

Aquisição de imóveis no novo CPC



Opinião Jurídica

Alexandre J. Gomide e Roberta Resende



A situação que passo a narrar havia se tornado corriqueira nos últimos anos. Após aquisição de bem imóvel usado, o comprador, anos após a imissão na posse, surpreendia-se com uma

decisão judicial decretando a ineficácia da alienação por que realizada em fraude à execução.

Isso porque o revogado Código de Processo Civil de 1973 determinava, no art. 593, inciso II, que é considerada fraude à execução quando, ao tempo da alienação, corria contra o devedor da demanda capaz de reduzi-lo à insolvência.

Daí a necessidade de ser realizada, sobretudo quando da aquisição de imóveis usados, criteriosa auditoria jurídica para verificar eventuais ações em curso em face do devedor. Ocorre que, ainda assim, mesmo realizada criteriosa “due diligence”, muitas vezes o comprador era surpreendido com a decretação de fraude à execução porque, por exemplo, embora o imóvel fosse situado

na cidade de São Paulo e o vendedor também residisse na mesma comarca, tramitava no Estado do Acre ação de execução de que não se tinha notícia, por não constar nas certidões pessoais do vendedor.

Em virtude de situações injustas como a descrita acima, o sistema jurídico brasileiro passou a olhar com maior atenção ao terceiro adquirente de boa-fé, ou seja, o comprador que, embora tenha adotado cautelas suficientes para aquisição do bem, ainda assim via-se diante da possibilidade de perder o imóvel adquirido.

Nesse sentido, os tribunais brasileiros passaram a prestigiar em suas decisões a boa-fé do terceiro adquirente, o que culminaria em 2009 com a edição da súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), firmando entendimento de que o reconhecimento da fraude à execução dependeria do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.

Não tivesse a penhora gravada na matrícula do bem em negociação, presumia-se a boa-fé do adquirente. Essa presunção, relativa, diga-se, cairia por terra caso ficasse provado que, embora não registrada na matrícula a penhora, o adquirente dela tinha ciência, mesmo sem o gravame na matrícula.

Em progressiva depuração

do tema, o passo seguinte foi a consolidação do entendimento sumular na Lei nº 13.097, de 2015, a qual declara a eficácia dos negócios jurídicos que tenham por objeto bem imóvel sobre o qual recaia penhora não registrada na matrícula ou cujo proprietário tenha ajuizado contra si ação de execução em fase de cumprimento de sentença não averbada na matrícula do imóvel. Em clara proteção ao terceiro adquirente de boa-fé, a referida lei determina que a ele não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção.

Pois bem. Com a entrada em vigor do texto do novo Código de Processo Civil, a Lei 13.105/2015, voltou a pairar sobre o tema danosa controvérsia. Da leitura do artigo 792 do novo código, vê-se que os incisos I, II e III estão rigorosamente dentro da sistemática consolidada pela Lei 13.097, na medida em que se referem expressamente à necessidade de registros e averbações para a caracterização da fraude.

A dificuldade encontra-se no inciso IV, que recupera a ideia do Código de Processo Civil de 1973, de que caracteriza a fraude à execução a alienação ou oneração ocorrida quando tramitava contra o devedor demanda capaz de reduzi-lo à

insolvência. O inciso IV não diz “demanda que esteja averbada na matrícula”, mas apenas “ação em curso”.

Aparentemente, a redação do inciso IV pode pôr a perder um sistema coeso, lenta e cuidadosamente construído conjuntamente pela doutrina, jurisprudência e legisladores, desde o advento do Código Civil até a promulgação da Lei 13.097/2015: a proteção do terceiro adquirente de boa-fé.

A redação da norma pode pôr a perder um sistema construído conjuntamente pela doutrina, jurisprudência e legisladores

Teria ocorrido um “cochilo” do legislador, que por tradição teria repetido no inciso IV do artigo 792 do novo CPC a vetusta fórmula pela qual se caracterizou outrora a fraude à execução no direito brasileiro?

Caso a interpretação da doutrina e jurisprudência, com fundamento no art. 792, IV, do novo Código de Processo Civil determine que uma simples ação em curso possa caracterizar a fraude à execução, ainda que não esteja averbada na matrícula do imóvel, voltaríamos à injusta situação

narrada no início deste artigo. O entendimento acerca da fraude à execução consolidado na Lei 13.097, protegendo o terceiro adquirente de boa-fé, repita-se, não foi fruto do acaso tampouco do acodamento. Pelo contrário, nasceu do trabalho diuturno dos operadores do direito, de lento amadurecimento do tema no seio da comunidade jurídica, e tramitou paralelamente ao novo CPC — notem a proximidade da data de suas publicações, quase contemporâneas.

Nesse cenário, não se poderia admitir um retorno ao status quo ante, sem justificativa. As discussões que fundamentaram a Lei nº 13.097/2015 são recentes, expressam entendimento amplamente debatido, e como tal, merecem ser prestigiadas. E nome da segurança jurídica para aquisição de imóveis, esperamos que a interpretação a ser dada a art. 792, inciso IV, do novo CPC seja pela proteção do terceiro adquirente de boa-fé.

Alexandre Junqueira Gomide e Roberta Resende são, respectivamente, sócio e advogada de Junqueira Gomide Guedes Advogados

Este artigo reflete as opiniões do autor, e não do jornal Valor Econômico. O jornal não se responsabiliza e nem pode ser responsabilizado pelas informações acima ou por prejuízos de qualquer natureza em decorrência do uso dessas informações

TPI - Triunfo Participações e Investimentos S.A.
 Companhia Aberta
 CNPJ nº 03.014.553/0001-91
 Edital de Convocação Assembleia Geral Extraordinária

O Conselho de Administração da TPI - Triunfo Participações e Investimentos S.A. ("Companhia") por seu Presidente, o Sr. Antônio José Monteiro da Fonseca de Queiroz, convoca os Senhores Acionistas da Companhia para se reunirem em Assembleia Geral Extraordinária, a ser realizada às 10h00 do dia 03 de junho de 2016, no Hotel Caesar Business, Sala 07, localizado na Rua Olímpicas, nº 205, São Paulo, SP, CEP 04551-000, para deliberar sobre a seguinte ordem do dia: aprovar a relicitação das Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2015, aprovada em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 11.05.2016, conforme opção do Conselho Fiscal da mesma data e relatório ajustado dos auditores independentes datado de 11.05.2016. As Demonstrações Financeiras relicitadas aqui referidas já foram devidamente republicadas pela Companhia nos jornais Diário Oficial do Estado de São Paulo e Valor Econômico, nas edições de 13 de maio de 2016 de ambos e representadas à Comissão de Valores Mobiliários - CVM, juntamente com o respectivo relatório dos auditores independentes, em 12.05.2016, nos termos da legislação aplicável, concomitantemente à apresentação das demonstrações financeiras da Companhia relativas ao 1º trimestre de 2016. Informações Gerais: Poderão participar da Assembleia, os acionistas da Companhia diretamente ou por meio de seus procuradores, desde que referidas ações estejam escrituradas em seu nome junto à instituição financeira depositária responsável pelo serviço de ações escrituradas da Companhia, Banco Itaú S.A., consoante dispõe o artigo 1.026 da Lei nº 6.404/76. Os acionistas deverão apresentar-se no local de realização da Assembleia com antecedência ao horário de início indicado no Edital de Convocação, portando comprovante atualizado da titularidade das ações de emissão da Companhia, expedido por instituição financeira escrituradora ou agente de custódia no período de 48 horas antecedentes à realização da Assembleia, bem como os seguintes documentos: (i) Pessoas Físicas: documento de identificação com foto; (ii) Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último Estatuto ou Contrato Social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores/procuração) bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); (iii) Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador/procurador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração) bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). No caso de representação do acionista por procurador, o mesmo deverá apresentar-se no local de realização da Assembleia com antecedência ao horário de início indicado no Edital de Convocação portando documento de identificação com foto e instrumento de mandato com poderes especiais para representação na Assembleia, outorgados nos termos do art. 126 da Lei nº 6.404/76, devendo referido instrumento de mandato ter o reconhecimento de firma do acionista. Solicita-se que os documentos necessários para a participação dos acionistas na Assembleia, mencionados acima, sejam preferencialmente depositados na sede da Companhia, localizada na Rua Olímpicas, 205, 14271-43, São Paulo, SP, 04551-000 aos cuidados da Diretoria de Coordenação Jurídica, até o dia 30 de maio de 2016. Permanecem à disposição dos acionistas, na sede da Companhia, na página de Relações com Investidores da Companhia (<http://www.triunfo.com.br>) na página da CVM (www.cvm.gov.br) e na página da B3/Bovvespa (www.b3.com.br) toda documentação pertinente às matérias que serão deliberadas na Assembleia Geral, nos termos do artigo 133 da Lei nº 6.404/76 e artigo 6º da Instrução CVM nº 481/09. Os acionistas encontrarão as instruções para outorga de procuração na Proposta da Administração e no Manual para Participação na Assembleia Geral Extraordinária de 2016, que está disponível na página de Relações com Investidores da Companhia (<http://www.triunfo.com.br>) na página da CVM (<http://www.cvm.gov.br>) e na página da B3/Bovvespa (www.b3.com.br) toda documentação pertinente às matérias que serão deliberadas na Assembleia Geral, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 481/09. São Paulo, 16 de maio de 2016. Antônio José Monteiro da Fonseca de Queiroz - Presidente do Conselho de Administração. (17, 18 e 19/05/2016)

Brasil Insurance
 BR Insurance Corretora de Seguros S.A.
 CNPJ/ME: 11.121.522/0001-60

FATO RELEVANTE - BR Insurance Corretora de Seguros S.A. ("Companhia" ou "BR Insurance") informa aos seus acionistas e ao mercado em geral que a Companhia foi notificada de que os sócios da BR Insurance na Previsão Empreendimentos e Ceregragem de Seguros Ltda. ("Previsão"), receberam uma oferta de licitação para aquisição de 49% das quotas da Previsão. A BR Insurance é titular de 51% das quotas da Previsão e, por força de disposto no contrato social e acordo de quotas da referida sociedade, tem o direito de vender em conjunto com os seus sócios ("tag-along") sua participação na Previsão. Após analisar a proposta, o Conselho de Administração deliberou exercer o direito de tag-along da Companhia, em linha com a estratégia já apresentada de transformação em uma centeira única e integrada. A proposta de terceiro para aquisição de 49% das quotas foi o aproximadamente R\$5 milhões à vista, acrescidos de valor equivalente a 49% das receitas de comissão das apólices vigentes e renovadas pela Previsão até o fechamento. Por dependor da atuação de terceiros, a apresentação da proposta e a decisão pela Companhia de exercer o tag-along não representam garantia de que a operação se concretizará. A Companhia mantém o mercado informado sobre a decisão da negociação SP. 17/05/2016. Marcelo Moegen Espertero - Diretor-Presidente, de Controle, Estratégias e Relações com Investidores.

REVISTAS **Valor**
 Revistas que geram visibilidade e repercutem no mercado.

ANUNCIE
midia.kit.valor.com.br

Marca se cria. História se constrói:

RICCÓ 140 anos

Acreditando no Brasil e com comemoração aos 140 anos de mercado, a Riccô está ampliando seu showroom, em São Paulo. O novo espaço exibirá as novas tendências e soluções em mobiliário corporativo, com lançamento do **Chair Experience** e o novo conceito **Smart Office**.