



PERSPECTIVAS JURÍDICAS

**ESTUDOS EM HOMENAGEM AOS
30 ANOS DE MAGISTÉRIO DE
FRANCISCO VIEIRA LIMA NETO**

Organizadores:

Adriana Pereira Campos

Flávio Cheim Jorge

Gilberto Fachetti Silvestre

Jader Ferreira Guimarães

1991 - 2021

Organizadores:

Adriana Pereira Campos

Flávio Cheim Jorge

Gilberto Fachetti Silvestre

Jader Ferreira Guimarães

Perspectivas jurídicas

*Estudos em homenagem aos
30 anos de magistério de
Francisco Vieira Lima Neto*

1991 – 2021

Edição dos Organizadores

2021

Perspectivas jurídicas

Estudos em homenagem aos 30 anos de magistério de Francisco Vieira Lima Neto

1991 – 2021

Organizadores:

Adriana Pereira Campos
Flávio Cheim Jorge
Gilberto Fachetti Silvestre
Jader Ferreira Guimarães

Participações:

Adib Pereira Netto Salim	Guilherme Santos Neves Abelha Rodrigues
Adriana Pereira Campos	Gustavo Tepedino
Anderson Sant'Ana Pedra	Hiasmine Santiago
Anderson Schreiber	Iago Abdalla Fantin
Anselmo Luiz Bacelar Junior	Igor Gava Mareto Calil
Augusto Passamani Bufulin	Jader Ferreira Guimarães
Brigida Roldi Passamani	José Eduardo Faria
Bruna Figueira Marchiori	Júlio César Pompeu
Carlos André Luís Araújo	Karoline Tavares Vitali
Cláudio Jannotti da Rocha	Lucas Abreu Barroso
Claudio Madureira	Marcelo Abelha Rodrigues
Clivia Marcolongo Pereira Guzansky	Márcio Cammarosano
Diogo Abineder Ferreira Nolasco Pereira	Mariana Fernandes Beliqui
Eduardo Silva Bitti	Nathália Canedo Rocha
Evandro de Castro Bastos	Paulo Sérgio de Paula Vargas
Fabio Paulo Reis de Santana	Rebecca Oliveira Dias
Felipe Sardenberg Três Henriques	Renan Sena Silva
Fernanda Ghiuro Valentini Fritoli	Ricardo Gueiros Bernardes Dias
Fernanda Medeiros e Ribeiro Rodor	Rodrigo Mazzei
Flávio Cheim Jorge	Sandro Bortoluzzi Lamêgo Rodrigues
Flávio Henrique Unes Pereira	Thaís Borges da Silva
Francelle Barcelos	Thais Milani Del Pupo
Francisco Amaral	Thiago Ferreira Siqueira
Gabriel Pereira Garcia	Tiago Aguiar Vilarinho
Gabriela Azeredo Gusella	Tiago Figueiredo Gonçalves
Geovany Cardoso Jevaux	Tiago Loss Ferreira
Gilberto Fachetti Silvestre	Trícia Navarro Xavier Cabral
Giselda Maria Fernandes Novaes Hironaka	Valesca Raizer Borges Moschen

ISBN: 978-65-00-28577-2

Título: Perspectivas jurídicas

Subtítulo: Estudos em homenagem aos 30 anos de magistério de Francisco Vieira Lima Neto

Formato: Livro Digital

Capa: Canva

Veiculação: Digital

Vitoria – ES – 2021

CAMPOS, Adriana Pereira; JORGE, Flávio Cheim; SILVESTRE, Gilberto Fachetti; GUIMARÃES, Jader Ferreira (Orgs.). **Perspectivas jurídicas: estudos em homenagem aos 30 anos de magistério de Francisco Vieira Lima Neto**. Vitória: Edição dos Organizadores, 2021, 665p. ISBN: 978-65-00-28577-2.

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

Perspectivas jurídicas [livro eletrônico] :
estudos em homenagem aos 30 anos de magistério
de Francisco Vieira Lima Neto : 1991-2021 /
organização Adriana Pereira Campos ...[et al.]. --
Vitória, ES : Gilberto Fachetti Silvestre, 2021.
ePub

Outros organizadores : Flávio Cheim Jorge,
Gilberto Fachetti Silvestre, Jader Ferreira
Guimarães.

Vários autores.
ISBN 978-65-00-28577-2

1. Direito civil 2. Lima Neto, Francisco Vieira
I. Jorge, Flávio Cheim. II. Silvestre, Gilberto
Fachetti. III. Guimarães, Jader Ferreira.

21-76724

CDU-34(81)

Índices para catálogo sistemático:

1. Brasil : Direito : Estudos em homenagem 34(81)

Aline Grazielle Benitez - Bibliotecária - CRB-1/3129

ISBN: 978-65-00-28577-2



O terceiro de boa-fé diante do cancelamento do título de propriedade no direito brasileiro

Lucas Abreu Barroso

Doutor em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Professor de Direito Privado na Universidade Federal do Espírito Santo. Advogado. E-mail: barroso_la@terra.com.br

Karoline Tavares Vitali

Doutoranda em Direito Público pela Universidade de Coimbra. Mestra em Ciências Jurídico-Políticas com menção em Direito Constitucional pela Universidade de Coimbra. Advogada. E-mail: karoline.vitali@gmail.com

Brigida Roldi Passamani

Mestra em Direito Processual pela Universidade Federal do Espírito Santo. Pós-graduada em Direito Público pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais. Advogada. E-mail: brigidapassamani@gmail.com

1 Notas introdutórias sobre o modelo registral brasileiro

A aquisição da propriedade imobiliária, por força do que dispõem os artigos 1.227 e 1.245 do Código Civil de 2002 (CC), opera-se (ressalvados os casos expressos em lei) mediante o registro do instrumento translativo no Cartório de Registro de Imóveis, de forma que, enquanto não realizado, o alienante permanecerá como titular do imóvel.

Desse arranjo legislativo infere-se que o registro imobiliário, quanto à titularidade, possui natureza constitutiva, estando a sua eficácia garantida desde o momento em que se apresentar o título ao oficial registrador e este o prenotar no protocolo (artigo 1.246 do CC), sendo considerada a ordem cronológica para a titularidade, de modo que o mencionado efeito constitutivo retroagirá à data da prenotação¹.

¹ A prenotação, porta de entrada do título no Cartório de Registro de Imóveis, segue documentada no "Livro nº 1 - Protocolo", nos termos dos artigos 173, 174 e 175 da Lei n.º 6.015/1973, a qual regulamenta todo o

A sistemática brasileira² exige duplo requisito para o título de propriedade, a saber, a *apresentação* do instrumento de transmissão ou ônus, que se perfaz no próprio termo negocial ou obrigacional, subjacente à titularidade (artigo 193 da Lei nº 6.015/1973), e o *procedimento*, pelo qual se promove, propriamente, a inscrição no álbum imobiliário (artigo 182 e seguintes da Lei nº 6.015/1973)³⁻⁴.

Não tendo o registro caráter absoluto, e justamente por sua configuração “dual”, é concebível que o desfazimento da titularidade, por meio da invalidação do registro e seu respectivo cancelamento, advenha de duas ordens distintas, sendo a primeira relacionada à própria nulidade ou anulabilidade do negócio jurídico que lhe deu causa, ou referindo-se total ou parcialmente a qualquer dos atos do registro.

Não se pode olvidar que o tipo de “vício” ao qual está submetido o registro ou o negócio jurídico subjacente poderá levar a soluções diversas do cancelamento, como é o caso da retificação (nos termos do artigo 213 da Lei nº 6.015/1973), ou agravar-lhe, exigindo pronunciamento jurisdicional.

De qualquer forma, em todas essas situações, mas, em especial, nos casos em que se efetiva o cancelamento, seja ele realizado na própria serventia cartorária, ou por comando

trâmite registral no âmbito das serventias cartorárias extrajudiciais. Cf. SCHREIBER, Anderson et al. *Código civil comentado: doutrina e jurisprudência*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 926-927.

² “O registro imobiliário foi denominado como forma de aquisição de propriedade pelo Código Civil de 1916, cujo sistema registrário foi regulamentado pela Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), com modificações das Leis nº 6.140/1974 e 6.216/1975, tendo sido recepcionado pelo Código Civil de 2002, onde a sistemática adotada, em parte, é a mesma do sistema imobiliário alemão”, Cf. REMEDIO, Antonio; AGUIAR, Marcos Vinícius Pacheco. A Lei n.º 13.097/2015 e a efetivação do princípio da concentração no registro de imóveis. *Revista Direito & Paz*, n. 37, p. 4-25, 2017. p. 9.

³ Foi apenas com a Lei nº 1.237/1864, regulamentada pelo Decreto nº 3.453/1865, que se instituiu, efetivamente, no Brasil, uma normatização voltada exclusivamente à regulamentação do sistema imobiliário. Ao se transformar o Registro de Imóveis (pela conversão do Registro de Hipotecas) em Registro Geral, foi alterado o próprio modo de aquisição do bem imobiliário, deixando de acompanhar a simples tradição da coisa para a necessidade de transcrição das aquisições no, então, Registro Geral. *Vide* REZENDE, Raquel Vieira Abrão. A sistemática registral imobiliária sob a perspectiva do princípio da publicidade registral. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 81, p. 101-132, jul./dez. 2016.

⁴ O processo de registro imobiliário vem sendo informatizado no Brasil. Desde a promulgação da Lei nº 11.977/2009, observa-se, a partir do seu artigo 37, a “implantação do sistema de registro eletrônico no país, bem como da disponibilização de serviços de recepção de títulos e fornecimento de informações e certidões em meio eletrônico” (MALUF, Paulo José Leonesi. Registros públicos e notas eletrônicas: riscos e oportunidades na migração do acervo documental físico para o meio eletrônico. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 80, p. 125-142, jan./jun. 2016. p. 131. Confira-se, igualmente, ASSAD, Frederico Jorge Vaz de Figueiredo. Registro de imóveis eletrônico e governança fundiária. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 81, p. 215-233, jul./dez. 2016. p. 226- 227.)

sentencial, é possível que se confronte, de um lado, a figura daquele que se diz legítimo proprietário, e, de outro, o terceiro que assume posição *a posteriori* e cuja proteção não pode ser ignorada pela importância de sua confiança na estabilidade do tráfico negocial⁵.

2 A Lei nº 13.097/2015 e os enunciados normativos que disciplinam a posição jurídica do terceiro de boa-fé

Existe no ordenamento brasileiro uma pluralidade de enunciados normativos que disciplinam a posição jurídica do terceiro de boa-fé, entre as quais se destacam: a) os artigos 1.245, 1.246 e 1.247, e seus respectivos parágrafos, do CC; b) os artigos 172 e 214, parágrafo 5º, da Lei nº 6.015/1973; c) o artigo 54 da Lei nº 13.097/2015. Entretanto, por terem sido editados em momentos muito distintos da história jurídica nacional, eles acabam por não guardar conformidade entre si – ao menos à primeira vista.

Antes de prosseguir, é preciso situar o tema proposto. Quando se fala nos modos derivados de aquisição da propriedade imobiliária numa cadeia de sucessão por atos *inter vivos*, ou mesmo *causa mortis*, sempre é possível observar o fenômeno também a partir do viés processual, haja vista que o tema da responsabilidade patrimonial lá repercute de forma direta.

Esta é a razão pela qual o registro imobiliário e a posição do terceiro de boa-fé importam à doutrina processual, sobretudo à execução, cabendo à convergência de normas materiais e processuais estabelecer o tratamento adequado à matéria⁶. Tome-se como exemplo o Enunciado 375 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça (STJ), o qual dispõe que o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.

⁵ ARAÚJO, Fábio Caldas de. *O terceiro de boa-fé: proteção na aquisição de bens móveis e imóveis*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020. Capítulo 4, item 4.2. [livro eletrônico].

⁶ “A fraude à execução é manobra do devedor que causa dano não apenas ao credor (como na fraude pauliana), mas também à atividade jurisdicional executiva [...]. Por frustrar a atividade executiva, de forma acintosa, é combatida com contundência pelo legislador, que considera a alienação/onerção fraudulenta do bem pelo devedor para terceiro ineficaz para o exequente (CPC, art. 792, § 1º), sem necessidade de ação própria para neutralizar a eficácia do ato fraudulento. O ato fraudulento, embora válido e eficaz para o devedor alienante e terceiro adquirente, não é oponível ao credor exequente; é ineficaz para ele e para a execução (CPC, 792, § 1º), que, ainda assim, pode recair sobre o bem transferido/onerado fraudulentamente. O bem, agora pertencente ao terceiro adquirente, responderá pela execução” (DIDIER JR., Fredie; BRAGA, Paula Sarno. O princípio da concentração da matrícula e a fraude à execução: um diálogo entre a Lei nº 13.097/2015 e o CPC/2015. *Revista Opin. Jur.*, n. 23, p. 310-330, jul./dez. 2018. p. 312)

É necessária, ainda, uma segunda advertência. Não se pode concluir que em todos os casos o terceiro adquirente de boa-fé ostentará a posição de mero *possuidor* do bem imobiliário sobre o qual recairá a disputa acerca da *titularidade*. Embora sabido que nem toda interação entre o sujeito e a coisa se mantém instrumentalizada pelo título, em muitos casos o conflito acabará por se restringir aos limites da titularidade, propriamente.

De toda forma, a solução jurídica se mostra um tanto quanto complexa quando se põe, lado a lado, o artigo 1.247 do CC (e seu respectivo parágrafo) e o artigo 54 da Lei nº 13.097/2015, sobretudo diante da infinidade de situações concretas que despontam da vida cotidiana. Tais dispositivos legais chegam a aparentar que nem sequer são congruentes e compatíveis entre si⁷, visto que, no primeiro caso, há autorização ao proprietário para que reivindique a propriedade imobiliária, cancelado o registro, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente, e, no segundo caso, há determinação de que não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, bem como há determinação de que 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 registrados ou averbados na matrícula do imóvel.

No entanto, ao invés de divergirem, os comandos legais reenviam ao mesmo fio condutor de outrora: à congregação, à concentração⁸ e ao efeito saneador do registro no que tange às diligências necessárias (enquanto externalização da titularidade como conduta obrigacional, derivada de vínculo intersubjetivo) à conservação ou à aspiração deste *estado de titularidade*. A determinação do artigo 54, parágrafo único, da Lei nº 13.097/2015 não permite outra interpretação.

A diligência que se espera daquele que ostenta boa-fé sempre deverá tender a favor do princípio da concentração, seja como agente que se valerá do acompanhamento dominial

⁷“O art. 1.247, parágrafo único, não conferiu nenhum tratamento privilegiado ao terceiro adquirente de boa-fé, contudo, em face do art. 54, parágrafo único, da Lei 13.097/2015 conclui-se pela mudança de paradigma de nosso sistema. [...] a orientação tomada pela doutrina e jurisprudência pátria pautou-se no entendimento de que o Código Civil absorveu o princípio da presunção de veracidade do registro, com origem no § 891 do BGB, mas não adotou o princípio da fé pública, estampado no § 892” (MEDINA, José Miguel Garcia; ARAÚJO, Fábio Caldas de. *Código civil comentado: com jurisprudência selecionada e enunciados das Jornadas do STJ sobre o Código Civil*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020. p. RL-1.178)

⁸ KERN, Marinho Dembinski. Princípio da fé pública registral e princípio da concentração. In: KERN, Marinho Dembinski; COSTA JR., Francisco José de Almeida Prado Ferraz. *Princípios do registro de imóveis brasileiro*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020. v. 2. Cap. 12. [livro eletrônico].

da matrícula do bem para se prover de informações substanciais a respeito da coisa imóvel, seja como agente que buscará implementar averbações e transmissões imobiliárias⁹.

Pelo dispositivo legal acima referido, a matrícula deverá passar a espelhar a situação real do bem imóvel e de seus titulares. Para tanto, valer-se-á da possibilidade de averbação de toda e qualquer ação que possa afetar o bem imóvel registrado (nos termos do artigo 54, incisos I a IV, da Lei nº 13.097/2015)¹⁰. Portanto, na esteira do que se afirma acerca das obrigações adjacentes à titularidade, é relevante compreender a “inoponibilidade” como espécie de decorrência que se atribui ao sujeito do fato registrável, isto é, àquele que aspira à titularidade.

Assim, a proteção do terceiro de boa-fé diante do cancelamento do título de propriedade tem como ponto de partida e como ponto de chegada, ainda e sempre, o registro (ou, melhor dizendo, o espelho registral) da titularidade imobiliária, com suas respectivas anotações, prenotações, averbações e retificações¹¹.

Não se renuncia, com isso, à mobilidade e à dinamicidade adquiridas ao longo do tempo, visto que, por garantirem segurança ao tráfego dominial, o registro valerá como elemento balizador do exercício da autonomia privada, bem como garantirá segurança no exercício de posições jurídicas (inclusive de natureza processual). A fé pública registral é elemento imprescindível dentro desse espectro, atribuindo como norte o estabelecimento de um

⁹ Fala-se quase que em um retorno à inoponibilidade, significando que o “não inscrito” não afeta aquele que tenha obtido o registro em seu favor. Cf. TORRES, Marcelo Krug Fachin. Ônus e dever de publicizar à luz da boa-fé registral. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 82., p. 15-52, jan./jun. 2017. p. 27-29.

¹⁰ Interessante observar que as tendências advindas das vantagens da publicidade registral originaram a multiplicação de diversos modelos de registro que não somente o imobiliário, como por exemplo o registro da propriedade industrial, realizado junto ao Instituto Nacional de Propriedade Industrial. Cf. TORRES, Marcelo Krug Fachin. Ônus e dever de publicizar à luz da boa-fé registral. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 82., p. 15-52, jan./jun. 2017. p. 21.

¹¹ Em posição divergente: “Apesar dos intensos debates doutrinários provocados pelo tema, o novo Código Civil assumiu posição clara sobre a questão, pois prevalece o direito de propriedade do titular lesado em detrimento do terceiro embasado na *bona fides*. No caso de aquisição a *non domino*, o terceiro de boa-fé poderá excepcionar a regra do art. 1.247, parágrafo único, em duas situações. Uma delas refere-se à decretação da nulidade do negócio jurídico por simulação. Neste caso, a proteção ao terceiro de boa-fé é expressa nos termos do art. 167 § 2º: ‘Ressalvam-se os direitos de terceiros de boa-fé em face dos contraentes do negócio jurídico simulado’. Mesmo que o negócio jurídico seja declarado nulo, a simulação não poderá ser oposta ao terceiro, para fins de reivindicação do bem. A segunda forma concentra-se na exceção de usucapião. O terceiro de boa-fé que adquire o imóvel a título oneroso, com transcrição no registro, poderá suscitar a usucapião ordinária em sua defesa” (MEDINA, José Miguel Garcia; ARAÚJO, Fábio Caldas de. *Código civil comentado*: com jurisprudência selecionada e enunciados das Jornadas do STJ sobre o Código Civil. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020. p. RL-1.178. [livro eletrônico].

sistema de proteção acentuada aos direitos daqueles que contratam, adquirem, negociam, dão em garantia etc., confiando na informação contida na publicidade do registro.

Não se pode negar, contudo, que a regra da publicidade e da concentração teria alcance muito distinto caso se tivesse optado por proteger o titular “registral”.

Veja-se o seguinte exemplo. Na cadeia dominial, a titularidade de um imóvel X foi transmitida de A para B, por intermédio de um contrato de compra e venda. Mais adiante, B transmitiu a propriedade do imóvel para C, que procede nos termos da Lei nº 6.015/1973 e promove a transmissão do registro para seu nome. Ocorre que se vem a descobrir que A teve suas assinaturas falsificadas, de modo que foi em juízo requerer a anulação do negócio jurídico, bem como o cancelamento do registro em favor de B. Certamente C terá a sua titularidade impactada pela conduta de A. Então, o conflito se estabelecerá para determinar a prevalência da titularidade de A ou C, a qual se resolveria adotando-se as premissas estabelecidas neste texto, em favor de C.

Situação diversa seria aquela em que C não tivesse levado a cabo o registro de sua posição jurídica como adquirente. O prejuízo advindo da manutenção única e exclusiva do estado de posse do bem, sem que se promovesse o respectivo registro, colocaria o promitente comprador em situação de vulnerabilidade, sendo possível, ainda, que o domínio acabasse sendo transferido em duplicidade, o que resultaria na contraposição de dois terceiros de boa-fé. Neste caso, deverá prevalecer aquele que confiou no sistema de transmissão legal da propriedade e na informação do registro.¹²⁻¹³

Cabe lembrar que nos casos em que se opuser ao cancelamento do título de propriedade a posição do terceiro possuidor de boa-fé, a usucapião tabular, prevista no artigo 214,

¹² “É certo que nosso sistema sublimou o papel da posse, o que pode ser comprovado pela leitura e aplicação das súmulas 84 e 308 do STJ. Isso não permite, todavia, que a posse possa contrapor uma realidade do registro sob pena de comprometer o efeito saneador do registro” (ARAÚJO, Fábio Caldas de. *O terceiro de boa-fé: proteção na aquisição de bens móveis e imóveis*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020. Capítulo 4, item 4.4.1.1.)

¹³ “Esta situação corrobora o afirmado que a publicitação dos direitos é, essencialmente, um ônus ao legitimado, podendo fazer uso ou não da publicidade, embora deva ter a plena consciência que em não fazendo, seu direito não será oponível e, conseqüentemente, restará afastado dos benefícios que a publicidade registral imobiliária concede ao titular registral, pois embora tenha como finalidade a tutela precípua da segurança jurídica do comércio, não deixa de ser um importante instrumento para a segurança estática dos direitos. Vale destacar, utilizar ou não a publicidade registral é uma faculdade do legitimado, mas para que se obtenham efeitos substantivos e a tutela registral o registro é, nesse ponto, obrigatório. Por derradeiro, não há problema em não se registrar, problema há em se acreditar que esta situação estará juridicamente protegida ou, pior, problema há quando efetivamente se protege uma situação não inscrita frente a uma situação devidamente inscrita” (TORRES, Marcelo Krug Fachin. Ônus e dever de publicizar à luz da boa-fé registral. *Revista de Direito Imobiliário*. v. 82, p. 15-52, jan./jun. 2017. p. 48.)

parágrafo 5º, da Lei nº 6.015/1973 poderá servir para consolidar a favor do possuidor a aquisição originária da titulação do bem, sem que se aproveite a nulidade a favor do “antigo” titular¹⁴.

3 Considerações finais

O tráfego imobiliário requer segurança e estabilidade. Ainda que não se vislumbre a recepção de um modelo registral tabular, o exercício das titularidades, enquanto regime jurídico intersubjetivo e obrigacional, reclama o acréscimo de condutas integradas pela boa-fé, a fim de que se implementem condutas que garantam a cognoscibilidade acerca da situação das coisas, das pessoas e de seus eventuais gravames e restrições.

Isso significa que o atributo da estabilidade não deve ser levado a se opor ao resgate de sua vocação pela dinamicidade, visto que a concentração de atos, anotações, prenotações, averbações e afins, no registro, mais especificamente, na matrícula do imóvel, possui o escopo de suavizar as assimetrias quanto aos enfeixos dominiais, no tempo e no espaço, revelando, a partir do artigo 54, parágrafo único, da Lei nº 13.097/2015, um tratamento jurídico em favor daquele que atuou conforme a boa-fé registral, excetuadas as hipóteses em que este mesmo tenha se valido de sua própria omissão.

4 Referências

ARAÚJO, Fábio Caldas de. *O terceiro de boa-fé: proteção na aquisição de bens móveis e imóveis*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020. [livro eletrônico].

ASSAD, Frederico Jorge Vaz de Figueiredo. Registro de imóveis eletrônico e governança fundiária. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 81, p. 215-233, jul./dez. 2016.

DIDIER JR., Fredie; BRAGA, Paula Sarno. O princípio da concentração da matrícula e a fraude à execução: um diálogo entre a Lei nº 13.097/2015 e o CPC/2015. *Revista Opin. Jur.*, n. 23, p. 310-330, jul./dez. 2018.

KERN, Marinho Dembinski. Princípio da fé pública registral e princípio da concentração. In: KERN, Marinho Dembinski; COSTA JR., Francisco José de Almeida Prado Ferraz. *Princípios*

¹⁴ A *Ratio* está igualmente presente na redação do Enunciado 84 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça (STJ), ao determinar ser admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido de registro. Cf. ARAÚJO, Fábio Caldas de. *O terceiro de boa-fé: proteção na aquisição de bens móveis e imóveis*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020. Capítulo 6, item 6.6.)

do registro de imóveis brasileiro. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020. v. 2. [livro eletrônico].

MALUF, Paulo José Leonesi. Registros públicos e notas eletrônicas: riscos e oportunidades na migração do acervo documental físico para o meio eletrônico. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 80, p. 125-142, jan./jun. 2016.

MEDINA, José Miguel Garcia; ARAÚJO, Fábio Caldas de. *Código civil comentado: com jurisprudência selecionada e enunciados das Jornadas do STJ sobre o Código Civil*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020.

REMEDIO, Antonio; AGUIAR, Marcos Vinícius Pacheco. A Lei n.º 13.097/2015 e a efetivação do princípio da concentração no registro de imóveis. *Revista Direito & Paz*, n. 37, p. 4-25, 2017.

REZENDE, Raquel Vieira Abrão. A sistemática registral imobiliária sob a perspectiva do princípio da publicidade registral. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 81, p. 101-132, jul./dez. 2016.

SCHREIBER, Anderson et al. *Código civil comentado: doutrina e jurisprudência*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

TORRES, Marcelo Krug Fachin. Ônus e dever de publicizar à luz da boa-fé registral. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 82., p. 15-52, jan./jun. 2017.

ANEXO – Enunciados normativos mencionados no texto

Código Civil brasileiro de 2002

(http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm)

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1.º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2.º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

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

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

Lei n.º 6.015/1973

(http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm)

Art. 172 - No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, " *inter vivos*" ou " *mortis causa*" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

Art. 182. Todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da seqüência rigorosa de sua apresentação.

Art. 193. O registro será feito pela simples exibição do título, sem dependência de extratos.

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- b) indicação ou atualização de confrontação;
- c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;
- e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
- f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;
- g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.

Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.

§ 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.

Lei n.º 13.097/2015

(http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm)

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, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil;

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

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 II do art. 593 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil.

Parágrafo único. 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.