**As modificações introduzidas pela Lei nº 13.097/2015 e a criação da Letra Imobiliária Garantida (LIG): segurança jurídica para fomentar o investimento com lastro imobiliário**
**Carolina Koschdoski de Souza[[1]](#footnote-1)**

**RESUMO**

O objetivo desta análise é apresentar as principais mudanças trazidas pelos artigos 54 a 98 da Lei 13.097, de 19 de janeiro de 2015. A primeira delas representa o marco legal do princípio da concentração do registro imobiliário, materializado no fato de que todas as informações necessárias para aferição de riscos na aquisição de imóveis deverão constar unicamente da matrícula imobiliária. No intuito de diminuir os custos do comprador, dar maior celeridade aos negócios imobiliários e, sobretudo, aumentar a segurança jurídica, esse novo paradigma privilegia o terceiro adquirente de boa-fé, que passa a gozar plenamente do princípio da fé pública registral, em decorrência da inoponibilidade das situações jurídicas que não constarem da matrícula no Registro de Imóveis, como será explicado. Dessa forma, o ônus passa a ser dos credores dos proprietários de imóvel, que devem adotar as providências de registro/averbação no fólio real a fim de garantir a satisfação do crédito. Serão indicadas as principais polêmicas e dificuldades que os tribunais deverão enfrentar face à nova regulamentação e o prazo para produção de efeitos desta nova sistemática a partir da entrada em vigor da referida Lei. A segunda mudança relevante trazida pela Lei nº 13.097/2015 que será apresentada neste artigo foi a criação de uma nova espécie de título de crédito com lastro imobiliário, a Letra Imobiliária Garantida (LIG), conhecida no exterior como *Covered Bond* e muito utilizado na Europa há longa data. Serão expostas as principais características e inovações que tornam a LIG um título mais interessante em relação a outras fontes de financiamento imobiliário. Essas vantagens advêm, sobretudo, da chamada “dupla garantia”, que consiste no fato de a instituição emissora do título responder pelo adimplemento de todas as obrigações decorrentes da LIG, independentemente da suficiência da carteira de ativos sobre a qual se institui o regime fiduciário. Aliadas a essa vantagem estão, ainda, a forma de tributação mais favorável, em decorrência da isenção de imposto de renda em alguns casos, a possibilidade de conter cláusula de correção pela variação cambial, entre outros atributos. Por fim, serão feitas considerações finais acerca das expectativas geradas por estas duas grandes mudanças introduzidas pela Lei nº 13.097/2015 no Direito brasileiro imobiliário registral e no mercado de capitais.

**Palavras-chave:** Direito Imobiliário,Lei 13.097/2015, Registro Imobiliário, Alterações, Letra Imobiliária Garantida.

**The changes brought by Law No. 13,097 / 2015 and the creation of the Brazilian Covered Bond (Real Estate Guaranteed Letter - LIG): legal certainty to promote investment with real estate collateral**

**ABSTRACT**

This analysis aims at presenting the main changes brought by Sections 54 to 98 of Law No. 13,097 of 19 January 2015 to real estate registration before notaries. The first of such changes is the creation of a legal framework of the principle of concentration of real estate registration, according to which all the information needed for risk assessment in the acquisition of real estate shall be noted exclusively in the real estate registry. In order to reduce purchasers’ costs, speed up real estate transactions and, above all, improve legal certainty, this new paradigm privileges purchasers in good faith, who now fully enjoys the principle of registral public faith as a result of the unenforceability of legal situations that are not noted in the sidelines of the relevant registrations before the Real Estate Registry, as will be explained. The burden of noting such situations lies with creditors of real estate owners, in order to ensure payment of their credits. This paper will also indicate the main controversies and difficulties that Courts will have to face due to the new regulations and the deadline for this new system to come into effect. The second important change brought by Law No. 13,097/2015 was the creation of a new kind of credit instrument with real estate collateral, which is the Real Estate Guaranteed Letter (LIG), known abroad as Covered Bond and since a long time widely used in Europe. The main features and innovations that make the LIG a more interesting title than other sources of housing funding will also be exposed. These advantages arise mainly from the so-called "double insurance", which consists in the fact that the issuing entity of the title is liable for the due performance of all obligations under the LIG, regardless of asset portfolio on which trust regime has been established being sufficient for that purpose. Further to this advantage, there is also a more favorable form of taxation, as a result of income tax exemption in some cases, the possibility of providing for an exchange rate variation clause, among others. Finally, concluding remarks will be made about the expectations arisen due to these two major changes brought by Law No. 13,097 / 2015 to the Brazilian real estate registration system and to the capital markets.

**Keywords**: Real Estate Law, Law No. 13.097/2015, Real Estate Registry, Changes, Brazilian Covered Bond (LIG).

**1. INTRODUÇÃO**

Na primeira parte deste estudo, analisaremos os artigos 54 a 62 da Lei nº 13.097/2015, mais profundamente o artigo 54 que suscita uma nova perspectiva jurídica ao Direito Imobiliário e Registral. Do ponto de vista prático, a mudança envolve a dispensa das diversas certidões emitidas pelos cartórios de distribuição para fins de análise de risco e apresentação ao Ofício de Notas para lavratura de escrituras públicas, bem como a adoção de providências registrais por parte dos eventuais credores e/ou exequentes do proprietário do imóvel.

Em síntese, passamos de uma estrutura em que cabia ao comprador certificar-se da inexistência de risco jurídico oculto[[2]](#footnote-2) capaz de acarretar eventual anulação da transação imobiliária no futuro, a uma nova sistemática que atribuiu esse ônus ao credor do proprietário do imóvel, como será explicado. Estes credores, para fazer valer o seu direito ao crédito, precisam fazer constar no registro imobiliário a existência de seu direito ou direito eventual (ações em curso capazes de reduzir o devedor à insolvência), sob pena de tornar ineficaz a oposição face a terceiro adquirente de boa-fé que venha a adquirir o imóvel sem que tenha constado referido registro na matrícula.

Dado este novo cenário, o objetivo da primeira parte deste estudo é o de apresentar uma análise geral das principais regras e mudanças que ocorrerão a partir do momento em que passarem a produzir efeitos. O intuito é o de contribuir com a análise do assunto que certamente dará margem a discussões doutrinárias e jurisprudenciais, além de informar operadores do Direito em geral e atuantes no mercado imobiliário desse novo paradigma.

Na segunda parte, analisaremos a criação da Letra Imobiliária Garantida (LIG), novo título de crédito imobiliário, de emissão exclusiva por instituição financeira, que a Lei nº 13.097/2015 regulou nos artigos 63 a 98. A LIG constitui instrumento de dívida para o emissor, garantido por uma carteira de ativos que servem de lastro para as emissões. A criação dessa nova modalidade de título tem o objetivo de ser uma fonte alternativa de recursos para a expansão do crédito imobiliário através da captação de recursos de longo prazo, com a finalidade de viabilizar operações de crédito com prazo mais longo para pagamento e taxas de juros mais baixas. A LIG tem características que se aproximam dos *Covered Bonds*, investimento bastante difundido no mercado europeu[[3]](#footnote-3).

**2.** [**DA CONCENTRAÇÃO DOS REGISTROS NA MATRÍCULA**](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5869.htm#art615a) **IMOBILIÁRIA: SEGURANÇA JURÍDICA AO TERCEIRO ADQUIRENTE DE BOA FÉ**

**2.1. Os Direitos Reais e sua Eficácia no Ordenamento Jurídico Brasileiro**

Iniciaremos este estudo analisando o artigo 54 da Lei nº 13.097/2015, que dispõe: “*Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações*:” O rol de direitos reais sobre bens imóveis estão indicados no artigo 1.225 do Código Civil e se baseiam em: propriedade; direito de superfície; servidões; usufruto; o uso; habitação; direito do promitente comprador do imóvel; penhor; hipoteca; anticrese; concessão de uso especial para fins de moradia e concessão de direito real de uso e a propriedade fiduciária regulada pela Lei nº 9.514/97 que, apesar de não constar do rol do Código Civil, constitui direito real de garantia.

Os direitos reais possuem a peculiaridade na forma de transmissão, que exige a publicidade do ato, operando-se apenas com o registro do negócio jurídico perante o cartório de Registro de Imóveis competente, e não apenas com a entrega do bem (tradição) como ocorre com os bens móveis[[4]](#footnote-4). Isso porque o sistema registral brasileiro, assim como o alemão e espanhol, consagrou o princípio da publicidade, que tem a função de atribuir efeitos *erga omnes* (perante terceiros) aos atos jurídicos constantes do registro imobiliário. Assim, os negócios jurídicos contratados saem da esfera obrigacional e passam a ter eficácia real, o que garante o direito de sequela, permitindo ao titular do direito real a faculdade de perseguir o bem nas mãos de quem quer que injustamente o detenha e de reavê-lo para si[[5]](#footnote-5).

No plano jurídico, a eficácia do negócio jurídico corresponde aos seus efeitos em relação às partes e a terceiros. Para ser eficaz, o negócio precisa preliminarmente existir e ser válido[[6]](#footnote-6). A regra menciona, ainda, eficácia “em relação a atos precedentes” em decorrência do princípio da continuidade dos registros imobiliários, o qual “*obriga a que toda e qualquer aquisição de direito sobre um imóvel tenha, obrigatoriamente, como alienante desse direito a pessoa* *em nome de quem estiver inscrito, encadeando-se os títulos e as transferências uns com os outros, em sequência absoluta*” [[7]](#footnote-7). A inobservância deste princípio consubstancia-se no rompimento da continuidade da cadeia registral e tem como consequência a anulação de todas as transmissões posteriores à transação eivada do primeiro vício. Dispõe a regra da nova lei que a eficácia do ato depende, em relação ao ato anterior, da inexistência de registro de certas informações mencionadas nos incisos I a IV.

Como se verá adiante essas informações são relativas a todos e quaisquer atos e/ou fatos jurígenos capazes de resultar, mesmo que de forma secundária, na alteração jurídica do imóvel e da quebra da ordem da cadeia registral. No âmbito do Direito Registral, os autores afirmam que a sistemática da Lei 13.097/2015 consagrou o princípio da concentração, que veremos adiante.

**2.2. Da Consagração do Princípio da Concentração e da Fé Pública Registral pelo Artigo 54 da Lei 13.097/2015: Inoponobilidade a Terceiros de Situações Jurídicas Não Registradas na Matrícula**

O princípio da concentração segue a lógica de que a matrícula imobiliária deve ser o único documento necessário para que o adquirente possa aferir a situação jurídica do imóvel, inclusive os riscos envolvidos na sua aquisição. A matrícula do imóvel seria, portanto, completa. Alguns autores afirmam que o princípio da concentração já estava presente em nosso ordenamento jurídico nos artigos 167, II, 5, e 246 da Lei de Registros Públicos[[8]](#footnote-8) por trazerem a ideia de que todas as informações relevantes e oponíveis contra terceiros são objeto de registro na matrícula do imóvel[[9]](#footnote-9), mas é inegável que a recepção do princípio só ocorreu com a Lei nº 13.097/2015 apesar da existência de posicionamento no sentido de que as disposições da referida norma não trazem alterações bruscas, pois apenas contém o que o nosso sistema já prevê[[10]](#footnote-10).

Até que as novas regras introduzidas pela Lei nº 13.097/2015 passem a produzir totalmente seus efeitos, a identificação de atos e fatos extra registrais capazes de atingir a situação jurídica e titularidade do imóvel deve ser feita através da análise de certidões de feitos ajuizados nos tribunais. Tais certidões são emitidas pelos entes federativos, conforme a respectiva competência, e trazem informações sobre a distribuição de ações e execuções para cada natureza, indicando, portanto, o potencial risco de constrições e gravames que poderão recair sobre o imóvel objeto da aquisição.

Nesse sentido, o artigo 59 da Lei nº 13.097/2015 alterou a Lei nº 7.433/1985, que regula a elaboração de escrituras públicas e exigia a apresentação das certidões de feitos ajuizados[[11]](#footnote-11), que não mais requer a apresentação dessas certidões. Nas diligências jurídicas imobiliárias costuma-se analisar as certidões de feitos ajuizados da comarca do imóvel e do domicílio do proprietário, em razão das regras de competência territorial relativa[[12]](#footnote-12). No entanto, é possível existirem demandas judiciais em outras comarcas e Estados e isso teoricamente exigiria que o comprador do imóvel obtivesse certidões de feitos ajuizados em todos os 27 Estados do país a fim de ter ciência de todos os riscos[[13]](#footnote-13).

Nesse sentido, oprincípio da concentração “*fornece maior segurança jurídica aos negócios imobiliários porque procura garantir que seja consignada, dentre as informações relevantes sobre o imóvel, num mesmo repositório submetido a grande controle especializado, também as informações sobre a existência de ações ajuizadas relativamente ao imóvel, dispensando que se tenha de recorrer a outras fontes para a obtenção de informação de capital importância à segura realização das transações imobiliárias”[[14]](#footnote-14)*.

Além dos custos envolvidos com as certidões, na prática, a descentralização de informações gera insegurança jurídica ao adquirente do imóvel, conforme se extrai da Exposição de Motivos da Medida Provisória 656/2014, convertida na Lei 13.097/2015 que:

“*Por desconhecimento ou economicidade, os agentes deixam de trabalhar com a totalidade das informações necessárias para aferir o risco e, consequentemente, o efetivo preço da transação e as consolidam com um “vácuo informacional”, que possibilita, no futuro, a contestação ou reversão da operação. A concentração dos atos na matrícula do imóvel pode ajudar na mitigação deste ‘vácuo informacional’. Trata-se de procedimento que contribuirá decisivamente para aumento da segurança jurídica dos negócios, assim como para desburocratização dos procedimentos dos negócios imobiliários, em geral, e da concessão de crédito, em particular, além de redução de custos e celeridade dos negócios num único instrumento (matrícula), o interessado terá acesso a todas as informações que possam atingir o imóvel, circunstância que dispensaria a busca e o exame de um sem número de certidões e, principalmente, afastaria o potencial risco de atos de constrição oriundos de ações que tramitem em comarcas distintas da situação do imóvel e do domicílio das partes*.”*[[15]](#footnote-15)*

A partir dessa nova sistemática, nosso Direito Registral passou a consagrar o princípio da fé pública registral, a partir da premissa de que o funcionário do cartório de Registro de Imóveis fez um exame prévio de validade do título. A fé pública relaciona-se com a presunção de veracidade dos registros insculpido no artigo 1.245 do Código Civil, segundo o qual o registro da propriedade presume-se verdadeiro até que se prove em juízo estar eivado de vício de nulidade, anulabilidade ou ser o negócio jurídico defeituoso*[[16]](#footnote-16)*.

O parágrafo único do artigo 54 da Lei 13.095/2015 vem dar sentido à atribuição de fé pública aos atos do registrador e de concentração de todas as informações relevantes na matrícula ao dispor que “*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*[*arts. 129 e 130 da Lei no 11.101, de 9 de fevereiro de 2005*](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2005/Lei/L11101.htm#a129)*, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel*.”

Observe-se que a Lei utilizou a expressão “situações jurídicas” de modo bastante amplo muito provavelmente para não restringir o ato ou fato jurídico passível de registro e que estão dispostos nos incisos I a IV, que analisaremos no tópico 2.3 adiante. Dessa forma, o raciocínio encadeado no artigo 54 nos parece ser o de que os atos mencionados nos incisos e eventualmente não registrados na matrícula previamente não poderão ser opostos por eventuais credores ou litigantes, ainda que existam ações judiciais em curso. Nem mesmo serão oponíveis para fins de ressarcimento em caso de evicção se a existência da ação judicial no âmbito da qual foi proferida decisão que gerou a perda da propriedade pelo adquirente do imóvel não constar da matrícula[[17]](#footnote-17).

A regra trouxe exceções, casos em que o direito do terceiro/credor será oponível mesmo que não conste da matrícula imobiliária, quais sejam: nas hipóteses previstas no[artigo 129 da Lei nº 11.101/2005](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2005/Lei/L11101.htm#a129), de ineficácia de atos de alienação, doação e constituição de direitos reais de garantia sobre bens imóveis em relação à massa falida, independentemente da ciência do terceiro sobre o estado de crise econômico-financeira do devedor, havendo ou não a intenção deste de fraudar credores; e no artigo 130 da referida Lei, que dispõe sobre a ação revocatória; e nos casos de aquisição e extinção da propriedade que independem de registro de título, tais como usucapião e desapropriação. Em razão destas exceções, não podemos concordar com a dispensa total de certidões no âmbito da análise de risco da aquisição do imóvel.

Passaremos à análise do registro/averbação das medidas indicadas nos incisos do artigo 54, que assumem importância estratégica na relação jurídica entre vendedor e adquirente e destes em relação a terceiros, especialmente credores.

**2.3. Das Situações Jurídicas Registráveis/Averbáveis na Matrícula Imobiliária introduzidas pelos Incisos I A IV do Artigo 54 da Lei 13.097/2015**

 De acordo com o inciso I do artigo 54 da Lei 13.097/2015, o titular do direito deverá promover o “*registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias*”. Inicialmente, cabe esclarecer o conceito de ações reais, que são aquelas em que o autor busca a tutela de direito real contra quem não o quer reconhecer, e que detém injustamente a coisa sobre a qual recai aquele direito[[18]](#footnote-18). As ações que tenham como objeto a coisa, tais como a ação reivindicatória, a negatória, a de manutenção e a de reintegração de posse, a de usucapião, ou algum direito real sobre imóvel, tais como as ações para reconhecimento de usufruto, de servidão, a ação hipotecária, entre outras são exemplos de ações reais[[19]](#footnote-19). As ações pessoais reipersecutórias são aquelas em que o autor visa reaver a coisa a partir de uma relação obrigacional, a exemplo a ação pauliana, que pode ser manejada para anular negócio jurídico imobiliário realizado em fraude a credores. Não se pode confundir qualquer ação de natureza pessoal com a ação pessoal reipersecutória, porque aquela não está diretamente relacionada ao imóvel*[[20]](#footnote-20)*.

 Este inciso replica o conteúdo do artigo 167, I, 21, da Lei nº 6.015/73 e entendemos que a principal crítica é com relação ao momento em que tais ações podem ser registradas. A citação “*é o ato pelo qual se chama a juízo o réu ou o interessado a fim de se defender*”[[21]](#footnote-21). Aguardar a citação efetiva da ação real ou pessoal reipersecutória demandará tempo (podendo, inclusive, o réu dificultar o cumprimento da citação) e no intervalo entre o ajuizamento da ação e a citação do réu, o imóvel pode ser vendido a terceiro de boa-fé sem que o autor da ação pudesse levá-la a registro. Por consequência, com a regra do *caput* do artigo 54, se o registro não constar da matrícula imobiliária e a venda for realizada nesse intervalo, o direito do autor da ação não será oponível perante o terceiro adquirente, a não ser que consiga provar a má-fé do adquirente.

 Diante desse cenário de incerteza, acreditamos que referido inciso poderá ocasionar dúvidas registrais, baseadas em tentativas de registro do protocolo de distribuição da ação real ou pessoal reipersecutória. A questão já foi submetida a julgamento da Corregedoria do Tribunal de São Paulo sob o manto do art. 167, I, 21 da Lei nº 6.015/73: “*Deveras, no caso presente, ante a ausência de mandado ou certidão que comprovem a existência da ação noticiada e a efetiva citação, fica patente a inviabilidade de se realizar registro com fulcro no art. 167, I, 21, da Lei nº 6.015/73*”[[22]](#footnote-22). Todavia, no âmbito da Lei nº 13.097/2015, apesar da letra fria da lei, acreditamos que esta discussão poderá tomar o mesmo rumo da discussão relativa ao artigo 615-A do CPC, analisado a seguir.

Partindo-se à análise do inciso II do artigo 54,deve-se promover a *“averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do*[*art. 615-A da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil*](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5869.htm#art615a)*”.* O artigo 615-A, introduzido pela Lei nº 11.382/2006, dispõe que “*o exeqüente poderá, no ato da distribuição, obter certidão comprobatória do ajuizamento da execução, com identificação das partes e valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, registro de veículos ou registro de outros bens sujeitos à penhora ou arresto”*.

Essa averbação conhecida como premonitória é considerada uma faculdade do credor a fim de evitar que o devedor esvaziasse seu patrimônio tornando infrutífera a execução/cumprimento de sentença. Isso porque a averbação do ato constritivo, da existência de ação de execução ou de ação em fase de cumprimento de sentença na matrícula gera presunção de conhecimento por terceiros afastando a boa-fé. Com a nova regra do parágrafo único do artigo 54 da Lei nº 13.097/2015, essa averbação se tornou um ônus do credor/exequente, sob pena de não poder mais opor seu direito perante terceiros adquirentes de boa-fé[[23]](#footnote-23). Esta averbação marca, portanto, o termo inicial da ineficácia da alienação de bens, ou seja, o momento a partir do qual a venda seria considerada feita em fraude à execução, na forma do §3º do artigo 615-A.

Ademais, de acordo com a clara redação do referido artigo, a averbação independe de citação do executado para ser levada ao fólio real. A exigência de citação do executado já fora defendida pela doutrina e jurisprudência do STJ no passado e tinha fundamento na ideia de que a fraude à execução só estaria caracterizada quando houvesse “lide pendente” e que este conceito exigiria a efetivação da citação. No entanto, esse raciocínio foi sendo desconstruído pela doutrina através da tese de que o processo não depende da citação para existir. A citação constitui requisito de validade mas não de existência da ação (que depende apenas do ato de distribuição)[[24]](#footnote-24).

Conforme o inciso III do artigo 54, deve-se promover a *“averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei”.* Este inciso refere-se a limitações administrativas (constitucionais ou legais) através da imposição de restrições pelo Poder Público, em geral aquelas decorrentes da legislação urbanística para o aproveitamento do solo (zoneamento), a servidão administrativa, restrições à exploração de atividades que dependem de autorização estatal, relativas aos direitos de vizinhança, enfim, atos que imponham obrigação de não fazer ao proprietário[[25]](#footnote-25). Já as limitações convencionais são aquelas voluntariamente constituídas pelo proprietário do imóvel, impondo-lhe certas restrições, tais como a constituição de direitos reais limitados sobre o imóvel, como o usufruto, o gravame da inalienabilidade, obrigação de satisfazer encargos ao adquirente quando da transmissão do imóvel[[26]](#footnote-26).

De acordo com o último inciso do artigo 54, que consideramos ser capaz de gerar mais polêmicas e que por isso carece de análise mais profunda, deve-se promover a “*averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do i*[*nciso II do art. 593 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil*](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5869.htm#art593ii)*”.* O artigo 593 do Código de Processo Civil prevê as hipóteses de fraude à execução, assim dispondo: “*considera-se em fraude de execução a alienação ou oneração de bens:* *II - quando, ao tempo da alienação ou oneração, corria contra o devedor demanda capaz de reduzi-lo à insolvência;*” A inclusão desta regra veio para consagrar o que já estava previsto na súmula nº 375 do Superior Tribunal de Justiça, conforme a qual “*O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.*”

No entanto, a dificuldade está na subjetividade e na amplitude de conceitos, em primeiro lugar porque não restringe o tipo de ação, podendo ser, portanto, de qualquer natureza (inclusive tributária) e, em segundo lugar, por deixar nas mãos do juiz uma verificação complexa como a possibilidade de a ação ter o potencial de reduzir o devedor à insolvência. Essa providência será inviável para ações cujo pedido seja ilíquido enquanto não realizada a liquidação de sentença. Outra crítica em relação à redação desse inciso é que ele não contém indicação expressa do momento processual a partir do qual o juiz poderia proferir tal decisão, nem se de ofício ou se provocada pelo autor da ação. Acreditamos que essas lacunas poderão trazer à tona diversas e extensas discussões processuais, as quais serão objeto de muitos estudos.

**3.** **A CRIAÇÃO DO COVERED BOND BRASILEIRO: A LETRA IMOBILIÁRIA GARANTIA**

**3.1. Caraterísticas da LIG Inspirada no Modelo Europeu de *Covered Bonds***

No Brasil, antes do advento da Lei nº 13.097/2015 os investimentos com lastro em créditos imobiliários mais utilizados são a Letra de Crédito Imobiliário (LCI) e a Cédula de Crédito Imobiliário, reguladas pela Lei nº 10.931/2004, os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) regulados pela Lei nº 9.514/97. A LIG instituída pela referida Lei constitui modalidade de investimento inspirada no modelo difundido há anos no mercado internacional conhecido como *Covered Bonds*. Alguns países contam com legislação específica relacionada aos *Covered Bonds* ao passo que outros países que não possuem previsão legal, constituem esse tipo de investimento com lastro imobiliário através de operações estruturadas sob o regime da legislação geral existente, adotando-se técnicas aplicadas usualmente nas securitizações[[27]](#footnote-27).

A natureza jurídica da LIG, de acordo com a Lei nº 13.097/2015 é de título de crédito nominativo, transferível e de livre negociação*.* O artigo 64 da Lei nº 13.097/2015 lista todas as informações que a LIG deve conter, dispondo que a LIG é promessa de pagamento em dinheiro, emitida por instituição financeira, exclusivamente sob a forma escritural, que deverá ser registrada em depositário central autorizado pelo Banco Central. Constituem as principais características da LIG: (i) a possibilidade de cláusula de correção pela variação cambial; (ii) a identificação e o valor dos créditos imobiliários e demais ativos que integram a Carteira de Ativos; (iii) a instituição do regime fiduciário sobre a Carteira de Ativos, que fica segregada do patrimônio geral do emissor; (iv) a dupla garantia, que permite aos investidores, em caso o valor os ativos seja insuficiente para o pagamento das obrigações, integrar o quadro de credores da massa falida do patrimônio do emissor; (v) isenção fiscal de imposto de renda para rendimentos e ganho de capital para beneficiários da LIG pessoas físicas e jurídicas residentes no Brasil e domiciliadas no exterior, exceto se o país tiver tributação favorecida.

De acordo com o artigo 66 da Lei nº 13.097/2015, os ativos que podem integrar a Carteira de Ativos da LIG são: créditos imobiliários, títulos de emissão do Tesouro Nacional, instrumentos derivativos contratados por meio de contraparte central garantidora e outros ativos que venham a ser autorizados pelo Conselho Monetário Nacional[[28]](#footnote-28). O lastro da LIG é mais abrangente que o da LCI, por exemplo, lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de coisa imóvel e do que o do CRI, que são créditos e recebíveis imobiliários[[29]](#footnote-29).

A distribuição e oferta pública da LIG será regulada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), que ainda não publicou tal regulamentação. Da mesma forma, ficou a cargo do Conselho Monetário Nacional (CMN) os aspectos da LIG previstos no artigo 91 da Lei nº 13.097/2015, bem como dispor sobre a aplicação dos recursos provenientes da captação em depósitos de poupança pelas entidades integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, com o objetivo de tornar mais eficiente a utilização dos recursos captados por meio das cadernetas de poupança para alavancagem do crédito imobiliário e em geral[[30]](#footnote-30).

A Lei elencou requisitos mínimos aos quais a carteira de ativos deve atender (elegibilidade, composição, suficiência, prazo e liquidez) e que serão estabelecidos pelo Conselho Monetário Nacional: (i) características dos ativos da carteira de ativos quanto às garantias e ao risco de crédito; (ii) a participação dos tipos de ativos previstos no art. 66 no valor total da carteira de ativos; (iii) o excesso do valor total da carteira de ativos em relação ao valor total das LIG por ela garantidas; (iv) o prazo médio ponderado da Carteira de Ativos em relação ao prazo médio ponderado das LIG por ela garantidas; (v) a mitigação do risco cambial, no caso de LIG com cláusula de correção pela variação cambial. A Lei permite, ainda, a aplicação subsidiária da legislação cambiária à LIG no que não contrariar o teor das regras nela dispostas.

Ademais, outro fator de atratividade da LIG está na regra do artigo 90 que isenta de imposto de renda e ganhos de capital os rendimentos produzidos pela LIG quando o beneficiário for pessoa física residente no país ou residente ou domiciliado no exterior. A exceção é para aqueles residentes ou domiciliados em país com tributação favorecida a que se refere o [artigo 24 da Lei no 9.430, de 27 de dezembro de 1996](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9430.htm#art24), caso em que será aplicável a alíquota de 15%. Em relação à LCI, a vantagem da LIG é que a isenção fiscal abrange também o investidor não residente pessoa jurídica.

Outro fator para atrair a captação do investimento estrangeiro está na possibilidade de previsão de cláusula de correção pela variação cambial[[31]](#footnote-31), conforme artigo 64, IX. Já a LCI, por sua vez, possui previsão de atualização mensal por índice de preços. Não obstante o artigo 318 do Código Civil disponha serem nulas as convenções de pagamento em moeda estrangeira, assim como a compensação da diferença entre o valor desta moeda e o da nacional, os casos previstos na legislação especial estão expressamente excepcionados.

Os artigos 96 a 98 alteram a legislação que disciplina a emissão de LCI, CRI, Certificado de Depósitos Agropecuários (CDA), Warrant Bancário (WA), Certificado de Direitos Creditórios do Agronegócio (CDCA), Letra de Crédito do Agronegócio (LCA) e os Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), atribuindo ao Conselho Monetário Nacional competência para estabelecer prazos mínimos e outras condições para emissão e resgate aplicáveis a esses títulos, inclusive a diferenciação dessas condições de acordo com o indexador adotado nos contratos.

A indústria europeia vem trabalhando em uma “marca” para os *Covered Bonds* que deve funcionar como um “selo de qualidade”. Uma das razões do sucesso dos *Covered Bonds* europeus vem sendo a classificação das agências classificadoras de risco de crédito e o fato de 90% deles serem qualificados pelas agências como investimentos “triplo A”.  A agência de classificação de riscos S&P delimitou fatores analíticos utilizados nos ratings de *Covered Bonds* ao avaliar o arcabouço jurídico: até que ponto o investidor seria afetado pela insolvência da instituição financeira emitente e esse investidor poderia esperar o pagamento de juros (inclusive dos juros após insolvência) e do principal diante do cenário de insolvência? Se o ordenamento jurídico assegurar o pagamento ininterrupto dos rendimentos do *Covered Bond* mesmo num cenário de insolvência a agência classificadora poderia desvincular a classificação do título da classificação da instituição emissora. Para justificar essa desvinculação a agência levou em consideração 5 aspectos legais: (1) isolamento do patrimônio; (2) movimentação de pagamentos; (3) moratória; (4) reestruturação forçada e (5) possibilidade criar liquidez após insolvência[[32]](#footnote-32).

A partir dessa análise, infere-se que a principal característica de atratividade do investimento em ordem de prioridade seria a máxima garantia do investimento. No caso da LIG, a inovação é a dupla garantia, que abordaremos no tópico a seguir.

**3.2. Proteção Patrimonial Conferida pela LIG: Patrimônio de Afetação, Regime Fiduciário e Dupla Garantia**

A partir da análise comparativa dos *Covered Bonds* estrangeiros, Isabella Fonte Boa Rosa Silva explica as diferentes formas de blindagem patrimonial da carteira de ativos dos *Covered Bonds* possíveis*: “Há basicamente três formas diferentes de blindar esses ativos, variável em função da especificidade de cada país. No primeiro caso, a própria lei específica sobre covered bond exclui o pool de ativos da massa falida ou estabelece a ordem de preferência para os investidores dos covered bonds. Na segunda forma, o pool de ativos é transferido para uma SPE, que garante as obrigações da instituição referente aos covered bonds. A terceira maneira é a transposição da Diretiva Européia sobre garantias, que estabelece regras para penhorar o pool de ativos em caso de insolvência do emissor.”[[33]](#footnote-33)*

A Lei nº 13.097/2015 previu a segregação patrimonial de ativos através da instituição e regime fiduciário sobre os ativos que compuserem a carteira da LIG, bem como a constituição de patrimônio de afetação destes ativos e daqueles que forem dados em garantia da LIG, conforme o disposto: “*Art. 69. O regime fiduciário é instituído mediante registro em entidade qualificada como depositário central de ativos financeiros, que deve conter: I - a constituição do regime fiduciário sobre a Carteira de Ativos; II - a constituição de patrimônio de afetação, integrado pela totalidade dos ativos da Carteira de Ativos submetida ao regime fiduciário; III - a afetação dos ativos que integram a Carteira de Ativos como garantia das LIG; e IV - a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação.”*

O agente fiduciário, que deve ser instituição financeira ou outra entidade autorizada para esse fim pelo Banco Central do Brasil. Em caso de decretação de intervenção, liquidação extrajudicial ou falência da instituição emissora, poderá o agente fiduciário ser investido na administração do patrimônio de afetação constituído, sendo vedado o exercício dessa atividade por entidades ligadas à instituição emissora. Aos agentes fiduciários serão conferidos poderes gerais de representação da comunhão de investidores titulares de LIG, descritos no artigo 80 da Lei nº 13.097/2015, incumbindo-lhe, adicionalmente as atribuições a serem definidas pelo Conselho Monetário Nacional.

Ademais, o artigo 70 da Lei esclarece os privilégios de que gozam os investidores da LIG em decorrência da afetação do patrimônio, em caso de insolvência da entidade emissora da LIG, senão vejamos: *“Art. 70.  Os ativos que integram a Carteira de Ativos submetida ao regime fiduciário constituem patrimônio de afetação, que não se confunde com o da instituição emissora, e: I - não são alcançados pelos efeitos da decretação de intervenção, liquidação extrajudicial ou falência da instituição emissora, não integrando a massa concursal; II - não respondem direta ou indiretamente por dívidas e obrigações da instituição emissora, por mais privilegiadas que sejam, até o pagamento integral dos montantes devidos aos titulares das LIG; III - não podem ser objeto de arresto, sequestro, penhora, busca e apreensão ou qualquer outro ato de constrição judicial em decorrência de outras obrigações da instituição emissora; e IV - não podem ser utilizados para realizar ou garantir obrigações assumidas pela instituição emissora, exceto as decorrentes da emissão da LIG.”*

As regras acima mencionadas são bastante claras e visam conferir máxima segurança aos rendimentos a que os subscritores da LIG têm direito, uma vez que os ativos destinados à garantia da LIG devem ser suficientes para o pagamento dos investidores durante todo o período de maturidade dos compromissos assumidos, e serem destinados com exclusividade às obrigações decorrentes da LIG nas hipóteses de liquidação extrajudicial ou falência do emissor.

A novidade em relação a outros tipos de investimento já existentes no mercado está no p*arágrafo único do artigo 63, que institui a dupla garantia ao dispor que: “A instituição emissora responde pelo adimplemento de todas as obrigações decorrentes da LIG, independentemente da suficiência da Carteira de Ativos*.” Além dos ativos que garantem o título, os bens da própria emissora também respondem pelo adimplemento das obrigações com os investidores. Na hipótese de insuficiência dos ativos dados em garantia, o titular da LIG poderá ainda se inscrever no quadro de credores da massa falida, conforme o artigo 88 da Lei e de acordo com a conclusão contida na exposição de motivos da Medida Provisória 656/2014 nela convertida:

“*Na eventual insuficiência desses ativos,* *o crédito remanescente poderá ser inscrito na massa concursal em igualdade de condições com os credores quirografários. Isto significa que o titular da LIG tem dupla garantia: o patrimônio geral da instituição de crédito emissora e o fluxo de caixa proveniente do patrimônio afetado na Carteira de Ativos. Importante salientar que caso haja recursos excedentes após a liquidação integral dos direitos dos investidores da LIG, inclusive encargos, custos e despesas relacionados ao exercício desses direitos, esses serão integrados à massa concursal.”[[34]](#footnote-34)*

Por fim, oartigo 77 prevê a responsabilidade da instituição emissora pelos prejuízos que causar aos investidores titulares da LIG por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade da carteira de ativos.

Outra grande vantagem do isolamento patrimonial garantido à LIG está no artigo 94 da Lei 13.097/2015, que excepciona a aplicação da regra prevista no artigo 76 da Medida Provisória no 2.158-35, de 24 de agosto de 2001. Conforme referido dispositivo, “*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*”. Desse modo, a afetação do patrimônio da LIG protege os ativos do alcance em decorrência de débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas.

**4. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Foi apresentado um panorama geral das novas regras introduzidas pela Lei nº 13.097/2015 e das polêmicas que, apesar da discussão ainda incipiente, possivelmente surgirão. No âmbito das modificações de Direito registral, há ainda o debate sobre o artigo 55 que trata da oponibilidade de direitos de credores aos adquirentes de unidades imobiliárias objeto de incorporação imobiliária, que não foi objeto deste artigo.

A recomendação mais importante nesse momento para se prevenir eventuais perdas de direitos decorrentes da inoponibilidade prevista no parágrafo único do artigo 54 - o que acreditamos ser a grande inovação trazida pela Lei - é que os credores observem o prazo de vigência da regra. Segundo o artigo 61, os registros e averbações relativos a atos jurídicos anteriores à Lei nº 13.097/2015, devem ser ajustados aos seus termos em até 2 (dois) anos, contados do início de sua vigência, que em relação aos artigos 54 a 62 especificamente ocorreu 30 (trinta) dias após a sua publicação[[35]](#footnote-35).

 Extrai-se ainda da análise dos incisos I a IV do artigo 54 que a ideia da Lei foi a de consagrar, através da exigência de registro, a proteção de adquirentes de boa-fé contra a insegurança jurídica oriunda de situações como fraude a credores e fraude à execução. Os desafios caberão aos cartórios de Registro de Imóveis que, imagina-se, receberão uma quantidade maior de títulos.

Espera-se, ainda, que tanto os registradores quanto os juízes consigam aplicar corretamente as hipóteses previstas nos incisos do artigo 54 para efetuar/permitir o registro/averbação “preventivos”, sob pena de serem registradas situações jurídicas descabidas que poderão obstaculizar a transferência dos imóveis, maculando a finalidade da Lei de conferir maior segurança jurídica e celeridade aos negócios imobiliários.

 Por fim, em relação à LIG, espera-se a regulamentação pelo Conselho Monetário Nacional e pela Comissão de Valores Mobiliários, que diante do momento atual de crise na economia e desaquecimento, deve tardar a acontecer. Entendemos que o maior desafio da criação desse novo título será no âmbito econômico, para provar se de fato as características que a diferenciam de outros títulos imobiliários, tais como a variação cambial, isenção fiscal para pessoas jurídicas estrangeiras e sobretudo a dupla garantia, consistirão em atrativo suficiente para aumentar o volume de crédito para financiamento imobiliário.

**5. REFERÊNCIAS BILIOGRÁFICAS**

AVAAD, Pedro Elias. Direito Imobiliário: Teoria geral e negócios imobiliários. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense. 2014.

CHALHUB, Melhim Namem. *Direitos Reais*. 2ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

COELHO, Fabio Ulhoa. Curso de Direito Civil: Parte Geral. Vol. I. 6ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013. Revista do SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário - Ano 15 - Nº 33 - 12/05/2011. Fonte: <http://irib.org.br/html/noticias/noticia-detalhe.php?not=446> Acesso em 11.06.2015.

DINIZ, Maria Helena. *Sistemas de Registros de Imóveis*. 8ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

DONOSO, Denis. “*Sistematização da Fraude de Execução do art. 593, II, do CPC, em razão da alienação de imóveis. Considerações sobre a boa-fé e o novo art. 615-A, parágrafo 3º*”. Revista Dialética de Direito Processual nº 53, Ano 2007, p. 35.

ECBC. European Covered Bond Council. *The Covered Bond Market*, 2012. Fonte: http://www.abecip.org.br/imagens/10\_painel3\_luca\_ecbc.pdf. Acesso em 28.06.2015.

Exposição de Motivos da MP 656/2014. EMI nº 00144/2014 MF MJ MTE MDIC BACEN.

Fonte: <http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/\_ato2011-2014/2014/Mpv/mpv656.htm> Acesso em 20.06.2015.

FOSTER, Yehudah et al. *Covered Bonds Rating*. Fonte: <http://www.pli.edu/product\_files/Titles%2F3435%2F24825\_sample07\_20141011115534.pdf> Acesso em 28.06.2015.

KERN, Marinho Dembinski. “A Lei 13.097/2015 adotou o princípio da fé pública registral?” Revista de Direito Imobiliário. vol. 78, ano 38. p. 15-58. São Paulo: Ed. RT, jan-jun. 2015.

PAIVA, João Pedro Lamana. (Registrador Titular do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre). “*Princípio da concentração*”. Publicado em 09.09.2013. Fonte: <http://www.anoreg.org.br/index.php?option=com\_content&view=article&id=21289:artigo-principio-da-concentracao&catid=32&Itemid=181> Acesso em 11.06.2015.

Parecer nº 44, de 2014, CN do Senado Federal da Comissão Mista destinada a emitir parecer à Medida Provisória nº 656, de 7 de outubro de 2014. Fonte: <http://www.senado.gov.br/atividade/materia/getPDF.asp?t=158834&tp=1> Acesso em 29.06.2015.

SARMENTO, Eduardo Sócrates Castanheira. “*A Importância da Classificação Tradicional das Ações e o Registro de Imóveis*”. Revista da EMERJ, v.4, n.13, 2001

## Apelação Cível nº 0005833-73.2010.8.26.0543. Relator Hamilton Elliot Akel. Disponíveis em: <[http://www.extrajudicial.tj.sp.gov.br](http://www.extrajudicial.tj.sp.gov.br/)>. Acesso em 20.06.2015.

SCAVONE, Luiz Antônio. Direito Imobiliário. Teoria e Prática. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

SCAVONE, Luiz Antonio. *Cautelas na compra de imóveis. Nada muda com a Lei 13.097/2015 (MP 656/ 2014)* Fonte: http://alice1.jusbrasil.com.br/artigos/168359318/cautelas-na-compra-de-imoveis-nada-muda-com-a-lei-13097-2015-mp-656-2014 Acesso em 28.06.2015.

SILVA, Isabella Fonte Boa Rosa. *Covered Bonds: alternativa de funding para o mercado imobiliário* *brasileiro?* III Prêmio Abecip de Monografias em Crédito Imobiliário e Poupança.

Fonte: <https://www.bcb.gov.br/Nor/Denor/Paper\_Covered\_Bonds\_Dez2010.pdf> p. Acesso em 28.06.2015.

YOSHIKAWA, Eduardo Henrique de Oliveira. “*Do caráter objetivo da fraude à execução e suas consequências (artigo 593, II, do CPC)”*. Revista Dialética de Direito Processual nº 25, Ano 2005.

**Jurisprudência:**

TJSP. Apelação Cível nº 970-6/8. Relator Ruy Camilo. DJ 17.02.2009.

STJ. REsp 1332112 / GO. 4ª Turma. Ministro Luís Felipe Salomão. DJ 21.03.2013.

STJ. EREsp nº 901319/SC 2007/0160917-9. Primeira Seção. Relatora Ministra Eliana Calmon. DJ 24.06.2009.

1. Advogada pós-graduada em Direito Imobiliário pela Universidade Cândido Mendes e IESAP e graduada em Direito pela Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ. Advogada em Direito Empresarial no Castro, Barros, Sobral e Gomes Advogados. Residente na cidade do Rio de Janeiro, Brasil. E-mails de contato: carolinaks@gmail.com/carolina.souza@cbsg.com.br. [↑](#footnote-ref-1)
2. O risco decorrente de informação não constante da matrícula imobiliária, mas que podem ser encontradas em outros tipos de certidões. [↑](#footnote-ref-2)
3. EMI nº 00144/2014 MF MJ MTE MDIC BACEN. Fonte: http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/\_ato2011-2014/2014/Mpv/mpv656.htm Acesso em 20.06.2015, p. 10. [↑](#footnote-ref-3)
4. Segundo os artigos 1.226 e 1.227 do Código Civil. [↑](#footnote-ref-4)
5. SCAVONE, Luiz Antônio. Direito Imobiliário. Teoria e Prática. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. [↑](#footnote-ref-5)
6. Os requisitos de validade do negócio jurídico encontram-se no artigo 104 do Código Civil. Para um estudo mais profundo sobre o plano da existência, validade e eficácia do negócio jurídico, vide COELHO, Fabio Ulhôa. Curso de Direito Civil: Parte Geral. Vol. I. 6 ed. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 331 e seguintes. [↑](#footnote-ref-6)
7. AVAAD, Pedro Elias. Direito Imobiliário: Teoria geral e negócios imobiliários. 4 ed. Rio de Janeiro: Forense. 2014. p. 297. [↑](#footnote-ref-7)
8. ##  De acordo com esses dispositivos legais, são averbáveis “*circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas*” e “*as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro*”. Rezende, Francisco. “O princípio da concentração no registro de imóveis”. Revista do SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário - Ano 15 - Nº 33 - 12/05/2011. Fonte: http://irib.org.br/html/noticias/noticia-detalhe.php?not=446 Acesso em 11.06.2015.

 [↑](#footnote-ref-8)
9. Excetuadas as exceções expressamente previstas no parágrafo único do artigo 54 da Lei nº 13.097/2015. [↑](#footnote-ref-9)
10. # SCAVONE,Luiz Antonio.*Cautelas na compra de imóveis. Nada muda com a Lei 13.097/2015 (MP 656/ 2014) Fonte:* http://alice1.jusbrasil.com.br/artigos/168359318/cautelas-na-compra-de-imoveis-nada-muda-com-a-lei-13097-2015-mp-656-2014 Acesso em 28.06.2015.

 [↑](#footnote-ref-10)
11. Nova redação do artigo 1º §2º da Lei nº 7433/ 1985: “[*§ 2º*](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L7433.htm#art1%C2%A72..) *O Tabelião consignará no ato notarial a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, as certidões fiscais e as certidões de propriedade e de ônus reais, ficando dispensada sua transcrição.*” [↑](#footnote-ref-11)
12. As regras de competência territorial encontram-se nos artigos 94 e 95 do Código de Processo Civil. [↑](#footnote-ref-12)
13. Isso sem mencionar outros fatores subjetivos que podem justificar a emissão adicional de outras certidões, como por exemplo, se o transmitente do imóvel for sócio ou acionista de empresa, justifica-se a emissão de certidões da pessoa jurídica, pela possibilidade de eventual decisão judicial que desconsidere a personalidade jurídica e alcance os bens pessoais dos sócios; se o proprietário for casado sob o regime de comunhão universal de bens ou regime parcial e tiver adquirido o imóvel na constância do casamento, deve-se retirar as certidões do cônjuge. [↑](#footnote-ref-13)
14. ##  PAIVA, João Pedro Lamana. “*Princípio da concentração*”. Publicado em 09.09.2013. Fonte: <http://www.anoreg.org.br/index.php?option=com\_content&view=article&id=21289:artigo-principio-da-concentracao&catid=32&Itemid=181> Acesso em 11.06.2015.

 [↑](#footnote-ref-14)
15. EMI nº 00144/2014 MF MJ MTE MDIC BACEN. p. 9. [↑](#footnote-ref-15)
16. KERN, Marinho Dembinski. “*A Lei 13.097/2015 adotou o princípio da fé pública registral*?” Revista de Direito Imobiliário. vol. 78, ano 38. p. 15-58. São Paulo: Ed. RT, jan-jun. 2015. p. 28. [↑](#footnote-ref-16)
17. “*Evicção é evento jurídico que “consiste na perda parcial ou integral do bem, via de regra, em virtude de decisão judicial que atribui o uso, a posse ou a propriedade a outrem, em decorrência de motivo jurídico anterior ao contrato de aquisição, podendo ocorrer, ainda, em virtude de ato administrativo do qual também decorra a privação da coisa.”* (STJ. REsp 1332112 / GO. 4ª Turma. Ministro Luís Felipe Salomão. DJ 21.03.2013.) [↑](#footnote-ref-17)
18. DINIZ, Maria Helena. Sistemas de Registros de Imóveis. 8ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009. [↑](#footnote-ref-18)
19. SARMENTO, Eduardo Sócrates Castanheira. “*A Importância da Classificação Tradicional das Ações e o Registro de Imóveis*”. Revista da EMERJ, v.4, n.13, 2001. [↑](#footnote-ref-19)
20. ##  *“O recorrente ajuizou ação de cancelamento de protesto cumulada com indenização por perdas e danos, lucros cessantes e danos moral. A referida ação é de natureza pessoal, pura e simplesmente, porque não está relacionada a nenhum imóvel. Eventual condenação na ação ajuizada e o não pagamento voluntário, que eventualmente poderá acarretar na penhora de um ou mais bens imóveis de propriedade do réu, não tem o condão de caracterizar a ação ajuizada como pessoal de natureza reipersecutória, porque a ação em si não busca nenhum imóvel.”* (Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: Apelação Cível nº 722-6/7. Relator: Gilberto Passos de Freitas.) Nesse mesmo sentido, vide Apelação Cível nº 0005833-73.2010.8.26.0543. Relator Hamilton Elliot Akel. Disponíveis em: <[http://www.extrajudicial.tj.sp.gov.br](http://www.extrajudicial.tj.sp.gov.br/)>. Acesso em 20.06.2015.

 [↑](#footnote-ref-20)
21. Conforme artigo 213 do Código de Processo Civil (Artigo 238 é o correspondente no novo Código de Processo Civil que entrará em vigor em 2016). [↑](#footnote-ref-21)
22. “*REGISTRO DE IMÓVEIS – Inteligência do art. 167, I, 21, da Lei nº 6.015/73, o qual prevê que sejam registradas citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis – Registro negado – Ausência de mandado ou certidão demonstrando a efetiva existência da ação e da correspondente citação – Dúvida procedente – Recurso não provido.”* TJSP. Apelação Cível nº 970-6/8. Relator Ruy Camilo. DJ 17.02.2009. [↑](#footnote-ref-22)
23. DONOSO, Denis. “*Sistematização da Fraude de Execução do art. 593, II, do CPC, em razão da alienação de imóveis. Considerações sobre a boa-fé e o novo art. 615-A, parágrafo 3º*”. Revista Dialética de Direito Processual nº 53, Ano 2007, p. 35. [↑](#footnote-ref-23)
24. YOSHIKAWA, Eduardo Henrique de Oliveira. “*Do caráter objetivo da fraude à execução e suas consequências (artigo 593, II, do CPC)”*. Revista Dialética de Direito Processual nº 25, Ano 2005, p. 42. [↑](#footnote-ref-24)
25. As desapropriações não se enquadram nesse conceito de limitações administrativas segundo entendimento do STJ (vide EREsp nº 901319/SC 2007/0160917-9), além do que não faria sentido estar prevista no inciso III do artigo 54 e no parágrafo do mesmo artigo estar mencionada como exceção à regra da inoponibilidade (hipótese de extinção da propriedade sem necessidade de registro de título). [↑](#footnote-ref-25)
26. CHALHUB, Melhim Namem. *Direitos Reais*. 2 ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014, p. 76 e 77. [↑](#footnote-ref-26)
27. ECBC. European Covered Bond Council. *The Covered Bond Market*, 2012. Fonte: http://www.abecip.org.br/imagens/10\_painel3\_luca\_ecbc.pdf. Acesso em 28.06.2015. [↑](#footnote-ref-27)
28. Até a presente data o Conselho Monetário Nacional ainda não regulamentou a matéria contemplada pela Lei nº 13.097/2015. [↑](#footnote-ref-28)
29. Artigos 12 e 18 da Lei nº 10.931/2004. [↑](#footnote-ref-29)
30. Parecer nº 44, de 2014, CN do Senado Federal da Comissão Mista destinada a emitir parecer à Medida Provisória nº 656, de 7 de outubro de 2014. Fonte: http://www.senado.gov.br/atividade/materia/getPDF.asp?t=158834&tp=1 Acesso em 29.06.2015. [↑](#footnote-ref-30)
31. “Variações monetárias são as atualizações dos direitos de crédito e das obrigações do contribuinte, sempre que referidas atualizações não forem prefixadas, mas sim determinadas posteriormente em função da taxa de câmbio ou de índices ou coeficientes aplicáveis por disposição legal ou contratual.” A variação cambial é, portanto, aquela variação dada entre o valor da nossa moeda em relação às moedas estrangeiras.

Fonte: http://www.receita.fazenda.gov.br/pessoajuridica/dipj/2002/pergresp2002/pr448a453.htm Acesso em 28.06.2015. [↑](#footnote-ref-31)
32. FOSTER, Yehudah et al. Covered Bonds Rating. Fonte: http://www.pli.edu/product\_files/Titles%2F3435%2F24825\_sample07\_20141011115534.pdf Acesso em 28.06.2015. [↑](#footnote-ref-32)
33. SILVA, Isabella Fonte Boa Rosa. *Covered Bonds: alternativa de funding para o mercado imobiliário* *brasileiro?* III Prêmio Abecip de Monografias em Crédito Imobiliário e Poupança. Fonte: https://www.bcb.gov.br/Nor/Denor/Paper\_Covered\_Bonds\_Dez2010.pdf p. Acesso em 28.06.2015. [↑](#footnote-ref-33)
34. EMI nº 00144/2014 MF MJ MTE MDIC BACEN. p. 10. [↑](#footnote-ref-34)
35. A publicação se deu em 20 de janeiro de 2015. [↑](#footnote-ref-35)