

A CAUÇÃO CONDICIONADA (“ESCROW”)
NOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS COMPLEXOS

João Pedro Lamana Paiva¹

É comum, hoje, a formalização de negócios imobiliários complexos. Entre os meandros de uma contratação imobiliária é possível que hajam obstáculos que interfiram na segurança do negócio. Por exemplo, um processo judicial movido contra o vendedor.

Hoje, sabemos, em face do Princípio da Concentração, que os exequentes/credores têm o dever legal de publicizar a relação processual na matrícula do imóvel se quiserem alcançar a proteção plena (art. 792, I ao IV do CPC e art. 54, II e IV da Lei nº 13.097/15), fazendo incidir, então, o instituto da fraude à execução caso concretizada alienação que atente contra a efetividade do processo.

Com efeito, negócios imobiliários, pela sua complexidade, exigem mecanismos que outorguem segurança a todos os sujeitos que dele participam.

A existência de ação contra alguém que pretende alienar um imóvel impede toda ordem de contratação? Não tendo sido estabelecida ordem de indisponibilidade, é possível contratar com a coisa. Mas, neste caso, há como ser ofertada alguma garantia para o comprador interessado no imóvel, potencialmente atingindo pelos efeitos da publicidade noticiada por quem litigue com o vendedor? Vislumbro que sim, entre eles a Caução Condicionada (“Escrow”).

Este mecanismo funciona como uma garantia ao adquirente através da qual ele **deposita** o preço do negócio junto a um terceiro, o qual compromete-se a guardar o bem, no caso, a parcela ou a totalidade do preço, até que se implementem determinadas condições.

¹ Oficial do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre e Presidente do Colégio Registral do Rio Grande do Sul.

No caso do exemplo inicialmente apresentado, se o vendedor está respondendo a um processo e o comprador tem o interesse na aquisição do seu imóvel, através deste instituto se permite ao comprador, com a concordância do vendedor, depositar o preço numa instituição financeira, por exemplo, numa conta especial (espécie de garantia conhecida por *Escrow Account*), depósito este que somente poderá ser sacado pelo vendedor quando extinto o processo e sem qualquer reflexo na contratação imobiliária. Havendo reflexo, permitirá ao evicto (comprador preterido da coisa em face do interesse do exequente) alcançar a importância depositada (parcela ou totalidade do preço do negócio) diretamente para si. Alternativamente, quando pactuada a Caução Condicionada de modo integral, não advindo litígio sobre o bem objeto do contrato, poderá ser liberado até o montante que eventualmente for ajustado.

A aplicação da Caução Condicionada enseja, portanto, a incidência do instituto do depósito, regulado pelos arts. 627 e seguintes do Código Civil (CC), que servirá de parâmetro para regular as responsabilidades pelo bem depositado.

Se se tratar de depósito em dinheiro, porque requisito de outro negócio jurídico, como a compra e venda (art. 481 do CC), a qual exige a circulação patrimonial por este modo (dinheiro), a Caução Condicionada se dará através da abertura de uma conta corrente numa instituição financeira, a qual somente poderá ser movimentada conforme estabelecido na contratação, de regra pelo agente, ou depositário, podendo ser a própria instituição financeira. Similar aos depósitos judiciais (cauções) prestados para que se garanta o juízo (ver art. 160 do CC) a fim de que se alcance alguma prestação jurisdicional pretendida. Atentem-se, a modalidade sugerida já é empregada no âmbito judicial, mas não é restrita a ele, podendo ser empregada nas contratações privadas conforme abaixo indicado.

Assim, se o contrato principal, a compra e venda, envolver imóvel, de regra exige-se a Escritura Pública (art. 108 do CC) para formalizar a contratação, oportunidade em que constará cláusula específica acerca da garantia envolvendo o pagamento da totalidade ou de parcela do preço.

A cláusula relativa ao pagamento do preço não se confunde com a pactuação específica do depósito, que pode integrar igualmente o ato notarial ou ser pactuado em separado. A formalização da compra e venda é um ato, a do depósito, outro. Este, até mesmo por modelo padrão utilizado pela própria instituição financeira.

Com tal mecanismo não será criado óbice à circulação de riquezas, permitindo que uma contratação imobiliária complexa tenha curso, mas resguardando o comprador de possível revés se preterido frente ao direito de exequente/credor do vendedor (evicção).

É de se admitir que o depósito envolva, entretanto, bens de outras naturezas. Envolvendo imóveis, deverá ser formalizado o instrumento cabível, observando, de regra, o art. 108 do Código Civil e ensejando, possivelmente, a necessidade da realização de alguma modalidade de registro no Ofício Predial (art. 1.227 do CC e art. 169 da Lei nº 6.015/73). Envolvendo bem móvel, observar a necessidade de registro no Registro de Títulos e Documentos (art. 129, 2º da Lei nº 6.015/73).

Certamente o custo da constituição desta garantia deve ser sopesado quando da opção pela sua utilização. O comum é que o *Escrow* seja utilizado através da modalidade *Escrow Account* como acima apresentado.

No caso em exame, pactuada a garantia aqui prevista, o comprador poderá ficar tranquilo quanto ao risco do negócio, pois, uma vez afetada a negociação por problema antecedente, via de regra não ficará com o prejuízo porque poderá reaver o valor depositado. E, assim, o acordo de vontades (contrato) poderá desde já ser materializado, gerando efeitos como se pactuada uma cláusula resolutiva, através da qual o negócio mantém-se hígido até que evento futuro ocorra, ou confirmando-o, ou desfazendo-o.

Porto Alegre-RS/janeiro/2019.