

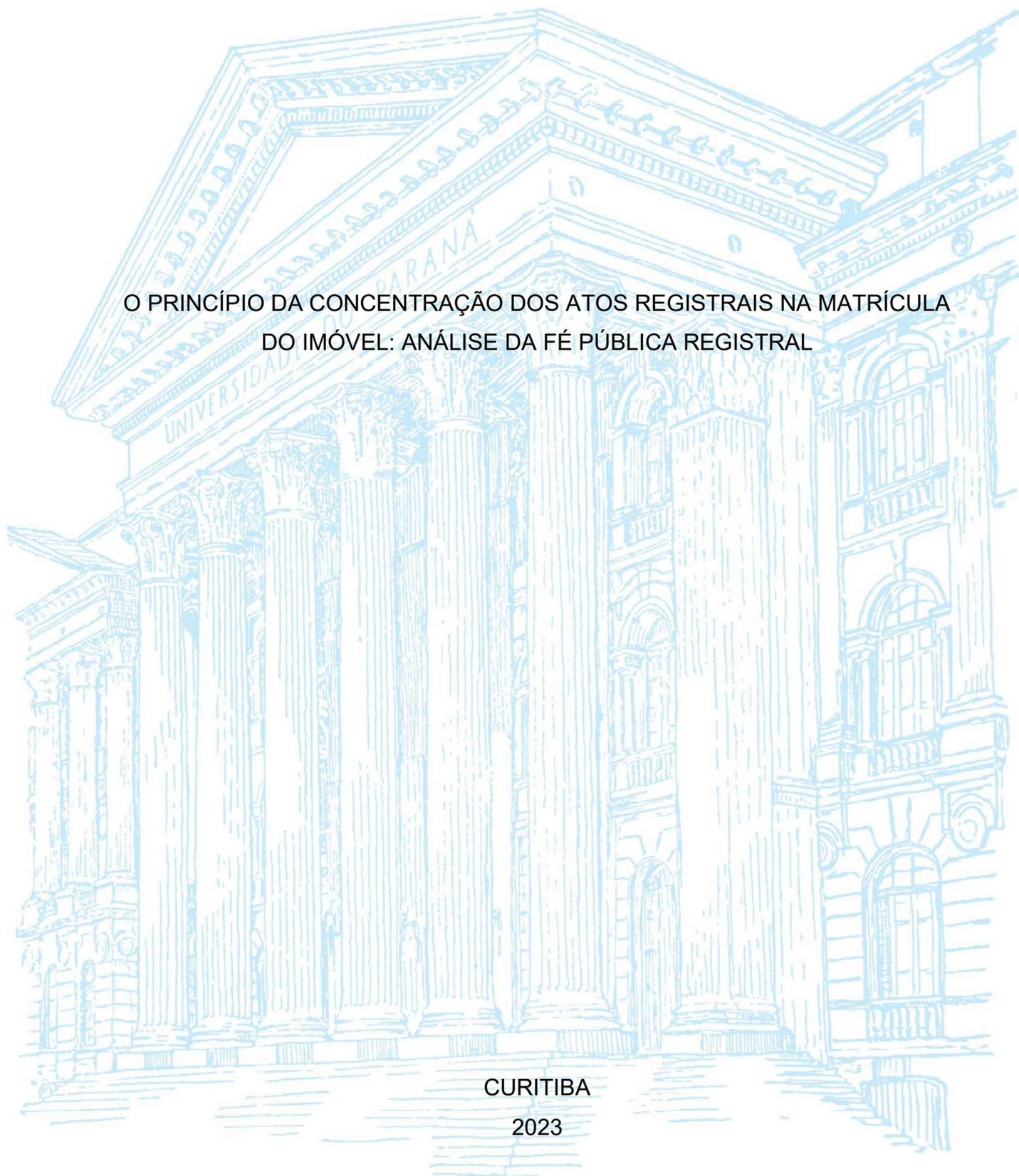
UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

EDUARDO REAL DE SOUZA

O PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO DOS ATOS REGISTRIS NA MATRÍCULA  
DO IMÓVEL: ANÁLISE DA FÉ PÚBLICA REGISTRAL

CURITIBA

2023



EDUARDO REAL DE SOUZA

O PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO DOS ATOS REGISTRALIS NA MATRÍCULA  
DO IMÓVEL: ANÁLISE DA FÉ PÚBLICA REGISTRAL

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao curso de Graduação em Direito, Setor de Ciências Jurídicas, Universidade Federal do Paraná, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Eroulths Cortiano Júnior

CURITIBA

2023

TERMO DE APROVAÇÃO

O PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO DOS ATOS REGISTRIS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: ANÁLISE DA FÉ PÚBLICA REGISTRAL

EDUARDO REAL DE SOUZA

Trabalho de Conclusão de Curso aprovado como requisito parcial para obtenção de Graduação no Curso de Direito, da Faculdade de Direito, Setor de Ciências jurídicas da Universidade Federal do Paraná, pela seguinte banca examinadora:



---

Eroulths Cortiano Junior  
Orientador



---

Rodrigo Xavier Leonardo  
1º Membro



---

Camila Bottaro Sales Coelho  
2º Membro

## **RESUMO**

O presente trabalho tem por objeto, mediante a metodologia de pesquisa qualitativa descritiva, investigar as implicações da positivação, na Lei Federal n. 13.097, de janeiro de 2015, do princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel sobre a fé pública registral.

Investigar-se-á, nesta toada, as consequências práticas da introdução do referido instituto e o estado da fé pública registral sobre os negócios imobiliários no ordenamento jurídico nacional, em especial a tutela de terceiros contratantes de boa-fé. Para isto, analisar-se-ão, em pormenores, os dispositivos legais que preveem a inoponibilidade a terceiros de posições jurídicas que não tenham sido levadas ao fôlio real, as condições de aplicabilidade e, por fim, as importantes exceções à aplicação dos institutos. Ao término, almeja-se avaliar se o sistema registral brasileiro passou a encampar a fé pública, se sim, em qual medida.

Palavras-chave: Princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel. Fé pública registral. Registro de Imóveis. Direito Notarial e Registral. Lei n. 13.097/2015.

## **ABSTRACT**

The present paper aims, through the methodology of qualitative bibliographic research, to investigate the implications of the Federal Law n. 13.097, from January of 2015, on the principle of concentration of acts in the registration of the property on the public record.

In this context, the practical consequences of the recognition of public faith on real estate deals will be investigated, in particular the protection of third parties contracting in good faith. For this, the legal provisions of the unenforceability of legal positions that have not been taken to the real folio, the conditions of applicability, finally, the important exceptions to the application of the institutes will be analyzed in detail. Within this said, the goal is to evaluate if the

Keywords: Principle of concentration of acts in the registration of the property. Real Estate Registry. Notarial and Registry Law. Law no. 13.097/2015.

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>6</b>
<b>2 A SEGURANÇA JURÍDICA NAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS.....</b>	<b>8</b>
2.1 A SEGURANÇA JURÍDICA IMOBILIÁRIA E OS CUSTOS DE TRANSAÇÃO .....	8
2.2 SEGURANÇA JURÍDICA NAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS: ANÁLISE SOB 3 DIMENSÕES.....	12
<b>3 OS FUNDAMENTOS PRINCIPIOLÓGICOS DA FÉ PÚBLICA REGISTRAL .....</b>	<b>13</b>
3.1 A PUBLICIDADE REGISTRAL.....	13
3.2 A CONCENTRAÇÃO DOS ATOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL.....	16
3.3 A FÉ PÚBLICA REGISTRAL.....	18
3.4 ALTERNATIVAS À ADOÇÃO DA FÉ PÚBLICA REGISTRAL.....	21
<b>4 A POSITIVAÇÃO DA FÉ PÚBLICA REGISTRAL .....</b>	<b>23</b>
4.1 DA NATUREZA DOS RÓIS DO ART. 167, I E II DA LRP .....	23
4.2 AS PREVISÕES DA LEI 13.097/2015.....	24
4.2.1 O caput do art. 54 da Lei 13.097/2015: .....	25
4.2.1.1 ações reais e pessoais reipersecutórias (inciso I) .....	27
4.2.1.2 ações e execuções em geral que buscam afetar bens do devedor ao pagamento da dívida (incisos II e IV) .....	29
4.2.1.3 restrições, indisponibilidades e ônus (inciso III).....	33
4.2.2 O §1º do art. 54 da Lei 13097/2015.....	35
4.2.2.1 As exceções à aplicação da fé pública do §1º do art. 54.....	39
4.2.3 O §2º do art. 54 da Lei 13097/2015.....	41
<b>5 DECISÕES JUDICAIS E ADMINSITRATIVAS SOBRE O TEMA .....</b>	<b>43</b>
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>46</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>48</b>

## 1 INTRODUÇÃO

As atividades notarial e registral, doravante também denominadas genericamente de extrajudiciais, desempenham relevante papel social na medida em que consignam publicidade, segurança, autenticidade e eficácia aos principais atos da vida civil de qualquer cidadão. Desde as certidões de nascimento e de morte, os meros reconhecimentos de firma, a conquista do imóvel próprio ou as delicadas situações de se proceder a inventário ou a divórcio extrajudiciais; fato é que, invariavelmente, toda pessoa tomará parte direta ou indiretamente, em algum momento de sua vida, de alguma das inúmeras atividades exercidas pelas serventias extrajudiciais.

Em linha com a relevância social das atividades prestadas pelas serventias extrajudiciais, a própria Constituição Federal reservou artigo<sup>1</sup> específico para tratar dos aspectos gerais da matéria. Ciente da amplitude da temática, o constituinte delegou (vide art. 236, §§ 1º e 2º da CF/1988) a pormenorização da temática a diplomas infraconstitucionais. Sem pretensão exaustiva, citam-se algumas das leis federais mais relevantes sobre o tema: Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/73), Lei dos Notários e Registradores (Lei 8.935/94) e Lei dos Emolumentos (Lei 10.169/00). Ao lado das previsões citadas, uma miríade de leis esparsas, costumes, decretos, Provimentos do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e Códigos de Normas do Foro Extrajudicial de cada Tribunal de Justiça estadual conglobam o arcabouço jurídico do Direito Notarial e Registral.

A despeito do quantitativo e da variedade de natureza de todas as fontes normativas que tratam desse ramo do Direito, depreende-se claramente que todas convergem no sentido de assegurar o princípio basilar da atividade extrajudicial e sua própria razão de ser, qual seja, a segurança jurídica.

---

<sup>1</sup> CF/88. Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

§ 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§ 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

§ 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.

Neste sentido, a fim de incrementá-la nas transações imobiliárias e facilitar a *due diligence* desta espécie de negócio jurídico, a Lei 13.097/15 positivou uma relevante ferramenta jurídica à atividade registral imobiliária. É que consta agora expresso, especialmente nos artigos 54 e 55 deste diploma legal, aquilo que a doutrina já vinha denominando de princípio da concentração dos atos registrais na matrícula dos imóveis.

Corolários inerentes ao instituto da concentração dos atos registrais na matrícula do imóvel são a fé pública registral e a presunção de veracidade de que dispõem as informações constantes no fólio real. Em essência, o instituto da concentração dos atos alarga o âmbito de informações que podem ser registradas ou averbadas na matrícula do imóvel. Em decorrência desta premissa, o princípio da fé pública imobiliária tutela a posição jurídica do terceiro de boa-fé que contrata com base nas informações dispostas na certidão da matrícula do imóvel ao configurar presunção absoluta da verdade registral.

Entrementes, esses institutos jurídicos garantem que os atos jurídicos precedentes que não estejam registrados ou averbados na matrícula do imóvel não poderão ser opostos a terceiros. Em outras palavras, salvo específicas situações previstas em lei, o terceiro de boa-fé que contrata com base nas informações dispostas na matrícula de um imóvel não pode ser atingido por circunstâncias que não estejam ali dispostas.

A razão de ser destes institutos é a almejada mitigação de práticas que impunham riscos e incremento de custos de transação nos negócios imobiliários. É que, até a positivação da concentração dos atos na matrícula do imóvel, constrições judiciais, como a pendência de ações reais, ou gravames impostos a bens imóveis poderiam ser opostos ao novo proprietário que adquirisse o imóvel sem ter conhecimento desses fatos, ainda que não constantes na matrícula.

Neste sentido, no intuito de tentar garantir máxima segurança à aquisição, o interessado em adquirir um imóvel deveria proceder a uma verdadeira cruzada atrás de certidões negativas atinentes tanto ao imóvel em si quanto a toda cadeia dominial de proprietários precedentes. Este último tipo de certidão era especialmente crítico, pois não havia como saber, com grau assecuratório razoável, em qual estado da federação o alienante poderia estar sendo executado ou mesmo ter contra si alguma ação que poderia levar à expropriação de seus bens.

Pela nova sistemática, passa a ser ônus daquele que tenha contra o proprietário tabular um crédito, ou alguma potencial posição jurídica patrimonial ativa, registrar ou averbar na matrícula do imóvel eventuais restrições que sob ele recaiam, sob pena de torná-las ineficazes perante terceiros adquirentes.

Em linhas gerais, pode-se dizer que este Trabalho de Conclusão de Curso, mediante a metodologia de pesquisa qualitativa descritiva e do método hipotético-dedutivo, visa estudar a correlação do princípio da concentração de atos registraes na matrícula do imóvel com o princípio da fé pública registral para, ao término, perquirir em quais situações e em que grau o sistema registral imobiliário brasileiro passou a dispor, após a Lei 13.097/15, da fé pública no registro de imóveis.

Para cumprir este desiderato, o presente trabalho está organizado da seguinte forma: (i) o primeiro capítulo se destina a definir e analisar os impactos que a segurança jurídica gera nas transações imobiliárias; (ii) a seguir, será exposta a fundamentação principiológica dos institutos da concentração dos atos na matrícula do imóvel e da fé pública registral; para a seguir (iii) perquirir se se pode, hodiernamente, dizer que há previsão de fé pública registral imobiliária e, em caso afirmativo, em que grau e em quais condições é aplicável este instituto e aquelas em que não seja aplicável e (iv) trazer decisões judiciais a respeito da temática tratada.

## **2 A SEGURANÇA JURÍDICA NAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS**

### **2.1 A SEGURANÇA JURÍDICA IMOBILIÁRIA E OS CUSTOS DE TRANSAÇÃO**

Conforme pontuam Vitor Frederico Kumpel e Carla Modina Ferrari<sup>2</sup>, a noção de segurança jurídica está umbilicalmente ligada à própria concepção de Estado Democrático de Direito. Ademais, afirmam que este postulado serve tanto como ferramenta na tutela dos fundamentos, objetivos e princípios constitucionais, quanto como indutor de estabilidade das relações jurídicas. Este último viés repercute efeitos diretos na economia, mormente na diminuição dos riscos considerados pelas partes relacionadas a qualquer negócio jurídico. Em outras palavras, a segurança jurídica faz parte da essência e constitui uma das finalidades da própria Ciência Jurídica.

No tocante às atividades notarial e registral, é seguro dizer que o princípio em tela constitui a própria finalidade de ser dos serviços extrajudiciais. Não à toa, a Lei

---

<sup>2</sup> KUMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. Tratado Notarial e Registral vol. 5. 1ª ed. São Paulo: YK Editora, 2020. p. 224

8.935/94 assevera, logo em seu artigo inaugural, que “Serviços notariais e de registro são de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.”

Essas ponderações ganham contornos especiais no Direito Registral Imobiliário, haja visto que é apenas através do registro no fôlio real que se confere certeza, presunção de veracidade e oponibilidade erga omnes às relações jurídicas que constituam, modifiquem ou extingam direito reais sobre imóveis (art. 1.245, §§1º e 2º, do Código Civil). Salvos poucas exceções - as quais serão também abordadas neste trabalho – especialmente aquelas em que se aceita a aquisição originária de propriedade e outros direitos reais, a grande maioria das hipóteses requer inscrição no ofício de registro de imóveis com atribuição territorial específica para que efetivamente haja constituição, modificação ou extinção de todos os direitos reais.

Diante do teor sobremaneira aberto de sua conceituação, a segurança jurídica comporta diferentes classificações, as quais indubitavelmente auxiliam na depreensão do alcance do próprio instituto.

Quiçá a mais tradicional delas divide segurança jurídica sob as acepções (i) estática e (ii) dinâmica. A primeira, nas lições de Kümpel e Ferrari<sup>3</sup>, tutela a propriedade, sua respectiva matrícula e os assentos nela realizados. Ou seja, tutela posições jurídicas já estabelecidas pela inscrição no registro público imobiliário competente. De outro lado, a segurança dinâmica visa garantir o tráfego imobiliário, eis a alcunha de dinamicidade às posições jurídicas de titularidade dos direitos reais. Em outras palavras, procura proteger a alternância de titularidade dos direitos reais sobre imóveis ou a própria constituição de direito reais, vide superfície e laje.

Além desta tipologia, Ricardo Dip<sup>4</sup> ainda classifica a segurança jurídica imobiliária de acordo com suas vertentes, a saber: (i) material, (ii) formal e (iii) física. A material, ou técnica, refere-se à matéria de direito registrada ou averbada na matrícula do imóvel. A formal diz respeito ao ato registrário em si mesmo, isto é, se ele cumpriu todos os requisitos formais necessários. Por fim, a física trata da conservação, em papel ou meio eletrônico, dos assentos na matrícula.

---

<sup>3</sup> KUMPEL; FERRARI, op cit, p. 224

<sup>4</sup> DIP, Ricardo Henry Marques. Sobre a crise contemporânea da segurança jurídica. Revista de direito imobiliário, v. 26, n. 54, p. 11–33, jan./jun., 2003. Imprensa: São Paulo, Revista dos Tribunais, 2003. p. 16

Seja sob qual acepção for, a segurança jurídica inevitavelmente leva à correlação com um tema sobremaneira importante a qualquer sociedade, qual seja o dos custos de transação imobiliária.

É senso comum que os negócios imobiliários são, necessariamente, custosos. O professor Viegas de Lima<sup>5</sup>, catedrático da UnB, encarta este mesmo entendimento ao dispor que “Por certo, as transações são custosas, e o reconhecimento de tais custos resulta, também, no reconhecimento de um mercado verdadeiro e realista, onde aqueles que intervêm devem ser capazes de tomar decisões”.

Com amparo na doutrina sobre o tema, Alberto Malta<sup>6</sup> elenca, de forma deveras didática, algumas espécies de custos incorridos no tráfego imobiliário, a saber: custos de pesquisa, de informação, de negociação, de coerção, de vigilância do cumprimento do acordado, dentre outros. Ainda segundo o autor, e para o que interessa a este trabalho, os custos associados à obtenção de informações são inevitáveis em uma transação imobiliária, vez que sedimentam as bases sobre as quais ocorrerá ou não o negócio jurídico encartado.

Ademais, é razoável cogitar que os custos associados à obtenção de informações, a qual se dá sob a forma de certidões no sistema registral, constitui a principal componente do gênero custos de transação. Um levantamento realizado por Daniel Lago Rodrigues<sup>7</sup> corrobora este entendimento:

---

<sup>5</sup> LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Propriedade, Estado e Mercado* (Tese Concurso para Professor Titular da Faculdade de Direito da Universidade de Brasília). Brasília, 2010. p. 15

<sup>6</sup> MALTA, Alberto. *Direito imobiliário: segurança jurídica do tráfego imobiliário à luz dos novos normativos reguladores*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2020. p. 10

<sup>7</sup> RODRIGUES, Daniel Lago. Lei no 13.097/15: Marco legislativo no Direito Civil, Processual Civil e Registral Imobiliário brasileiro (2017). *Boletim Eletrônico IRIB* n.º 4615 de 24 de fevereiro de 2017. Sem paginação.

Além da certidão de propriedade e das fiscais, passaram a ser pressupostos à aquisição imobiliária: certidão de feitos cíveis e de família, certidão de feitos falimentares e recuperação judicial, certidão de feitos executivos fiscais, certidão de feitos criminais, certidão de execuções criminais, certidão do juizado especial cível, certidão do juizado especial criminal. Ufa! Estas são todas as certidões da Justiça comum estadual, mas ainda restam as da justiça comum federal e especializadas. São elas: certidão de feitos cíveis da Justiça Federal, certidão de feitos criminais da Justiça Federal, certidão de reclamações trabalhistas e, para ser completa a pesquisa, certidão da justiça estadual militar e da justiça federal militar. Imagina agora, o adquirente, que poderia adquirir o imóvel com segurança. Mas não. Ainda teria que extrair as mesmas certidões de todas as comarcas que porventura o alienante tenha residido ou mantido negócios habituais, em qualquer dos Estados brasileiros.

Mas não acabou. Para se ter 100% de segurança, no sistema da Lei nº 7.433/85 seria necessário extrair todas estas certidões de todas as comarcas brasileira e de todas as pessoas figurantes da cadeia dominial, mesmo que tenham sido proprietárias anteriormente ao prazo máximo prescricional de seus créditos, posto que o ajuizamento da ação com despacho de citação interrompe o seu curso.

Ou seja, dentre o vasto rol de custos de transação no mercado imobiliário, pode-se afirmar que um dos principais seja o custo de informação, mais precisamente o custo para se obter informações sobre o imóvel, a cadeia dominial, a existência de constrições judiciais ou administrativas, entre outras.

Substancialmente, em linha com o esposado pelos doutrinadores citados, a coleta de todas as certidões nos incontáveis foros e distribuidores, com o intuito de conferir nível satisfatório de segurança a uma transação imobiliária, vai de encontro à operabilidade que Miguel Reale pretendeu para o Código Civil e à veloz dinâmica da vida social contemporânea.

Ora, o vendedor de um imóvel pode não querer aguardar todo o lapso temporal inerente ao processo de busca das incontáveis certidões por parte do comprador. De outro canto, os custos associados a esta coleta acabam por afastar inúmeras transações do sistema registral, criando, assim, um nefasto incentivo à prática dos contratos de gaveta. Outro efeito deletério dos elevados custos de transação é o do incremento das taxas de juros exigidas pelos agentes financiadores ante o aumento dos riscos intrínsecos em um cenário de assimetria informacional. Se mesmo as instituições financeiras, as quais sabidamente contam com um robusto corpo jurídico, reconhecem riscos não aparentes ou imperceptíveis nas transações imobiliárias, o que dizer das pessoas físicas, muitas das quais vulneráveis técnica e economicamente.

## 2.2 SEGURANÇA JURÍDICA NAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS: ANÁLISE SOB 3 DIMENSÕES

Uma ponderação bastante interessante traçada por Alberto Malta<sup>8</sup>, neste contexto de distribuição dos ônus e custos de transação, é a de que a regulação do tráfego imobiliário deve primar pela “estabilização das relações negociais travadas em torno da propriedade imóvel”. De forma que, ilustra o autor, a existência de um sistema registral estável e confiável beneficiaria tanto os proprietários, vez que teriam expectativa legítima de que seu direito real não sofreria limitação em casos não previstos em lei, quanto ao compradores, os quais confiariam que o vendedor é o legítimo proprietário e que, por isso, pode dispor de seu direito; quanto ainda às instituições financiadoras, que poderiam aumentar a oferta de crédito a mais pessoas ante a exigência de menor retorno do capital emprestado num cenário de menor risco associado à assimetria informacional.

Seguindo nesta linha de raciocínio, Malta<sup>9</sup> traz uma outra classificação da segurança jurídica em transações imobiliárias. A análise, neste caso, se dá com base em 3 dimensões: (i) a do direito de propriedade, (ii) a do comércio imobiliário e (iii) a do crédito imobiliário.

A dimensão da segurança jurídica do direito de propriedade almeja tutelar a posição jurídica do proprietário. Ou seja, nesta dimensão, a segurança jurídica protege o titular dos direitos reais quanto à investida de terceiros que aleguem ser os legítimos titulares do direito discutido. A nosso ver, cabe aqui uma analogia com a concepção de segurança jurídica estática de Ricardo Dip.

Por seu turno, a dimensão da segurança jurídica do comércio visa proteger as partes celebrantes de um negócio jurídico que baseiam suas expectativas e análise de riscos nas informações oferecidas pelo sistema registral. Nesta dimensão, a segurança jurídica tem o condão de impedir que situações desconhecidas pelas partes contratantes maculem o negócio jurídico, ainda que em prejuízo do verdadeiro proprietário. Aqui, Alberto Malta<sup>10</sup> inclina-se a dar preferência à tutela desta dimensão em detrimento da segurança formal e estática do proprietário. Alerta, contudo, que esta dimensão da segurança jurídica depende da implementação de um sistema

---

<sup>8</sup> MALTA, op. cit. p. 14

<sup>9</sup> Ibid., p. 20.

<sup>10</sup> Ibid., p. 5-25.

registral eficiente. Em outras palavras, o objetivo aqui é garantir que o adquirente possa confiar nas informações disponibilizadas no fólio real sem correr o risco de sofrer evicção por fatos não publicizados. Como veremos adiante, esta dimensão da segurança foi sobremaneira privilegiada e alavancada pelo princípio da fé pública registral, cuja inserção no ordenamento veio a reboque da positivação no art. 54 da Lei 13.097/2015.

A terceira dimensão da segurança jurídica imobiliária, a do crédito, visa a fomentar a atividade de oferta de crédito imobiliário. Em assim se procedendo, ter-se-ia a prática de empréstimos a menores taxas de juros ante a menor percepção de riscos pelas entidades financeiras. Ora, especialmente quando oferecido em garantia de um negócio jurídico, mormente o mútuo, o imóvel executa importante papel social ao oportunizar o acesso ao crédito a diferentes classes sociais. De forma que, quanto menor a percepção dos custos de transação pelas instituições financeiras, menor tenderá a ser o retorno por elas exigido. Aqui, mais uma vez, pode-se dizer que o princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel privilegia esta dimensão da segurança, muitas vezes, em detrimento da dimensão estática do proprietário.

Dessarte, constata-se que o sistema registral e suas ferramentas de assecuração e diminuição das assimetrias informacionais cumprem relevante papel na mitigação dos custos de transação imobiliários. Nesta esteira, nas próximas seções, analisar-se-á o caminho lógico pelo qual os registros públicos logram cumprir o papel de aportar segurança às transações imobiliárias ao diminuir a assimetria informacional entre as partes contratantes.

### **3 OS FUNDAMENTOS PRINCIPIOLÓGICOS DA FÉ PÚBLICA REGISTRAL**

#### **3.1 A PUBLICIDADE REGISTRAL**

Para além da percepção corriqueira de publicidade, a qual não negamos cumpre relevante papel na percepção da publicidade registral, é comum na doutrina, por todos Kümpel e Ferrari<sup>11</sup>, defini-la com base na distinção entre publicidade material e formal.

Sob o julgo do direito das coisas, publicidade material diz respeito, essencialmente, à titularidade de um direito real. Ou seja, a tutela do pertencimento

---

<sup>11</sup> KUMPEL; FERRARI, op. cit., p. 270.

de um bem a uma pessoa ocorre tão somente quando este fato é conhecido pelo restante da comunidade. Este posicionamento segue a linha lógica de que um bem só é de propriedade de um indivíduo específico na medida em que este fato é aceito pela comunidade em geral. Substancialmente, a publicidade registral material trata dos efeitos que a informação constante na matrícula de um imóvel gera no direito substantivo, mormente quanto à criação, modificação, declaração e extinção de um direito real. Neste momento, é importante pontuar que a publicidade registral sob o viés material não visa dar publicidade nem ao instrumento tampouco ao negócio jurídico em que se consubstancia, mas à situação jurídica do imóvel em si.

De seu canto, a acepção formal da publicidade registral tem relação com o acesso às informações contidas na matrícula do imóvel. Para os fins deste trabalho, esta última é a acepção que mais nos interessa, pelo que se pode dizer que publicidade registral formal significa disponibilizar para pessoas físicas ou jurídicas, independentemente da declinação dos motivos, acesso às informações do acervo registral, precipuamente através de certidões. Como decorrência lógica do princípio da publicidade registral e de seu mais importante corolário, a fé pública registral, tem-se que apenas as informações inscritas no fólio real podem ser opostas a terceiros

É que, só têm o condão de se tornar oponíveis a terceiros as situações jurídicas a que se tenha conferido publicidade, tornando-as, assim, cognoscíveis *erga omnes*.

Em outras palavras, a publicidade registral não assegura que os fatos inscritos na matrícula do imóvel sejam de conhecimento público, mas o que se assegura é a sua cognoscibilidade, isto é, a possibilidade de terceiros virem a tomar conhecimento daquele fato jurígeno.

Uma outra classificação sempre evocada pelos doutrinadores de registros públicos, por todos Alberto Gentil<sup>12</sup>, é a diferenciação entre publicidade direta e indireta. A primeira seria aquela em que os usuários dos serviços cartorários acessam e manuseiam eles mesmos os livros de registros. Como parece evidente, esta espécie de publicidade é bastante restrita no sistema brasileiro. São escassos os casos de publicidade direta no Registro de Imóveis, a saber: art. 24 da Lei nº 6.766/1979<sup>13</sup> (Lei

---

<sup>12</sup> GENTIL, Alberto et al. Registros Públicos. 3ª ed. Rio de Janeiro: Método, 2022. p. 379

<sup>13</sup> Art. 24. O processo de loteamento e os contratos de depositados em Cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca.

de Loteamento do Solo Urbano), e art. 32, § 4º, da Lei nº 4.591/1964 <sup>14</sup>(Lei da Incorporação Imobiliária). Deste modo, a regra do sistema registral brasileiro ainda é a de que a publicidade seja conferida de forma indireta, através das certidões emitidas pelos escritórios registradores.

Contudo, cabe neste ponto, o antigo alerta trazido por Afrânio de Carvalho<sup>15</sup> de que “o registro não é o desagudouro comum de todos e quaisquer títulos, senão apenas daqueles que confirmam posição jurídico-real”. Ou seja, segundo o notório doutrinador civilista, não é toda e qualquer informação que merece ser publicizada na matrícula do imóvel.

Neste ponto, a fim de garantir êxito às categorias da concentração dos atos na matrícula do imóvel e da fé pública registral, ressalta em importância a atividade de qualificação a ser efetuada pelo Oficiais de Registro de Imóveis. Pode-se imaginar a qualificação registral como um filtro, pelo qual o oficial apenas levará ao fôlio real as informações que realmente sejam relevantes. Para elucidar este relevante ponto, cumpre colacionar a lição de Kern e Costa Junior<sup>16</sup> acerca dos títulos que podem ser levados à matrícula:

Não se reduz, no entanto, a um amontoado de informações recepcionadas sem critério. Consiste, pelo contrário, num acervo concatenado de assentamentos, dotados de presunção de veracidade e juridicidade, constitutivos, declarativos ou extintivos de direitos. Para desincumbir-se a contento de tão grave encargo, os títulos levados a registro devem passar por um filtro, um exame de aptidão ao seu ingresso no acervo do órgão publicizador. Daí as íntimas relações entre o princípio da publicidade e os demais princípios técnicos orientadores da qualificação registral, na medida em que a escrupulosa observância destes últimos assegura a qualidade daquilo que é objeto da publicidade.

Em síntese, a publicidade registral garante que as informações que logrem passar pelo filtro da qualificação registral e, logo, sejam levadas à matrícula do imóvel tornam-se cognoscíveis pela generalidade das pessoas, em atendimento à concentração dos atos na matrícula do imóvel. Em assim sendo, tornam-se oponíveis,

---

<sup>14</sup> Art. 32, § 4º O Registro de Imóveis dará certidão ou fornecerá, a quem o solicitar, cópia fotostática, heliográfica, termofax, microfilmagem ou outra equivalente, dos documentos especificados neste artigo, ou autenticará cópia apresentada pela parte interessada.

<sup>15</sup> CARVALHO, Afrânio. Registro de Imóveis. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1982, p. 283.

<sup>16</sup> KERN, Marinho Dembinski; COSTA JUNIOR, Francisco José de Almeida Prado Ferraz. Princípios do Registro de Imóveis Brasileiro - Vol. II. São Paulo: Editora dos Tribunais, 2022. E-book. Sem paginação

isto é, não cabe alegação de desconhecimento de situações jurídicas dispostas no fólio real, consoante preconiza a aplicação da fé pública registral.

A disseminação do princípio da publicidade, mormente no viés formal, sedimentou os alicerces para uma importante sofisticação por que passa o sistema registral brasileiro, qual seja a concretização do princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel.

### 3.2 A CONCENTRAÇÃO DOS ATOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL

No tocante à definição da categoria, sobreleva considerar que o próprio nome do instituto já traduz muito bem sua finalidade, qual seja, a de criar uma regra de que os atos, fatos e negócio jurídicos relevantes relativos a um imóvel ou a seus titulares tabulares devem ser registrados, averbados ou anotados em sua na matrícula. Apenas as situações jurídicas que estejam concentradas no fólio real serão oponíveis em face de terceiros.

Interessantes as palavras de Kümpel e Ferrari<sup>17</sup>, para quem o instituto se enquadraria no plano da eficácia dos atos jurídicos, não afetando, pois, sua existência ou validade. Em outras palavras, ainda que não registrados, os negócios jurídicos e seus títulos adjacentes continuam existentes e válidos. Contudo, será reconhecida apenas eficácia obrigacional *inter partes*, jamais eficácia real *erga omnes*:

Amolda-se exatamente à eficácia do Registro Imobiliário, que representa mecanismo confiável para noticiar questões que repercutem no imóvel com eficácia erga omnes, ante sua completude, agilidade, segurança e universalidade.

De certa forma, o funcionamento do instituto corrobora uma máxima da antiga Roma de que o direito não socorre aos que dormem (*dormientibus non succurrit ius*). Pelo que, se o titular de uma posição jurídica passível de incorporação ao fólio real não a tornou pública, não poderá posteriormente procurar tutela judicial de fato decorrente da omissão da publicidade.

Nesta senda, a concentração dos atos na matrícula do imóvel também pode ser vista como uma norma de conduta focada na coletividade, pela qual há imposição

---

<sup>17</sup> KUMPEL; FERRARI, op. cit., p. 318.

de que inúmeros atos atinentes a um imóvel sejam publicizados. Com isso, enaltece-se, inclusive, o princípio da boa-fé objetiva na aceção do dever de informação.

Pode-se dizer com segurança que, no Brasil, o instituto surgiu com base nos estudos de João Pedro Lamana Paiva e Décio Antônio Erpen<sup>18</sup>. O primeiro, Oficial de Registro de imóveis. O segundo, advogado e ex-desembargador do TJ-RS. Ainda nos idos dos anos 2000, os juristas apresentaram um estudo no XXVII Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil. Dentre outras notas interessantes, asseveraram:

Assim, a nosso ver, nenhum fato jurígeno ou ato jurídico que diga respeito à situação jurídica do imóvel ou às mutações subjetivas, pode ficar indiferente à inscrição na matrícula. Além dos atos *traslativos de propriedade*, das *instituições de direitos reais*, a ela devem acorrer os *atos judiciais*, os atos que restringem a propriedade, os atos constitutivos (penhoras, arrestos, seqüestros, embargos), mesmo de caráter acautelatório, as declarações de indisponibilidade, as ações pessoais reipersecutórias e as reais, os decretos de utilidade pública, as imissões nas expropriações, os decretos de quebra, os tombamentos, comodatos, as servidões administrativas, os protestos contra a alienação de bem, os arrendamentos, as parcerias, enfim, todos os atos e fatos que possam implicar a alteração jurídica da coisa, mesmo em caráter secundário, mas que possa ser oponível, sem a necessidade de se buscar alhures informações outras, o que conspiraria contra a dinâmica da vida.

Em essência, o instituto da concentração dos atos na matrícula do imóvel implica no reconhecimento da máxima de que aquilo que não está na matrícula do imóvel, não está no mundo jurídico.

Assim, desde que possam ter repercussão erga omnes, todos os atos e fatos jurígenos que estejam relacionados ao imóvel em si ou a seu titular devem constar do fôlio real. Consoante alerta trazido por Luiz Egon Richter<sup>19</sup>, além destes atos e fatos, outra espécie de informação deveras importante, mormente para imóveis rurais, que deve ser inscrita no fôlio real são as informações geodésicas do imóvel. Como é possível imaginar, o georreferenciamento cumpre importantíssimo papel nas transações imobiliárias e nos atos de constituição de direitos reais sobre imóveis, basta lembrar do direitos de garantia.

Pelo exposto, constata-se a intrínseca relação entre o instituto da concentração dos atos na matrícula e a publicidade registral. É que a publicidade

---

<sup>18</sup> ERPEN, Décio Antônio; PAIVA, João Pedro Lamana. A autonomia registral e o princípio da concentração. Revista de Direito Imobiliário, São Paulo, v. 49, p. 46-52, jul./dez. de 2000. p. 49

<sup>19</sup> RICHTER, Luiz Egon. O Princípio da Concentração no Registro de Imóveis e os títulos não previstos na Lei de Registros Públicos. Boletim do IRIB em revista, São Paulo, v. 347, abr. 2013.

formal é *conditio sine qua non* para o princípio da concentração. Sem publicidade, não haveria o que se concentrar.

Para além desta relação, Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto<sup>20</sup>, traça outra interessante relação entre princípios, a saber: concentração e boa-fé objetiva, sob acepção do dever de informação. Segundo o autor, ter-se-ia boa-fé sob dois pontos de vista: primeiro, do titular de alguma posição jurídica que a leva ao conhecimento de todos através de sua averbação ou registro; segundo, do terceiro contratante que se preocupa em diligenciar a matrícula na busca de eventuais restrições ou constringências. De forma que se ambos procederem com o dever de informação (dever anexo da boa-fé objetivo na função integrativa), o sistema registral sairá fortalecido.

Apesar dos precoces reconhecimentos doutrinário e jurisprudencial<sup>21</sup>, a positivação do princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel só ocorreu com a publicação da Lei 13.097/15. Efetivamente, o art. 54 deste diploma atraiu, de forma expressa, uma série de informações relevantes para a matrícula do imóvel, sob pena de não serem oponíveis a terceiros.

Outrossim, a categoria da concentração dos atos na matrícula passou por um recentíssimo revigoramento ante a conversão da Medida Provisória 1.085 na Lei 14.382/22. É que, além de promover atualizações redacionais nos incisos do caput do art. 54, o novo diploma legal ainda inseriu um novo parágrafo a este mesmo dispositivo, de forma a reforçar a tese da implementação no ordenamento jurídico brasileiro da fé pública registral, tema sobre o qual passamos a discorrer.

### 3.3 A FÉ PÚBLICA REGISTRAL

Antes de partirmos para análise da dúvida que ainda hoje se coloca sobre haver a Lei 13.097/15 positivado a fé pública registral em nosso ordenamento e, em caso afirmativo, em que grau, cumpre-nos tecer breves comentários sobre o instituto.

---

<sup>20</sup> COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. A Lei 13.097/2015 e o princípio da concentração na matrícula. Disponível em <<https://www.corimg.org/app/webroot/files/editor/files/11-O%20princ%C3%ADpio%20da%20concentra%C3%A7%C3%A3o%20matricial%20como%20garantia%20da%20seguran%C3%A7a%20jur%C3%ADdica.pdf>>. Acesso em 06.ago.2022. Sem paginação

<sup>21</sup> “AGRAVO DE INSTRUMENTO. AVERBAÇÃO DE DEMANDA JUDICIAL PENDENTE. É medida que visa dar publicidade, respaldada no princípio da concentração que empresta eficácia aos registros contidos na matrícula do imóvel. AGRADO NEGADO.” (TJRS, 17ª Câmara Cível, Agr. Inst. 70006893515, rel. Alzir Felipe Schmitz, j. 11-11-2003)

Para isto, um bom ponto de partida é análise da função exercida por notários e registradores e de seu estatuto. Assim, há que se recordar que notários e oficiais de registrado desempenham atividade pública. Apesar de não integrarem propriamente a Administração Pública, o ordenamento jurídico atribui-lhes fé pública na prática de atos, negócios e declarações em que intervierem no exercício de seu múnus. Ou seja, garante-se que os atos elaborados por tabeliães e oficiais de registros no exercício de suas funções revestem-se da garantia de que são genuínos e verdadeiros. É esta a inteligência da Lei 8.935/94, que aduz “Art. 3º Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro.”

A fé pública implica na garantia de que a informação prestada pelo Estado nos assentos registrais, ainda que consideremos que o serviço público notarial e registral seja fruto de delegação a particulares, será confiável e tutelada frente a informações destoantes constantes de outros arquivos públicos.

Nesta toada, as sempre pesadas palavras de Pontes de Miranda<sup>22</sup>, para quem a fé pública faz ter eficácia como sendo exato o registro inexato, enquanto ela não cessa. Ou seja, nesta passagem, o mestre alagoano já induz uma das consequências da fé pública, qual seja, a eficácia e, por conseguinte, a oponibilidade da informação constante de um registro público a terceiros, enquanto este último não vier a ser invalidado ou modificado.

Elucidativas também as palavras de Milson Fernandes Paulin<sup>23</sup>, Tabelião e Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais, para quem a fé pública solidifica-se como “fruto de uma necessidade sentida: da sociedade, clamando por certeza e confiança frente a atos e fatos que não presenciou; e do Direito, primando pela manutenção da estabilidade da ordem.”

Sem receio de queimarmos etapas na exposição lógica do assunto, pode-se dizer com segurança que a fé pública registral é um corolário da aplicação conjunta dos princípios da publicidade registral e da concentração dos atos na matrícula do imóvel. É que a mera concentração de atos na matrícula, embora cumprisse já um importante papel na diminuição das assimetrias informacionais, seria ineficaz se não

---

<sup>22</sup> PONTES DE MIRANDA, 1954, t. 11 apud PAULIN, Milson Fernandes. Da Fé Pública Notarial e Registrária. Revista de Direito Imobiliário, Editora Revista dos Tribunais, p. 189 - 200, 01 jan. 2012.

<sup>23</sup> Ibid, p. 193

conferisse eficácia ao que está contido no fólio e ineficácia ao que não estiver. Em outras palavras, oponibilidade a terceiros e tutela dos terceiros de boa-fé. É este também o posicionamento de Kern e Costa Junior<sup>24</sup>, para quem:

A mera aglomeração de informações no Registro de Imóveis, embora pudesse ter a importância de *concentrar* os dados em um mesmo repositório, seria insuficiente se não se atribuísse eficácia ao que está no fólio real e, ao revés, ineficácia ao que não está. Assim, a adoção conjunta dos princípios da concentração e da fé pública registral representa importante conquista no nosso direito registral imobiliário, por fortalecer o tráfico imobiliário e trazer a segurança jurídica dinâmica.

Entrementes, a fé pública depositada nos assentos registrais cumpre relevante papel de estabilidade e segurança jurídica. Neste sentido, bastante oportunas as palavras do professor português Carlos Ferreira de Almeida<sup>25</sup>:

De fato, a presunção de verdade e legalidade concedida aos registros implica duas consequências de alcance muito diferente. Por um lado, existe a presunção de que o registro é integral, isto é, que nada existe para além dele; por outro lado, que é exato, isto é, conforme com a realidade extrarregistral. Esta dupla presunção é aquilo a que se tem chamado na doutrina fé pública registral, a qual possui, portanto, um aspecto negativo (integralidade) e um aspecto positivo (exatidão).

Em outras palavras, ao mesmo tempo em que garante que a integralidade das informações relevantes de um imóvel está disposta na matrícula (corolário da concentração dos atos registrais na matrícula do imóvel), assegura a presunção de sua exatidão (corolário do princípio da publicidade).

Ainda da doutrina internacional, interessantes as palavras do professor espanhol Angel Cristóbal Montes<sup>26</sup>, que muito bem traduzem as consequências práticas da adoção da fé pública imobiliária:

---

<sup>24</sup> KERN; COSTA JUNIOR, op. cit., sem paginação.

<sup>25</sup> ALMEIDA, Carlos Ferreira de. Publicidade e teoria dos registros. São Paulo: Almedina, 2022. p. 266

<sup>26</sup> MONTES, Angel Cristóbal. Direito imobiliário registral. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris Editor, 2005. p. 270

Como já se assinalou em numerosas ocasiões, a instituição do registro da propriedade ou registro imobiliário encontra sua fundamentação ou justificativa na ideia de conseguir segurança e proteção no tráfico jurídico imobiliário, metas que só é possível alcançar dotando aquela de eficácia suficiente para dar plena efetividade e segurança às transmissões que se realizem em seu amparo. A presunção legitimadora que se acaba de comentar é suficiente para garantir por si só o comércio de imóveis e o crédito hipotecário. Sendo uma mera presunção *juris tantum*, coloca o adquirente na perigosa situação de que, por uma eventual impugnação e comprovação de inexatidão registral, fique sem efeito sua aquisição. Mas, em virtude do princípio da fé pública registral, o conteúdo do registro reputa-se sempre exato em benefício de terceiro que adquira nas condições previstas por lei, o qual, portanto, fica completamente seguro de sua aquisição nos termos que o registro manifesta. E, em consequência, o que antes era apenas uma simples titularidade aparente reforçada por uma presunção *juris tantum*, converte-se agora em uma titularidade real e efetiva, fortalecida por uma presunção *juris et de jure*.

Em essência, o princípio da fé pública registral protege o terceiro que realiza um negócio jurídico imobiliário baseado nas informações constantes no fólio real. Com isso, gera uma presunção absoluta de que o conteúdo do assento imobiliário, seja no aspecto positivo do conteúdo ali versado quanto no negativo da inoponibilidade do que não constar no fólio. Pelo primeiro viés, o terceiro pode confiar na veracidade das informações constantes da matrícula; pelo segundo, tornam-se ineficazes realidades extrarregistrais que deveriam ter sido levadas a conhecimento da comunidade pela inscrição no fólio real, mas que não o foram.

Assim, para o terceiro, o direito que lhe assiste a partir do registro é exato, verdadeiro, independentemente de qual seja realidade fática (extratabular), de forma que a absolutividade da presunção gerada diz respeito apenas ao terceiro e desde que esteja de boa-fé. Deste modo, o direito real do terceiro não pode mais ser atacado por causas que não constem exclusivamente da matrícula do imóvel, ressalvadas poucas exceções legais que trataremos adiante.

#### 3.4 ALTERNATIVAS À ADOÇÃO DA FÉ PÚBLICA REGISTRAL

Em arremate à análise dos fundamentos principiológicos registrais que dão azo à fé pública registral, cumpre-nos cogitar quais seriam as possíveis alternativas para se garantir segurança jurídica e diminuir assimetrias informacionais caso não se conceda aplicação deste princípio no ordenamento jurídico nacional.

Consoante doutrina balizada, por todos Malta<sup>27</sup>, uma possível solução seria a imposição de contratação de seguros pela parte contratante que não seja a titular da posição jurídica-real em negociação. Esta opção, mostra-se viável, especialmente, nos sistemas registrais de título, ou seja, aqueles nos quais o título já confere a transferência dominial, tal qual ocorre na França. Partindo de uma análise perfunctória desta alternativa, conclui-se que, inegavelmente, confere-se maiores custos de transação aos negociantes no confronto entre os custos das apólices de seguros versus os custos da obtenção da certidão da matrícula do imóvel no sistema que consigne fé pública às informações do fôlio.

Outra possível alternativa seria adoção do sistema registral alemão, através do qual o registro cartorário não se daria com base no título de um negócio jurídico, mas configuraria ele próprio um novo negócio dissociado de eventual relação obrigacional subjacente. Assim, através da separação de dois negócios jurídicos: um relativo à relação obrigacional, v.g. contrato de compra-e-venda, e o outro à inscrição cartorária; garante-se que apenas o último teria eficácia perante terceiros. Ocorre, entretanto, que mesmo este sistema de registro unicamente por modo apresenta pontos de invalidação do negócio jurídico real, por exemplo, o §892 do BGB que afasta a regra protetiva em se comprovando o conhecimento do erro da informação registral pelo terceiro contratante.

Repisa-se que o sistema registral imobiliário brasileiro se situa no meio-termo entre os dois citados nos parágrafos acima. É que, para nós, o registro se dá com base na inscrição de um negócio jurídico obrigacional. Assim, o fundamento da mutação jurídico-real recai sobre um negócio jurídico obrigacional, muitas vezes um contrato, mas a produção de eficácia ocorre apenas quando do seu registro extrajudicial. Não se configura, entre nós, a abstração do sistema alemão.

Eis a razão primordial pela qual entendemos que o sistema de registro por título+modo adotado no Brasil deve tutelar a eficácia do registro através da aplicação da fé pública registral.

---

<sup>27</sup> MALTA. Op. cit., p. 1-108

## 4 A POSITIVAÇÃO DA FÉ PÚBLICA REGISTRAL

### 4.1 DA NATUREZA DOS RÓIS DO ART. 167, I E II DA LRP

Antes de partirmos para análise da positivação da fé pública registral no ordenamento jurídico brasileiro, é oportuno avaliar um assunto correlato e que ressalta a tese aqui esposada da inoponibilidade de atos não inscritos no fôlio real, qual seja, a da natureza dos róis trazidos pelos incisos I e II da Lei 6.015/1973.

Após intensas discussões jurisprudenciais<sup>28</sup>, pacificou-se que o rol dos atos registráveis *stricto sensu* do inciso I do art. 167 da LRP é taxativo (*numerus clausus*), ao passo que o rol disposto no inciso II do mesmo artigo, que trata dos atos averbáveis, é exemplificativo (*numerus apertus*). Assim, a princípio, a averbação de atos na matrícula disporia de maior amplitude quando comparada com o regramento imposto aos atos registráveis.

Contudo, esta primeira leitura merece reparos. Isto porque, um ponto de fundamental importância nesta discussão é que embora o rol dos atos registráveis seja efetivamente taxativo, ele não é exaustivo. Ou seja, os atos registráveis não se encerram na listagem taxativa do inciso I do artigo 167 da Lei 6.015/1973. A fundamentação para esta aceção repousa no fato de que para que um título causal ingresse no sistema registral imobiliário basta que se encontre a tipicidade do fato que ele encerra. Isto é, pode ocorrer que outro diploma legal que não seja a Lei de Registros Públicos consigne a possibilidade de registro em sentido estrito de um ato. Assim, a taxatividade do art. 167, I da LRP diz respeito a este diploma legal, o que não afasta que outro traga previsão de atos registráveis.

Um exemplo desta constatação ajuda na compreensão desta tese. Mesmo antes da positivação realizada pela Lei 14.382/22, de 27 de junho de 2022 no art. 167, I, 46, já se admitia a possibilidade de registro do ato de tombamento definitivo na matrícula. É que havia legislação especial que já regulava a matéria, qual seja, o art. 13, caput do Decreto-lei 25/1937, segundo o qual:

---

<sup>28</sup> “O rol dos atos suscetíveis de registro é taxativo, quer dizer, a enumeração é *numerus clausus*, razão pela qual apenas os atos expressamente previstos em lei, ainda que fora da lista do artigo 167, I da Lei nº 6/105/1973, são passíveis de registro” (CGJSP – Processo 184.953/2015, Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças, j. 27/01/2016).

“O mesmo não ocorre, entretanto, nos casos de averbação, onde as hipóteses descritas no inciso II do mesmo artigo 167 são meramente exemplificativas, constituindo *numerus apertus*” (CSMSP – Apelação Cível 0035067.98.2010.8.26.05.76, Rel. Des. Maurício Vidigal, j. 11/08/2011)

Art. 13. O tombamento definitivo dos bens de propriedade particular será, por iniciativa do órgão competente do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, transcrito para os devidos efeitos em livro a cargo dos oficiais do registro de imóveis e averbado ao lado da transcrição do domínio.

Desta forma, esta circunstância não apenas se coaduna com o princípio da concentração na matrícula, mas o reforça na medida em que alarga o espectro de atos passíveis de inscrição no fôlio real. Por outra vertente, a fim de evitar que a matrícula se transforme num desaguadouro de atos, estabelece-se o filtro da tipicidade, a ser confirmado pela qualificação do Oficial, para registro de um ato.

A rigor, portanto, concorda-se com a tese de que nem todo fato jurídico merece lograr acesso ao fôlio, mas, no exemplo do tombamento, tem-se claramente um fato que repercute nos elementos do direito de propriedade, especialmente no gozo e uso, e que, mesmo antes da positivação na LRP, já encontrava fundamentação legal para seu registro. Logo, nada mais consentâneo que este fato fosse levado a conhecimento da comunidade.

#### 4.2 AS PREVISÕES DA LEI 13.097/2015

Conforme disposto alhures, apesar de os trabalhos elaborados por João Pedro Lamana Paiva e Décio Antônio Erpen<sup>29</sup> remontarem aos idos dos anos 2000, é praticamente consenso na doutrina<sup>30</sup> que o princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel e da fé pública registral apenas foram positivados em 2015 com a publicação da Lei 13.097, especialmente no artigos 54 e parágrafos e 55.

Vale ressaltar, neste ponto, que o art. 169 da Lei dos Registros Públicos, mesmo antes da publicação da Lei 13.097/2015 e da reforma nele produzida pela Lei 14.382/2022, já impunha aos interessados o dever de averbar as constrições judiciais no assento registrário, sem, contudo, prever sanção ao seu descumprimento.

Ocorre, entretanto, que a Lei 13.097/2015 trouxe consequências substantivas ao descumprimento do dever de levar a registro ou averbação as constrições judiciais, como o arresto, sequestro e penhora, e demais atos em geral que afetam um

---

<sup>29</sup> ERPEN; PAIVA, op. cit., p. 49

<sup>30</sup> Por todos, KERN; COSTA JUNIOR, op. cit., s.p: “O direito brasileiro anterior a 2014, não obstante ter adotado o princípio da presunção, não contava com o princípio da fé pública registral, de modo que os terceiros, ainda que de boa-fé, poderiam ser afetados em seus direitos, com grande prejuízo para o tráfego imobiliário. Dissemos “não contava” no passado, porque, com a edição da [Medida Provisória nº 656, de 2014](#), posteriormente convertida na [Lei nº 13.097, de 2015](#), entendemos que o sistema jurídico agasalhou o referido princípio.”

determinado imóvel (averbação premonitória, indisponibilidade, registro de citação de ação real, dentre outras). Em outras palavras, a Lei 13.097/2015 mesmo antes do fortalecimento por que passou pela entrada em vigor da Lei 14.382/2022, já previa uma “sanção jurídica” ao credor negligente que não procedia ao seu dever de informação à comunidade da translação da situação jurídica do imóvel.

Dessarte, neste capítulo, procurar-se-á analisar se a inserção do princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel, aliada com a análise da recente reforma trazida pela Lei 14.382/2022, redundou também na positivação do princípio da fé pública registral e quais as implicações daí decorrentes.

Para isso, a análise será baseada nos dispositivos da Lei 13.097/2015 correlacionados, ao que aqui denominamos, por grupo de casos, isto é, situações jurídicas similares que atraem avaliação conjunta. Reconhece-se, desde já, posições doutrinárias divergentes neste tocante, as quais serão oportunamente expostas e debatidas a seguir

#### 4.2.1 O caput do art. 54 da Lei 13.097/2015:

Como não poderia deixar de ser, inicia-se a análise desta seção com a transcrição do dispositivo legal que inaugura a exposição do tema na Lei 13.097/2015 já com as recentes alterações promovidas pela Lei 14.382/2022:

**Art. 54. 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:****

I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;

II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, de que a execução foi admitida pelo juiz ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos no [art. 828 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015](#) (Código de Processo Civil);

III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei;

IV - 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 [inciso IV do caput do art. 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015](#) (Código de Processo Civil).

Essencialmente, o que o caput do artigo 54 consigna é que, se não houver sido conferida publicidade a um fato jurígeno contido no rol de eventos descritos em seus incisos, ele não poderá ser oposto a negócios jurídicos posteriores de constituição, transferência ou modificação de direitos reais. É interessante notar também que os incisos deste artigo reproduzem praticamente todas as fases de um processo em que a notícia de sua tramitação possa ser de utilidade da comunidade, o que diminui sensivelmente os riscos na aquisição.

Trata-se, em resumo, do que KERN e COSTA JUNIOR<sup>31</sup> denominam de efeito protetivo da fé pública registral. Em suas palavras, com grifos nossos:

A redação do caput do art. 54 da Lei nº 13.097/15 (“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 (...)”) apresenta **conotação positiva ao afirmar a eficácia dos negócios jurídicos versando a respeito de direitos reais sobre atos jurídicos precedentes.**

(...)

A Lei condiciona essa consequência jurídica – esse **efeito protetivo positivo** que mantém a eficácia do negócio perante os atos que lhe precedem –, a não constarem as situações descritas nos incisos do art. 54 no fôlio real.

Na mesma linha de raciocínio de que o caput do art. 54 possui acepção de proteção positiva dos atos e negócios posteriores aos eventos não levados à matrícula constantes em seus incisos, Vitor Kümpel e Carla Ferrari<sup>32</sup>, em passagem deveras elucidativa, afirmam que:

O caput do citado art. 54 tem conotação positiva, pois afirma a eficácia dos negócios jurídicos frente à não inscrição de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias, penhoras, arrestos e sequestros, averbação premonitória e outros elencados. Estas restrições judiciais não lançadas na matrícula não afetam o negócio jurídico que envolver o referido imóvel, mantendo-se eficaz frente a estas ações judiciais. Há, assim, a atribuição de sanção ao credor negligente.

Neste ponto, a fim de melhor caracterizar esta acepção positiva, merecem análise as previsões arroladas nos incisos do art. 54 por grupos de casos, a saber: (i)

---

<sup>31</sup> KERN; COSTA JUNIOR, op. cit., sem paginação

<sup>32</sup> KUMPEL; FERRARI, op. cit., p. 324

ações reais e pessoais reipersecutórias; (ii) ações e execuções em geral que buscam afetar bens do devedor ao pagamento da dívida; e (iii) restrições, indisponibilidades e ônus.

#### 4.2.1.1 ações reais e pessoais reipersecutórias (inciso I)

O primeiro grupo de casos tratado pelo caput do art. 54, disposto em seu inciso I, refere-se às ações que tramitam entre antigos titulares registrares ou entre estes e a parte com quem o terceiro de boa-fé haja negociado e que tenham o condão de repercutir sobre o bem imóvel a que a matrícula se refira.

Este ponto é de suma importância, pois é o que o distingue das situações arroladas nos incisos II e IV. Como será visto, este segundo grupo de casos trata genericamente de expropriação visando indistintamente qualquer bem do acervo patrimonial do titular registrário, em contraste com as ações reais e pessoais reipersecutórias do inciso I que têm como objeto um bem imóvel específico e que faz parte dos negócios jurídicos da cadeia dominial.

Ações reais se baseiam em um direito real que se pretende opor à situação jurídica entabulada no fôlio real, por exemplo usucapião, reconhecimento de um usufruto, uso ou habitação, hipoteca, penhor, propriedade fiduciária, entre outros. De outro canto, ações pessoais reipersecutórias não discutem o direito real em si, mas um direito pessoal com repercussão em algum direito real. Exemplo clássico desta são as ações possessórias e mesmo a execução de dívidas.

Em consonância com o que acaba de ser dito, decisão da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo<sup>33</sup>, que assevera:

Houve, no caso, uma falha na avaliação do título, no que tange ao direito aplicável e, embora o Juiz tenha mencionado expressamente o art. 167, I, item 21 da [Lei nº 6.105/73](#), o Oficial apresentou as exigências sem verificar o que está escrito no art. 54, IV da [Lei nº 13.097](#) de 19 de janeiro de 2015. Não há dúvida de que a ação pauliana não se enquadra no conceito de ação real ou reipersecutória, mas a questão perdeu importância com o advento da legislação em comento, vigente à época da apresentação do título. De acordo com a nova sistemática, todas as ações e execuções juridicamente relevantes e com força para influenciar na caracterização de eventual fraude poderão constar na matrícula, com o fim de concentrar as informações úteis, com os benefícios da publicidade.

---

<sup>33</sup> CGJSP - Processo: 206.386/2015, julgado em 18/03/2016. DJ: 28/03/2016

O que o dispositivo quer impor é que, em não havendo o registro da citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias na matrícula do imóvel, o efeito prático do julgamento destas ações não seja oponível a terceiros que contrataram com base em circunstâncias que, à época do negócio, não constavam no fôlio real e que desconheciam estas circunstâncias.

O fundamento legal para o registro em sentido estrito destes fatos consta expressamente no art. 167, 21 da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973). Vê-se, entretanto, respeitada a tipicidade dos atos registráveis no fôlio real.

Ora, tem-se, nesta hipótese, inegável aplicação da fé pública que, ao redistribuir o ônus de concentrar na matrícula do imóvel as informações de ações que possam embaraçar negócios jurídicos vindouros, tutela o direito de terceiro que realizou negócio jurídico com base nas informações dispostas na matrícula.

Antes do reconhecimento da fé pública para este grupo de casos, o que se tinha era que um vício na cadeia dominial de um imóvel poderia fulminar transações posteriores efetuadas sem que as partes tivessem conhecimento daquele vício, não importando em que elo fosse e desde que não transcorrido o prazo prescricional da pretensão. Kern e Costa Júnior<sup>34</sup> traduzem este nosso posicionamento nos seguintes termos:

No particular, é fundamental recordar que, sendo o registro ato causal, eventual defeito do título pode lhe atingir, gerando sua anulação, e, uma vez anulado um dos registros de uma cadeia, os subsequentes, que nele encontraram amparo, também serão atingidos. É isso que acontecia, em nosso sistema, se algum dos direitos da cadeia de titularidade padecesse de um vício. Mas a Lei, como dito, afasta a repercussão das ações que veiculariam os tais vícios, *mantendo a eficácia do negócio do terceiro*; logo ela afasta, precisamente, a repercussão dos vícios sobre o negócio do terceiro de boa-fé.

Vê-se, claramente, o intuito do dispositivo em reduzir as assimetrias informacionais entre as partes contratantes, reduzir os custos de transações para o adquirente ou cessionário de direito real e inverter o ônus da procura por ações ajuizadas para a ampla publicidade destas pelo credor interessado.

---

<sup>34</sup> KERN; COSTA JUNIOR, op. cit., sem paginação

Neste ponto, vale trazer uma importante ressalva realizada pela Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo<sup>35</sup> em decisão de recurso administrativo interposto contra decisão de pedido de providência apresentado contra negativa de Oficial de Registro de Imóveis em averbar, com fulcro no art. 54, I da Lei 13.097/2015, ação de conhecimento ordinária.

REGISTRO DE IMÓVEIS – RECURSO ADMINISTRATIVO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA – INEXISTÊNCIA DE EXECUÇÃO OU CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – INAPLICABILIDADE DO ART. 828 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL – **AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE CONHECIMENTO QUE NÃO SE CARACTERIZA COMO REAL OU PESSOAL REIPERSECUTÓRIA – INTELIGÊNCIA DO ART. 54 DA LEI N.º 13.097/15 – AVERBAÇÃO QUE DEVERÁ SER REQUERIDA NO JUÍZO COMPETENTE** – AUSÊNCIA DE NULIDADE DE PLENO DIREITO DECRETÁVEL NA ESFERA ADMINISTRATIVA – INVIABILIDADE DO BLOQUEIO DA MATRÍCULA – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO. (grifos nossos)

Esta decisão vai em linha com nosso entendimento, o qual será analisado em maiores detalhes adiante, no tocante ao fato de que uma importante nota distintiva entre os incisos I e IV é a de que o primeiro permite averbação automática pelo interessado, logo sem necessidade de despacho específico do magistrado, ao passo que o inciso IV requer decisão expressa do juiz para permitir averbação das informações ali contidas.

Um ponto intrigante nestas discussões lida com as possíveis consequências para o terceiro adquirente de má-fé, ou seja, daquele que contrata a transmissão do imóvel sabendo que há ação real ou pessoal reipersecutória em andamento, mas que não estejam registradas na matrícula do imóvel. Como todo sistema jurídico protege a boa-fé, entendemos que se se comprovar que o terceiro adquirente tinha conhecimento da ação real ou reipersecutória, perde-se o véu da fé pública registral.

#### 4.2.1.2 ações e execuções em geral que buscam afetar bens do devedor ao pagamento da dívida (incisos II e IV)

O segundo grupo de casos tratado pelo art. 54 diz respeito a ações que não recaem diretamente sobre o imóvel alvo da transação imobiliária, mas de ações cuja causa normalmente deriva do campo do direito obrigacional. De modo a satisfazer

---

<sup>35</sup> CGJSP - RECURSO ADMINISTRATIVO: 1042773-05.2021.8.26.0100, julgado em 21/02/2022. DJ: 25/02/2022

seus créditos, os credores do titular registral do imóvel buscam bens no patrimônio do devedor para afetá-los à execução e expropriá-los. Esta circunstância alude aos incisos II e IV do art. 54 da Lei Lamana Paiva.

Nestas espécies de ações, ao contrário do que ocorre nas ações reais ou pessoais reipersecutórias, a relação jurídica entre as partes não trata de um bem específico, vez que a causa não tem por objeto o bem imóvel em si, mas sim em bens que garantam a execução e satisfação de seus créditos de natureza não-real.

Por esta razão, é que o Código de Processo Civil tutela a posição patrimonial do exequente contra artimanhas fraudulentas do devedor, por meio do instituto da fraude à execução.

Entretanto, é importante pontuar que, muitas vezes, apesar de o titular do imóvel atuar de má-fé em fraude aos credores, o terceiro que com ele contrata age em boa-fé e desconhece o ajuizamento da ação. É, justamente, neste sentido, que a Lei 13.097/2015 evita que as ações e execuções que não tenham sido levadas à matrícula repercutam sobre o negócio jurídico do terceiro.

Mais uma vez, estabelecendo outro diálogo com a motivação deste trabalho e com a tentativa de diminuir os custos de transação, a Lei parece ter pretendido a cessação da busca interminável de certidões de feitos ajuizados, o que, como ressaltado, não era garantia sólida ante a miríade de ofícios distribuidores Brasil afora. Nesta senda, a Lei Lamana Paiva trouxe uma proteção ao terceiro que contrata com base nas informações arroladas na matrícula do imóvel, tornando desnecessária a inacabável busca por certidões de feitos ajuizados. Aliás, foi justamente esta a intenção do art. 59 da Lei 13.097/2015, que alterou o art. 1º, §2º da Lei 7.433/85<sup>36</sup> (que trata das normas para elaboração de escrituras públicas, as quais, por analogia, são aplicáveis aos instrumentos particulares em geral e aos instrumentos particulares celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, neste último caso conforme o art. 1º, § 1º) para excluir a apresentação das certidões de feitos ajuizados dos requisitos dos atos realizados no Tabelionato de Notas.

---

<sup>36</sup> Lei 7.433/85, art. 1º, §2º 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. ([Redação dada pela Lei nº 13.097, de 2015](#)) ([Vigência](#))

A distinção entre os dois incisos que compõem este grupo de casos diz respeito com a instrumentalização do documento que será levada ao Registro de Imóveis.

É que, no inciso II, a simples certidão de que a execução do título extrajudicial foi admitida pelo juiz ou de que o processo entrou na fase de cumprimento de sentença, *rectius* título executivo judicial, já é instrumento hábil para o Ofício Registrador averbar esta notícia na matrícula do imóvel. Ou seja, esta hipótese independe de apreciação específica do juiz a respeito da oportunidade de inscrição destes eventos na matrícula do imóvel.

Por outro lado, o inciso IV requer análise específica e decisão fundamentada do juiz para que a notícia da existência de uma ação com potencial de levar o devedor à insolvência mereça inscrição no fólio real e, com isso, evitar uma eventual fraude à execução. Neste caso, o juiz avaliará se aquela ação tem o potencial de levar o réu-titular de direito real a insolvência. Com este mecanismo, evita-se que a matrícula do imóvel se transforme em uma avalanche de averbações de feitos judiciais.

Apesar da clareza do dispositivo legal, situação realmente problemática concerne às execuções de dívidas tributárias. Consoante art. 185 do CTN:

Presume-se fraudulenta a alienação ou oneração de bens ou rendas, ou seu começo, por sujeito passivo em débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa. Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica na hipótese de terem sido reservados, pelo devedor, bens ou rendas suficientes ao total pagamento da dívida inscrita.

Da leitura do dispositivo, retira-se que a mera inscrição em dívida ativa por crédito tributário é condição necessária e suficiente para que se aplique a pecha de operação fraudulenta à transação imobiliária, caso não restem bens suficientes para garantir a dívida com a Fazenda Pública.

O Superior Tribunal de Justiça já exarou entendimento, inclusive sob o regime de recursos repetitivos (Tema repetitivo 290<sup>37</sup>), de que não se aplica às execuções de

---

<sup>37</sup> A questão submetida a julgamento era: "Questiona-se a configuração ou não de fraude à execução fiscal diante da boa-fé do terceiro adquirente, em face da inexistência de registro de penhora do bem alienado, tendo em vista a Súmula 375 do STJ." E a tese firmada foi: "Se o ato translativo foi praticado a partir de 09.06.2005, data de início da vigência da Lei Complementar n.º 118/2005, basta a efetivação da inscrição em dívida ativa para a configuração da figura da fraude." No site do STJ, ainda constam as esclarecedoras anotações Nugep: "1. A simples alienação ou oneração de bens ou

dívidas tributárias a necessidade de averbação do feito executório. Com este entendimento, o adquirente precisa verificar com todos os entes tributantes a existência de dívidas ativas em desfavor do alienante, o que é um ônus excessivo e que prejudica o tráfego imobiliário.

Concordamos integralmente com Kern e Costa Júnior<sup>38</sup> quando consignam que tal entendimento não pode prosperar. Em suas palavras:

Não obstante o posicionamento da Corte Superior, entendemos que, pela via da interpretação, deveria ser restringida a aplicação do dispositivo em questão, no que concerne aos imóveis, de maneira a exigir que o Estado publicize previamente a sua pretensão na matrícula do imóvel, sob pena de prevalecer o direito do terceiro de boa-fé. Nessa senda, o Estado poderia se valer da averbação da dívida ativa, que já conta com previsão legal para os débitos com a União (art. 20-B, § 3º, II, da Lei nº 10.522/02, conforme a redação dada pelo art. 25 da Lei nº 13.606/18); do registro do arrolamento fiscal (art. 64 da Lei nº 9.532/97); ou da averbação da existência de execução fiscal, nos termos do art. 828 do Código de Processo Civil e do art. 54, II, da Lei nº 13.097/15. Assim, não é razoável deixar o adquirente à mercê de um possível débito tributário oculto.

Ora, ao mesmo tempo em que o Estado-legislador confere segurança jurídica ao tráfego imobiliário, cria para si próprio um privilégio processual que, hodiernamente, não encontra mais razão de existir.

Um outro tema que merece abordagem diz respeito às limitações à interpretação do inciso IV do artigo ora em estudo. É que, numa leitura apressada, poder-se-ia cogitar que qualquer espécie de ação poderia ser levada à matrícula. Em interessante caso levado ao Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, órgão do Tribunal de Justiça bandeirante incumbido de julgar procedimentos de dúvidas suscitados contra negativa de atos de registro *strictu sensu*, os recorrentes intentavam levar à matrícula do imóvel, com fulcro neste inciso do art. 54 da Lei 13.097/15, um contrato particular de parceria em empreendimento imobiliário prevendo uma cláusula

---

rendas, ou seu começo por quantia inscrita em dívida ativa pelo sujeito passivo, sem reserva de meios para quitação do débito, gera presunção absoluta de fraude à execução, mesmo diante da boa-fé do terceiro adquirente e ainda que não haja registro de penhora do bem alienado. 2. A alienação engendrada até 08.06.2005 exige que tenha havido prévia citação no processo judicial para caracterizar a fraude de execução.” (Disponível em <[http://www.stj.jus.br/repetitivos/temas\\_repetitivos/pesquisa.jsp?novaConsulta=true&tipo\\_pesquisa=T&sg\\_classe=REsp&num\\_processo\\_classe=1141990](http://www.stj.jus.br/repetitivos/temas_repetitivos/pesquisa.jsp?novaConsulta=true&tipo_pesquisa=T&sg_classe=REsp&num_processo_classe=1141990)>. Acesso em 22 ago. 2022).

<sup>38</sup> KERN; COSTA JUNIOR, op. cit., sem paginação

arbitral para solução de disputas advindas de do contrato. Os julgadores<sup>39</sup> assim se manifestaram:

Não se ignora, por certo, os benefícios decorrentes da concentração na matrícula dos atos que digam respeito ao imóvel, reduzindo os riscos aos adquirentes pela eventual existência de ônus reais ocultos, ou de situações que possam caracterizar fraude contra credores ou à execução. A proteção aos credores do titular do domínio, entretanto, não afasta a vedação ao registro e à averbação dos contratos representativos de direitos meramente obrigacionais, **pois o inciso IV do art. 54 da [Lei nº 13.097/2015](#) determina que pode ser averbada, mediante decisão judicial, a existência de ação que não seja real, ou pessoal reipersecutória, o que não se confunde com o contrato de que decorre o litígio.** (destaquei)

#### 4.2.1.3 restrições, indisponibilidades e ônus (inciso III)

O inciso III do caput do art. 54 da Lei 13.097/15, atinente aos fatos que aqui denominamos como terceiro grupo de casos, preconiza que poderão ser registradas ou averbadas (a depender da natureza do ato levado à matrícula), no fôlio real: (i) eventuais restrições, sejam administrativas ou convencionais, ao gozo dos direitos registrados, (ii) a indisponibilidade e (iii) outros ônus, desde que haja previsão legal.

Um exemplo interessante de restrição convencional seria o registro (Lei 6.015/73, art. 167, I, 6<sup>40</sup>) da instituição na matrícula do imóvel serviente de servidão de passagem acordada entre as partes.

Ora, é dever das partes contratantes, em atendimento à boa-fé objetiva na acepção do dever de informação, levar ao conhecimento de todos o acordo para instituição de servidão no imóvel serviente. Assim, eventuais interessados em adquiri-lo terão conhecimento da existência da restrição e que, caso concretizem a transação imobiliária, terão de suportá-la.

Outro exemplo, recentemente analisado pela Egrégia Corregedoria-Geral da Justiça Paulista<sup>41</sup>, lidou com a necessidade de se dar publicidade à lei municipal que impôs condições à alienação de certos bens imóveis e ônus a seus proprietários. Assim, foi elaborada a ementa do julgado:

<sup>39</sup> TJ-SP – APL: 1017364-22.2018.8.26.0071, Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, Rel. Des. Geraldo Francisco Pinheiro Franco, Julgamento 25/072019, DJe 13/08/2019

<sup>40</sup> Lei 6.015/1973, Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. (Renumerado do art. 168 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

I - o registro:

6) das servidões em geral;

<sup>41</sup> Corregedoria-Geral da Justiça Paulista, Processo CG 1005381-06.2015.8.26.0047, DJe 10.11.2017

Recurso administrativo. Distrito Industrial criado por Leis Municipais, que estabelecem restrições à alienação dos imóveis que o compõem. Constatação de que vários imóveis foram alienados pelos beneficiários sem a observância dos requisitos legais. Pedido de averbação para noticiar essas restrições nas matrículas que permanecem sob a titularidade dos beneficiários originais. Possibilidade. Inteligência do artigo 246 da Lei nº 6.015/73. Averbação que garante a observância de requisito legal de qualificação incomum e presente apenas em legislação municipal. Parecer pelo provimento do recurso, para determinar o lançamento de averbação enunciativa nas respectivas matrículas.

Refletindo sobre esta circunstância e explicando muito bem as consequências práticas do fato de a municipalidade não ter procedido à publicidade do ato normativo, expõe Alberto Gentil<sup>42</sup>:

A falta de publicidade dessas condições e restrições gerou um dano à Municipalidade e também ao adquirente, terceiro de boa-fé que desconhecia a existência do gravame, se a Prefeitura for a juízo para pleitear a anulação das alienações celebradas sem os requisitos previstos na lei municipal. O terceiro de boa-fé não teria como imaginar que uma lei municipal, que geralmente é pouco divulgada, poderia gerar limitação ao imóvel. Tal fato seria facilmente evitado se estivessem averbadas nas matrículas respectivas desde sua imposição legal. Como visto, a Lei 13.097/2015 também protege essa situação.

Outra hipótese de aplicação do dispositivo, desta feita no tocante à restrição administrativa, é trazida por Décio Erpen e Lamana Paiva<sup>43</sup>. Ressaltam os juristas a importância de se levar para a matrícula do imóvel a notícia também de atos administrativos, como o do confisco de gleba utilizada no plantio de psicotrópicos. Ainda que se presuma que os atos administrativos publicados em diário oficial sejam de conhecimento público, há que haver registro imobiliário deste evento para gerar a cognoscibilidade específica da circunstância e eficácia erga omnes.

Mais uma vez, vê-se nitidamente que a aplicação do princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel é pressuposto lógico à fé pública registral imobiliária.

Entendemos, pelo exposto, em respeito à aplicação da fé pública registral, que caso a instituição da servidão ou a emissão do ato administrativo de confisco não tenham sido levadas ao fôlio real, não poderão ser opostas a terceiro de boa-fé.

---

<sup>42</sup> GENTIL, op. cit., p. 506

<sup>43</sup> ERPEN, PAIVA, op. cit., p. 42

No primeiro caso analisado, se não constar na matrícula do imóvel serviente a servidão convencional, o superveniente titular de algum direito real sobre ele (propriedade, superfície, entre outros) não precisará suportar a restrição ao seu pleno uso. Nesta situação, restará ao titular de direito real sobre o imóvel dominante apenas a resolução em perdas e danos contra aquele com quem firmou o termo de instituição de servidão.

No segundo caso, novamente em atendimento à fé pública registral, entendemos que o ato administrativo de confisco da gleba em que se tenha cultivado psicotrópicos não poderá ser oposto a terceiro, caso não tenha sido averbado na matrícula do imóvel. Aqui, novamente, caberá ao ente administrativo procurar o judiciário para pleitear indenização e, mesmo, sanções penais ao antigo proprietário pela conduta fraudulenta. Contudo, a posição jurídica do novo proprietário deve ser mantida hígida e tutelada pelo Estado de Direito.

#### 4.2.2 O §1º do art. 54 da Lei 13097/2015

Pode-se dizer, com Malta<sup>44</sup>, que o art. 54, §1º da Lei 13.097/2015 consigna uma forma distinta de proteção da fé pública registral quando comparado com a cabeça do artigo. A razão para este posicionamento é que o dispositivo ora em análise oferece efeitos negativos à publicidade registral material.

É que, ao passo em que o caput garante a eficácia de um negócio jurídico específico frente a atos precedentes não inscritos na matrícula (efeito positivo), o parágrafo primeiro do mesmo artigo possui maior âmbito de aplicação ao preconizar que não poderão ser opostas situações jurídicas gerais não inscritas no fólio real. Em essência, a cabeça do artigo tutela um negócio jurídico específico frente a atos precedentes não inscritos e o §1º garante a inoponibilidade de situações jurídicas não levadas na matrícula. A redação do dispositivo legal ora em análise é:

§ 1º 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](#), e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel

---

<sup>44</sup> MALTA, op. cit., p. 135

Ao contrário do §1º, o caput do art. 54 não consigna expressamente a necessidade de boa-fé do terceiro que participa do negócio jurídico de constituição, transferência ou modificação do direito real.

Dessarte, impõe-se a questão sobre se a ausência do requisito da boa-fé pelo legislador pode ser entendida como um silêncio eloquente ou se também se aplica a este dispositivo o preconizado no *caput*.

Concordamos com Kern e Costa Júnior<sup>45</sup>, Ivan Jacopetti Lago<sup>46</sup> e Malta<sup>47</sup> de que há necessidade de que o terceiro esteja de boa-fé também para aplicação do efeito positivo da fé pública, a despeito de esta condição não constar expressamente no dispositivo. Segundo os primeiros autores:

A Lei nº 13.097/15, no seu art. 54, exigiu que o terceiro a ser protegido esteja de boa-fé implicitamente no caput e explicitamente no § 1º. Dissemos implicitamente no caput porque condicionou a manutenção da eficácia do negócio do terceiro a não estar averbada ou registrada uma das situações dos seus incisos, que é por onde o terceiro teria condições de conhecer as eventuais ameaças ao direito, ou seja, condicionou a dita proteção ao desconhecimento das situações capazes de ameaçar ou limitar o direito.

Ora, a boa-fé é regra geral em nosso ordenamento, de sorte que os casos em que seja prescindível devem ser expressos e claros no tocante. Neste sentido, Alberto Malta<sup>48</sup>:

Diante dessa nova sistemática, toda informação que deva constar do registro e não conste [na matrícula] passa a ser inoponível ao terceiro adquirente ou garantidor que celebrou negócio jurídico que atinja a situação omitida, desde que realmente não conheça a existência do fato e, ao arripio do impedimento, atue de má-fé.

Vencida a investigação da imposição da boa-fé ao caput e §1º do art. 54, mas ainda relacionado a esta temática, outro ponto tormentoso é a indagação de haver o dispositivo revogado tacitamente o art. 1.247, §1º do Código Civil, o qual diz:

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

---

<sup>45</sup> KERN; COSTA JUNIOR, op. cit., sem paginação.

<sup>46</sup> LAGO, Ivan Jacopetti. A Lei 13.097 de 2015 e sua Contribuição Para a Governança Fundiária. Revista de direito imobiliário [livro eletrônico], ano 39, v. 81, p. 11–33, jul/dez, 2016. Imprensa: São Paulo, Revista dos Tribunais, 2016.

<sup>47</sup> MALTA, op. cit., p. 137-146

<sup>48</sup> Ibid, p. 139

Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.

Diz-se ponto tormentoso, porque parcela da doutrina, capitaneada por Ivan Jacopetti Lago<sup>49</sup>, entende que o §1º funciona como mecanismo de consolidação de segurança jurídica absoluta, isto é, como se o registro imobiliário não pudesse ser questionado e anulado se o fato que o levasse à nulidade não estivesse inscrito no fôlio real. Nas palavras do doutrinador supramencionado:

Esta segunda modalidade, portanto, protege os terceiros contra quaisquer outras situações jurídicas, como, por exemplo, a de verdadeiro proprietário, que foi espoliado pela transmissão. Com isso, limita a possibilidade de reivindicação do bem, por um lado, bem como da sua evicção, por outro. Há aqui, efetivamente, fé pública registral. Ainda que o alienante não fosse o verdadeiro proprietário, e ainda que houvesse um título viciado na cadeia de transmissão, fica o terceiro protegido. Vale dizer, o registro terá eficácia material, criando, em alguns casos, direito onde ele não havia. Esta segunda modalidade tem por objetivo proteger terceiros de boa-fé que venham a adquirir ou receber em garantia direitos sobre imóveis, contra 'situações jurídicas' não constantes da matrícula – por exemplo, a situação de verdadeiro proprietário; ou a situação jurídica de credor.

Ocorre, entretanto, que, apesar de ser norma posterior e especial, entendemos com Malta<sup>50</sup> que o art. 54, §1º da Lei 13.097/2015 não revogou tacitamente o art. 1.247, § único do CC/2002. Isto porque o âmbito de aplicação da primeira norma é distinto do que o esposado no Código Civil. Consoante o dispositivo da Lei 13.097/2015, apenas serão inoponíveis ao adquirente ou credor de garantia real de boa-fé as “situações jurídicas não constantes da matrícula”, mas que poderiam ter sido. *A contrariu sensu*, as situações jurídicas que não tenham aptidão legal para ingresso no fôlio poderão ser opostas a terceiros de boa-fé. Este entendimento, inclusive, privilegia o princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel.

Ainda segundo o referido autor<sup>51</sup>, um exemplo de situações jurídicas não-inscritíveis na matrícula do imóvel, mas que poderiam ser opostas ao terceiro adquirente ou ao credor real de boa-fé, seriam as decorrentes de ilícito civil ou penal.

Outra hipótese ilustrada pelo autor<sup>52</sup> seria o de estelionato ou fraude notarial ou registral, vide falsificação de escritura pública de compra-e-venda. Se assim não

---

<sup>49</sup> LAGO, op. cit., p. 29

<sup>50</sup> MALTA, op. cit., p. 147-152

<sup>51</sup> Ibid, p. 140

<sup>52</sup> Ibid, p. 141-142

fosse, legitimar-se-ia a *venda a non domino* decorrente de falsidade ideológica. Assim, por exemplo, terceiro de boa-fé (A) celebra escritura pública de compra-e-venda de imóvel com estelionatário (B) que se faz passar perante o notário como se fosse o verdadeiro proprietário (C). Nesta situação hipotética, claramente, o terceiro adquirente estava de boa-fé, mas incorreu em erro quanto à pessoa do proprietário. Ora, se se aceitasse a prevalência da regra do art. 54, §1º da Lei Lamana Paiva, logo a tese de revogação tácita do art. 1.247, §ún do CC/02, esta operação deveria prosperar numa aplicação de fé pública registral absoluta.

Para evitar situações esdrúxulas como a acima narrada e para tutelar o direito à propriedade da vítima (C) do estelionato, é que concordamos com Alberto Malta<sup>53</sup>, Leonardo Brandelli<sup>54</sup> e Rafael Gruber<sup>55</sup> e no sentido de que a proteção conferida pela fé pública registral não tem o condão de tutelar inverdades no registro. Nas palavras do último:

De um lado, no art. 1.247 do CC/2002, há regras para inverdades no registro; de outro lado, no art. 54 da Lei 13.097/2015, há regras sobre inoponibilidade de pretensões reipersecutórias, que podem também ser atinentes a vícios em negócios antecedentes na cadeia dominial.

E quanto a inverdades no registro, quanto ao alcance da norma extraída do art. 1.247, parágrafo único, do Código Civil, Flávio Tartuce aponta que se o teor do registro não exprimir a verdade, o interessado poderá postular sua retificação ou anulação, o que demonstra que, havendo falsidade, poderá o registro ser alterado (art. 213 da Lei 6.015/1973) ou cancelado, hipótese em que o proprietário poderá reivindicar o imóvel independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente, em razão da presunção de domínio inerente ao registro (art. 1.247, parágrafo único, do Código Civil).

Como se vê, o mencionado autor percebe a exata correlação entre o art. 1.247, parágrafo único, do Código Civil com situações de falsidade, e menciona que essa retificação ou anulação é aquela de vícios a serem corrigidos pela Vara de Registros Públicos, conforme art. 213 da Lei de Registros Públicos.

Destarte, conjugamos a opinião dos autores retro mencionados para manter o parágrafo único do art. 1.247 do Código Civil e aplicá-lo a situações de inverdades

---

<sup>53</sup> Ibid, p. 147-152

<sup>54</sup> BRANDELLI, Leonardo. Registro de imóveis: eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 303-304

<sup>55</sup> GRUBER, Rafael Ricardo. A proteção do adquirente de imóvel pelo registro de imóveis [livro eletrônico]: a ineficácia de ônus ocultos em face do adquirente de boa-fé. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021. Sem paginação.

no registro, vide fraude notarial ou registral. Todavia, ressaltamos a aplicabilidade subsidiária do dispositivo para comportar apenas situações que não sejam passíveis de concentração na matrícula do imóvel. Para as que forem, é imperioso a tutela do adquirente ou credor real de boa-fé, à luz do art. 54, §1º da Lei 13.097/2015.

#### 4.2.2.1 As exceções à aplicação da fé pública do §1º do art. 54

A parte final do parágrafo primeiro do art. 54 da Lei 13.097/2015 traz exceções, ao que vimos aqui denominando, de efeito protetivo negativo da fé pública. Segundo a redação do dispositivo, ele não se aplica: (i) no casos de falência fulcrados na prática de atos previstos nos arts. 129 e 130 da Lei 11.101/2005 e (ii) nas hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independem de registro de título de imóvel.

Além dos casos consignados expressamente na norma, ressaltamos a aplicação subsidiária do art. 1.247, §único do CC/02 quanto à oponibilidade de situação que não enseja a nulidade do próprio registro, logo não passível de inscrição no fôlio. Logo, em não sendo possível levar a informação à matrícula, não faria sentido torná-la oponível. Esta lógica, repisa-se, segue a linha fundante do princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel. Este posicionamento é sintetizado no seguinte excerto da lavra de Marinho Kern e Costa Junior<sup>56</sup>:

Não se confunda a exceção, em que a consequência jurídica da fé pública registral (presunção protetiva) é afastada, mesmo concretizados os pressupostos de sua incidência, com a mera não incidência do princípio a um determinado caso, por não ter se concretizado o suporte fático da norma relativa à fé pública registral.

Retomando as verdadeiras exceções, a primeira delas (i), versada nos arts. 129 e 130 da Lei de Falências<sup>57</sup>. Em essência, nos casos de falência do alienante, em

---

<sup>56</sup> KERN; COSTA JUNIOR, op. cit., sem paginação

<sup>57</sup> Lei 11.101/2005, Art. 129. São ineficazes em relação à massa falida, tenha ou não o contratante conhecimento do estado de crise econômico-financeira do devedor, seja ou não intenção deste fraudar credores:

I – o pagamento de dívidas não vencidas realizado pelo devedor dentro do termo legal, por qualquer meio extintivo do direito de crédito, ainda que pelo desconto do próprio título;

II – o pagamento de dívidas vencidas e exigíveis realizado dentro do termo legal, por qualquer forma que não seja a prevista pelo contrato;

III – a constituição de direito real de garantia, inclusive a retenção, dentro do termo legal, tratando-se de dívida contraída anteriormente; se os bens dados em hipoteca forem objeto de outras posteriores, a massa falida receberá a parte que devia caber ao credor da hipoteca revogada;

se configurando algumas das situações descritas nos dispositivos, a depender da previsão legal antes ou depois da decretação da quebra, ter-se-á que o reconhecimento da ineficácia (art. 129) ou revogação (art. 130) poderá atingir o terceiro que com ele contratou, mesmo que presentes os requisitos da Lei 13.097/2015 para caracterização da fé pública registral. Aliás, não apenas o terceiro que contratou com o alienante (devedor em falência), mas os demais participantes da cadeia dominial precedente.

A segunda exceção (ii) trazido no art. 54, §1º da Lei 13.097/2015 diz respeito às hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro do título no imóvel. Ora, a inaplicabilidade da fé pública decorre da impossibilidade de se registrar ou averbar estas espécies de atos na matrícula do imóvel. Assim, tendo em vista a falta de um dos pressupostos da fé pública, qual seja, o princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel, não se poderia reconhecer a oponibilidade destas situações a terceiros.

Neste ponto, é interessante lembrar que, conquanto a regra do sistema registral imobiliário brasileiro seja que o registro tem caráter constitutivo do direito real, há situações em que ele terá efeitos declaratórios. De forma que o direito real já foi adquirido anteriormente ao seu registro imobiliário, servindo este para conferir publicidade e disponibilidade do direito. São estas as ocasiões ora em análise.

Vitor Kumpel e Carla Ferrari<sup>58</sup> listam as hipóteses em que o registro terá apenas efeitos declaratórios, a saber: a) as aquisições por *causa mortis*, nas quais, em respeito ao direito de saisine, a transmissão ocorre com a morte do autor da herança (proprietário registral), b) as aquisições por usucapião, em que a transmissão

---

IV – a prática de atos a título gratuito, desde dois anos antes da decretação da falência;

V – a renúncia à herança ou a legado, até dois anos antes da decretação da falência;

VI – a venda ou transferência de estabelecimento feita sem o consentimento expresso ou o pagamento de todos os credores, a esse tempo existentes, não tendo restado ao devedor bens suficientes para solver o seu passivo, salvo se, no prazo de 30 (trinta) dias, não houver oposição dos credores, após serem devidamente notificados, judicialmente ou pelo oficial do registro de títulos e documentos;

VII – os registros de direitos reais e de transferência de propriedade entre vivos, por título oneroso ou gratuito, ou a averbação relativa a imóveis realizados após a decretação da falência, salvo se tiver havido prenotação anterior.

Parágrafo único. A ineficácia poderá ser declarada de ofício pelo juiz, alegada em defesa ou pleiteada mediante ação própria ou incidentalmente no curso do processo.

Art. 130. São revogáveis os atos praticados com a intenção de prejudicar credores, provando-se o conluio fraudulento entre o devedor e o terceiro que com ele contratar e o efetivo prejuízo sofrido pela massa falida.

<sup>58</sup> KUMPEL; FERRARI, op. cit., p. 325

se dá quando cumpridos os requisitos legais, os quais variam a depender da modalidade de usucapião, c) a aquisição da propriedade pelo direito de acessão (art. 1.248<sup>59</sup> do CC/02) e d) a hipótese do art. 58<sup>60</sup> da Lei Lamana Paiva, referente aos imóveis da União, Estados, Distrito Federal, Municípios e das fundações e autarquias de todos estes entes.

Sarmiento Filho<sup>61</sup> ainda traz outras duas hipótese em que a aquisição da propriedade independe de registro cartorário, pelo que, a enumeração acima merece ser acrescida: e) na desapropriação e f) na incidência do art. art. 68 do ADCT da Constituição Federal, que preceitua que “aos remanescentes das comunidades dos quilombos que estejam ocupando suas terras é reconhecida a propriedade definitiva, devendo o Estado emitir-lhes os títulos respectivos”.

Por fim, uma última hipótese desta segunda exceção à fé pública registral trazida pelo art. 54, §1º da Lei 13.097/2015 é a da execução fiscal. Como destacamos na análise da fé pública registral, do modo como se encontra redigido o art. 185 do Código Tributário Nacional, configura imediata fraude à execução a alienação de bens, sem que remanesça patrimônio suficiente ao pagamento da dívida, após a inscrição em dívida ativa do devedor. Ressaltamos, mais uma vez, apesar das críticas por importante parcela da doutrina nacional, que o entendimento no Superior Tribunal de Justiça é o de que prevalece a interpretação literal do CTN sobre a positivação da fé pública registral.

#### 4.2.3 O §2º do art. 54 da Lei 13097/2015

Em 27 de junho de 2022, foi publicada a Lei 14.382/2022 que converteu a Medida Provisória 1.085/2021 em Lei. Pode-se dizer com segurança, lastreado em Bruno Chezzi<sup>62</sup>, que este diploma legal alterou consideravelmente o microsistema dos registros públicos. Foram trazidas inovações a diversos temas, dentre os quais: regulamentação do Serviço Eletrônico de Registros Públicos – SERP, identificação de

---

<sup>59</sup> Lei 10.406/2002, Art. 1.248. A acessão pode dar-se: I - por formação de ilhas; II - por aluvião; III - por avulsão; IV - por abandono de álveo; V - por plantações ou construções.

<sup>60</sup> Lei 13.097/2015, Art. 58. O disposto nesta Lei não se aplica a imóveis que façam parte do patrimônio da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios e de suas fundações e autarquias.

<sup>61</sup> SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. Direito Registral Imobiliário. Curitiba: Juruá Editora, 2013. p. 53-54

<sup>62</sup> CHEZZI, Bruno. A nova legislação de registros públicos pela lei federal 14.382 - Saiba o que está valendo. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/369278/a-nova-legislacao-de-registros-publicos-pela-lei-federal-14-382>. Acesso em: 30 ago. 2022.

peças no mundo eletrônico, a redução de prazos para a prática de atos cartorários, maiores prerrogativas e responsabilidades para o Oficial Registrador para gerar o registro, mudança substancial na solicitação e emissão de certidões, a facilitação da regularização fundiária, entre outros.

No que concerne à sistemática deste trabalho, a Lei 14.382/2022 reenumerou o que era o parágrafo único para parágrafo primeiro e inclui ao art. 54 da Lei 13.097/2015 um parágrafo segundo:

§ 2º Para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos a que se refere o **caput** deste artigo ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, não serão exigidas: [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

I - a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do [§ 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985](#); e [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

II - a apresentação de certidões forenses ou de distribuidores judiciais. [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

Consoante preconiza a interpretação sistemática da cabeça do artigo com seu parágrafos, consta do inciso I do §2º que as únicas certidões que poderão ser exigidas são aquelas as arroladas na Lei 7.433/85, art. 1, §2º, a saber:

Art 1º - Na lavratura de atos notariais, inclusive os relativos a imóveis, além dos documentos de identificação das partes, somente serão apresentados os documentos expressamente determinados nesta Lei.

§ 2º 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. [\(Redação dada pela Lei nº 13.097, de 2015\)](#)

Isto é, a legislação que rege os documentos necessários à concretização de uma transação imobiliária são: o comprovante de pagamento do ITBI, certidões fiscais e a certidão de propriedade e ônus reais do imóvel. Dessarte, ficam afastadas exigências relativas a certidões judiciais, policiais, de protesto de títulos, entre tantas outras existentes no Brasil.

Em primeiro lugar, a exigência de comprovante de pagamento do ITBI serve a cumprir exigência legal para a transmissão do imóvel e para proteger o próprio

Oficial Registrador. É que o CTN no art. 134, IV prescreve a responsabilidade solidária “dos tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles, ou perante eles, em razão do seu ofício”. Por isso, justifica-se a exigência desta espécie de certidão no registro de imóveis.

Em segundo lugar, as certidões fiscais justificam-se por um assunto já tratado neste trabalho, qual seja, o art. 185 do CTN. Este dispositivo reconhece como fraudulenta a alienação ou oneração de imóveis caso o proprietário tenha contra si débito tributário com crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa. Para esta espécie de dívidas, o legislador prescinde da inscrição em dívida ativa para tornar o débito oponível perante terceiros. Ou seja, é uma exceção legal à regra geral de não serem oponíveis a terceiros situações não publicizadas na matrícula do imóvel.

Por fim, é plenamente justificável a exigência das certidões de propriedade e de ônus reais. Ora, esta previsão vai ao encontro de toda sistemática de concentração dos atos na matrícula do imóvel prevista na Lei Lamana Paiva e seu mais importante efeito, a fé pública registral. É que apenas as situações inscritas no fólio poderão ser opostas a terceiros e ao próprio contratante. Assim, entendemos que esta exigência serve justamente a garantir que a parte contratante tenha noção dos gravames, constringências e situação do imóvel.

## **5 DECISÕES JUDICIAIS E ADMINISTRATIVAS SOBRE O TEMA**

Neste capítulo, para além daquelas já trazidas ao longo do trabalho, abordamos algumas decisões prolatadas por órgãos jurisdicionais, seja na função contenciosa ou na administrativa de controle da atividade notarial e registral, sobre a temática deste trabalho.

A primeira delas, julgada pelo Superior Tribunal de Justiça, decidiu<sup>63</sup> tutelar o direito do terceiro de boa-fé que contratou com um dos companheiros de uma união estável sem saber de sua existência tampouco da copropriedade do bem imóvel atribuída ao companheiro.

---

<sup>63</sup> REsp n. 1.592.072/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 21/11/2017, DJe de 18/12/2017

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA C.C. CANCELAMENTO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. 1. ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS ADQUIRIDOS DURANTE A CONSTÂNCIA DA UNIÃO ESTÁVEL. ANUÊNCIA DO OUTRO CONVIVENTE. OBSERVÂNCIA. INTERPRETAÇÃO DOS ARTS. 1.647, I, E 1.725 DO CÓDIGO CIVIL. 2. NEGÓCIO JURÍDICO REALIZADO SEM A AUTORIZAÇÃO DE UM DOS COMPANHEIROS. NECESSIDADE DE PROTEÇÃO DO TERCEIRO DE BOA-FÉ EM RAZÃO DA INFORMALIDADE INERENTE AO INSTITUTO DA UNIÃO ESTÁVEL. 3. CASO CONCRETO. AUSÊNCIA DE CONTRATO DE CONVIVÊNCIA REGISTRADO EM CARTÓRIO, BEM COMO DE COMPROVAÇÃO DA MÁ-FÉ DOS ADQUIRENTES. MANUTENÇÃO DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS QUE SE IMPÕE, ASSEGURANDO-SE, CONTUDO, À AUTORA O DIREITO DE PLEITEAR PERDAS E DANOS EM AÇÃO PRÓPRIA. 4. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Revela-se indispensável a autorização de ambos os conviventes para alienação de bens imóveis adquiridos durante a constância da união estável, considerando o que preceitua o art. 5º da Lei n. 9.278/1996, que estabelece que os referidos bens pertencem a ambos, em condomínio e em partes iguais, bem como em razão da aplicação das regras do regime de comunhão parcial de bens, dentre as quais se insere a da outorga conjugal, a teor do que dispõem os arts. 1.647, I, e 1.725, ambos do Código Civil, garantindo-se, assim, a proteção do patrimônio da respectiva entidade familiar.

2. Não obstante a necessidade de outorga convivencial, diante das peculiaridades próprias do instituto da união estável, deve-se observar a necessidade de proteção do terceiro de boa-fé, porquanto, ao contrário do que ocorre no regime jurídico do casamento, em que se tem um ato formal (cartório) e solene, o qual confere ampla publicidade acerca do estado civil dos contratantes, na união estável há preponderantemente uma informalidade no vínculo entre os conviventes, que não exige qualquer documento, caracterizando-se apenas pela convivência pública, contínua e duradoura.

3. Na hipótese dos autos, não havia registro imobiliário em que inscritos os imóveis objetos de alienação em relação à copropriedade ou à existência de união estável, tampouco qualquer prova de má-fé dos adquirentes dos bens, circunstância que impõe o reconhecimento da validade dos negócios jurídicos celebrados, a fim de proteger o terceiro de boa-fé, assegurando-se à autora/recorrente o direito de buscar as perdas e danos na ação de dissolução de união estável c.c partilha, a qual já foi, inclusive, ajuizada.

4. Recurso especial desprovido.

Do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo<sup>64</sup>, constata-se o reconhecimento do princípio da concentração e da inoponibilidade a terceiros de boa-fé de eventual ação de nulidade por vício social de simulação não noticiada no fôlio real.

---

<sup>64</sup> TJ-SP - Apelação Cível nº 1117941-52.2017.8.26.0100, Rel. Des. Sérgio Shimura, julgado em 15/09/2020, DJe 15/09/2020

AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO - PEDIDO DE INVALIDAÇÃO DE DUAS ESCRITURAS PÚBLICAS (“VENDA E COMPRA DE IMÓVEL” E DE “NOVAÇÃO E CONFISSÃO DE DÍVIDA, COM PROMESSA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO”) - INADIMPLENTO POR PARTE DA CORRÉ API SPE 54 - INOCORRÊNCIA DE SIMULAÇÃO OU DOLO - Aquele que entrega o seu imóvel para aquisição de unidades de empreendimento, como destinatário final e sem intuito de especulação financeira, deve ser considerado consumidor - Precedentes do Superior Tribunal de Justiça - Todavia, embora a autora seja considerada consumidora, o conjunto probatório não é suficiente para invalidar os negócios com base em simulação ou dolo - Além disso, em todos os pedidos (principal e subsidiários), a autora pleiteia a anulação da alienação fiduciária celebrada em favor credor fiduciário, seguido de cancelamento do respectivo registro no Cartório de Imóveis - Pretensão da autora que esbarra no direito do terceiro de boa-fé (art. 167, § 2º, Código Civil, e art. 54 da Lei n. 13.097/2015) - Mesmo que se pudesse invalidar as escrituras, com o retorno da propriedade nas mãos da autora, é certo que, quando a matéria envolve coisa imóvel, subsume-se ao regime registrário, que se norteia pelos princípios da concentração, publicidade e segurança das relações jurídicas - A situação não constante do registro imobiliário não pode ser oposta contra o terceiro de boa-fé - Sentença de improcedência que fica mantida - RECURSO DESPROVIDO.

No tocante à problemática levantada no trabalho sobre o art. 185 do CTN configurar também uma exceção à fé pública registral, ainda que a ressalva não conste no art. 54 da Lei 13.097/2015, o Superior Tribunal de Justiça já se manifestou no sentido de não ser aplicável a Súmula nº 375 às execuções fiscais, conforme o REsp 1.141.990/PR36, relatado pelo Ministro Luiz Fux, julgado sob o regime dos recursos repetitivos (Tema Repetitivo 290) pela 1ª Seção em 10/11/2010, publicado no DJe em 19/11/2010. A tese firmada pelo STJ no Tema 290 é a seguinte: “

Se o ato translativo foi praticado a partir de 09.06.2005, data de início da vigência da Lei Complementar n.º 118/2005, basta a efetivação da inscrição em dívida ativa para a configuração da figura da fraude.

É possível constatar ainda que esse entendimento vem sendo aplicado, consoante o julgamento do Agravo Interno no Recurso Especial 1.617.159/PR, relatado pelo Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, julgado pela 1ª Turma em 17/02/2020, publicado no DJe em 03/03/2020.

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. FRAUDE À EXECUÇÃO. ART. 185 DO CTN. DESNECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DO CONSILIIUM FRAUDIS (RESP 1.141.990/PR, JULGADO SOB O RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS). RESSALVA DO PONTO DE VISTA DO RELATOR. RECURSO ESPECIAL A QUE SE DÁ PROVIMENTO.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Consoante descrito no primeiro capítulo deste trabalho, a segurança jurídica nas transações imobiliárias, entre tantas outras possíveis classificações, pode ser desdobrada em três acepções: do proprietário, do comércio e do tráfico. A primeira, possui um viés mais estático, de proteção da situação jurídica em si. A segunda, relaciona-se, especialmente, com o financiamento das onerosas transações imobiliárias e a tutela do sistema financeiro. Já a acepção do tráfico está afeita às alterações da situação jurídica dos direitos reais inscritíveis no fôlio real.

Nesta linha de raciocínio, foi exposto que um dos fatores que mais onera as transações imobiliárias são os denominados custos de transação, os quais, entre outros, desembocam na precificação da assimetria informacional entre proprietário titular e terceiro contratante e nos custos a que o último incorre na obtenção de incontáveis certidões negativas. Pode-se, inclusive, dizer com segurança que por mais diligente que o adquirente seja, ele dificilmente teria meios de levantar todas as certidões dos diferentes ramos do Poder Judiciário de todos os Estados da Federação a fim de efetuar uma transação imobiliária com nível assecuratório satisfatório.

Foi no intuito de redistribuir o ônus da assimetria informacional, conforme trazido no segundo capítulo, que o legislador infraconstitucional positivou o princípio da concentração dos atos registrares na matrícula do imóvel através do art. 54 da Lei 13,097/14. Salienta-se que, mais recentemente, numa demonstração de prestígio ao instituto, a novíssima Lei 14.382/2022 promoveu importantes mudanças naquele dispositivo. As alterações, que se perpetraram na introdução de um novo parágrafo e mudanças redacionais em diversos dispositivos do artigo, deixaram explícito a dispensa que o ordenamento jurídico passou a conferir à obtenção de certidões para além daquela preconizadas pela Lei 7.433/85.

O terceiro capítulo do trabalho se propôs a avaliar a correlação entre a concentração dos atos registrares e a fé pública registral. Diferenciou-se, neste meandro, os consectários advindos do efeito da publicidade material: (i) protetivo positivo: esposado no caput do art. 54 da Lei 13.097/14 e (ii) protetivo negativo: trazida no §1º do mesmo dispositivo.

Por todo exposto, é possível depreender que a positivação da concentração dos atos na matrícula do imóvel e seu corolário mais evidente, os efeitos da fé pública registral, constituem importantes ferramentas de atuação dos juristas envolvidos na temática do Direito Imobiliário. Não apenas os operadores do direito, mas toda a

sociedade se beneficia da inserção no ordenamento da concentração dos atos na matrícula do imóvel e de suas consequências práticas, na medida em que, consoante demonstrado ao longo deste trabalho, aqueles institutos impuseram maior segurança no tráfego imobiliário e no comércio.

Atende-se, assim, a um constante anseio da sociedade por maior transparência e segurança jurídica nas transações imobiliárias. Destarte, é seguro dizer que, atualmente, o terceiro de boa-fé que realizou negócio jurídico com o então titular registral de um direito real e que registrou o título que consubstancia o negócio encontra amparo da fé pública registral e da presunção absoluta de veracidade e legalidade da matrícula. De forma que as únicas certidões que podem ser exigidas e que, portanto, poderão ter seu conteúdo opostos a terceiros contraentes num negócio imobiliário são a de propriedade e de ônus reais e as fiscais relativas à parte contratante, ou seja, aquelas arroladas na Lei da Escritura Pública (7.433/85).

## REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Carlos Ferreira de. **Publicidade e teoria dos registros**. São Paulo: Almedina, 2022.

BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis: eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

BRASIL. **Constituição: República Federativa do Brasil**. Brasília, DF, Senado Federal, 1988.

BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências**. Diário Oficial de União, Brasília, DF, seção 1, 31/12/1973, p. 13.528. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm). Acesso em 10/09/2022.

BRASIL. **Lei n. 7.433, de 18 de dezembro de 1985. Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências**. Diário Oficial de União, Brasília, DF, seção 1, 19/12/1985, p. 18.686. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l7433.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7433.htm). Acesso em 10/09/2022.

BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, seção 1, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. PL 634/1975. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em 10/09/2022.

BRASIL. **Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015. Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP, da COFINS, da Contribuição para o PIS/Pasep-Importação e da Cofins-Importação incidentes sobre a receita de vendas e na importação de partes utilizadas em aerogeradores e dá outras providências**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, Seção 1, p. 1-19, 20 jan. 2015. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm). Acesso em 10/09/2022.

BRASIL. **Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, seção 1, 17/3/2015, p. 1. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm). Acesso em 10/09/2022.

BRASIL. **Lei nº 14.382, de 28 de junho de 2022. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) e dá outras providências**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 28 jun. 2022. Seção 1, p. 4. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Ato2019-2022/2022/Lei/L14382.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Ato2019-2022/2022/Lei/L14382.htm). Acesso em 10/09/2022.

BRASIL. **Medida provisória nº 1.085, de 27 de dezembro de 2022**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, n. 244, 27 dez. 2022. Seção 1, p. 2. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Ato2019-2022/2021/Mpv/mpv1085.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Ato2019-2022/2021/Mpv/mpv1085.htm). Acesso em 10/09/2022.

BRASIL. **Tribunal de Justiça de São Paulo**. Corregedoria geral de Justiça. Recurso administrativo n. 1042773-05.2021.8.26.0100, Rel. Des. Fernando Antônio Torres Garcia, julgado em 21/02/2022, DJe 25/02/2022.

BRASIL. **Tribunal de Justiça de São Paulo**. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. Apelação Cível n.1017364-22.2018.8.26.0071, Rel. Des. Geraldo Francisco Pinheiro Franco, julgado em 25/07/2019, DJe 13/08/2019

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. Recurso Especial n. 1.592.072/PR, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 21/11/2017, DJe 18/12/2017

CARVALHO. Afrânio. **Registro de Imóveis**. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1982.

CHEZZI, Bruno. **A nova legislação de registros públicos pela lei federal 14.382 - Saiba o que está valendo**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/369278/a-nova-legislacao-de-registros-publicos-pela-lei-federal-14-382>. Acesso em: 30 ago. 2022.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **A Lei 13.097/2015 e o princípio da concentração na matrícula**. Disponível em <<https://www.corimg.org/app/webroot/files/editor/files/11-O%20princ%C3%ADpio%20da%20concentra%C3%A7%C3%A3o%20matricial%20como%20garantia%20da%20seguran%C3%A7a%20jur%C3%ADdica.pdf>>. Acesso em 06.ago.2022.

DIP, Ricardo Henry Marques. Sobre a crise contemporânea da segurança jurídica. **Revista de direito imobiliário**, v. 26, n. 54, p. 11–33, jan./jun., 2003. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.

ERPEN, Décio Antônio; PAIVA, João Pedro Lamana. A autonomia registral e o princípio da concentração. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 49, p. 46-52, jul./dez. de 2000.

\_\_\_\_\_; \_\_\_\_\_. Panorama histórico do Registro de Imóveis no Brasil. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=270>>. Acesso em: 31.07.2022

\_\_\_\_\_; \_\_\_\_\_. O princípio da concentração dos atos registrais na matrícula do imobiliária (2014). Disponível em: < <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/o-princ-iacute-pio-da-concentra-ccedil-atilde-o-dos-atos-registrais-na-matr-iacute-cula-imobili-aacute-ria>>. Acesso em: 31.07.2022

GENTIL, Alberto et al. Registros Públicos. 3ª ed. Rio de Janeiro: Método, 2022

GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. A função econômica da publicidade registral (**Revista de Direito Imobiliário, RDI 55/133, 2003**). In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (Org.). Registros Públicos, 2. ed. ampl. (Coleção doutrinas essenciais: Direito Registral; v. 1). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

GRUBER, Rafael Ricardo. **A proteção do adquirente de imóvel pelo registro de imóveis [livro eletrônico]: a ineficácia de ônus ocultos em face do adquirente de boa-fé**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021

KERN, Marinho Dembinski; COSTA JUNIOR, Francisco José de Almeida Prado Ferraz. **Princípios do Registro de Imóveis Brasileiro - Vol. II**. São Paulo: Editora dos Tribunais, 2022. E-book

KUMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral vol. 5**. 1ª ed. São Paulo: YK Editora, 2020

LAGO, Ivan Jacopetti. A Lei 13.097 de 2015 e sua Contribuição Para a Governança Fundiária. **Revista de direito imobiliário [livro eletrônico]**, ano 39, v. 81, p. 11–33, jul/dez, 2016. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. Propriedade, Estado e Mercado (**Tese Concurso para Professor Titular da Faculdade de Direito da Universidade de Brasília**). Brasília, 2010.

MALTA, Alberto. **Direito imobiliário: segurança jurídica do tráfego imobiliário à luz dos novos normativos reguladores**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2020.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 10. ed. rev., atual. e ampl. Salvador: Editora Juspodivm, 2019.

MONTES, Angel Cristóbal. **Direito imobiliário registral**. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris Editor, 2005.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias. Sistemas de registros públicos na visão da professora Mônica Jardim: breves notas e reflexões sobre o modelo brasileiro. **Migalhas Notariais e Registrais**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/350651/sistemas-de-registros-publicos-na-visao-da-professora-monica-jardim>. Acesso em 10.set.2022

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias; COSTA-NETO, João. **Direito Civil – Volume Único**. 1ª Ed. Rio de Janeiro: Forense; MÉTODO, 2022.

PAULIN, Milson Fernandes. Da Fé Pública Notarial e Registrária. **Revista de Direito Imobiliário**, Editora Revista dos Tribunais, p. 189 - 200, 01 jan. 2012.

RICHTER, Luiz Egon. O Princípio da Concentração no Registro de Imóveis e os títulos não previstos na Lei de Registros Públicos. **Boletim do IRIB em revista**, São Paulo, v. 347, abr. 2013.

RODRIGUES, Daniel Lago. Lei no 13.097/15: Marco legislativo no Direito Civil, Processual Civil e Registral Imobiliário brasileiro (2017). **Boletim Eletrônico IRIB n.º 4615 de 24 de fevereiro de 2017**. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/lei-no-13-097-15-marco-legislativo-no-direito-civil-processual-civil-e-registral-imobiliario-brasileiro#:~:text=Em%20resumo%2C>

[%20a%20Lei%20n%C2%BA,matr%C3%ADcula%20afastadas%20todas%20as%20demais>.](#) Acesso em: 26.07.2022.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário.** Curitiba: Juruá Editora, 2013.