da alienação ou oneração de bens. As principais hipóteses de configuração de fraude à execução são: (a) quando sobre os bens alienados ou onerados pendente ação fundada em direito real; e (b) quando, ao tempo da alienação ou oneração, corria contra o devedor demanda judicial capaz de reduzi-lo à insolvência.

#### **Fraude à execução em caso de ação fundada em direito real**

No caso da primeira hipótese, é importante observar que mesmo que o devedor tenha outros bens livres e desembaraçados, ou um acervo patrimonial que suporte o adimplemento de suas obrigações, estará caracterizada a fraude à execução, independentemente de sua solvência ou insolvência, pois se trata da existência de uma ação de natureza reivindicatória, pela qual alguém reivindica a propriedade de bem específico. Nesse caso, se procedente a ação, o adquirente, ainda que de boa-fé, poderá perder a propriedade do imóvel. Em vista disso, não é recomendável a aquisição de imóvel na pendência de ação em que se questione a propriedade daquele que consta como proprietário no RI.



Discute-se, na doutrina e na jurisprudência, sobre a necessidade ou não da inscrição no RI, ou seja, do registro na matrícula do imóvel, da citação do réu (vendedor/devedor) em ação reivindicatória.

De fato, o autor da ação reivindicatória deveria, como decorrência do princípio da boa-fé, providenciar o registro da citação na matrícula do imóvel, dando publicidade do litígio que pende sobre o imóvel.

No entanto, ainda que a LRP imponha a obrigação do registro da existência da referida ação judicial, a consequência jurídica da ausência de tal registro, por ato omissivo do autor da ação judicial, não será a de impedir que os efeitos da ação reivindicatória atinjam o adquirente. Isso ocorre porque a LRP não impõe sanção a tal omissão. Portanto, com ou sem registro da citação na matrícula do imóvel, na hipótese de procedência da ação reivindicatória, o resultado da lide poderá ser oposto a terceiros, acarretando na perda do direito de propriedade pelo terceiro adquirente.

Desta forma, não é possível ao adquirente alegar desconhecimento da ação reivindicatória na tentativa de manter seu direito sobre o imóvel adquirido em fraude à execução. Deve, pois, antes de celebrar negócio jurídico de tal natureza acautelar-se com a obtenção de certidão que comprove a inexistência de demanda judicial fundada em direito real pendente sobre o imóvel, conforme abordado anteriormente.

#### **Fraude à execução em caso de demanda judicial, existente ao tempo da alienação ou oneração, capaz de reduzir o devedor à insolvência**

Já no caso da segunda hipótese, a insolvência do devedor, ou a sua possibilidade imediata de insolvência, em razão de demanda judicial, é essencial para caracterização da fraude à execução. Esta hipótese, como antes mencionado, configura-se através da existência de uma demanda judicial em trâmite quando da alienação ou oneração do imóvel.

Deve-se observar que não é necessário que o resultado da demanda judicial pendente cause o estado de insolvência, mas que a alienação do imóvel pelo devedor, quando pender demanda judicial, possa reduzir-lhe ao estado de insolvência, ou que o devedor já esteja em estado de insolvência quando da referida alienação. Além disso, se o imóvel alienado estiver especificamente vinculado à demanda judicial em curso, ou pender sobre ele gravame

específico, a caracterização da fraude à execução independe de qualquer prova.

Não obstante, uma vez que o ônus decorrente da ineficácia do negócio jurídico será suportado pelo terceiro adquirente, este terá direito ao contraditório e à ampla defesa no curso da demanda judicial em questão, antes que seja consumada a expropriação do imóvel.

A atual jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem se inclinado no sentido de que é ônus do credor provar que o adquirente conhecia da insolvência do vendedor para caracterizar a fraude à execução. Essa orientação protege o adquirente de boa-fé e promove a segurança jurídica dos negócios imobiliários.

Apesar da tendência jurisprudencial, para que se possibilite ao adquirente maior segurança nas negociações imobiliárias, este deverá buscar informações sobre a situação do imóvel, sobre o atual proprietário e antigos proprietários visto que a mera alegação de desconhecimento do estado de insolvência do vendedor, ou da existência de demanda judicial contra ele, não é suficiente para evitar a expropriação do imóvel adquirido.

Esse procedimento é necessário porque a existência de demandas judiciais na comarca do imóvel e do domicílio do devedor, tem o efeito de presunção do conhecimento acerca das mesmas por parte do adquirente. Portanto, deve o adquirente certificar-se da inexistência de pendências nestas comarcas, a fim de demonstrar que está agindo de acordo com a boa-fé.

#### **Do recente instituto da Averbação Premonitória como meio de respaldo à evolução da mitigação dos riscos nas transações imobiliárias (presunção de boa-fé do terceiro adquirente)**

##### **Inovações no processo de execução judicial brasileiro e a averbação premonitória**

Uma resposta, ainda que tímida, trazida pelo legislador brasileiro, a fim de mitigar os riscos decorrentes da fraude contra credores e da fraude à execução ao terceiro adquirente de boa-fé, consiste na chamada «averbação premonitória» («AP»), apresentada pela Lei 11.382/06, que inovou o CPC no que tange ao processo de execução.

De acordo com o atual artigo 615-A do CPC, o exequente poderá, no ato da distribuição da execução judicial, obter uma certidão comprobatória do ajuizamento da execução, com a identificação das

partes e o valor da causa, para fins de inscrição no RI. E esta inscrição vem sendo denominada pela doutrina brasileira como AP, pois se trata de uma possibilidade de registro que antecede o eventual registro da penhora na matrícula do imóvel.

#### **AP como mitigadora de riscos nas transações imobiliárias**

A AP, sem dúvida, se trata de uma nova medida que visa prevenir, com maior efetividade, o instituto jurídico da fraude à execução, servindo como mais um mecanismo que pode proporcionar segurança jurídica às transações imobiliárias, pois o adquirente, ao verificar a matrícula do imóvel, poderá constatar a existência ou não da distribuição de uma execução judicial que possa vir a afetar diretamente o imóvel.

Possivelmente, a reiterada utilização desta medida poderá elidir as exaustivas providências que atualmente devem ser adotadas pelo adquirente de um bem imóvel no Brasil. Assim, os tribunais brasileiros poderão caminhar no sentido de interpretar que o credor que não efetuou a AP, omitiu-se, caracterizando desinteresse em ver resguardada a satisfação do seu crédito.

Entretanto, atualmente, não se recomenda a dispensa da verificação dos documentos arrolados no anteriormente ao pretense adquirente de um bem imóvel, pois a AP, da forma como foi disciplinada pelo CPC, não torna obrigatória ao credor, a inscrição da execução judicial junto ao RI, na medida em que dispõe que o credor «poderá» efetuar a AP.

Diante disso, importante que o adquirente pondere que o instituto da AP não enseja a dispensa das certidões referidas anteriormente. Tais medidas preventivas minimizam o risco de que o adquirente venha a ser desagradavelmente surpreendido com eventual declaração de anulação do negócio jurídico ou sua ineficácia frente ao credor.

Esse agir prudente do investidor imobiliário, decorre basicamente de 2 (dois) motivos: (a) porque podem existir não só demandas executivas contra o vendedor, senão demandas de conhecimento ou cautelares; e (b) porque a AP depende da iniciativa do credor exequente, e, portanto, este pode não ter inscrito a execução na matrícula do imóvel.

Neste sentido, recomenda-se que o investidor imobiliário adote o maior número de cautelas possíveis previamente à celebração de uma transação imobiliária, a fim de demonstrar ter agido com boa-fé quando da aquisição do imóvel, pois ao ser omissor na investigação do histórico do imóvel, correrá o risco de suportar futuras contingências sobre o imóvel, em virtude dos institutos jurídicos da fraude contra credores e da fraude à execução.

#### **Conclusão**

Diante do exposto, constata-se que não existe aquisição de imóveis no Brasil que não esteja sujeita a riscos e esta afirmação encontra conforto indubitável nos institutos jurídicos da fraude contra credores e da fraude à execução, os quais obrigam o investidor imobiliário a realizar uma morosa, detalhada e exaustiva auditoria imobiliária.

Neste sentido, incontroversa é a afirmação de que uma auditoria imobiliária cuidadosa, realizada por profissionais capacitados para tanto, poderá mitigar substancialmente os riscos do investidor interessado na aquisição de bens imóveis no Brasil.

Entendemos que o sistema registral brasileiro ainda precisa evoluir no sentido de concentrar os atos atinentes ao imóvel na matrícula do mesmo. Ademais, estamos certos de que esta será uma tendência a ser seguida pelo legislador brasileiro, na medida em que vem criando institutos como o da AP, a qual se trata de uma prova efetiva de que a legislação brasileira caminha no sentido de propiciar segurança jurídica ao adquirente de boa-fé, sem descuidar-se da busca pela efetividade da execução judicial.

De qualquer sorte, diante do atual cenário legal, todo e qualquer investimento imobiliário a ser realizado no Brasil, deverá ser precedido de precauções. A análise não só da situação do imóvel objeto do investimento, como também de seu proprietário atual e de eventuais antigos proprietários, é imperiosa, a fim de evitar a possível perda da propriedade do imóvel ou do investidor arcar com contingências imprevistas que poderão muitas vezes inviabilizar o empreendimento como um todo.

**FÁBIO MACHADO BALDISSERA Y  
GUSTAVO PDRO DE OLIVEIRA HOERBE (\*)**

(\*) Abogados destacados en la Oficina de Sao Paulo.