

UNIVERSIDADE DE PASSO FUNDO – UPF
FACULDADE DE DIREITO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO *STRICTO*
SENSU EM DIREITO – PPGD: MESTRADO

Gian de Souza Novaz de Souza

INTEGRIDADE DO SISTEMA DE
REGISTRO DE IMÓVEIS BRASILEIRO

Passo Fundo

2023

Gian de Souza Novaz de Souza

INTEGRIDADE DO SISTEMA DE
REGISTRO DE IMÓVEIS BRASILEIRO

Dissertação apresentada como requisito parcial para obtenção do título de mestre em direito, no programa de pós-graduação *stricto sensu* em direito – PPGD, na Faculdade de Direito da Universidade de Passo Fundo – UPF, sob a orientação da Professora Doutora, Adriana Fasolo Pilati.

Passo Fundo

2023

CIP – Catalogação na Publicação

S729i Souza, Gian de Souza Novaz de
Integridade do sistema de registro de imóveis brasileiro
[recurso eletrônico] / Gian de Souza Novaz de Souza. – 2023.
700 KB ; PDF.

Orientadora: Profa. Dra. Adriana Fasolo Pilati.
Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade
de Passo Fundo, 2023.

1. Registro imóveis. 2. Bens imóveis. 3. Segurança
jurídica. 4. Propriedade - Aquisição. 5. Integridade. I. Pilati,
Adriana Fasolo, orientador. II. Título.

CDU: 347.235

Catalogação: Bibliotecária Jucelei Rodrigues Domingues - CRB 10/1569

A Comissão Examinadora, abaixo assinada, aprova a Dissertação.

“INTEGRIDADE DO SISTEMA DE REGISTRO DE IMÓVEIS BRASILEIRO”

Elaborada por

GIAN DE SOUZA NOVAZ DE SOUZA

Como requisito parcial para a obtenção do grau de “Mestre em Direito”
Área de Concentração – Novos Paradigmas do Direito

APROVADO COM LOUVOR

Pela Comissão Examinadora em: 29/09/2023



Dra. Adriana Fasolo Pilati
Presidente da Comissão Examinadora
Orientadora



Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho
Coordenador PPGDireito



Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto
Membro interno



Dra. Cleide Calgato
Membro externo



Dedicatória

À minha esposa, Karoline, pelo encorajamento diário, pelas horas de convivência doadas e pelo engajamento nesse período tão exigente da minha vida.

Ao meu filho, Bento, que este trabalho sirva como um exemplo da importância de termos fé, dedicação e perseverança na busca de nossos sonhos.

Aos meus sogros, Ronaldo e Karine, pela estrutura afetiva que me dão, sem o que não possuiria a constância necessária para meus projetos.

Poi ch'èi posato un poco il corpo lasso, ripresi via per
la spiaggia diserta, sì che 'l piè fermo sempre era 'l più
basso.

Dante Alighieri, *Divina Comédia* (inferno).

RESUMO

A apresentação dissertação tem como objetivo defender a integridade do sistema de registro de imóveis, com autonomia, coesão e coerência, apto a gerar as próprias respostas para as mais variadas situações que lhe são postas todos os dias. Para tanto, nos valem de técnicas que são próprias da disciplina de direito constitucional, notadamente da jurisdição constitucional, tal como a ponderação em caso de conflito entre princípios, as técnicas de distinção e superação da jurisprudência, a diferenciação havia entre texto e norma, entre outras. O desenvolvimento do trabalho está dividido em quatro capítulos, o primeiro aborda os princípios constitucionais do direito à propriedade e o direito à segurança jurídica, bem como, tece alguns fundamentos complementares, como a ideia de integridade de um sistema e a Teoria dos Diálogos Institucionais. No segundo capítulo, sem querer adentrar no âmbito do direito comparado, são abordados brevemente os sistemas de registro de imóveis que são mais citados pela doutrina, com o intuito de identificar o sistema adotado pelo Brasil. O terceiro capítulo dedica à evolução histórica do sistema registral brasileiro, suas características atuais, exceções legais e, ainda, o que compõe a *due diligence* no sistema atual. Por fim, no quarto capítulo, abordamos algumas exceções ainda não solucionadas de forma satisfatória pelo sistema registral brasileiro, tal como o caso da usucapião, a venda a *non domino* e problema de descolamento que existe entre precedente judicial e o enunciado da jurisprudência.

Palavras-chave: integridade do sistema. jurisdição constitucional. propriedade. registro de imóveis. segurança jurídica.

ABSTRACT

The dissertation presentation aims to defend the integrity of the property registration system, with autonomy, cohesion and coherence, capable of generating its own responses to the most varied situations that are posed to it every day. To this end, we use techniques that are specific to the discipline of constitutional law, notably constitutional jurisdiction, such as balancing in the event of conflict between principles, techniques for distinguishing and overcoming jurisprudence, the differentiation between text and norm, between others. The development of the work is divided into four chapters, the first addresses the constitutional principles of the right to property and the right to legal security, as well as some complementary foundations, such as the idea of integrity of a system and the Theory of Institutional Dialogues. In the second chapter, without wanting to enter the scope of comparative law, the property registration systems that are most cited by the doctrine are briefly discussed, with the aim of identifying the system adopted by Brazil. The third chapter is dedicated to the historical evolution of the Brazilian registration system, its current characteristics, legal exceptions and, also, what makes up due diligence in the current system. Finally, in the fourth chapter, we address some exceptions that have not yet been satisfactorily resolved by the Brazilian registration system, such as the case of adverse possession, sale *a non domino* and the problem of disconnection that exists between judicial precedent and the statement of jurisprudence.

Key-words: Constitutional jurisdiction. Legal security. Property. Registration. System integrity.

LISTA DE ABREVIATURAS

CCIR.....	Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais
CNJ.....	Conselho Nacional de Justiça
CPC.....	Código de Processo Civil
CTN.....	Código Tributário Nacional
EUA.....	Estados Unidos da América
IPTU.....	Imposto Predial e Territorial Urbano
ITR.....	Imposto Territorial Rural
LINDB.....	Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro
LNR.....	Lei dos Notários e Registradores
LRP.....	Lei dos Registros Públicos (6.015/73)
RCPN.....	Registro Civil das Pessoas Naturais
SERP.....	Sistema Eletrônico de Registros Públicos
STJ.....	Superior Tribunal de Justiça
STF.....	Supremo Tribunal Federal
TJRS.....	Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO.....	11
1.1.	efetividade do direito e a hiperjudicialização.....	14
1.2.	O direito à propriedade e o Registro de Imóveis.....	16
1.3.	As técnicas de jurisdição constitucional e o Registro de Imóveis Brasileiro...	18
1.4.	A segurança jurídica como supraprincípio.....	20
1.5.	A integridade do sistema como princípio em si.....	22
1.6.	A interação do direito registral com as demais disciplinas.....	25
1.7.	Teoria dos Diálogos Institucionais.....	26
2.	SISTEMAS DE REGISTRO DE IMÓVEIS.....	29
2.1.	As formas de classificação e sua utilidade prática.....	29
	<i>a) Registro de documentos vs registro de direitos.....</i>	<i>30</i>
	<i>b) Segurança jurídica estática e segurança jurídica dinâmica.....</i>	<i>31</i>
2.2.	A classificação atribuída ao sistema brasileiro.....	33
2.3.	O caso do registro Torrens.....	34
3.	O SISTEMA REGISTRAL BRASILEIRO.....	39
3.1.	Histórico e evolução.....	39
3.2.	Características atuais.....	42
3.3.	Exceções e assimetrias.....	46
3.4.	A due diligence no registro de imóveis brasileiro.....	50
3.5.	Autonomia da disciplina e visão macro.....	54
4.	A INTEGRIDADE DO SISTEMA REGISTRAL.....	56
4.1.	As exceções não solucionadas (hard cases).....	57
	<i>a) O caso da usucapião.....</i>	<i>57</i>
	<i>b) A venda a non domino.....</i>	<i>59</i>
	<i>c) Decisões judiciais: distinção e superação.....</i>	<i>61</i>
4.2.	Diálogo e responsabilidade entre os atores do sistema.....	66
	<i>a) O legislativo.....</i>	<i>68</i>
	<i>b) O Judiciário.....</i>	<i>69</i>
	CONCLUSÃO.....	73
	REFERÊNCIAS.....	75

1. INTRODUÇÃO

O registro de imóveis é uma instituição criada para publicizar a situação jurídica dos imóveis situados em sua circunscrição. Evidentemente, essa função acaba sendo diferente conforme a dinâmica que um ou outro país adota. Diz-se isso porque, embora o propósito deste trabalho não seja a de fazer uma análise de direito comparado, é imprescindível que se faça uma rápida abordagem às formas mais comuns de classificação dos sistemas de registro de imóveis, ao menos para situar o registro de imóveis brasileiro.

O nosso sistema de registro de imóveis, atualmente, pode ser classificado como um sistema de registros forte, na medida que protege o terceiro adquirente de boa-fé. Mas nem sempre foi assim. “Nascido” em 1843, com a Lei Orçamentária nº 317, o sistema nasce exclusivamente com intuito de registrar os imóveis sujeitos à hipoteca, mas não se preocupava com a propriedade propriamente dita, tampouco com os títulos judiciais ou as transmissões *causa mortis*.

A legislação foi evoluindo aos poucos. O código Civil de 1916 trouxe um avanço significativo, porém, como veremos, a tese sustentada por SORIANO NETO, em 1840, iria deixar um atraso que deixa vestígios até os dias atuais. Apesar do referido atraso, o sistema registral brasileiro sempre esteve em constante evolução. A Lei de Registros Públicos, em 1973, é considerada um importante marco nessa evolução e, mais recentemente, também são considerados marcos importantes a Lei 13.097/15 e a Lei do SERP (14.382/22).

Por outro lado, apesar de haver muitos estudos acadêmicos acerca do Registro de Imóveis, note-se que quase sempre estão versando sobre algum tema específico, mas não há uma teoria do sistema de registro de imóveis que trate da sua integridade como um todo, sob uma perspectiva macro, ao menos não nos termos propostos adiante. E é justamente nesse ponto que reside o problema de pesquisa, sobre a dinâmica do sistema de registro de imóveis brasileiro e, sobretudo, qual a importância de prezar pela sua integridade e coerência.

Daí porque pretendemos abordar a “integridade do sistema de registro de imóveis brasileiro”, tratando-o como sistema capaz de gerar, através da sua estrutura, as respostas aos mais variados desafios, a semelhança do sistema *autopoietico de Luhmann*. Nesse intuito, abordamos desde a importância do registro de imóveis na proteção ao direito fundamental da

propriedade até chegar às exceções não solucionadas de forma satisfatória até o momento (*hard cases*).

O método para desenvolvimento desse projeto é recorrer-se às técnicas de jurisdição constitucional como ferramentas de colmatação das lacunas do sistema registral, tal como a técnica de ponderação em caso de conflito de princípios, as técnicas de distinção e superação da jurisprudência, a técnica hermenêutica de diferenciação entre texto e norma, entre outras. Como se verá, todo o presente trabalho estará permeado por ideias próprias do direito constitucional.

Com esse intuito, o trabalho está dividido em quatro capítulos. No primeiro capítulo, tratamos a problemática da hiperjudicialização e, ainda, como o registro de imóveis pode contribuir com a efetividade do direito. Dentro desse primeiro capítulo também são abordados alguns pressupostos imprescindíveis à integridade do sistema de registro de imóveis, tal como o princípio da segurança jurídica, a integridade do sistema como um princípio em si e a teoria dos diálogos institucionais.

No segundo capítulo abordamos brevemente as classificações mais comuns do sistema de registro de imóveis, buscando identificar qual classificação tem a melhor relevância e qual pode ser atribuída ao registro de imóveis brasileiro. Já no terceiro capítulo abordamos alguns aspectos específicos do sistema registral brasileiro, tal como suas características, exceções e *due diligence*.

Por fim, no quarto capítulo buscamos abordar algumas situações que ainda não tem uma solução satisfatória à integridade do sistema registral, tal como a *usucapião*, a venda a non domino e o descolamento entre enunciados e seus respectivos precedentes.

Manuel

- *E agora? Que é que você diz em sua defesa? Sei que você é astuto, mas não pode negar o fato de que foi acusado.*

João Grilo

- *O senhor vai me desculpar, mas eu não fui acusado de coisa nenhuma.*

Manuel

- *Não?*

Encouraçado

- *Foi mesmo não. Começou com uma confusão tão grande que eu me esqueci de acusá-lo. Vou começar.*

João Grilo

- *Você não vai me acusar coisa nenhuma, porque a hora de acusar já passou.*

Manuel

- *Deixe de chicana, João, você pensa que isso aqui é Palácio da Justiça? Pode acusar.*

(Ariano Suassuna – *Auto da Compadecida*, p. 162)

1.1. efetividade do direito e a hiperjudicialização

A proteção dos direitos fundamentais, no direito constitucional moderno ou neoconstitucionalismo¹, compreende não apenas uma regra da constituição, mas um de seus elementos estruturantes, no sentido material.² Significa dizer, conseqüentemente, que observar a constituição é, dentre outros deveres, respeitar e garantir os direitos fundamentais.

O problema de outrora, como sabemos, foi de positivação desses direitos e garantia de seu status “constitucional”. Hodiernamente, no entanto, a preocupação está na sua efetividade. É o que expõe VIRGÍLIO AFONSO DA SILVA, por exemplo:

O maior desafio neste âmbito, como foi assinalado, é diminuir a divergência entre aquilo que o texto constitucional pretende garantir e realizar e aquilo que é de fato protegido e realizado.³

A Constituição Federal de 1988, por um lado, ampliou o rol de direitos e, por outro, elevou alguns direitos antes ditos “comuns” ao status de direito fundamental.⁴ Porém, disso resultou uma consequência negativa que se denomina aqui e ali como “hiperjudicialização”, isto é, a superlotação de demandas, pleitos e litígios que exigem do Poder Judiciário dar uma resposta efetiva.

O Conselho Nacional de Justiça – CNJ, no informativo “Justiça em Números”, regularmente atualiza dados e estatísticas que dão conta do tamanho do (des)congestionamento no Poder Judiciário. De acordo com o relatório de 2022⁵, por exemplo, é possível verificar que: a) o tempo médio entre inicial e sentença avançou de 1 ano e 6 meses em 2015 para 1 ano e 1 mês em 2021; b) o número de processos pendentes avançou de 60,70 milhões em 2009 para 77,3 milhões em 2021; c) a taxa de congestionamento no primeiro grau de jurisdição avançou

¹ Sem adentrar na discussão sobre a nomenclatura mais adequada, conforme se verifica na crítica de Manoel Gonçalves Ferreira Filho, in: FERREIRA FILHO, Manoel Gonçalves. Notas sobre o direito constitucional pós-moderno, em particular sobre certo neoconstitucionalismo à brasileira. *Revista de Direito Administrativo*. Vol. 250, ano 2009. p. 151-167. Disponível em: <https://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rda/issue/view/354>. Acesso em: 06/2021.

² MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. *Curso de Direito Constitucional*. 17ª edição. São Paulo: Editora SaraivaJur, 2022. p. 57.

³ SILVA, Virgílio Afonso. *Direito Constitucional Brasileiro*. 1ª Edição. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2021. p. 99.

⁴ TÁCITO, Caio. *Constituições Brasileiras*. Volume VII: 1988. Brasília: Senado Federal, Coordenação de Edições Técnicas, 2015. p. 21-22.

⁵ Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2022/09/justica-em-numeros-2022-1.pdf>. Acesso em 2023.

de 72,00% em 2009 para 76,50% em 2021; d) o número de magistrados providos, em 2021, é de 18.035, o que resulta em uma média superior a quatro mil processos por magistrado.

Os números em torno do Poder Judiciário, acima exemplificados, demonstram a superlotação do sistema judiciário brasileiro. Daí decorrem outros tantos efeitos colaterais, como a inefetividade (ou efetividade tardia) do direito também a potencial lesão à saúde física e psicológica dos servidores do Poder Judiciário.

Na busca de normalizar tal situação, os Três Poderes vêm sugerindo diversas soluções alternativas, tais como a conciliação e mediação, arbitragem, incidentes de resolução de demandas repetitivas, valorização dos precedentes judiciais, regras processuais de estímulo a autocomposição, utilização da tecnologia entre outros meios.

Uma das soluções que tem ganhado notoriedade é justamente a “desjudicialização” ou “extrajudicialização”, que consiste em atribuir às Serventias Extrajudiciais muitos dos serviços até então prestados exclusivamente pelo Poder Judiciário. Alguns exemplos são a Lei 9.514/97 (possibilitou a execução extrajudicial da garantia fiduciária); Lei 10.931/04 (retificação bilateral administrativa); Lei 11.441/07 (partilha extrajudicial, em razão de sucessão causa mortis ou divórcio); Provimentos editados pelo Conselho Nacional de Justiça – CNJ (parentalidade socioafetiva, alteração de gênero e nome para transgêneros, entre outros); reformas na Lei 6.015/73 (alteração extrajudicial de nome, usucapião e adjudicação compulsória extrajudicial).

Aqui também convém trazer alguns dados⁶: a) no Registro Civil das Pessoas Naturais, desde o Provimento n.º 16/2012 – CNJ, já foram realizados 190.507 de reconhecimentos de paternidade de forma extrajudicial; b) também no RCPN, desde o Provimento n.º 73/2018 – CNJ, houve 8.607 mudanças de nome e gênero de pessoas trans; c) no Tabelionato de Notas, desde a Lei 11.441/07, já foram lavradas cerca de 4,8 milhões de escrituras de inventários, partilhas, separações e divórcios, que em média levam menos de trinta dias para serem concluídas; d) no Tabelionato de Protestos, são cerca de 13 milhões de títulos privados que foram recuperados nos últimos 30 meses; e) no Registro de Imóveis, somente no Estado de São Paulo, entre 2019-2022, foram 9.040 processos de usucapião iniciados pela via extrajudicial; f) ainda no Registro de Imóveis, o procedimento de execução extrajudicial resulta em um

⁶ Associação dos Notários e Registradores do Brasil (ANOREG/BR). *Cartórios em Números*. 4ª Edição. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2022/12/Carto%CC%81rios-em-Nu%CC%81meros-Edic%CC%A7a%CC%83o-2022.pdf>. Acesso em 2023.

percentual de 95% de pagamento ou renegociação da dívida por parte do adquirente inadimplente.

Todos os atos acima são serviços que tradicionalmente seriam prestados pelo Poder Judiciário. Todavia, vêm sendo exercidos pelos notários e registradores por delegação do Poder Público (CF, art. 236). Ante as experiências exitosas do extrajudicial, o processo de extrajudicialização continua a ocorrer e fala-se, atualmente, até mesmo em busca e apreensão extrajudicial de bens móveis⁷.

Disso conclui-se parcialmente que, na medida em que os notários e registradores contribuem para a efetivação de direitos, contribuem, na verdade, para a eficácia social dos direitos fundamentais⁸ e passam a ser atores do processo de interpretação constitucional⁹, juntamente com a sociedade, os Poderes Executivo, Judiciário e Legislativo e demais autores.

Como se sabe, os Notários e Registradores prestam serviços de natureza pública por delegação do Estado (art. 236) e estão à frente dos denominados Registros Públicos, que se subdividem, conforme sua especialidade, em¹⁰: Registro Civil das Pessoas Naturais, Registro Civil das Pessoas Jurídicas, Registro de Títulos e Documentos, Tabelionato de Notas, Tabelionato de Protestos e Registro de Imóveis. Cada qual, do seu modo, contribui para a efetivação dos direitos fundamentais.

1.2.O direito à propriedade e o Registro de Imóveis

Como dito acima, cada um dos Registros Públicos contribui para a efetivação de algum(s) dos direitos fundamentais elencados na Constituição Federal de 1988. O Registro Civil das Pessoas Naturais, por exemplo, dá dignidade a todos indistintamente, procedendo ao registro de nascimento, alterações de nome, casamento e/ou união estável, óbito e outros atos essenciais da cidadania¹¹. Todavia, considerando que o objeto desta pesquisa é somente o

⁷ Projeto de Lei n.º 4.188/2021 (marco das garantias). Disponível em: <https://www.camara.leg.br/propostas-legislativas/2309053>. Acesso em 2023.

⁸ Segundo Virgílio Afonso da Silva, eficácia social, também denominada efetividade, se refere à efetiva produção de efeitos e efetiva regulação da realidade. *Op. cit.* p. 61.

⁹ HÄBERLE, Peter. *Hermenêutica constitucional*: A sociedade aberta dos intérpretes da Constituição: contribuição para a interpretação pluralista e “procedimental” da Constituição. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris, 2000. p. 19-28.

¹⁰ Vide Lei n.º 8.935/94, que regulamenta o art. 236 da Constituição Federal.

¹¹ Por isso mesmo denominam-se “Ofícios de Cidadania”, conforme § 3º do art. 30 da LRP.

sistema de Registro de Imóveis Brasileiro, concentraremos a análise especificamente sobre essa especialidade.

Desde seu surgimento aqui no Brasil, em 1843¹², até os dias atuais, o feixe de atribuições do Registro de Imóveis vem aumentando significativamente e cada uma dessas atribuições está voltada, ao fim e ao cabo, à proteção do direito de propriedade.

Evidentemente que, ao dar concretude ao direito de propriedade, acaba perpassando e efetivando outros direitos. Os exemplos são numerosos, vejamos: ao registrar um título onde a parte interessada seja beneficiária de assistência judiciária gratuita, está efetivando o acesso à justiça previsto no art. 5º, LXXIV; ao prenotar e processar um pedido de usucapião ou adjudicação pela via extrajudicial, está garantindo à parte o direito à razoável duração do processo, previsto no inciso 5º, LXXVIII; ao averbar constrições sobre os imóveis, está assegurando ao ofendido uma garantia de reparação pelo dano moral ou à imagem, previsto no art. 5º, incisos V e X; ao qualificar um título que lhe apresentado, cotejando-o com o ordenamento jurídico vigente, está assegurando o princípio da legalidade, previsto no art. 5º, inciso II.

De toda forma, como dito, o direito mais recorrente no Registro de Imóveis, evidentemente, é o direito à propriedade (art. 5º, caput). Ocorre que esse direito possui vários desdobramentos: direito à adquirir a propriedade; direito de não ser privado da propriedade sem que haja o devido processo legal; função social do direito de propriedade; restrições ao direito de propriedade.

Cada um desses desdobramentos do direito de propriedade está interligado com algum outro ramo do direito, além do direito constitucional. O direito à propriedade está ligado ao direito civil; a função social da propriedade está ligada ao direito ambiental; as restrições estão ligadas ao direito urbanístico e todos estão ligados ao direito tributário.

De outro lado, é consenso que nenhuma disciplina do direito deve ser vista de forma isolada. Segundo MIGUEL REALE, *antes de se fazer um estudo de determinado campo do direito, impõe uma visão de conjunto*¹³. É o que o referido autor denominou como “unidade do direito”.

¹² A Lei Orçamentária n.º 317, datada de 21/10/1843, é considerada pela doutrina como surgimento do Registro de Imóveis Brasileiro, especialmente pelo constante no seu art. 35, que criou o denominado “Registro Geral de Hypothecas”.

¹³ REALE, Miguel. *Lições Preliminares de Direito*. 27ª Edição. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 4.

Percebe-se, com isso, que, em verdade, o Registro de Imóveis é interdisciplinar, não ficando adstrito ao direito civil propriamente dito.

Por certo que todas as disciplinas serão interpretadas sob as regras e princípios do direito constitucional. É o que se convencionou chamar de “constitucionalização do direito”, que se subdivide em: a) constitucionalização-inclusão, onde a Constituição trata de temas que antes eram disciplinados pela legislação ordinária ou ignorados (ex. direito ambiental e do consumidor); e, b) constitucionalização-releitura, que impõe uma releitura de todos os ramos do direito de acordo com os preceitos da constituição.¹⁴

É inevitável concluir que o sistema de Registro de Imóveis não está servindo apenas ao direito civil, assim como não serve apenas o direito privado.

1.3. As técnicas de jurisdição constitucional e o Registro de Imóveis Brasileiro

Durante os últimos anos, a jurisdição constitucional vem sendo objeto de intenso estudo na doutrina nacional e estrangeira, e é justamente por tal razão, que, parafraseando ANA LETÍCIA QUEIROGA DE MATTOS, *a Constituição permanece exatamente porque não permanece*¹⁵. A constituição viva (*living constitution*) possui a árdua tarefa de se adequar aos padrões atuais da sociedade, sem, contudo, perder sua coesão, coerência e força normativa.

Para tanto, a doutrina e o próprio judiciário vêm desenvolvendo e aplicando técnicas de interpretação essa mobilidade e adequação. Os exemplos são muitos, mas convém aqui mencionar a técnica de ponderação no caso de conflito entre princípios, as técnicas de distinção (*distinguish*) e superação (*overruling*) dos precedentes judiciais, a técnica da derrotabilidade (*defeasibility*) das normas no caso concreto, a visão do processo sob as óticas procedimentalista e substancialista, a distinção existente entre texto e norma, entre outras.

A doutrina acerca do sistema de registro de imóveis, por outro lado, pouco aborda essa instituição como um sistema em si, capaz de gerar suas próprias respostas (*autopoietico*). Com certa recorrência, o que se vê são estudos de partes do sistema registral, ora se referindo aos

¹⁴ FONTELES, Samuel Sales. *Hermenêutica Constitucional*. 4ª Edição: revista, atualizada e ampliada. Salvador: Editora Juspodivm, 2021. p. 107.

¹⁵ MATTOS, Ana Letícia Queiroga. *Mobilidade e Rigidez coordenadas na República Federal da Alemanha*. In: A Supremacia da Constituição: reforma e controle no direito comparado. José Luiz Quadros de Magalhães (organizador). Belo Horizonte: Arras Editores, 2011. p. 135.

efeitos, ora se referindo à dinâmica. A nosso ver, no entanto, é necessário pensar no sistema como uma unidade e obter uma visão macro da disciplina.

É recorrendo às técnicas de jurisdição constitucional que podemos colmatar o sistema de registro de imóveis brasileiro e defender sua autonomia, integridade e eficácia. Cada técnica, *mutatis mutandis*, pode ser empregada no sistema registral com determinada função em prol do todo. Ademais, é importante observar, como se verá adiante, que essa proposta beneficia todos os atores do sistema, todavia, com mais razão, a sociedade.

Através da técnica de ponderação de princípios, por exemplo, podemos encontrar uma resposta satisfatória à celeuma em torno da primazia entre segurança jurídica estática e segurança jurídica dinâmica. É o exercício que fazemos no item 1.3 deste capítulo. Já as técnicas de distinção (*distinguish*) e superação (*overruling*) são utilizadas para analisar a jurisprudência nacional, em especial aquelas fixadas pelo STJ e STF, que de um ou outro modo afetam ou influenciam no sistema de registro de imóveis brasileiro.

A técnica da derrotabilidade (*defeasibility*) por sua vez, possibilita que determina norma seja afastada de forma episódica, para garantir uma medida de justiça no caso concreto, sem, contudo, que isso implique na invalidade da norma. Em outras palavras, a norma permanece hígida e oponível erga omnes, mas num caso concreto, de forma excepcional e fundamentada, sua aplicação pode ser afastada.

Outra técnica de grande valia para o estudo que aqui se propõe é a distinção que se faz entre texto e norma. Na medida que o texto é o enunciado e a norma é o produto que se extrai desse enunciado, é possível superar o já ultrapassado “elemento gramatical” da hermenêutica jurídica e, embora a letra continue sendo o ponto de partida, é possível construir uma compreensão daquela determina norma em consonância com os valores atuais da sociedade, bem como, em consonância com o estágio atual do registro de imóveis brasileiro.

A discussão entre procedimentalista e substancialistas, também permitem ao registrador de imóveis compreender a função do sistema registral brasileiro. Os primeiros irão adotar uma postura ativa para garantia de determinados valores da sociedade, ao passo que os segundos serão mais contidos, reservando-se ao controle das “regras do jogo”. Parece abstrato, mas não o é. Todos os dias os registradores estão qualificando títulos e decidindo pelo juízo positivo (registro) ou negativo (devolução) e essas posturas consubstanciam-se em visões distintas que influenciam diretamente no juízo decisório do registrador.

1.4. A segurança jurídica como supraprincípio

Princípios com definições muito amplas, como a segurança jurídica e a dignidade da pessoa humana, acabam sendo invocados de forma genérica como solução para todo e qualquer problema, o que acaba relativizando seu significado e enfraquecendo sua força normativa.

Mesmo na área registral costuma-se dizer que “o Registro de Imóveis é fundamental para garantir a segurança jurídica”, mas essa frase de efeito raramente está acompanhada da explicação sobre o que é segurança jurídica ou como ocorre essa garantia.

A própria Constituição Federal não trata sobre um direito à segurança jurídica propriamente dito. Sobre o assunto, fala a Constituição em direito adquirido, ato jurídico perfeito e coisa julgada (art. 5º, XXXVI). A doutrina, por sua vez, fala em irretroatividade da lei nova, regras de transição para lei futura, dentre outros aspectos.

Fato é, que encontrar uma definição precisa e uma sistematização para o princípio da segurança jurídica não é tarefa simples. Todavia, a nosso ver, VIRGÍLIO AFONSO DA SILVA conseguiu condensar em poucas páginas reflexões muito interessantes sobre o tema. De acordo com o professor da Universidade de São Paulo – USP os objetivos dessa segurança são a garantia de certa *estabilidade* em relação a fatos jurídicos ocorridos no passado, de *clareza* em relação ao direito vigente no presente e de alguma forma de *previsibilidade* para relações jurídicas futuras¹⁶.

A importância desses objetivos supera (e muito) o interesse do particular. Em verdade, tais objetivos estão ligados à própria função do direito, quer se adote uma postura procedimentalista, que se reserva ao controle das “regras do jogo”; quer se adote uma postura substancialista, que se posiciona como um concretizador de direitos¹⁷. É interessante notar que esses objetivos são próprios do direito enquanto uma unidade e, por isso mesmo, estão em praticamente todas as disciplinas. Vê-se, a título de exemplo, que a estabilidade em relação a fatos jurídicos ocorridos no passado importa ao direito penal, ao direito tributário, o processual civil, o administrativo...

¹⁶ SILVA, Virgílio Afonso. *Op. Cit.* p. 240.

¹⁷ STRECK, Lênio Luiz. *Hermenêutica Jurídica e(em) crise: uma exploração hermenêutica da construção do direito*. 11ª edição: revista, atualizada e ampliada. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2021. p. 52.

Justamente por essa característica onipresente em todas as disciplinas do direito e pelo status constitucional que ostenta é que podemos defender o princípio da segurança jurídica como um supraprincípio, que visa garantir estabilidade em relação ao passado, clareza em relação às regras atuais e previsibilidade quanto às regras futuras.

No Registro de Imóveis, podemos entender o princípio da segurança jurídica como supraprincípio norteador dos seus princípios específicos, tal como a especialidade, continuidade e legalidade. O inverso significa que todo o sistema registral imobiliário e seus princípios específicos existem para garantir segurança jurídica.

Outro aspecto que deve ser debatido, notadamente dentro do sistema de registro de imóveis, é definir, numa eventual colisão entre o direito fundamental à segurança jurídica, quem deva levar primazia. Frequentemente, a doutrina traz um conflito entre terceiro registral e um terceiro extrarregistral, buscando saber quem poderá reivindicar a propriedade e quem necessariamente deverá resolver em perdas e danos.

Conforme explica VIRGÍLIO AFONSO DA SILVA, para decidir qual direito sofrerá restrição é necessário aplicar o “teste de proporcionalidade”, que consiste em avaliar adequação, necessidade e proporcionalidade em sentido estrito¹⁸. No primeiro critério, deve-se indagar se a medida adotada é adequada para fomentar a realização do objetivo perseguido; no segundo, deve-se avaliar se a medida adotada é a menos danosa; no terceiro, há de se fazer um sopesamento entre os direitos em conflito.

Quando a esse último critério, da ponderação em sentido estrito, de acordo com PAULO GUSTAVO GONET BRANCO, é necessário considerar três fatores: *i.* o peso abstrato de cada princípio; *ii.* a grau de interferência sobre o direito preterido; e, *iii.* confiabilidade das premissas empíricas em que se escoram os argumentos sobre o significado da solução proposta para os direitos em colisão¹⁹.

Vamos nos socorrer à referida técnica de jurisdição constitucional e fazer o teste de proporcionalidade no conflito de princípios entre o terceiro adquirente de boa-fé e o terceiro extrarregistral:

¹⁸ SILVA, Virgílio Afonso. *Op. cit.* p. 120.

¹⁹ MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. *Op. cit.* p. 189.

ADEQUAÇÃO: em qual circunstância há melhor tratamento ao princípio da segurança jurídica? Decidir em prol do terceiro extrarregistral seria valorar um fato oculto (o contrato de gaveta) que só beneficia aquele determinado indivíduo, ao passo que, quando se decide em prol do terceiro adquirente de boa-fé, está sendo valorizada a tutela da aparência jurídica, que beneficia a sociedade como um todo e, portanto, é mais adequada à fortalecer o princípio da segurança jurídica;

NECESSIDADE: qual direito é necessário sacrificar para fomentar o princípio da segurança jurídica? Partindo do mesmo pressuposto, de que a tutela do terceiro extrarregistral só favorece um determinado indivíduo, enquanto a tutela do terceiro de boa-fé que confiou no registro favorece a sociedade, pois transmite a mensagem de que é possível confiar no registro, resta evidente que a decisão menos onerosa à higidez do princípio da segurança jurídica é tutelar o terceiro adquirente de boa-fé em detrimento do terceiro extrarregistral.

PROPORCIONALIDADE EM SENTIDO ESTRITO: Nessa fase é necessário analisar se o grau de restrição imposto ao direito do terceiro extrarregistral é justificado pelo grau de realização do direito concorrente. Não há dúvidas que, ao se prestigiar o terceiro adquirente de boa-fé, estar-se-á outorgando segurança jurídica ao registro, o que significa, conseqüentemente, que o registro é confiável. Conferir segurança ao registro significa conferir segurança à sociedade que confia no registro, ao passo que conferir proteção ao terceiro extrarregistral só beneficia aquele determina terceiro. Portanto, também na fase de sopesamento, há primazia do terceiro adquirente de boa-fé.

Ademais, seguindo a *lei epistemológica da ponderação*, é necessário considerar que as premissas da proteção do terceiro adquirente de boa-fé se coadunam com o significado do direito à segurança jurídica e, ao inverso, as premissas da proteção do terceiro extrarregistral tensionam o referido direito constitucional. Isso, por si só, já justificaria a primazia do terceiro adquirente de boa-fé.

Como visto, no teste de proporcionalidade que visa definir qual princípio deve prevalecer, é indiscutível que a primazia é do terceiro adquirente de boa-fé que confiou no registro, garantindo-lhe o direito de reivindicar a propriedade em detrimento do terceiro extrarregistral titular de um direito oriundo de contrato de gaveta.

Mas é importante que se diga que esse terceiro extrarregistral não será privado de forma absoluta de seu direito à segurança jurídica, apenas resolve de uma forma diferente. Nesse caso, assistirá direito à indenização por perdas e danos em face daquele que lhe alienou o bem, inclusive com fundamento na vedação do enriquecimento ilícito.

1.5. A integridade do sistema como princípio em si

Como se verá logo adiante, a função do sistema de registro de imóveis brasileiro é publicizar a situação jurídica dos imóveis localizados em sua circunscrição, notadamente no que diz respeito ao direito de propriedade, expondo as características do bem, seus titulares,

eventuais restrições legais, judiciais ou convencionais e todo o mais que possa interessar ao imóvel no aspecto jurídico.

O fim último dessa publicidade é assegurar segurança jurídica, tanto ao titular de direito já constante no registro (segurança jurídica estática), quando ao terceiro de boa-fé que de algum modo se relaciona e confia no teor do registro. Essa segurança alcançada pelo registro funda-se, por sua vez, na tutela da aparência e no princípio da legitimação registral que confere status de veracidade ao teor do registro²⁰.

Porém, para publicizar adequadamente determinada situação, há uma dinâmica, um iter registral. Há um processo registral, que pode ser entendido, tal como no processo judicial, como uma relação jurídica relação jurídica²¹, onde o direito material é o objeto da discussão, enquanto o procedimento é a estrutura em que se desenvolve essa discussão. Seguindo com a mesma analogia, além de haver um procedimento comum, há procedimentos especiais tal como a usucapião pela via extrajudicial, a adjudicação compulsória extrajudicial, loteamento, incorporação imobiliária, entre outros.

Mas além de regras específicas a respeito de determinado procedimento, também há princípios específicos do direito registral imobiliário que devem ser observados em qualquer caso, tal como: *princípio da unicidade de matrícula*, que estabelece que cada imóvel terá uma única matrícula e cada matrícula corresponderá apenas um imóvel; *princípio da concentração*, que exige que todos os atos relevantes juridicamente para determinado imóvel sejam publicizados na sua respectiva matrícula, sob pena de inoponibilidade perante terceiros; *princípio da especialidade*, que exige plena e perfeita identificação do imóvel (especialidade objetiva) e também das partes envolvidas no registro (especialidade subjetiva); *princípio da legalidade*, que impõe ao registrador o dever de qualificar todos os títulos que lhe são apresentados, levando ao registro os títulos em consonância com o ordenamento jurídico (qualificação positiva) e afastando os títulos imperfeitos, inválidos ou ineficazes (qualificação negativa), entre outros²².

Portanto, assim como a sentença judicial, o registro não surge de uma mera técnica de transposição daquilo que lhe é dito. Há determinados princípios e ritos que devem ser

²⁰ BRANDELLI, Leonardo. *Registro de Imóveis*: eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 300.

²¹ NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Manual de Direito Processual Civil*: volume único. 13ª edição: revista e atualizada. Salvador: Editora Juspodivm, 2021. p. 160.

²² Sobre demais princípios, vide: SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro. *Noções Fundamentais de Direito Registral e Notarial*. 3ª edição. São Paulo: SaraivaJur, 2022. p. 75 et seq.

observados sob pena de nulidade do processo. Daí então, se correlacionarmos função e dinâmica, é de se concordar com MARSHALL MCLUHAN quando afirma que *o meio é a mensagem*, pois

[...] a “mensagem” de qualquer meio ou tecnologia é a mudança de escala, cadência ou padrão que esse meio ou tecnologia introduz nas coisas humanas.²³

Significa dizer, em outras palavras, que o processo tem um valor em si e por si só transmite uma mensagem. É certo que em todo processo há um fim desejado pelas partes, de constituir, alterar, extinguir..., mas também é certo que o processo possui um fim em si mesmo, que é de garantir o caminho adequado dentro do Estado Democrático de Direito.

Também significa que, ao menos no caso do registro de imóveis brasileiro, a eficácia da atividade fim do registro se dá na exata medida da eficácia de sua dinâmica e será tão maior quando mais hermético for esse sistema. Por hermético, não se defende um sistema registral alheio às demais disciplinas do direito, mas um sistema livre de assimetrias, com possua respostas claras quanto aos direitos e deveres de cada personagem e quanto aos efeitos de cada ato, pois quanto mais previsível for, maior a segurança que entrega.

Daí porque defendemos a integridade desse sistema é um princípio em si, regente dos demais princípios do direito registral. Esse *princípio da integridade* é o que garante a funcionalidade e eficiência do sistema registral imobiliário como um todo e pode servir, por exemplo, como fundamento decisório num eventual conflito de direito entre o terceiro registral e o extrarregistral.

A ratio para tal decisão encontra-se, dentre outros fundamentos, (i) no interesse público da aplicação do princípio da integridade, em detrimento do interesse particular das partes; (ii) na primazia da tutela da segurança jurídica dinâmica em detrimento da segurança jurídica estática, pois aquela está voltada à coletividade, enquanto esta, está voltada ao indivíduo; (iii) no reforço à estabilidade e previsibilidade do sistema registral.

²³ MCLUHAN, Marshall. *Os meios de comunicação como extensões do homem*. Décio Pignatari (trad.). São Paulo: Cultrix, 2007. p. 22

1.6.A interação do direito registral com as demais disciplinas

Sustentar uma integridade ao sistema de registro de imóveis e prezar pela autonomia da disciplina, não significa, de modo algum, uma incomunicabilidade entre esta e as demais disciplinas do direito, pois como ensina SÍLVIO DE SALVO VENOSA, *as divisões e subdivisões dos vários campos do direito possuem primordialmente uma utilidade didática*²⁴.

Portanto, *o direito deve ser sempre visto e estudo como um todo*²⁵. Ocorre que essa afirmação possui um duplo sentido: o primeiro diz respeito à impossibilidade de tratar uma determinada disciplina como se fosse autossuficiente; mas por outro lado também significa que determinadas disciplinas não podem criar, dentro da sua estrutura, um microssistema paralelo ao que já existe em outra.

Um exemplo torna isso mais evidente: o ramo do direito do trabalho não pode criar um microssistema sobre invalidade ou ineficácia de negócios jurídicos envolvendo imóveis, pois isso já está suficiente regulamentado pela disciplina de direito civil. A coexistência de normas semelhantes sobre um mesmo tema, ainda que em ambientes diferentes, afeta a segurança jurídica no que diz respeito à clareza das regras.

Seguindo no exemplo do direito do trabalho, quando se quer determinada medida judicial constritiva para garantir a eficácia da execução, deve-se interagir com as disciplinas de direito civil, processual civil e registral para encontrar as medidas cabíveis, e não criar regras próprias.

Portanto, o intérprete deve estar atento ao direito como um todo e recorrer, sempre que necessário, às regras de outras disciplinas do direito. Isso evita que se criem regras paralela de um determinado sistema, o que acabaria, ao revés, isolando as disciplinas e afetando a unidade do direito.

Assim como sistema registral imobiliário é interdisciplinar, buscando em cada disciplina o tratamento adequado para determinado tema, as demais disciplinas devem recorrer ao direito registral para alcançar o tratamento adequado quando o tema envolver imóveis.

²⁴ VENOSA, Silvio de Salvo. *Introdução ao Estado do Direito*: primeiras linhas. 5ª Edição: revista e atualizada. São Paulo: Atlas, 2016. p. 21.

²⁵ *Ibidem*.

Assemelha-se ao denominado *princípio da conformidade funcional* que, conforme MARCELO NOVELINO, orienta os órgãos encarregados de interpretar a constituição a agirem dentro de seus respectivos limites funcionais, evitando decisões capazes de subverter ou perturbar o esquema organizatório-funcional²⁶.

Dessa forma, é possível e desejável que cada disciplina tenha seu regramento próprio, com integração com as demais disciplinas, sem, contudo, deturpar sua estrutura. Com isso, defendemos que, o sistema registral imobiliário (ou então o direito notarial e registral) deve ser considerado uma disciplina autônoma (pelos fundamentos que veremos adiante), e, como tal, deve concentrar as regras que regulam a dinâmica registral, sendo que o legislador tem o dever de afastar regras paralelas em outras disciplinas.

1.7. Teoria dos Diálogos Institucionais

Dentro da disciplina de hermenêutica constitucional, discute-se a denominada “TEORIA DA ÚLTIMA PALAVRA”. SAMUEL SALES FONTELES traz um exemplo elucidativo: *quem, por exemplo, deve decidir sobre o uso de determinados banheiros por transexuais? Legislativo ou Judiciário?*²⁷ Por um lado, defende-se que a última palavra seria do Judiciário, pois a Constituição Federal confiou ao Supremo Tribunal Federal – STF a condição de “Guardião da Constituição”, nos termos do seu art. 102²⁸. Inclusive, o então ministro do STJ, TEORI ALBINO ZAVASCKI, chegou a afirmar que:

[...] considerando que a atividade de interpretar os enunciados normativos, produzidos pelo legislador, está cometida constitucionalmente ao Poder Judiciário, seu intérprete oficial, podemos afirmar, parafraseando a doutrina, que o conteúdo da norma não é, necessariamente, aquele sugerido pela doutrina, ou pelos juristas ou advogados, e nem mesmo o que foi imaginado ou querido em seu processo de formação pelo legislador; o conteúdo da norma é aquele, e tão somente aquele, que o Poder Judiciário diz que é. Mais especificamente, podemos dizer, como se diz dos enunciados constitucionais (= a Constituição é aquilo que o STF, seu intérprete e guardião, diz que é), que as leis federais são aquilo que o STJ, seu guardião e intérprete constitucional, diz que são.²⁹

²⁶ NOVELINO, Marcelo. *Curso de Direito Constitucional*. 16ª edição: revista, atualizada e ampliada. Salvador Editora Juspodivm, 2021. p. 169.

²⁷ FONTELES, Samuel. *Op. cit.* p. 57.

²⁸ CF. Art. 102. Compete ao Supremo Tribunal Federal, precipuamente, a guarda da Constituição, cabendo-lhe: [...]

²⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *AI nos Embargos de Divergência em Recurso Especial 644.736/PE*. Rel. Min. Teoria Albino Zavascki, julgado em 27/08/2007.

Mas há também quem entenda que a última palavra deve ser do Legislativo, pelos seguintes fundamentos: (i) o parlamento representativo é o mais próximo que se pode chegar do ideal de democracia nos estados modernos; (ii) o processo de composição do parlamento representativo estrutura a competição política; (iii) o parlamento representativo é um aperfeiçoamento da democracia direta; (iv) a atividade decisória do parlamento estimula o compromisso, a acomodação de extremos, não a polarização; (v) a objeção contra a supremacia do parlamento representativo ecoa preconceitos da tradição antidemocrática; (vi) a regra da maioria é o único princípio de decisão coletiva que respeita o imperativo moral da igualdade; (vii) a regra de maioria limita o poder; e, (viii) decisões sobre questões de justiça não devem ser sensíveis à intensidade de preferências³⁰.

Surge então a “TEORIA DOS DIÁLOGOS INSTITUCIONAIS” como uma solução intermediária entre um e outro, propondo que a interpretação não deve ser encerrada pelo Judiciário ou pelo Legislativo, mas sim amadurecida dialeticamente por eles, onde o Parlamento fala pela lei e a Corte responde pela decisão judicial e assim segue-se um fluxo recíproco de argumentos.³¹

O que se quer dizer é que esse diálogo é de suma importância para garantia da integridade do sistema de registro de imóveis. Evidentemente que o diálogo pode envolver outros personagens, como os próprios registradores, mas o vital é que Legislativo e Judiciário estejam em sincronia quanto à função e dinâmica do sistema de registro de imóveis brasileiro.

Para tomarmos conta da importância desse diálogo, basta compararmos o art. 54 da Lei 13.097/15 com a jurisprudência (em especial a oriunda da Justiça do Trabalho). Por um lado, o Legislativo vem reforçando a inoponibilidade de fatos não inscritos³²; por outro, o judiciário segue concedendo prerrogativas ao terceiro extrarregistral mesmo ante sua negligência perante o registro, protegendo “contratos de gaveta” que estão na clandestinidade. Um dos problemas, como aponta LORRUANE MATUSZEWSKI, é que raramente se discute a desídia do terceiro extrarregistral:

³⁰ HÜBNER, Conrado *apud* FONTELES, Samuel Sales. *Op. cit.* p. 61.

³¹ FONTELES, Samuel Sales. *Op. cit.* p. 63.

³² Lei 13.097/15. Art. 54. [...] § 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. (Renumerado do parágrafo único com redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022).

Algumas perguntas que poderiam ter sido elaboradas para que se completasse o processo decisório deliberativo nos parece que não foram feitas: aquela pessoa que deixa deliberadamente de registrar o seu contrato deve receber proteção do sistema jurídico? Por quê? A justiça do caso concreto representa justiça para toda a sociedade? Há prejuízos sociais advindos da decisão que permite a admissão dos embargos de terceiro? A parte tinha condições financeiras de registrar seu contrato (e, se sim, é isso efetivamente relevante)? Qual seria o valor do registro em relação ao imóvel? Qual o impacto social e financeiro que decorre da proteção de terceiros que não registram o seu contrato?³³

Corrigir essa dissonância entre Legislativo e Judiciário, portanto, é fundamental para que se garanta a integridade do sistema de registro de imóveis brasileiro. Para tanto, recorre-se à Teoria dos Diálogos Institucionais, onde ambos os poderes podem colmatar essas lacunas, estabelecendo uma resposta unívoca, que seja benéfica à sociedade e não a um determinado indivíduo.

³³ MATUSZEWSKI, Lorrane. *Diálogos para uma (re)interpretação da Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça: uma crítica ao viés cognitivo jurisdicional a partir da comparação de sistemas registrares imobiliários*. Belo Horizonte/MG: Casa do Direito, 2022. p. 222.

2. SISTEMAS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Sem pretender adentrar num estudo sobre direito comparado³⁴, é válido uma breve análise a respeito dos sistemas de registro de imóveis utilizados nos mais variados países. Por um lado, permite-nos identificar qual caminho não seguir, como no caso do sistema Norte-Americano; por outro, permite-nos adotar soluções inteligentes adotadas em países com sistema semelhante ao nosso, tal como o Alemão.

2.1. As formas de classificação e sua utilidade prática

Não há uma unanimidade quando se fala em sistema de registro de imóveis. Alguns autores classificam de acordo com o processo de registro (sistema de inscrição e sistema consensualista)³⁵, outros preferem classificar conforme o escopo da tutela (segurança jurídica estática e segurança jurídica dinâmica)³⁶, mas há quem tenha classificado de acordo com a estrutura dos livros (baseado em indicador pessoal ou no indicador real)³⁷ e aqueles que classificam de acordo com o país de origem (sistema alemão, australiano, francês etc.)³⁸.

Muitas vezes, embora sob uma denominação diferente, uma classificação está falando a mesma coisa que a outra. É o exemplo da diferença que se faz entre “sistema de inscrição e sistema consensualista” e o “sistema alemão e sistema francês”, pois o sistema alemão é de inscrição, ao passo que o francês adota o consensualismo.

Seja como for, considerando que o intuito deste trabalho não é esmiuçar cada classificação, convém aqui delimitar as classificações mais relevante para o nosso propósito, que são basicamente duas: a primeira entre *registros de documentos e registro de direitos*, na medida que daí decorrem muitas especificidades do sistema e a classificação entre *segurança*

³⁴ Atento à crítica de LUCIANO OLIVEIRA *in*: não fale do Código de Hamurábi. Disponível em: https://edisdisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4213526/mod_resource/content/1/OLIVEIRA%2C%20Hamurabi.pdf. Acesso em: 03/2023.

³⁵ MELO, Marcelo Augusto Santana. *Teoria Geral do Registro de Imóveis: estrutura e função*. 2ª edição: revista e atualizada. São Paulo: Editora Juspodivm, 2023.

³⁶ BRANDELLI, Leonardo. *Registro de Imóveis: eficácia material*. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

³⁷ SERPA LOPES *apud* ORLANDI NETO, Narciso. *Registro de Imóveis*. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 2.

³⁸ SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. *Registro de Imóveis*. 5ª Edição. Indaiatuba: Editora Foco, 2021.

jurídica dinâmica e segurança jurídica estática, que, a nosso ver, é a classificação mais importante.

a) *Registro de documentos vs registro de direitos*

Basicamente, o registro de documentos é um sistema que “arquiva” documentos, sem, contudo, fazer um exame do seu conteúdo e até mesmo sem analisar a continuidade entre um e outro, se o vendedor tinha disponibilidade e outros aspectos próprios do registro de direitos.

É o caso do modelo norte-americano (sistema de registro de documentos)³⁹. Além disso, não há uma centralização das informações a respeito de determinado imóvel, o que existe são inúmeros documentos relativos às pessoas⁴⁰. Em razão dessa descentralização de informações, o adquirente precisa fazer buscas exaustivas acerca de toda documentação referente ao imóvel (denomina-se, nos EUA, de *title sarch*), para o que acaba contratando um advogado⁴¹.

Ainda assim, por mais exaustiva que seja a busca, não há certeza (segurança) mínima. Em razão dessa incerteza, o interessado acaba contratando um seguro específico para proteção contra os riscos inerentes da incerteza relacionada aos títulos de propriedade.

Verifica-se que, embora o registro seja muito mais simples (é um arquivamento), o custo acaba sendo muito mais elevado, tanto no que se refere ao tempo, como financeiramente. É o exemplo das Torres Gêmeas de Nova York, na década de 1970, onde foram necessários três anos de investimento em pesquisas das propriedades das áreas e um seguro de 72 milhões de dólares antes de iniciar a construção.⁴²

Já o sistema de registro de direitos consiste no registro do direito em si, não se limitando às formalidades extrínsecas do documento (que também são analisadas). Para tanto, há um profissional do direito que faz uma análise jurídica de conformidade com o direito (no sentido

³⁹ TORRES, Marcelo Krug Fachin. *O registro de imóveis norte americano: panorama geral*. In: *Transmissão da propriedade imóvel: uma análise comparada ao Brasil – Estados Unidos*. MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro *et al.* Leonardo Brandelli (coord.). Salvador: Editora Juspodivm, 2021. p.

⁴⁰ BRANDELLI, Leonardo. *Abstração e causalidade entre o plano real e o obrigacional e as espécies registradas imobiliárias*. Revista de Direito Imobiliário – RDI. Vol. 79. Jul.-Dez/2015. p. 85-124.

⁴¹ De acordo com Marcelo Krug Fachin Torres, muito embora o interessado possa ele mesmo efetuar as buscas, em razão da complexidade nesse processo, acaba contratando advogado especialista (p. 56).

⁴² GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez *apud* BRANDELLI, Leonardo. Registro de Imóveis: eficácia material. *op. cit.*

amplo), além de verificar aspectos específicos, como a disponibilidade do vendedor, a continuidade entre um registro e outro e a existência de direitos contraditórios, entre outros.

Aliado a isso, no sistema de registro de direitos, como regra, há um fôlio real onde se concentram todas as informações atinentes àquele determinado imóvel. Ou seja, há um repositório único para cada imóvel, como é o caso da *matrícula* no sistema registral brasileiro. Todos têm a obrigação de levar para esse repositório (matrícula) os direitos que possuem sobre o imóvel, sob pena de não poder opor esse direito para terceiros.

Como se pode ver, nesse segundo caso, elimina-se a assimetria de informações. A partir dessa “concentração”, toda informação jurídica do imóvel constará num único documento, qual seja: a certidão da matrícula do imóvel.

Dito isso, pode-se concluir que o sistema de registro de direitos é (e muito) mais eficiente do que o sistema de registro de documentos, pois traz mais segurança (previsibilidade) e menor custo financeiro e de tempo. É unanimidade, quando se analisa a fundo um sistema e outro, que o sistema registral brasileiro é significativamente melhor do que o sistema norte-americano.

b) Segurança jurídica estática e segurança jurídica dinâmica

Outra classificação de suma relevância é entre *segurança jurídica estática* e *segurança jurídica dinâmica*, que classifica os sistemas registrais de acordo com o objeto que esses sistemas visam proteger. Conforme LEONARDO BRANDELLI, a segurança estática tem por escopo garantir, além da certeza da titularidade e do conteúdo do direito, que o titular do direito subjetivo não possa ser dele privado, por fato de terceiros, sem que haja sua participação.⁴³

Já na segurança jurídica dinâmica preceitua que o titular de um direito subjetivo não pode ser privado do direito adquirido por circunstâncias que lhe sejam desconhecidas, e que não lhe eram exigidas conhecer, porque tomou as cautelas necessárias estabelecidas pelo ordenamento jurídico, devendo a aquisição ser mantida em consonância com o previsto no ato jurídico translativo.⁴⁴

⁴³ BRANDELLI, Leonardo. *Registro de Imóveis: eficácia material. op. cit.* p. 6-7.

⁴⁴ *Ibidem.* p. 8.

A primeira diferença, portanto, é que na segurança jurídica estática há a primazia de proteção ao “verdadeiro titular”, ainda que em prejuízo de terceiro adquirente de boa-fé, enquanto na segurança dinâmica dá-se primazia ao terceiro adquirente de boa-fé.

A segunda diferença é que a segurança jurídica estática está voltada à proteção individual (do verdadeiro titular) ao passo que a segurança jurídica dinâmica é uma segurança voltada à sociedade, que favorece a coletividade. Aliás, muito oportuna a crítica do Professor Marcelo Augusto Santana de Mello:

O cancelamento de um registro ou de uma cadeia de registros em razão de uma anulação do contrato que lhe deu causa favorece um único interessado, deixando, geralmente, uma legião de pessoas que confiaram no registro sem a proteção jurídica do direito de propriedade, e, pior, macula uma publicidade *erga omnes* de uma aparência jurídica confiável, gerando muita incerteza para o mercado imobiliário, descumprindo uma finalidade social relevante.⁴⁵

E por isso também, o entendimento de Leonardo Brandelli de que a adoção pela segurança jurídica dinâmica é a mais acertada:

[...] a proteção preponderante do tráfico jurídico, mas com instrumentos jurídicos eficazes a fim de garantir a segurança jurídica dos direitos, tornando a sua afronta uma exceção, é o caminho mais eficiente em termos jurídicos e econômicos.⁴⁶

A terceira diferença é sobre a resolução dos negócios jurídicos. No sistema que dá primazia à segurança estática, estar-se-á favorecendo o *verdadeiro titular*, ainda que haja terceiro de boa-fé, restando a este resolver seu prejuízo na esfera obrigacional (indenização), através de ação própria.

A quarta diferença é a respeito da *due diligence*, pois na segurança jurídica estática não basta confiar no registro, há que se observar também fatores externos (também denominados *extrarregistrais*), para além da própria matrícula, como por exemplo saber se há ações contra o alienante que possam repercutir em seu imóvel; a origem de sua propriedade; se há vícios na sua aquisição etc.

⁴⁵ MELLO, Marcelo Augusto Santana. *Teoria Geral do Registro de Imóveis: estrutura e função*. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris Ed., 2016. p. 63.

⁴⁶ BRANDELLI, Leonardo. *Op. cit.* p. 13.

Por consequência, a quinta diferença é que o registro terá *presunção relativa de veracidade*, uma vez que o verdadeiro titular pode fazer prova em contrário e reivindicar o imóvel. Aí calha esclarecer o seguinte: o registro, que nesse caso possui presunção relativa de veracidade, está envolto da chamada *legitimação registral*, que também é denominada *fé pública formal*, e não se confunde com a *fé pública no sentido material*.

Por todas essas questões envolvendo a segurança estática, como a tutela do indivíduo (e não da coletividade); o fato de o *verdadeiro titular* poder reivindicar o imóvel; a dificuldade e complexidade na *due diligence*... é que o sistema que preza pela segurança jurídica estática, apesar de ser um sistema de registro de direitos, não protege o terceiro adquirente de boa-fé e, por isso mesmo, é considerado registro de direitos fraco.

2.2. A classificação atribuída ao sistema brasileiro

O sistema registral brasileiro, como veremos adiante, nasceu com um regramento e dinâmica muito precária, muito longe do que temos hoje. De toda sorte, o nosso sistema hoje é pacificamente classificado como um sistema de registro de direitos forte, com primazia da tutela da segurança jurídica dinâmica.

De direitos porque o Estado delega ao particular (registrador), através de um concurso público de provas e títulos (CF, art. 236) o mister de garantir publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos (Lei 8.935/94, art. 1º). É de se notar que, ao exigir garantia de segurança e eficácia, estão o constituinte e o legislador a exigir um exame depurado do negócio, sob pena de responsabilidade civil, administrativa, tributária e penal.

Por outro lado, embora seja uma característica muito mais recente, nosso sistema filia-se hodiernamente aos sistemas que prezam pela segurança jurídica do terceiro de boa-fé (segurança jurídica dinâmica). Tal já era extraído pela doutrina de alguns dispositivos legais, todavia, é a partir da Lei 13.097/15⁴⁷ que houve a positivação expressa dessa característica, que, se não criou, certamente deu estrutura sólida para a dinâmica atual.

⁴⁷ Lei 13.097/15. [...] 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:** (Vigência). I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias; II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição

2.3.O caso do registro Torrens

Há também o chamado *registro torrens*, que possui a marca registrada de ser um sistema de registro de direitos com presunção absoluta de veracidade (*iure et de iure*), e assim como o registro de direitos “forte”, também protege o terceiro de boa-fé. Porém, o fundamento não é o mesmo, pois enquanto no sistema torrens a presunção absoluta decorre da própria publicidade, na medida em que há um efeito sanante com o registro e este se torna a realidade jurídica, enquanto no registro de direitos forte a proteção do terceiro de boa-fé decorre da tutela da aparência jurídica, protegendo o adquirente que confiou no registro.⁴⁸

O torrens é um sistema de registro australiano, idealizado pelo então deputado, Sir Robert Richard Torrens, cujo sistema surge no Brasil por iniciativa de Ruy Barbosa com a

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); (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022). 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 IV do caput do art. 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil). (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022) **§ 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. (Renumerado do parágrafo único com redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022) **§ 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) Art. 55. A alienação ou oneração de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio edilício, devidamente registrada, não poderá ser objeto de evicção ou de decretação de ineficácia, mas eventuais credores do alienante ficam sub-rogados no preço ou no eventual crédito imobiliário, sem prejuízo das perdas e danos imputáveis ao incorporador ou empreendedor, decorrentes de seu dolo ou culpa, bem como da aplicação das disposições constantes da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. (Vigência). Art. 56. A averbação na matrícula do imóvel prevista no inciso IV do art. 54 será realizada por determinação judicial e conterà a identificação das partes, o valor da causa e o juízo para o qual a petição inicial foi distribuída. (Vigência) § 1º Para efeito de inscrição, a averbação de que trata o caput é considerada sem valor declarado. § 2º A averbação de que trata o caput será gratuita àqueles que se declararem pobres sob as penas da lei. § 3º O Oficial do Registro Imobiliário deverá comunicar ao juízo a averbação efetivada na forma do caput, no prazo de até dez dias contado da sua concretização. § 4º A averbação recairá preferencialmente sobre imóveis indicados pelo proprietário e se restringirá a quantos sejam suficientes para garantir a satisfação do direito objeto da ação. Art. 57. Recebida a comunicação da determinação de que trata o caput do art. 56, será feita a averbação ou serão indicadas as pendências a serem satisfeitas para sua efetivação no prazo de 5 (cinco) dias. (Vigência) 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. (Vigência)⁴⁸ BRANDELLI, Leonardo. *Op. Cit.* p. 54.

edição do Decreto n.º 451-B, em 31/05/1890. Porém, para correta compreensão do sistema torrens, é necessária antes a compreensão do *zeitgeist*.

Na época o Registro de Imóveis era regido pela Lei n.º 1.237/1864 e seu decreto regulamentador n.º 3.453/1865, e se preocupava muito mais com os direitos dos credores hipotecários do que com o direito de propriedade, e tanto era assim que o seu art. 8º, § 4º, era expresso em afirmar que *a transcrição não induzia a prova do domínio, que ficava a salvo a quem for*, além de que, não havia o fólio real para concentrar as informações sobre determinado imóvel. Nesse contexto, o registro torrens surgiria como uma via paralela que se preocupava, aí sim, com o direito de propriedade e um registro que concentrava todas as informações sobre o imóvel⁴⁹, além de facilitar a comercialização e circulação dos títulos relativos ao domínio sobre a terra⁵⁰.

Dentre outras, uma das características do registro torrens é que uma via de seu registro se tornaria uma cédula, espécie de título de crédito que poderia ser dada em garantia ou servir para transferir a propriedade, o que quer dizer também que, quando o proprietário pretendesse alienar ou gravar o imóvel, devesse apresentar o título evidenciando a sua titularidade e a disponibilidade do imóvel⁵¹.

O registro torrens reunia três características muito peculiares: (1ª) seu registro possui presunção absoluta de veracidade, decorrendo daí uma inatacabilidade à sua matrícula inicial; (2ª) em virtude da inatacabilidade, havia um fundo de seguro por parte do próprio registro, para indenizar os proprietários que perdessem o caráter real de suas terras⁵²; (3ª) uma via do título torrens era entregue ao proprietário, o qual poderia prestar a cédula em garantia ou transferir-lhe à outro, tal como um título de crédito.

Dessa cartularidade decorriam algumas preocupações, como o extravio ou destruição do título, por exemplo. Para tanto, o Decreto 451-B, de 31/05/1890, fez previsão de um

⁴⁹ Ensina Marcelo Augusto Santana de Mello que se encontrava aí os elementos da matrícula imobiliária, que surgira quase um século depois, com o advento da Lei n.º 6.015/73. MELO, Marcelo Augusto Santana. *Registro Torrens*. In: Doutrinas Essenciais do direito Registral. DIP, Ricardo. JACOMINO, Sérgio (Orgs.). Volume VII: evolução histórica. 2ª Edição ampliada. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013. p. 1397.

⁵⁰ Quando da adoção do Registro Torrens no Brasil, Rui Barbosa apregoava que, dentre outras vantagens, a facilidade e a celeridade nas transações permitiram uma mobilidade inigualável, isso porque as hipotecas poderiam ser instituídas por simples nota certificativa, retendo-se o título. Do mesmo modo, o título poderia ser dado em penhor, oportunidade em que ficava ele de posse do credor.” ERPEN, Décio Antônio. *O registro torrens e o sistema imobiliário atual*. In: Doutrinas Essenciais do Direito Registral. DIP, Ricardo. JACOMINO, Sérgio. (Orgs.). Volume VI: registro imobiliário: dinâmica registral. 2ª Edição ampliada. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013. p. 317.

⁵¹ ERPEN, Décio Antônio. *Op. cit.* p. 318.

⁵² MELO, Marcelo Augusto Santana. 2013. *Op. Cit.* p. 1396.

procedimento para gerar um novo título, mediante a publicação por trinta dias consecutivos, em jornais de maior tiragem, de declaração contendo esclarecimento sobre eventuais hipotecas ou encargos que eventualmente gravassem o imóvel, cujo anúncio constituía-se como forma de publicidade, avisando eventual interessado de que o proprietário estava a pleitear a expedição de novo título⁵³.

Essas falhas do sistema envolvendo a perda do título geravam inseguranças enormes, em especial porque facilmente poderia haver uma fraude ao ser gerado mais de um título para o mesmo imóvel e não se saber a situação jurídica do imóvel. O Código Civil de 1916 impôs a primeira derrocada do sistema *torrens* ao estabelecer que a constituição ou transferência de direitos reais somente se opera mediante o registro junto ao Registro de Imóveis⁵⁴.

Essa transição, de um sistema que transferia a propriedade mediante a tradição, para um sistema que transfere a propriedade a partir do registro, fez nascer uma discussão sobre a revogação do sistema *torrens*. Em 1987, o professor e então desembargador do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul - TJRS, Décio Antônio ERPEN, defendeu que a revogação não foi total, mas somente nas partes conflitantes, de maneira que, se ao registro comum competia apontar o proprietário, ao *Torrens* era dado outorgar a garantia de invulnerabilidade da propriedade.⁵⁵

A principal característica que foi revogada pelo advento do CC/1916, foi justamente a transferência ou oneração do imóvel pela simples tradição do registro *torrens*, que se assemelhava a um título de crédito, inclusive mencionada Ruy Barbosa: “*verdadeiro título de crédito, transferível por endosso*”⁵⁶ – pois desde o CC/1916, o direito somente se constitui ou se transfere, mediante o registro. Permaneceu vigente, no entanto, o que hoje seria o ponto mais forte no sistema *torrens*: presunção absoluta de veracidade no registro *torrens*.

⁵³ ERPEN, Décio Antônio. *Op. cit.* p. 319.

⁵⁴ Não é unânime na doutrina dizer que a transferência da propriedade mediante o registro surgiu somente com o advento do CC de 1916. Antes disso, em 1890, o art. 8º do Decreto n.º 169-A, determinava que “a transmissão inter-vivos por título oneroso ou gratuito dos bens susceptíveis de *hypothecas* (art. 2º, § 1º), assim como a instituição dos *onus reaes* (art. 6º), não operam seus efeitos a respeito de terceiro, sinão pela transcrição, e desde a data della.” A isso denominou-se “tradição *solene*”, pois embora a propriedade se transmitisse com a tradição, havia uma solenidade para a tradição, que era o registro.

⁵⁵ ERPEN, Décio Antônio. *Op. Cit.* p. 311.

⁵⁶ Exposição de motivos do Decreto n.º 451-B. Disponível em <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1824-1899/decreto-451-b-31-maio-1890-516631-norma-pe.html>. Acesso em 12/2020.

A Lei n.º 6.015, em 31/12/1973, ao regulamentar o torrens, trouxe somente regras a respeito da formalidade e procedimento de seu registro, sem especificar, contudo, a regras de direito material, tampouco esclarecendo quais seriam os efeitos desse registro.

Porém, em 1991, com a edição do Dec. 11, houve a revogação expressa de vários decretos do início da República Velha, dentre eles aquele que instituiu o torrens em nosso ordenamento jurídico: o decreto 451-B/1890, fazendo subsistir tão somente as regras de cunho formal de que trata a Lei n.º 6.015/73.

Passados mais de 130 anos, o sistema torrens não corrigiu nenhuma de suas imperfeições, diferentemente do Registro de Imóveis, que teve suas atribuições e dinâmica quase que totalmente modificadas, preocupando-se hoje não apenas em proteger credores hipotecários, mas em publicizar toda a situação jurídica de um imóvel.

Mas nem por isso o torrens fora totalmente esquecido. Frequentemente se traz à tona a boa intenção de Ruy Barbosa e o que tem o torrens de mais atraente: uma presunção absoluta de veracidade que garante a proteção do terceiro adquirente de boa-fé.

Uma curiosidade diz respeito à sua dinâmica registral: o duplo registro. O registro torrens sempre foi facultativo, mas o sistema comum é obrigatório, logo, quem optasse também pelo torrens, teria um registro de um mesmo imóvel em dois sistemas diferentes:

Além das despesas pela existência de duplo registro, em ambos os sistemas, com rituais distintos, impõe-se a coincidência dos dados, em ambos os assentos. (Grifo nosso).⁵⁷

O Regulamento da Lei Torrens (Dec. 955-A, de 5/11/1890), evidentemente, não havia feito previsão de como seria a dinâmica registral entre o registro torrens e o nosso atual sistema de matrículas. Quando sobreveio a Lei n.º 6.015/73, tratando do registro torrens no Capítulo XI do Título V (art. 277 à 288), o legislador também não explicou como seria o processo de registro do sistema torrens frente ao sistema do fôlio real.

Recentemente, no entanto, a Consolidação Normativa Notarial e Registral do Rio Grande do Sul (CNNR/RS), trouxe uma regra interessante: registra-se o imóvel no sistema torrens, averbando-se na matrícula que os atos ali constantes têm os efeitos do torrens

⁵⁷ ERPEN, Décio Antônio. *Op. cit.* p. 307.

(presunção absoluta), e daí então não se averba mais nenhum ato junto ao torrens, salvo o de renúncia (art. 671).

Ainda assim, embora o registro torrens ainda fosse possível no Brasil (somente para os imóveis rurais), verificou-se pouquíssima aderência ao sistema, sendo possível enumerar algumas de suas razões: (i) o registro comum passou a dar conta do direito de propriedade, que foi a preocupação maior quando da época em que surge o sistema torrens (muito embora os efeitos do registro possuam presunção relativa); (ii) o procedimento do registro torrens é complexo, envolvendo entre outros requisitos: publicação de edital, parecer do Ministério público, chancela judicial...; (iii) não estão sujeitos ao registro torrens as transmissões causa mortis, nem os atos judiciais. Por não alcançar êxito, o sistema torrens recebeu críticas de peso, como fizera Afrânio de Carvalho, Clóvis Bevilacqua, Pontes de Miranda, Philadelpho Azevedo e Walter Ceneviva⁵⁸.

De toda sorte, fato é que o sistema torrens traz em seu bojo uma presunção absoluta de veracidade, protegendo o terceiro de boa-fé, ou como diria Décio Antônio Erpen: o sistema torrens resiste ao ataque reivindicatório⁵⁹, porém, repisa-se: o fundamento nesse caso é a própria publicidade registral (efeito sanante que torna o registro a própria realidade), diferentemente de um sistema que protege o terceiro de boa-fé consubstanciado na tutela da aparência jurídica.

A favor ou contra os efeitos do sistema australiano, é preciso reconhecer que após derrogação que impôs o Código Civil de 1916, bem como, a revogação expressa que impôs o Dec. 11/1991⁶⁰, o sistema torrens está totalmente revogado no Brasil, subsistindo tão somente as regras de cunho formal que traz a Lei n.º 6.015/73, que em nada adiantam se não há o suporte do direito material.

⁵⁸ Recomenda-se a revisão literária que fez Marcelo Augusto Santana de Mello, in: MELO, Marcelo Augusto Santana. 2013. *Op Cit.* p. 1399-1400.

⁵⁹ ERPEN, Décio Antônio. *Op. Cit.* p. 315.

⁶⁰ Vide art. 4º do Dec. n.º 11/1991, nos seguintes termos: “declaram-se revogados os decretos relacionados no Anexo IV.” Nesse referido anexo IV é que encontra-se arrolado o Dec. 451-B, de 31 de maio de 1890, que estabelecia o *registro e transmissão de imóveis pelo sistema Torrens*.

3. O SISTEMA REGISTRAL BRASILEIRO

O sistema de registro de imóveis do Brasil, atualmente é classificado como um sistema de registro de direitos forte⁶¹, que proteja o terceiro adquirente de boa-fé, muito embora haja exceções à essa regra.

Todavia é necessário entender que o sistema não nasceu como é hoje, mas vem sendo objeto de seguidas alterações ao longo dos anos. Isso quer dizer, por conseguinte, que algumas críticas há muito repetidas talvez já tenham perdido seu objeto ou mesmo superadas.

Daí porque, fazendo um retrospecto da evolução do nosso sistema, podemos perceber o quanto evoluímos, identificar e superar questões ultrapassadas para focar no novo.

3.1. Histórico e evolução

De acordo com IVAN JACOPETTI LAGO, que faz parte da doutrina majoritária a respeito do marco de nascimento do sistema de registro de imóveis brasileiro, o embrião do sistema que temos hoje surge com a edição da Lei Orçamentária nº 317, de 21 de outubro de 1843⁶². Todavia, não há, ainda, um registro de imóveis voltado à situação jurídica dos imóveis, pois até então a maior preocupação eram as denominadas “hipotecas ocultas”.

Não era nem de longe um sistema de registro de imóveis, tampouco um “sistema hipotecário”. Na verdade, impunha tão somente um registro hipotecário, atribuindo ao governo sua regulamentação⁶³, mas ainda não tratava das transmissões de bens (seja *inter vivos*, seja *causa mortis*), nem mesmo demais direitos reais que hoje são objeto de registro. Porém,

O sistema do registro das hipotecas de 1846 não havia surtido os efeitos esperados. A falta dos princípios da especialidade e da publicidade, e os problemas gerados por isso, acabaram por contribuir para a criação de um mecanismo de registro que proporcionasse uma base segura para

⁶¹ BRANDELLI, Leonardo. *Op. cit.* p. 54.

⁶² LAGO, Ivan Jacopetti. *História do Registro de Imóveis*. 2ª Edição: revista e atualizada. Coleção Direito Imobiliário. Alberto Gentil de Almeida Pedroso (coordenação). São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. p. 181 *et seq.*

⁶³ A regulamentação surgiu com o Decreto nº 482, em 14/11/1846.

as garantias, pelo que era fundamental que contemplasse também as transmissões imobiliárias. Assim, as críticas à Lei de 1843 catalisaram os anseios por mudança.⁶⁴

Em 24/09/1864 surge a Lei 1.237 que “*reforma a Legislação Hypothecaria [...]*”, criando um Registro Geral, o qual compreendia a transcrição dos títulos das transmissões dos imóveis suscetíveis de hipotecas e inscrição de ônus reais, bem como, a inscrição de hipotecas (art. 7º). Vê-se, conforme explica IVAN JACOPETTI LAGO⁶⁵, que aí já existe o princípio da inscrição⁶⁶, muito embora as transmissões “*causa mortis*” ainda não estivessem submetidas à transcrição.

Percebe-se, que desde a Lei 1.237/1864, a propriedade imobiliária, como regra, só se transmitida com o registro no Registro Geral, muito embora houvesse doutrina divergente, entendendo que o registro, por não provar a propriedade, não gerava efeitos entre as partes, e sua ausência não implicava a não transmissão do domínio.⁶⁷

O próprio marco relevante para o sistema registral brasileiro seria o Código Civil de 1916, o qual instituiu, no seu art. 859, que “*presume-se pertencer o direito real à pessoa em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu*”. Isso desencadeou uma discussão sem-fim, que perdura até hoje, a respeito da denominada “fé pública do registro”, buscando saber se em nosso sistema há ou não a fé pública material apta a proteger o terceiro de boa-fé.

A tese que primeiro tomou corpo havia sido a de existir no sistema registral brasileiro a fé pública material em relação a terceiros, de maneira que havia uma presunção *juris tantum* (relativa) do direito inscrito em relação às partes da relação jurídica publicizada, porém uma presunção *iure et de iure* (absoluta) em relação a terceiro que de boa-fé tivessem adquirido o direito inscrito.⁶⁸

Ensina BRANDELLI que esse primeiro entendimento surgiu com LYSIPPO GARCIA, que fora seguido por PHILADELPHO AZEVEDO, FRANCISCO BERTINO DE ALMEIDA PRADO; J. M.

⁶⁴ LAGO, Ivan Jacopetti. *Op. cit.* p. 187.

⁶⁵ *Ibidem*, p. 194.

⁶⁶ Lei 1.237/1864. Art. 8º *A transmissão entrevivos por título oneroso ou gratuito dos bens susceptíveis de hypothecas (art. 2º § 1º) assim como a instituição dos onus reaes (art. 6º) não operão seus efeitos a respeito de terceiro, senão pela transcrição e desde a data della.*

⁶⁷ MALHEIRO, Agostinho Marques Perdigão *apud* LAGO, Ivan Jacopetti. *Op. cit.* p. 197.

⁶⁸ BRANDELLI, Leonardo. *Op. cit.* p. 231.

CARVALHO SANTOS; SEBASTIÃO SOUZA; MIGUEL MARIA DE SERPA LOPES e outros, mas que a tese que sairia vencedora seria a de SORIANO NETO, por diversos fundamentos, dentre eles que o Código Civil de 1916 copiou o § 891 do BGB (presunção relativa), mas não copiou o § 892 que alcança proteção ao terceiro de boa-fé.

O objeto deste trabalho não é, evidentemente, remontar e reviver a discussão entre LYSSIPO GARCIA e SORIANO NETO. Todavia uma evidência é de suma importância ressaltar: a realidade do sistema registral em 1940 (ano em que SORIANO NETO defendeu sua tese) é e muito diferente da estrutura que se encontra o registro de imóveis atualmente.

Afirmava SORIANO NETO, por exemplo, que o sistema legal brasileiro não poderia comportar a fé pública material porque não tinha uma dinâmica e princípios voltado para tanto, como o fôlio real; legalidade; continuidade; instância; inscrição etc.⁶⁹ Mesmo que se chegue à conclusão de que, na época, o referido autor estava correto, o mesmo não se pode dizer na situação atual. Talvez o próprio autor, ao se deparar com o sistema atual, mudasse de ideia.

Essa discussão revigorou-se em 2015, com a publicação da Lei 13.097/15. De um lado, defendendo que a Lei n.º 13.097/15 trouxe ao nosso ordenamento jurídico o princípio da fé pública material estão MARINHO DEMBINSKI KERN⁷⁰, EDUARDO SÓCRATES CASTANHEIRA SARMENTO FILHO⁷¹ e IVAN JACOPETTI LAGO⁷²; por outro, defendendo que a Lei n.º 13.097/15 não trouxe ao nosso ordenamento jurídico o princípio da fé pública registral os autores VITOR FREDERICO KÜMPEL e CARLA MODINA FERRARI⁷³.

Independente da divergência acima, o entendimento que nos parece mais adequado é o exposto pelo professor LEONARDO BRANDELLI, para quem há, no ordenamento jurídico brasileiro, a adoção do princípio da fé pública, com proteção ao terceiro de boa-fé, porém, essa adoção não decorre da edição da Lei n.º 13.097/15, mas sim com fundamento no princípio da “tutela da aparência jurídica”, que por seu turno está compreendida no princípio geral do direito da “segurança jurídica”⁷⁴.

⁶⁹ NETO, Soriano. *Publicidade material do registro imobiliário: efeitos da transcrição*. Recife, 1940.

⁷⁰ KERN, Marinho Dembinski. A lei 13.097/2015 adotou o princípio da fé pública registral?. *Revista de Direito Imobiliário*. Vol. 78, 2015. p. 15-58. Jan. – Jun. 2015.

⁷¹ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. *Direito Registral Imobiliário*. 1ª Edição. Curitiba: editora Juruá, 2017. p. 54.

⁷² LAGO, Ivan Jacopetti. A lei 13.097 de 2015 e sua contribuição para a governança fundiária. *Revista de Direito Imobiliário*. Vol. 81, 2016. p. 155-184. Jul. – Dez. 2016.

⁷³ KÜMPEL, Vitor; FERRARI, Carla Modina. *Tratado de Notarial e Registral: ofício de Registro de Imóveis*. YK Editora, 2020. p. 267.

⁷⁴ BRANDELLI, Leonardo. *Op. cit.* p. 315.

Além da discussão em torno da fé pública material do registro, outra inovação do Código Civil de 1916 foi submeter as aquisições *causa mortis* e os títulos judiciais ao registro, para fins de disponibilidade. Isto é, mesmo que a propriedade se transfira com a morte, por força do princípio da *saisine*, a sua disponibilidade para o herdeiro alienar ou onerar, depende do registro. E não só isso, o registro também constitui prova da propriedade perante terceiros.

Sob o aspecto formal do registro, o Decreto 3.453/1865, que regulamentou a Lei 1.237/1864, trazia muitos livros, dentre eles o livro protocolo, livro de inscrição especial, livro de inscrição geral, livro de transcrição das transmissões, indicador real, indicador pessoal e outros⁷⁵. Talvez o principal aspecto a ressaltar é que não havia, ainda, um fólio real, ou seja, um repositório onde se concentrassem todas as informações de um determinado imóvel, como é a matrícula atualmente.

É justamente essa a grande alteração promovida pela Lei 6.017/73, que estipulou que todo imóvel terá uma matrícula e cada matrícula só pode corresponder a um imóvel (princípio da unitariedade/unicidade matricial), previsto no art. 176, § 1º, da Lei 6.015/73.

Após isso, vem surgindo alterações no sistema de registro de imóveis de forma frenética, tanto no aspecto material (criando, alterando ou extinguindo hipótese de registro) como no aspecto formal (alterando a dinâmica do registro).

3.2. Características atuais

Por vez ou outra é possível encontrar na doutrina algumas características do sistema de registro de imóveis brasileiro, porém, quase sempre se resume a dizer que se trata de um registro de direito com efeitos constitutivos (em regra).

Todavia, ao menos para os fins deste trabalho, podemos elencar ao menos sete (07) características do sistema de registro de imóveis brasileiro, pois é institucional, há responsabilidade civil pelos atos que pratica, interdisciplinar, baseado em fólio real, constitutivo, causal e preza pela proteção do terceiro de boa-fé.

É institucional porque a função que ele desempenha, de assegurar a situação jurídica dos imóveis, é uma função tipicamente estatal. Ocorre que a Constituição Federal de 1988 optou

⁷⁵ Vide art. 13 do Decreto 3.453, de 1864.

por delegar essa função ao particular através de concurso público de provas e títulos⁷⁶, conforme se vê do art. 236:

Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. (Regulamento)

§ 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. (Regulamento)

§ 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.

Portanto, trata-se de uma função pública exercida em caráter privado. Em razão desse vínculo, os notários e registradores são enquadrados como “*particulares em colaboração com o poder público*”, exercendo suas atividades *in nomine* do Estado, conforme decidido pelo Supremo Tribunal Federal - STF no Recurso Extraordinário – RE nº 842.846/SC, julgado em 27/02/2019⁷⁷.

Justamente por se tratar de uma função pública exercida em caráter privado, tanto o poder público como o delegatário estão sujeitos à responsabilidade civil pelos danos que vierem a ser causados no exercício da atividade. Recentemente, aliás, o Supremo Tribunal Federal – STF decidiu que o estado responde objetivamente, prescindindo da comprovação da culpa e assegurado o direito de regresso em face do delegatário, tendo fixado a seguinte tese:

O Estado responde, objetivamente, pelos atos dos tabeliães e registradores oficiais que, no exercício de suas funções, causem dano a terceiros, assentado o dever de regresso contra o responsável, nos casos de dolo ou culpa, sob pena de improbidade administrativa.⁷⁸

⁷⁶ O concurso é regulamentado pela Lei 8.935/94 e pela Resolução nº 81/2009 do CNJ.

⁷⁷ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *Recurso Extraordinário nº 842.846/SC*. Rel. Min. Luiz Fux. Julgado em 27/02/2019. Repercussão Geral. Tema 777.

⁷⁸ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *Recurso Extraordinário nº 842.846/RJ*. Rel. Min. Luiz Fux, julgado em 27/02/2019. Repercussão Geral. Tema 777.

Já o delegatário responderá somente se houver culpa (responsabilidade subjetiva), conforme art. 22 da Lei 8.935/94⁷⁹. A discussão que se encontra em aberto, atualmente, é se a pessoa prejudicada poderia ajuizar ação somente contra o Estado ou se pode inserir ambos em litisconsórcio passivo.

É porque no âmbito dos servidores público há a denominada “teoria da dupla garantia”⁸⁰. Segundo essa teoria, há duas garantias: uma, em favor do particular, possibilitando-lhe ação indenizatória contra a pessoa jurídica de direito público, ou de direito privado que preste serviço público, dado que bem maior, praticamente certa, a possibilidade de pagamento do dano objetivamente sofrido. Outra garantia, no entanto, em prol do servidor estatal, que somente responde administrativa e civilmente perante a pessoa jurídica a cujo quadro funcional se vincular⁸¹ (STF, RE 327.904/SP, julgado em 15/08/2006).

Dito de outra forma, a pessoa prejudicada não poderia ajuizar ação direta contra o delegatário, pois somente o Estado é quem pode agir neste sentido. Em todo caso, como dito, isso ainda resta em aberto, havendo entendimentos tanto num sentido como no outro, pois o Supremo Tribunal Federal – STF não deliberou sobre a “teoria da dupla garantia” no julgado em que decidiu pela responsabilidade objetiva do Estado (RE 842.846/RJ, julgado em 27/02/2019).

O sistema registral também é, em regra, constitutivo de direitos, conforme art. 1.245 do Código Civil⁸², de modo que, não havendo o registro, não há aquisição/transmissão do direito. Isso não vale apenas para o direito de propriedade, evidentemente, mas para todos os direitos passíveis de registro (sentido lato sensu). Há algumas exceções, como a aquisição por sucessão causa mortis e aquisições originárias (usucapião, v.g.), mas mesmo nessas exceções o registro produz alguns efeitos importantes, como a disponibilidade e publicidade do imóvel.

⁷⁹ Lei 8.935/94. Art. 22. Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso. (Redação dada pela Lei nº 13.286, de 2016). Parágrafo único. Prescreve em três anos a pretensão de reparação civil, contado o prazo da data de lavratura do ato registral ou notarial. (Redação dada pela Lei nº 13.286, de 2016).

⁸⁰ CARVALHO, Matheus. *Manual de Direito Administrativo*. 10ª edição: revista, atualizada e ampliada. São Paulo: Editora Juspodivm, 2022. p. 383.

⁸¹ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *Recurso Extraordinário nº 327.904/SP*. Rel. Min. Carlos Britto, julgado em 15/08/2006.

⁸² Código Civil. Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

Na medida em que não é um registro meramente formal, mas sim constitutivo de direitos, o sistema também é interdisciplinar, pois se relaciona não apenas com a lei que disciplina a dinâmica do registro (6.015/73), mas com todo o arcabouço jurídico. As disciplinas de direito civil e direito tributário certamente estão entre as mais presentes no dia a dia da atividade.

Outra característica é que o sistema brasileiro se baseia num fôlio real, a matrícula⁸³, onde há a concentração de todas as informações a respeito de determinado imóvel num único local. Tal dinâmica facilita, e muito, a busca por informações a respeito de determinado imóvel. Basta pensarmos, por exemplo, no sistema Norte-Americano, onde as informações estão fragmentadas em diversos contratos, os quais deve a parte interessada pesquisar, encontrar, organizar e analisar.

O sistema registral brasileiro também é marcado por uma *causalidade relativa*⁸⁴⁻⁸⁵ entre o direito obrigacional e o direito real, isto é, entre título e registro, de modo que a invalidade do primeiro enseja, como regra, a invalidade do segundo. É diferente do sistema alemão onde há três negócios: o obrigacional, o acordo juri-real de transmissão e o registro. Nesse último caso, do sistema alemão, há uma abstração entre direito obrigacional e o registro, de modo que a invalidade do primeiro não afeta o registro.

Por fim, o sistema também é marcado pela primazia de proteção ao terceiro adquirente de boa-fé. Já explicamos alhures que há uma divisão que classifica os sistemas de registro de imóveis em fraco (quando dá primazia à segurança jurídica estática) e forte (quando a primazia é da segurança jurídica dinâmica). Certo é que desde sempre houve fundamentos para proteção do terceiro de boa-fé, mas com o advento da Lei 13.097/15 houve uma positivação categoria e, não obstante, houve também mudança na dinâmica registral.

A mudança na dinâmica, acima referida, consiste no que se convencionou chamar de “princípio da concentração”, que, invertendo o ônus da prova, estabeleceu que é o credor quem tem a obrigação da publicizar sua demanda na matrícula do imóvel, não mais recaindo ao comprador o dever realizar uma *due diligence* exaustiva para aferir eventuais riscos do negócio.

⁸³ Lei 6.015/73. Art. 176. [...] § 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas: (Renumerado do parágrafo único, pela Lei nº 6.688, de 1979) I - cada imóvel terá matrícula própria, [...]

⁸⁴ BRANDELLI, Leonardo. *Registro de Imóveis*. Op. cit. p. 62.

⁸⁵ SILVA, Clóvis V. do Couto. *A obrigação como processo*. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006. p. 52.

Por isso mesmo, as ditas “certidões forenses” não são mais um requisito da escritura pública, conforme art. 1º da Lei 7.433/85⁸⁶.

A regra geral, portanto, é a seguinte: o interessado no imóvel tem o dever legal de consultar a matrícula do imóvel (sendo desnecessária a *due diligence* extrarregistral) e não havendo publicização de ônus (sentido amplo) na matrícula do imóvel, será digno de proteção pelo ordenamento jurídico, porque confiou no registro (segurança jurídica dinâmica).

3.3. Exceções e assimetrias

Toda regra comporta exceções, e no sistema registral não é diferente. Porém, há determinadas situações que são exceções, enquanto outras são regulamentações assimétricas do sistema, isto é, dispositivos legais que não se coadunam com o todo. Identificar a diferença entre uma e outra situação é importante porque, no caso da norma assimetria, é possível um movimento político-legislativo para garantia da integridade do sistema de registro de imóveis, ao passo que, no caso da exceção, é necessário identificá-la e evidenciá-la de forma clara, especialmente ao leigo.

A mesma lei que trouxe⁸⁷ o princípio da concentração e o reforço ao princípio da inoponibilidade de fatos não inscritos (13.097/15), trouxe também às exceções para essa regra:

Art. 54. [...] § 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

⁸⁶ Lei 7.433/85. 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. § 1º - O disposto nesta Lei se estende, onde couber, ao instrumento particular a que se refere o art. 61, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, modificada pela Lei nº 5.049, de 29 de Junho de 1966. § 2º ~~O Tabelião consignará no ato notarial, a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, as certidões fiscais, feitos ajuizados, e ônus reais, ficando dispensada sua transcrição. § 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 Medida Provisória nº 656, de 2014) (Vigência) § 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) § 3º - Obriga-se o Tabelião a manter, em Cartório, os documentos e certidões de que trata o parágrafo anterior, no original ou em cópias autenticadas.~~

⁸⁷ Há quem entenda que a Lei 13.097/15 não criou uma regra, mas apenas reforçou. Nesse sentido: JACOMINO, Sérgio. “Concentração na matrícula” e o entulho informativo. Disponível em: <https://cartorios.org/2015/02/03/concentracao-na-matricula-e-o-entulho-informativo/>. Acesso: 09/2023.

de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel. (Renumerado do parágrafo único com redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

A primeira exceção diz respeito à situação de falência do transmitente nos termos do art. 129⁸⁸ e art. 130⁸⁹ da Lei 11.101/05. Todavia é preciso observar alguns pontos: *i.* como explica ANDRÉ SANTA CRUZ, que a Lei 11.101/05 não se aplica a devedores civis (não empresários), os quais se submetem, quando caracterizada a sua insolvência, às regras do concurso de credores, previstas no Código de Processo Civil⁹⁰; *ii.* o art. 99, inciso VIII⁹¹, determina que a decretação de falência deve ser anotada no Registro Público de Empresas (Junta Comercial) e na Receita Federal, para que conste a expressão “falido”, a data da decretação da falência e a inabilitação de que trata o art. 102 da mesma lei; *iii.* nos negócios imobiliários que envolvem pessoa jurídica, o mínimo que se deve solicitar é uma certidão simplificada da Junta Comercial e o Cartão CNPJ, sendo que, se for o caso de pessoa falida, tal condição constará de ambos os documentos.

Portanto, se trata de uma exceção de simples aferição, aplicável somente quando se estiver tratando com pessoa jurídica sujeita à falência e bastando a verificação à certidão simplificada emitida pela Junta Comercial (Registro Público de Empresas) e Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral de Pessoa Jurídica (CNPJ), ambos documentos públicos que podem ser emitidos via internet.

⁸⁸ Lei de Falências (11.101/05). 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: [...] 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; IV – a prática de atos a título gratuito, desde 2 (dois) anos antes da decretação da falência; V – a renúncia à herança ou a legado, até 2 (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.

⁸⁹ Lei de Falências (11.101/05). 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.

⁹⁰ SANTA CRUZ, André. *Manual de Direito Empresarial*: volume único. 12ª edição: revista, atualizada e ampliada. São Paulo: Editora Juspodivm, 2022. p. 865.

⁹¹ Lei de Falências (11.101/05). Art. 99. A sentença que decretar a falência do devedor, dentre outras determinações: [...] VIII - ordenará ao Registro Público de Empresas e à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil que procedam à anotação da falência no registro do devedor, para que dele constem a expressão “falido”, a data da decretação da falência e a inabilitação de que trata o art. 102 desta Lei; (Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência)

A segunda exceção são *as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro*. Normalmente, a doutrina menciona que tal dispositivo está fazendo alusão aos institutos da usucapião e da *sucessão causa mortis*⁹². De fato, no primeiro caso, havendo uma posse *ad usucapionem* exercida por terceiro extrarregistral, o terceiro adquirente não obterá sucesso na reivindicação do imóvel com base tão somente no registro e, por esta razão, como se verá adiante, a verificação dessa circunstância *in loco* é uma diligência necessária.

Já no caso da *sucessão causa mortis*, seguindo o entendimento de LORRUANE MATUSZEWSKI⁹³, entendemos que, apesar de se tratar de uma aquisição que independe de registro, a Lei 13.097/15 não quis se referir a esse instituto, pelos seguintes fundamentos: *i.* embora a propriedade se transmita com o evento morte⁹⁴, a disponibilidade só se dá com o registro; *ii.* a venda de bem por herdeiro aparente, a título oneroso, é eficaz perante o terceiro de boa-fé⁹⁵.

Assim, considerando que o próprio Código Civil protege o terceiro de boa-fé na aquisição de bem de herdeiro aparente, percebe-se que não se trata de uma exceção à regra. Inclusive o Superior Tribunal de Justiça – STJ já enfrentou esse tema e firmou entendimento pela proteção do terceiro de boa-fé:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO REIVINDICATÓRIA DE IMÓVEL URBANO CUMULADA COM ANULAÇÃO DE REGISTRO PÚBLICO E INDENIZAÇÃO. ALIENAÇÃO DO BEM, POR HERDEIRO APARENTE, A TERCEIRO DE BOA-FÉ. ART. 1.827, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CC/02. ALIENANTE DEVE RESPONDER PELA RECOMPOSIÇÃO DE METADE DO VALOR DO BEM ALIENADO PERANTE OS HERDEIROS, COPROPRIETÁRIOS DO BEM POR FORÇA DE HERANÇA. NEGÓCIO JURÍDICO MANTIDO. TERCEIRO DE BOA-FÉ. COMPROVAÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. NÃO SE DECRETA A NULIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO SEM A DEMONSTRAÇÃO DO PREJUÍZO CONCRETO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL QUE RECEBEU INTERPRETAÇÃO DIVERSA PELOS TRIBUNAIS PÁTRIOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 284 DO STF, POR ANALOGIA. INOVAÇÃO EM AGRAVO INTERNO. INADMISSIBILIDADE. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

⁹² LAGO, Ivan Jacopetti. *A lei 13.097 de 2015 e sua contribuição para a governança fundiária*. *Op. cit.* p. 179.

⁹³ MATUSZEWSKI, Lorrueane. *Op. cit.* p. 159-160.

⁹⁴ CC. Art. 1.784. Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários.

⁹⁵ CC. Art. 1.827. O herdeiro pode demandar os bens da herança, mesmo em poder de terceiros, sem prejuízo da responsabilidade do possuidor originário pelo valor dos bens alienados. Parágrafo único. São eficazes as alienações feitas, a título oneroso, pelo herdeiro aparente a terceiro de boa-fé.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016)

serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. A jurisprudência do STJ já proclamou que as alienações feitas por herdeiro aparente a terceiros de boa-fé, a título oneroso, são juridicamente eficazes, a teor do parágrafo único do art. 1.827 do CC/02. Precedente. [...] ⁹⁶

Conclui-se que as exceções trazidas pela Lei 13.097/15 são basicamente duas: o caso da usucapião, que exige diligência *in loco* para averiguar se não há um terceiro extrarregistral que possua posse *ad usucapionem*; e, da pessoa jurídica falida, cuja situação pode ser verificada na certidão simplificada da Junta Comercial e/ou no cartão CNPJ.

Além das exceções previstas pela Lei 13.097/15, há, ainda, a discussão se débitos fiscais não inscritos na matrícula seriam ou não oponíveis. EDUARDO ARRUDA ALVIM e RAFAEL RICARDO GRUBER tratam da antinomia aparente que existe entre os arts. 792, inciso IV, do CPC, art. 54 da Lei 13.097/15 e art. 185 do CTN. De acordo com os referidos autores, recorrendo às lições de BOBBIO, a regra do parágrafo único do art. 54 da Lei 13.097/15 é a *regra especial aplicável* tão somente nos casos em que o bem objeto do *interesse contraditório for bem imóvel*, e é aplicável tanto em processo cível comum como em processo de execução fiscal. Não se tratando de bem imóvel, é aplicável a regra do art. 792 do CPC/2015 para as execuções comuns, mantendo-se o art. 185 do CTN como regra aplicável ao processo de execução fiscal. Partindo desse pressuposto, concluem que o fisco está sujeito à obrigação de publicizar sua demanda na matrícula do imóvel, sob pena de inoponibilidade perante o terceiro de boa-fé ⁹⁷.

Outra antinomia aparente verifica-se entre o parágrafo único do art. 1.247 do Código Civil e o parágrafo único do art. 54 do Código Civil:

Art. 1.247, p. único, CC.	Art. 54, § 1º, Lei n.º 13.097/15
Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel,	Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé

⁹⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Agravo Interno no Recurso Especial 1.912.742/MA*. Rel. Min. Moura Ribeiro, julgado em 21/02/2022.

⁹⁷ ALVIM, Eduardo Arruda; GRUBER, Rafael Ricardo. Segurança jurídica dos negócios imobiliários versus fraude à execução: ônus dos credores e ônus dos adquirentes de bens no direito civil e tributário brasileiro. *Revista de Processo*. Vol. 291/2019. p. 101-134.

independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.	que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos <u>arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005</u> , e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.
--	--

Todavia, para LEONARDO BRANDELLI, o parágrafo único do art. 1.247 do Código Civil refere-se ao terceiro extrarregistral – isto é, aquele que não levou seu título à registro, e que, assim, não merece a proteção do princípio da tutela da aparência.⁹⁸ Neste sentido, para o referido autor, se houver um terceiro registral, que tenha efetivamente registrado seu título, este estará protegido pela tutela da aparência, na medida que confiou no registro.

Ainda que assim não fosse, nos parece que, havendo o entendimento de existir uma antinomia aparente, ao menos hipoteticamente, essa antinomia se resolve pelas regras da LINDB, prevalecendo o parágrafo primeiro do art. 54 da Lei 13.097/15 que derroga o parágrafo único do art. 1.247, por se tratar de lei nova incompatível com lei anterior⁹⁹.

3.4. A *due diligence* no registro de imóveis brasileiro

FLÁVIO TARTUCE sistematiza as fases de formação do contrato em: *i.* fase de negociações preliminares; *ii.* fase de proposta; *iii.* fase de contrato preliminar; e, *iv.* fase de contrato definitivo¹⁰⁰. De acordo com o referido autor, a fase de negociações preliminares, por ser anterior à fase da proposta, não vincula as partes e, como regra, não enseja responsabilidade civil contratual¹⁰¹⁻¹⁰².

É nessa primeira fase que podemos pegar emprestada, do direito empresarial, a ideia de *due diligence* (dever de diligência), que, nos dizeres de GUSTAVO TEPEDINO:

⁹⁸ BRANDELLI, Leonardo. *Op. cit.* p. 303.

⁹⁹ LINDB. Art. 2º [...] § 1º A lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior.

¹⁰⁰ TARTUCE, Flávio. *Op. cit.* p. 621.

¹⁰¹ TARTUCE, Flávio. *Op. cit.* p. 622.

¹⁰² Excepcionalmente, a fase de negociações preliminares pode ensejar responsabilidade civil, conforme precedente do Superior Tribunal de Justiça – STJ no Recurso Especial 1.367.955/SP, j. 18.03.2014.

[...] estabelece o ônus de examinar cuidadosamente a documentação relativa ao negócio, de tal sorte que assume, em consequência de tal inspeção, os ônus dos vícios aparentes que caracterizam o objeto da coisa vendida.¹⁰³

Por outro lado, conforme esclarece MARINHO DEMBINSKI KERN, as interrelações humanas não se dão sem custos de transação. A obtenção de informações é custosa e, além da obtenção delas, há a necessidade de processar essas informações, separando o que é relevante e atual. E por estão razão, esclarece o referido autor, que:

Na tentativa de se criar uma estrutura estável e que reduza os custos dessas transações, os homens criam instituições, regras do jogo que possibilitam reduzir as incertezas e facilitar as trocas.¹⁰⁴

Sob a perspectiva da econômica, o registro de imóveis brasileiro pode ser conceituado como instituição destinada reduzir as incertezas e facilitar as transações imobiliárias, na medida que traz uma estrutura que concentra informações precisas a respeito da situação jurídica dos imóveis. Porém, se o registro de imóveis é um repositório confiável de informações, em um negócio imobiliário significa dizer que a *due diligence* se limita única e tão somente à matrícula do imóvel?

Em regra, sim, a matrícula do imóvel é o repositório suficiente de consulta. Não é necessário, tal como ocorre no direito norte-americano, que se façam diligências exaustivas para juntar todo e qualquer contrato a respeito daquele determinado contrato, assim como não é necessário consultar distribuidores forenses a respeito de determinada ação. Também não é necessária contratação de um especialista para analisar a documentação, tampouco um seguro para possível evicção.

¹⁰³ TEPEDINO, Gustavo. *Novos Princípios Contratuais e Teoria da Confiança: a exegese da cláusula to the best knowledge of the sellers*. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5600369/mod_resource/content/1/Novos%20Princ%C3%ADpios%20Contratuais%20e%20Teoria%20da%20Confian%C3%A7a%20a%20exegese%20da%20cl%C3%A1usula%20to%20the%20best%20knowledge%20of%20the%20sellers%20-%20Gustavo%20Tepedino%20.pdf. Acesso em: 09/2023. p. 30.

¹⁰⁴ KERN, Marinho Dembinski. *O registro de Imóveis Norte-Americano e as assimetrias informacionais*. In: *Transmissão da propriedade imóvel: uma análise comparada Brasil – Estados Unidos*. MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro *et al.* Leonardo Brandelli (coord.). Salvador: Editora Juspodivm, 2021. p. 228.

Como dito acima, a Lei 13.097/15 alterou a redação do § 2º do art. 1º da Lei 7.433/85, reforçando a importância da matrícula e reduzindo o número de diligências extrarregistrais:

Redação anterior à Lei 13.097/15	Redação atual
§ 2º - O Tabelião consignará no ato notarial, a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, as certidões fiscais, feitos ajuizados, e ônus reais, ficando dispensada sua transcrição.	§ 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. <u>(Redação dada pela Lei nº 13.097, de 2015)</u> <u>(Vigência)</u>

Portanto, certidões de feitos ajuizados não são mais necessárias. Outrossim, também é preciso considerar que há um tempo não tão distante, em muitos cartórios, para verificação da situação jurídica de determinado imóvel se expediam três certidões distintas: a de inteiro teor da matrícula, outra de ônus e/ou gravames e uma terceira específica para ações reais, pessoais ou reipersecutórias.

Nesse ponto também houve evolução. A Lei do SERP (14.382/22) incluiu o § 11 ao art. 19 da Lei 6.015/73, determinando que a certidão de inteiro teor da matrícula conterà a reprodução de todo o seu conteúdo e será suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial.

Além disso, havia um outro problema, um fenômeno mais ou menos recente que foi denominado por SÉRGIO JACOMINO como *hiper-saturação textual* da matrícula¹⁰⁵. De acordo com o referido autor, com o passar do tempo, as matrículas foram acumulando muitos atos e se tornando muito extensas, de modo que, o acúmulo dessas informações, umas vigentes outras não, acabava dificultando a correta interpretação da situação jurídica *atual* do imóvel.

¹⁰⁵ JACOMINO, Sérgio *apud* MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro. O registro de imóveis e o direito à proteção dos dados pessoais. *Revista de Direito Imobiliário – RDI*. Vol. 85. Jul. – Dez./2018. p. 111.

Também esse problema, da hiper-saturação textual da matrícula, fora corrigido. A Lei do SERP (14.382/22) criou a denominada *certidão de situação jurídica atualizada*, prevista no § 9º do art. 19 da Lei 6.015/73, cuja certidão compreende as informações vigentes da sua descrição, número de contribuinte, proprietário, direitos, ônus e restrições, judiciais e administrativas, incidentes sobre o imóvel e o respectivo titular, além das demais informações necessárias à comprovação da propriedade e à transmissão e à constituição de outros direitos reais.

Outro esclarecimento relevante é que as “certidões fiscais” referidas pelo § 2º do art. 1º da Lei 7.433/85 não são certidões fiscais em nome dos outorgantes/proprietários. Isso porque a referida Lei possui um decreto regulamentador (Decreto 93.240/86) o qual estabelece as certidões fiscais são aquelas que dizem respeito aos tributos propter rem:

Decreto 93.240/86. Art. 1º Para a lavratura de atos notariais, relativos a imóveis, serão apresentados os seguintes documentos e certidões: [...]

III - as certidões fiscais, assim entendidas:

- a) em relação aos imóveis urbanos, as certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel, observado o disposto no § 2º, deste artigo;
- b) em relação aos imóveis rurais, o Certificado de Cadastro emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, com a prova de quitação do último Imposto Territorial Rural lançado ou, quando o prazo para o seu pagamento ainda não tenha vencido, do Imposto Territorial Rural correspondente ao exercício imediatamente anterior;

Portanto, em se tratando de negócios envolvendo imóveis, a *due diligence* se resume, como regra geral, à: *i.* obtenção da certidão de inteiro teor da matrícula ou da certidão de situação jurídica atualizada; *ii.* certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa em relação ao IPTU, em se tratando de imóvel urbano; *iii.* regularidade do CCIR e ITR, em se tratando de imóvel rural; e, *iv.* vistoria *in loco* para saber se não existe um terceiro extrarregistral com posse *ad usucapionem* sobre o imóvel.

A única exceção propriamente dita, como visto anteriormente, é nos casos em que se estiver contratando com pessoa jurídica empresária, cuja circunstância exige a verificação, através da certidão simplificada da Junta Comercial ou do Cartão CNPJ, de eventual anotação da falência.

Por fim, uma última questão a se registrar é que, conforme já afirmou GUSTAVO TEPEDINO, a *due diligence* não é um ônus unilateral¹⁰⁶. Dentro do sistema de registro de imóveis, podemos dividir esse ônus em: *due diligence* ativa, que obriga todos os credores e demais titulares de direitos sobre determinado imóvel, a publicizar esse direito na respectiva matrícula, sob pena de inoponibilidade perante o terceiro que confiar no registro; e, *due diligence* passiva, que obriga todos aqueles que estão em fase de negociações preliminares envolvendo imóveis, a consultar a respectiva matrícula, sob pena de não serem considerados terceiros de boa-fé.

3.5. Autonomia da disciplina e visão macro

Compreender o direito registral imobiliário como uma disciplina autônoma do direito é um dos aspectos mais importantes para se garantir a integridade do sistema registral, pois não se pode pensar num sistema íntegro com normas esparsas, isoladas ou assimétricas. É necessário que cada alteração seja realizada em prol do todo e preocupar-se com essa harmonização.

LUCIANO LOPES PASSARELLI, em meticoloso artigo científico, defende a autonomia do direito registral imobiliário¹⁰⁷. Citando a doutrina de VICENTE RÁO, explica que uma disciplina autônoma nasce tal como nasce um “instituto jurídico”, a partir de união coordenadas de normas para um mesmo fim, transformando-se em um todo lógico, cujos institutos, da mesma forma, se conjugam e acabam formando um ramo específico do direito.

Ora, não obstante haver a Lei dos Registros Públicos (6.015/73) e, ainda, a Lei dos Notários e Registradores (8.935/94), recentemente o Conselho Nacional de Justiça – CNJ editou um Código Nacional de Normas – Foro Extrajudicial, através do Provimento nº 149/2023, onde unificou todos os provimentos que versavam sobre registros públicos.

Além de fazer um regramento jurídico específico, também é importante observar que há Varas Judiciais especializadas na matrícula, normalmente denominadas “Vara de Registros

¹⁰⁶ [...] o dever de diligência não é unilateral, exclusivamente do comprador, mas convoca ambos os contratantes, segundo os ditames da boa-fé objetiva, a assegurar a integridade do objeto da compra e venda. TEPEDINO, Gustavo. *Op. cit.* p. 32.

¹⁰⁷ PASSARELLI, Luciano Lopes. Da autonomia do direito registral imobiliário. *Revista de Direito Imobiliário – RDI*. Vol. 75/2013. Jul.-Dez/2013. p. 15.

Públicos”. Também a doutrina tem se interessado cada vez mais pela disciplina, basta citar o professor FLÁVIO TARTUCE, civilista de renome que vem se debruçando cada vez mais sobre a disciplina¹⁰⁸; além disso, há universidades que trazem uma cadeira específica para “direito notarial e registral”, como é o caso da Universidade de Passo Fundo – UPF e, ainda, banco de dados que concentra jurisprudência específica sobre a disciplina¹⁰⁹.

Portanto, não há dúvidas que, atualmente, o direito registral imobiliário é uma disciplina autônoma do direito ou, se assim não for, certamente o é a disciplina de direito notarial e registral. Seja como for, o que se quer dizer é que existe um ecossistema ao qual está integrado o sistema de registro de imóveis brasileiro.

É necessário, portanto, ter uma visão macro sobre esse ecossistema e ter consciência que, toda e qualquer alteração deve ser vista como um potencial sobre o todo. Assim, a interpretação da norma, a decisão judicial e a alteração da legislação devem, antes de tudo, observar o sistema como um todo, pois a integridade do sistema é um valor em si.

Eventuais situações pontuais, às quais não puder ser aplicada a regra geral, devem ser decididas com ressalvas categóricas a respeito de seus efeitos, como é o caso das técnicas denominadas *distinguish* e *defeasibility*. Voltaremos a abordar esse tema no próximo capítulo.

¹⁰⁸ Vide, por exemplo, sua obra em coautoria com Carlos E. Elias de Oliveira: OLIVEIRA, Carlos E. Elias; TARTUCE, Flávio. *Lei do Sistema Eletrônico de Registros Públicos: registro civil, cartórios eletrônicos, incorporação, loteamento e outras questões*. 1ª Edição. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

¹⁰⁹ <https://www.kollemata.com.br/>, organizado por Sérgio Jacomino.

4. A INTEGRIDADE DO SISTEMA REGISTRAL

*Quanto mais o direito se torna certo, mais gera condições de segurança.*¹¹⁰

O sistema de registro de imóveis brasileiro possui uma dinâmica muito bem delineada em torno da matrícula do imóvel, onde se concentram todas as informações juridicamente relevantes, que dispensa a parte interessada de solicitar certidões para saber da existência de eventuais processos, dívidas ou ônus extrarregistrais. É dizer, o que não está na matrícula, não pode ser oponível ao terceiro de boa-fé. Isso também significa um baixíssimo custo financeiro e de tempo para avaliar o risco do negócio (*due diligence*), o que pode ser feito quase que instantaneamente a partir da certidão de inteiro teor da matrícula ou de situação jurídica atualizada¹¹¹.

Para eventuais credores a garantia é igualmente robusta. Uma vez averbada na matrícula do imóvel a existência de sua pretensão, o terceiro adquirente não pode mais alegar ignorância sobre a dívida, pois a averbação faz prova absoluta perante terceiros e isso afasta a sua boa-fé:

CPC. Art. 828. [...] § 4º Presume-se em fraude à execução a alienação ou a oneração de bens efetuada após a averbação.

STJ. Súmula 375: O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.

"Para fins do art. 543-c do CPC, firma-se a seguinte orientação: 1.1. É indispensável citação válida para configuração da fraude de execução, ressalvada a hipótese prevista no § 3º do art. 615-A do CPC. 1.2. O reconhecimento da fraude de execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente (Súmula n. 375/STJ). 1.3. A presunção de boa-fé é princípio geral de direito universalmente aceito, sendo milenar parêmia: a boa-fé se presume; a má-fé se prova. 1.4. Inexistindo registro da penhora na matrícula do imóvel, é do credor o ônus da prova de que o terceiro adquirente tinha conhecimento de demanda capaz de levar o alienante à insolvência, sob pena de torna-se letra morta o disposto no art. 659, § 4º, do CPC. 1.5. Conforme previsto no § 3º do art. 615-A do CPC, presume-se em fraude

¹¹⁰ REALE, Miguel *apud* MELO, Marcelo Augusto Santana. *Op. cit.* p. 45.

¹¹¹ Lei 6.015/73. Art. 19. [...] § 9º A certidão da situação jurídica atualizada do imóvel compreende as informações vigentes de sua descrição, número de contribuinte, proprietário, direitos, ônus e restrições, judiciais e administrativas, incidentes sobre o imóvel e o respectivo titular, além das demais informações necessárias à comprovação da propriedade e à transmissão e à constituição de outros direitos reais. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

de execução a alienação ou oneração de bens realizada após averbação referida no dispositivo".¹¹²

É regra geral é relativamente simples, devendo-se observar o constante na matrícula, não havendo notícia na matrícula, presume-se a boa-fé, que só pode ser afastada se provada a má-fé por outro meio; por outro lado, devidamente publicizado o ônus na matrícula do imóvel, há presunção absoluta de ciência, o que afasta a boa-fé do terceiro.

Mas evidentemente há algumas situações peculiares que fogem à regra e para as quais o sistema deve encontrar uma solução. Encontrar soluções às exceções significa eliminar fragilidades e garantir a integridade do sistema, pois, parafraseando a epígrafe deste capítulo, quanto mais o sistema se torna certo, mais gera condições de segurança.

Dentre as situações que irritam o sistema, certamente estão o caso da usucapião, o caso da venda a non domino e algumas decisões judiciais que, apesar de serem aplicáveis apenas ao caso concreto, vão acompanhadas de uma alguma manchete sensacionalista ou propagação em alta escala, o que acaba trazendo um certo grau de insegurança.

4.1. As exceções não solucionadas (hard cases)

Como dito, apesar de haver uma regra muito bem delineada aplicável a maioria absoluta dos casos práticos, há determinadas exceções que irritam o sistema. Essas exceções devem ser encontradas e solucionadas, para garantir a integridade e segurança do sistema.

a) O caso da usucapião

O problema da usucapião é o seguinte: apesar de haver uma matrícula para o imóvel em que não haja nenhuma restrição registrada ou averbada, é possível que, *in loco*, outra pessoa esteja possuindo o imóvel com ânimo de dono e os demais requisitos para aquisição de forma originária, por usucapião. Como o terceiro de boa-fé poderia se precaver dessa situação?

¹¹² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial nº 956.943/PR*, Rel. Min. Nancy Andrigli, julgado em 20/08/2014. Recurso Repetitivo. Tema Repetitivo 243.

Essa situação é uma exceção expressa à proteção do terceiro de boa-fé, conforme se verifica na parte final do parágrafo primeiro do art. 54 da Lei 13.097/15:

Lei 13.097/15. Art. 54. [...] § 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. (Renumerado do parágrafo único com redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

Esse problema também existe nos Estados Unidos¹¹³ e a solução não é simples. O mais usual, para se precaver dessa situação, é fazer uma diligência *in loco* para saber se não existe outrem na posse do imóvel com ânimo de dono. O problema é que, mesmo assim, o risco não estaria eliminado de forma absoluta e, ademais, também é possível que a pessoa interessada simplesmente não consiga se dirigir até o imóvel naquele momento da negociação.

Talvez uma outra forma de amenizar esse risco seja por parte do legislador, estabelecendo a possibilidade de prévia averbação de notícia da posse na matrícula do imóvel como condição de redução do prazo para sua aquisição. É dizer, por exemplo, que determinada modalidade de usucapião exige posse de XX anos, mas esse prazo pode ser reduzido para X se houve prévia averbação de notícia da posse, *mutatis mutandis*, como ocorre no âmbito da regularização fundiária¹¹⁴.

Outra solução que poderia advir do legislador é tonar mais rígida a usucapião sobre imóvel sem registro. Parece um contrassenso, mas não é. Ocorre que, no mais das vezes, o imóvel possui registro e as partes não indicam simplesmente para evitar citações ou regularização pelos meios ordinários (ex. compra e venda), ao passo que o Registrador de Imóveis também não encontra o registro primitivo porque, em se tratando de matrícula ou transcrição antiga, no mais das vezes sua descrição é muito precária, sem os elementos que garantam uma certeza mínima de se tratar do mesmo imóvel.

¹¹³ MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro. *Os registros de imóveis norte-americano e brasileiro*. In: *Transmissão da propriedade imóvel: uma análise comparada ao Brasil – Estados Unidos*. MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro *et al.* Leonardo Brandelli (coord.). Salvador: Editora Juspodivm, 2021. p. 72.

¹¹⁴ Lei 13.465/17. Art. 26. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

Há, nessa situação, um conflito de direitos. De um lado, o direito à propriedade oriundo pelo implemento dos requisitos de determinada modalidade de usucapião e, de outro, o direito à propriedade oriundo pela aquisição onerosa por terceiro de boa-fé. Um deles será mantido na posse do imóvel, restando ao outro a indenização por perdas e danos daquele em face de quem vendeu o imóvel.

Em que pese as restrições à regularização do imóvel por usucapião não sejam bem-vindas, é preciso considerar o sistema registral como um todo, dando primazia ao público em detrimento de situações ocultas, primazia à segurança jurídica que emana da matrícula. Nessa situação específica, a segurança jurídica estática (do possuidor) deve dar espaço à segurança jurídica dinâmica (do terceiro de boa-fé).

b) A venda a non domino

Outra situação que não vem seguindo à regra geral do sistema registral é a hipótese de venda a *non domino*. Imagine a seguinte situação: um estelionatário se aproxima de idosos acometidos por Mal de Alzheimer e os conduz às assinaturas de procurações, contratos e escrituras, transferindo para si ou para outrem um determinado imóvel dos idosos.

Uma vez ajuizada ação declaratória de nulidade, por parte dos curadores dos idosos, o imóvel retornará aos idosos e o terceiro deverá buscar indenização do estelionatário? Ou o adquirente, por ser terceiro de boa-fé, deve ser mantido na posse do imóvel cabendo aos idosos reclamar indenização do estelionatário?

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça – STJ é firme no sentido de que não há proteção do terceiro de boa-fé nas hipóteses de venda a *non domino*:

[...] AÇÃO DECLARATÓRIA. CONTRATO PARTICULAR E COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL SEM A CIÊNCIA DE DETERMINADOS CO-PROPRIETÁRIOS. NULIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO RECONHECIDA. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Na hipótese de venda a "non domino", a transferência da propriedade negociada não ocorre, pois o negócio não produz efeito algum, padecendo de nulidade absoluta, impossível de ser convalidada, sendo irrelevante a boa-fé do adquirente. Os negócios jurídicos absolutamente nulos não produzem efeitos jurídicos, não são suscetíveis de confirmação, tampouco convalidam-se com o decurso do tempo. Precedentes.

2. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.¹¹⁵

[...] VENDA DE IMÓVEL "A NON DOMINO". NULIDADE ABSOLUTA. IMPOSSIBILIDADE DE CONVALIDAÇÃO. AUSÊNCIA DE PROVA DO PAGAMENTO. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. "Os negócios jurídicos inexistentes e os absolutamente nulos não produzem efeitos jurídicos, não são suscetíveis de confirmação, tampouco não convalidam com o decurso do tempo, de modo que a nulidade pode ser declarada a qualquer tempo, não se sujeitando a prazos prescricionais ou decadenciais" (AgRg no AREsp 489.474/MA, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 08/05/2018, DJE 17/05/2018).

2. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, na venda "a non domino", a propriedade transferida não produz efeito algum, havendo uma nulidade absoluta, impossível de ser convalidada pelo transcurso do tempo, sendo irrelevante a boa-fé do adquirente. Precedentes. [...] ¹¹⁶

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. VENDA A NON DOMINO. BOA-FÉ DE TERCEIRO. IRRELEVÂNCIA. MANUTENÇÃO DO NEGÓCIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 568 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. É firme a orientação do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, na venda a non domino, é irrelevante a boa-fé do adquirente, pois a propriedade transferida por quem não é dono não produz nenhum efeito. Precedentes.

3. Na hipótese, os magistrados da instância ordinária decidiram em perfeita consonância com a jurisprudência desta Corte, circunstância que atrai a incidência da Súmula nº 568/STJ.

4. Agravo interno não provido.¹¹⁷

De fato, não há como manter hígido um negócio jurídico nestes termos, primeiro porque pode estar afetado ainda no plano da existencia e segundo porque, mesmo que seja considerado existente, certamente será considerado inválido pela incapacidade relativa dos proprietários registrais.

Portanto, a nosso ver, é uma exceção legítima à regra de proteção do terceiro adquirente de boa-fé, mas é necessário delinear de forma mais clara essa exceção e, ainda, os efeitos da decretação de invalidade de registro por venda a *non domino*, notadamente: a) situações que não são consideradas venda a *non domino*; b) responsabilização dos agentes envolvidos no negócio, por culpa ou dolo, na esfera penal, civil e/ou administrativa; e, c) normas mais rígidas contra o estelionatário.

¹¹⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 1.811.800/RS*. Min. Raul Araújo, julgado em 12/12/2022.

¹¹⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Agravo Interno no Recurso Especial 1.342.222/DF*. Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, julgado em 09/11/2021.

¹¹⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Agravo Interno no Recurso Especial 1.785.665/DF*. Rel. Min. Ricardo Vilas Bôas Cueva, julgado em 12/08/2019.

c) *Decisões judiciais: distinção e superação*

Das decisões judiciais também decorre, por muitas vezes, uma assimetria do sistema de registro de imóveis. Primeiro porque tem-se realizado muita confusão entre os efeitos das decisões judiciais e, em segundo lugar, porque alguns precedentes formaram-se num passado muito distante da realizada registral-imobiliária que temos hoje.

Um dos principais problemas, hodiernamente, é a confusão que se faz entre precedente e jurisprudência. Como bem aponta ADRIANA FASOLO PILATI “*é imprescindível, pois, que se estabeleça uma diferença qualitativa entre precedente e jurisprudência*”¹¹⁸. Segundo a referida autora:

Precedente judicial significa, no sentido técnico-processual, a decisão individualizada de um caso concreto, extraindo-se desta decisão uma tese jurídica que constitui o cerne do respectivo provimento (*ratio decidendi*)¹¹⁹.

Do precedente pode se extrair a *ratio decidendi* que pode servir como parâmetro numa decisão futura. Porém, é preciso atentar que nem toda decisão judicial é um precedente e, ainda, que os precedentes não possuem eficácia vinculante. Diz-se isso porque seguidamente se propaga alguma notícia com manchete sensacionalista de que algum tribunal decidiu pelo fim ou criação de determinado direito, quando em verdade, ao olhar o teor da decisão, trata-se de uma decisão aplicável somente ao caso concreto, com *efeitos inter partes* e cuja singularidade é tal que sequer pode ser usada como parâmetro para uma decisão futura.

O segundo ponto é que entre o presente do caso pretérito e as circunstâncias do caso presente pode ocorrer o *overruling* e/ou o *distinguish*:

¹¹⁸ PILATI, Adriana Fasolo. *A (in)constitucionalidade da aplicação do incidente de resolução de demandas repetitivas nos juizados especiais estaduais cíveis*. 2015. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, 2015. p. 35.

¹¹⁹ *Ibidem*.

Pelo primeiro, entende-se a mudança de entendimento, ou seja, a alteração de uma tese; pelo segundo, uma exceção na aplicação da tese pela distinção do caso.¹²⁰

Portanto, é possível que o caso pretérito ou o presente possuam características peculiares que não permitem um mesmo raciocínio (*ratio decidendi*) para ambos, assim como também é possível que o caso pretérito tenha sido julgado com base em um fundamento que não mais subsiste, quer seja porque a orientação jurisprudencial mudou, quer seja porque houve uma alteração legislativa ou constitucional.

Também é possível que determinado entendimento tenha dito somente de passagem, o que a doutrina denomina como *obiter dicta*, que, embora faça parte da decisão, não compõe a *ratio*¹²¹. Portanto, determinada afirmação dentro de uma decisão, não significa, por si só, uma fundamentação hábil para gerar um precedente, pois é necessário analisar a decisão de forma mais acurada, separando *ratio decidendi* e *obiter dicta*.

Outro aspecto das decisões judiciais que precisa ser esclarecido é a diferença entre precedente e jurisprudência. Conforme explica ADRIANA FASOLO PILATI, o precedente tem relação com uma decisão de um caso particular, diferentemente da jurisprudência, que geralmente indica certa quantidade de decisões referente a diversos casos concretos¹²² e, ainda:

A jurisprudência, nesse sentido, diferencia-se dos precedentes por diversos aspectos, como a falta de análise comparativa dos fatos e a forma de sua constituição, que, na maioria dos casos, são representadas por enunciados sumulados elaborados por serventuários dos respectivos tribunais, por meio de textos breves e objetivos e, de regra, desvinculados dos casos concretos que os originaram, criando determinadas regras jurídicas¹²³.

¹²⁰ PILATI, Adriana Fasolo. *Op. cit.* p. 37.

¹²¹ PILATI, Adriana Fasolo. *op. cit.* p. 37.

¹²² PILATI, Adriana Fasolo. *op. cit.* p. 38.

¹²³ PILATI, Adriana Fasolo. *op. cit.* p. 39.

O intuito da ideia de “jurisprudência”, bem como de outros filtros similares, é a uniformização de entendimentos e conclusões para casos análogos e, por consequência, reduzir o número de processos que chega até os tribunais. Por outro lado, a subsunção da jurisprudência pode ser bem mais dificultosa do que a do precedente, justamente porque o enunciado da jurisprudência não traz o caso concreto em que se baseou e, ainda, seu verbete é bastante sucinto, o que dificulta, à primeira vista, a identificação da *ratio decidendi*.

É o caso, por exemplo, da Súmula nº 239 do Superior Tribunal de Justiça – STJ. Em que pese seu enunciado da súmula nº 239 do STJ ser de amplo conhecimento, pouco se discute a respeito do tema que lhe é subjacente, e menos ainda se observa em relação à distância existente entre o que foi decidido e a redação do verbete.

O problema é que uma rápida leitura do enunciado poderia fazer crer que *em qualquer caso* caberia adjudicação compulsória independentemente de registro do contrato, cujo entendimento enfraqueceria o sistema registral como um todo.

Mas analisando o voto do Min. Eduardo Ribeiro, relator no *leading case* sobre o tema¹²⁴, denota-se uma assimetria entre aquilo que foi decidido e o conteúdo do enunciado, senão vejamos: em seu voto, o relator apontou distinções importantíssimas, a saber:

- (i) O contrato preliminar, pré-contrato ou *pactum de contrahendo* não se confunde com o contrato definitivo, pois no primeiro nasce uma obrigação de fazer, que tem natureza de direito pessoal e efeitos *inter partes*, enquanto no segundo – se implementado o registro – opera-se a transferência de um direito real, com oponibilidade *erga omnes*;
- (ii) A obrigação de fazer, que nasce com o contrato preliminar, tem natureza de direito pessoal, e por isso mesmo o direito à adjudicação compulsória não pode ser condicionado ao registro, que é um requisito próprio dos direitos reais;
- (iii) Não se pode confundir a promessa de compra e venda com a adjudicação propriamente dita, naquela nasce uma obrigação de fazer para a qual não se exige

¹²⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial nº 30/DF*. Rel. Min. Eduardo Ribeiro. Julgado em 15/08/1989.

registro, e nesta um direito real (de propriedade) é transmitido, mediante a implementação do registro.

Verifica-se, então, que as conclusões extraídas do voto do relator não estão muito bem refletidas no enunciado, o qual se resume a dizer que para adjudicação compulsória não há necessidade de registro prévio da respectiva promessa.

Portanto, diferentemente do que possa parecer, a adjudicação compulsória que a súmula está a tratar é tão somente entre promitente vendedor e promitente comprador, e não atinge terceiros de boa-fé. Um exemplo pode ser elucidativo: “A” firma contrato de promessa de compra e venda com “B”, que não leva o contrato à registro, posteriormente, “C” que é terceiro de boa-fé, adquire o imóvel, onde lhe é outorgada escritura pública de compra e venda, e confiante das informações constante no registro, leva seu título para o Registro de Imóveis e alcança, com o efetivo registro, o direito de propriedade.

A indagação que surge é se, em eventual adjudicação compulsória ajuizada por “B”, seria possível tomar a propriedade de “C”? A resposta deve ser negativa e o fundamento é relativamente simples: o contrato particular de compra e venda sem o registro possui eficácia de direito pessoal e, portanto, efeitos *inter partes* (somente entre “A” e “B”), além disso é preciso observar que se não há registro, não há direito real, e conseqüentemente não há o direito de seqüela, razão pela qual não é possível buscar o bem com quem que esteja. Aliás, é o que se extrai também do Código Civil, em seu art. 1.418:

CC. Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura pública definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houve recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

Observe-se que não é qualquer promitente comprador que pode exigir de terceiros, mas aquele que é titular do direito real de aquisição. Isto vem ao encontro do voto do ministro Eduardo Ribeiro: (1) só haverá reivindicação da propriedade perante terceiros se a promessa estiver registrada; (2) o não registro da promessa não impede a adjudicação, desde que o imóvel não tenha ingressado no tráfico jurídico; e, (3) se o imóvel estiver ingressado no tráfico jurídico (transmitido a terceiro de boa-fé) ao promitente comprador caberá a resolução em perdas e danos.

Assim, se o promitente comprador “B” deseja se proteger dessa situação e garantir seu direito à adjudicação inclusive contra terceiros, deverá, imprescindivelmente, levar o seu contrato à registro, pois é somente o registro que fará nascer o direito real e seu efeito *erga omnes*. Nesse sentido, o entendimento do STJ:

Segundo a jurisprudência da Corte, a promessa de compra e venda somente reclama inscrição do instrumento para sua validade e eficácia perante terceiros, mostrando-se hábil a obtenção da adjudicação compulsória em relação ao promitente vendedor independentemente desse registro.¹²⁵

Não optando pela segurança jurídica que lhe oferta o registro, não poderá adjudicar o imóvel se este acabar sendo adquirido por terceiro de boa-fé, cabendo-lhe tão somente resolver o contrato de promessa em perdas e danos. Isto é, diante da impossibilidade de expropriação do bem de terceiro adquirente de boa-fé (que confiou no registro onde não estava publicizada a promessa de compra e venda), é que surge como solução alternativa a resolução da promessa em perdas e danos, como bem apontara o professor Humberto Theodoro Jr¹²⁶, também como possibilita o art. 499 do Código de Processo Civil:

CPC. Art. 499. A obrigação somente será convertida em perdas e danos se o autor requerer ou se impossível a tutela específica ou a obtenção de tutela pelo resultado prático equivalente.

Portanto, seria importante que o Superior Tribunal de Justiça - STJ viesse a esclarecer esses pontos, editando o enunciado da súmula, em especial para dar a segurança jurídica que precisa o adquirente, na condição de terceiro de boa-fé.

O mesmo ocorre com a Súmula nº 621 do STF, cujo verbete enuncia o seguinte entendimento: *Não enseja embargos de terceiro à penhora a promessa de compra e venda não inscrita no registro de imóveis*. Tal súmula fortalecia e se coadunava com o sistema registral brasileiro, garantindo eficácia inter partes da promessa, mas afastando sua oponibilidade perante terceiros quando não estivesse registrada. No entanto, o enunciado da Súmula 84 do

¹²⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial nº 13.639-0/SP*. Rel. Min. Sálvio de Figueiredo, julgado em 16/11/1992.

¹²⁶ THEODORO JR, Humberto. *Execução Forçada. Obrigações de contratar. Compromisso de compra e venda. Adjudicação compulsória*. In: *Ensaio Jurídicos*. RJ, vol. 1-81.

Superior Tribunal de Justiça - STJ parece caminhar em sentido oposto: *É admissível a oposição de embargos de terceiro fundado em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro.*

Em verdade, a antinomia é aparente e somente existe na comparação entre os verbetes, pois nos precedentes que lhes deram origem, não há essa divergência. É o que demonstra a pesquisa realizada por LORRUANE MATUSZEWSKI, segundo a qual:

[...] é preciso que se revisitem as premissas dos precedentes que afastaram a aplicação da Súmula 621, tendo em vista que nos julgamentos atuais a fundamentação dos acórdãos parece ter se descolado dos precedentes. Parece-nos que a admissão dos embargos de terceiro se tornou irrestrita, independentemente da análise da qualidade possessória do embargante.¹²⁷

De um lado, portanto, é necessário ter cautela para tratar determinada decisão como um verdadeiro precedente e isso se faz analisando o caso concreto do parâmetro, identificar a *ratio decidendi* e afastar argumentos ditos de passagem. Por outro, é necessário revisitar entendimentos jurisprudenciais, revisá-los e, se for caso, editá-los para que se conformem com o sistema registral brasileiro atual.

4.2. Diálogo e responsabilidade entre os atores do sistema

A ideia de se ter um sistema de Registro de Imóveis hermeticamente fechado exige uma cooperação convergente entre todos os atores desse sistema. Cada qual, ao exercer sua função, deve estar voltado para garantir a integridade do sistema, exigindo-se uma visão do todo e não apenas da parte.

É de suma importância que os protagonistas desse sistema, em especial o legislativo, o judiciário e os registradores, avaliem o impacto de suas decisões, se haverá uma efetiva melhoria do sistema registral ou se podem criar-lhe alguma engrenagem disfuncional, em descompasso com as demais.

¹²⁷ MATUSZEWSKI, Lorrueane. *op. cit.* p. 216.

Cada ator, dentro da sua estrutura, deve estabelecer um processo de tomada de decisões, que alcance o fim último do sistema, contudo, sem deturpá-lo. No legislativo, por exemplo, tal processo pode ser estabelecido através de uma comissão permanente dos Registros Públicos, conforme possibilita o art. 58 da Constituição Federal; No judiciário, através da fixação de decisões de caráter vinculantes; Pelos registradores, através de fluxos internos.

Evidentemente, o sistema não compreende somente esses atores. Ocorre que, a nosso ver, estes são os pilares do sistema e a disfunção de um necessariamente sobrecarregará o outro. Outros atores, como por exemplo a advocacia, contribuem também de forma significativa para a lisura e fluidez do sistema.

Seja como for, o sistema é um só. Por tal razão, não basta pensar e desenhar processos. É necessário, acima de tudo, que haja um diálogo entre todos, de forma a assegurar a finalidade e integridade do sistema.

O conjunto de regras forma um sistema e o diálogo exige justamente que todos pensem no todo, identificando conjuntamente os pontos que se deve ajustar (alterações), os pontos que hoje são despiciendos (revogações) e os pontos a serem instituídos (criações).

Nesses processos, o todo é preferível em relação à parte. Significa dizer que, além de uma teoria que culminará na autonomia da disciplina, a integridade do sistema registral é um princípio em si, e não apenas isso, mas um “supraprincípio”, que norteia os princípios específicos e todas as regras do sistema.

Assim, se os atores estabeleceram que o sistema registral brasileiro é predominantemente constitutivo do direito, com concentração de todas as informações relevantes em um único lugar e com a proteção do terceiro adquirente de boa-fé, em todas as regras, sejam elas oriundas de qualquer dos seus atores, devem garantir a integridade desse sistema. Eventual tomada de decisão que venha a violar o princípio da integridade, deve ser combatida e repelida por todos os atores do sistema. Assim, por exemplo, surgindo uma decisão judicial isolada que proteja um terceiro extrarregistral em detrimento daquele que confiou no registro, se tal decisão estiver em dissonância com o sistema, cabe ao próprio judiciário revê-la e ao legislativo verificar se a decisão se fundou em algum dispositivo legal de interpretação ambígua ou contrária ao sistema, assim como estabelecer, no caso de omissão, uma regra mais clara para aquela determinada situação.

Não se está a defender, em hipótese alguma, um sistema engessado, impassível de modificações. Se à sociedade convém uma modificação do sistema, ainda que substancial, esta deverá ser feita. O que se defende é um sistema que entregue segurança jurídica, assegurando, como dito, a estabilidade dos atos passados, clareza das regras atuais e previsibilidade do futuro.

Portanto, acreditamos que cada ator desse processo possui uma parcela de responsabilidade sobre o todo. É dizer: o funcionamento do todo depende da atuação de cada um e do diálogo entre estes.

a) O legislativo

Considerando a relevância da disciplina, uma medida que seria de extrema importância seria a criação de uma comissão mista permanente, nos termos do art. 58 da Constituição Federal¹²⁸, tal como a Comissão Mista de Combate à Violência contra a Mulher (CMCVM)¹²⁹, a Comissão Mista Permanente sobre Mudanças Climáticas (CMMC)¹³⁰, Comissão Mista de Planos, Orçamentos Públicos e Fiscalização (CMO)¹³¹, entre outras.

Explica BERNARDO GONÇALVES FERNANDES que comissões permanentes são aquelas subsistem às legislaturas, isto é, não se extingue entre uma legislatura e outra, ao passo que

¹²⁸ CF. Art. 58. O Congresso Nacional e suas Casas terão comissões permanentes e temporárias, constituídas na forma e com as atribuições previstas no respectivo regimento ou no ato de que resultar sua criação. § 1º Na constituição das Mesas e de cada Comissão, é assegurada, tanto quanto possível, a representação proporcional dos partidos ou dos blocos parlamentares que participam da respectiva Casa. § 2º Às comissões, em razão da matéria de sua competência, cabe: I - discutir e votar projeto de lei que dispensar, na forma do regimento, a competência do Plenário, salvo se houver recurso de um décimo dos membros da Casa; II - realizar audiências públicas com entidades da sociedade civil; III - convocar Ministros de Estado para prestar informações sobre assuntos inerentes a suas atribuições; IV - receber petições, reclamações, representações ou queixas de qualquer pessoa contra atos ou omissões das autoridades ou entidades públicas; V - solicitar depoimento de qualquer autoridade ou cidadão; VI - apreciar programas de obras, planos nacionais, regionais e setoriais de desenvolvimento e sobre eles emitir parecer. § 3º As comissões parlamentares de inquérito, que terão poderes de investigação próprios das autoridades judiciais, além de outros previstos nos regimentos das respectivas Casas, serão criadas pela Câmara dos Deputados e pelo Senado Federal, em conjunto ou separadamente, mediante requerimento de um terço de seus membros, para a apuração de fato determinado e por prazo certo, sendo suas conclusões, se for o caso, encaminhadas ao Ministério Público, para que promova a responsabilidade civil ou criminal dos infratores. § 4º Durante o recesso, haverá uma Comissão representativa do Congresso Nacional, eleita por suas Casas na última sessão ordinária do período legislativo, com atribuições definidas no regimento comum, cuja composição reproduzirá, quanto possível, a proporcionalidade da representação partidária.

¹²⁹ Criada pela Resolução nº 1/2014 do Congresso Nacional.

¹³⁰ Criada pela Resolução nº 4/2008 do Congresso Nacional.

¹³¹ Criada pela Resolução nº 1/2006 do Congresso Nacional.

comissões mistas são aquelas compostas por deputados e senadores¹³². Assim, ao lado da Comissão de Constituição e Justiça, julgamos importante haver uma comissão mista permanente de direito notarial e registral, especialmente criada com o intuito de manter a integridade e lisura do sistema registral imobiliário, a qual poderá contar com estudos, pareceres, recomendações, ouvir entidades representativas entre outras prerrogativas.

Mesmo uma comissão instituída por somente uma das casas poderia ser de singular importância. O regime interno do Senado Federal, por exemplo, permite que o presidente de comissão solicite os serviços de funcionários técnicos para estudo de determinado trabalho, bem como, convidar técnicos ou especialistas particulares e representantes de entidades ou associações científicas¹³³. Há, no Senado Federal, consultores legislativos especializados em Direito Civil, como é o caso de CARLOS E. ELIAS DE OLIVEIRA, que vem apresentando um conhecimento profundo e atuação ativa na área de direito notarial e registral.

O intuito da comissão permanente é permitir que especialistas em Direito Civil e Direito Registral Imobiliário possam participar do processo legislativo que envolve quaisquer regras capazes de alterar a dinâmica do sistema de registro de imóveis. Assim, é possível aprimorar determinado aspecto do sistema registral sem, contudo, deformar o sistema como um todo.

Os exemplos dessa contribuição são numerosos, mas podemos resumi-los em grupos de trabalho criados para identificar e eliminar ambiguidades, antinomias ou formalidades desnecessárias, bem como, alteração e criação de normas que deixem o sistema ainda mais previsível e seguro.

b) O Judiciário

¹³² FERNANDES, Bernardo Gonçalves. *Curso de Direito Constitucional*. 13ª edição: revista, atualizada e ampliada. Salvador: Editora Juspodivm, 2021. p. 1.368.

¹³³ Resolução nº 93/1970, dispõe sobre o Regimento Interno do Senado Federal. Art. 89. Ao Presidente de comissão compete: [...] IX - solicitar, em virtude de deliberação da comissão, os serviços de funcionários técnicos para estudo de determinado trabalho, sem prejuízo das suas atividades nas repartições a que pertençam; X - convidar, para o mesmo fim e na forma do inciso IX, técnicos ou especialistas particulares e representantes de entidades ou associações científicas; [...]

Por parte do judiciário, além da necessária de revisão da jurisprudência, conforme abordado linhas acima, também seria importante editar novos enunciados, em consonância com o sistema registral imobiliário atual.

Explica DANIEL AMORIM ASSUMPCÃO NEVES que o Código de Processo Civil – CPC, ao reclamar por uma jurisprudência estável, íntegra e coerente¹³⁴, busca eliminar a instabilidade nociva dos entendimentos de nossos tribunais, em especial dos superiores, quando o desrespeito aos requisitos exigidos é ainda mais nocivo¹³⁵. Atualmente, segundo o referido autor, há uma instabilidade na jurisprudência dos tribunais superiores, cuja instabilidade é tamanha que chega a gerar apelidos jocosos aos tribunais:

Em termos de brincadeira, ainda que o tema seja bastante sério, costuma-se chamar o Superior Tribunal de Justiça de tribunal gerúndio, já que nunca decide ou entende, mas está decidindo ou entendendo, podendo mudar o entendimento a qualquer momento. Ou ainda de tribunal Band News, já que em 20 minutos tudo pode mudar. É chamada jurisprudência *banana boat*, expressão que dispensa explicações.¹³⁶

Faça-se um parêntese aqui para observar que o § 2º do art. 926 do CPC exige que os Tribunais, ao editarem enunciados de súmula, atentem-se às circunstâncias fáticas dos precedentes que motivaram sua criação. Isso resolve, em certa medida, o problema de descolamento entre súmula e respectivo precedente, indicado por LORRUANE MATUSZEWSKI¹³⁷, cujo problema também é apontado, entre outros, por LEONARD ZIESEMER SCHMITZ:

O resultado destas reformas, no entanto, quando mal compreendidas e mal empregas, pode vir a ser a positivação da possibilidade de que casos concretos sejam decididos puramente com base em “ementas”, com a simples transcrição do resumo de um julgado, em uma espécie de acoplamento do caso anterior ao caso presente.

[...]

O problema que se instaura é a utilização indiscriminada de sínteses rasas de julgados anteriores para fundamentar decisões.¹³⁸ Grifo do autor.

¹³⁴ CPC. Art. 926. Os tribunais devem uniformizar sua jurisprudência e mantê-la estável, íntegra e coerente. § 1º Na forma estabelecida e segundo os pressupostos fixados no regimento interno, os tribunais editarão enunciados de súmula correspondentes a sua jurisprudência dominante. § 2º Ao editar enunciados de súmula, os tribunais devem ater-se às circunstâncias fáticas dos precedentes que motivaram sua criação.

¹³⁵ NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Op. cit.* p. 1.396.

¹³⁶ NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Op. cit.* p. 1.396.

¹³⁷ MATUSZEWSKI, Lorrane. *Op. cit.* p. 216.

¹³⁸ SCHMITZ, Leonard Ziesemer. *Fundamentação das decisões judiciais: a crise na construção de respostas no processo civil*. Coleção Liebman. Teresa Arruda Alvim Wambier e Eduardo Talamini (coordenadores). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015. p. 307.

Seguindo no tema, por estabilidade da jurisprudência, segundo FREDIE DIDIER JR, PAULA S. BRAGA e RAFAEL A. de OLIVEIRA, entende-se que *qualquer mudança de posicionamento (superação; overruling) deve ser justificada adequadamente, além de ter sua eficácia modulada em respeito à segurança jurídica (dever de estabilidade), com criação de um regime de transição nas hipóteses do art. 23 da LINDB*¹³⁹.

A jurisprudência íntegra, por sua vez, exige uma certa continuidade entre uma decisão e outra, de forma que, salvo no caso de distinção ou superação, deve manter hígidos seus fundamentos. Segundo DANIEL AMORIM ASSUMPÇÃO NEVES, nesse tocante, a doutrina vem se valendo da metáfora de DWORKIN a respeito da criação do direito como um romance no qual cada autor escreve um capítulo:

Nesse caso, a partir do segundo capítulo, o seu autor terá necessariamente que considerar o(s) anterior(es) para que o romance tenha sentido. Da mesma forma, devem se portar os magistrados nos tribunais: devem julgar levando em conta o histórico institucional a respeito da interpretação e aplicação da norma a situações fático-jurídica análogas.¹⁴⁰

Já a jurisprudência coerente visa impedir que casos análogos sejam tratados de forma divergentes. De acordo com DANIEL AMORIM ASSUMPÇÃO NEVES, a coerência *é da própria essência da ideia de uniformização de jurisprudência, porque assegura uma aplicação isonômica do entendimento consolidado em casos semelhantes, ou seja, que versem sobre a mesma questão jurídica*¹⁴¹.

Todavia, é de se observar que a hiperjudicialização do judiciário significa, igualmente, um volume elevado de decisões, o que por si só dificulta seu conhecimento, o que dirá mantê-la estável, íntegra e coerente. Mas como forma de amenizar esse problema, vê-se que muitos tribunais vêm criando filtros temáticos, agrupando decisões por temas.

É o caso do Superior Tribunal de Justiça – STJ, que desde 2013 organiza a “JURISPRUDÊNCIA EM TESES”, onde agrupa um conjunto de teses com os julgados mais recentes

¹³⁹ DIDIER JR, Fredie; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria. *Curso de Direito Processual Civil: teoria da prova, direito probatório, decisão, precedente, coisa julgada, processo estrutural e tutela provisória*. 17ª edição: revista, atualizada e ampliada. São Paulo: Editora Juspodivm, 2022. p. 618.

¹⁴⁰ NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Op. cit.* p. 1.399.

¹⁴¹ *Ibidem*.

de determinada matéria¹⁴². Também há portais não institucionais (privados) que fazem a mesma organização, como é exemplo o BUSCADOR DIZER O DIREITO - DOD¹⁴³, que além de organizar a jurisprudência por temas, também traz comentários, precedentes divergentes e outros recursos.

Isto posto, no que diz respeito à jurisprudência sobre direito registral imobiliário, a nosso ver, há duas necessidades prementes: a primeira é debruçar-se sobre os enunciados de velhos verbetes para reaproximá-los de seus precedentes, e, a segunda é, ante o sistema registral imobiliário atual, criar enunciados, confirmando a integridade do sistema.

A ideia de “criar novos enunciados” tem relação com a crítica apontada por LEONARD ZIESEMER SCHMITZ e LORRUANE MATUSZEWSKI (acima referenciados), entre outros. Segundo o entendimento desta última, o que ocorre é uma espécie de “HEURÍSTICA DE ANCORAGEM”:

Nas decisões aqui apontadas, acreditamos que estamos diante da chamada heurística de ancoragem: são casos em que o agente tem dificuldade de modificar o seu julgamento inicial, ainda que receba novas informações que infirmem seu processo decisório. Assim, a heurística de ancoragem é um tipo de viés cognitivo que acontece nos casos em que as tomadas de decisões se dão com base em alguma premissa facilmente disponível, que servirá como âncora e influenciará a conclusão.¹⁴⁴

Em síntese, apesar das grandes contribuições que trouxe o sistema de precedentes, é preciso tomar consciência desse aspecto negativo que vem sendo apontado pela doutrina, qual seja, de descolamento entre enunciado sumulado e seu respectivo precedente. Além disso, uma vez evoluído o sistema registral, deve também evoluir a jurisprudência, superando teses jurídicas que eram próprias de um modelo incompleto de sistema de registro.

À parte isso, também é necessário criar teses jurídicas, fixando uma jurisprudência que se coadune não apenas com a dinâmica do sistema registral atual, mas principalmente com os princípios da boa-fé, tutela da aparência e segurança jurídica.

¹⁴² Para visualizar Jurisprudência em Teses, acesse: <https://scon.stj.jus.br/SCON/jt/jt.jsp>. Acessado em: 09/2023.

¹⁴³ Para visualizar o DoD, acesse: <https://www.buscadordizerodireito.com.br/>. Acessado em: 09/2023.

¹⁴⁴ MATUSZEWSKI, Lorrueane. *Op. cit.* p. 222.

CONCLUSÃO

Como podemos verificar, o registro de imóveis brasileiro contribui de forma significativa com o Poder Judiciário, primeiro porque garante ao cidadão uma alternativa à judicialização, segundo porque a via extrajudicial, como regra, é significativamente mais rápida do que a via judicial, o que assegura a efetividade ao direito pretendido e ao devido processo legal, terceiro porque, em virtude da função preventiva (profilaxia) do registrador, acaba evitando que muitos negócios acabem no Judiciário.

Também observamos que o registro de imóveis do nosso País pode ser classificado como um sistema de registro de direitos forte, que protege o terceiro adquirente de boa-fé que confiou no registro. Possui, ainda, outras características que são de vital importância à sua integridade, tal como a adoção do fôlio real (matrícula), a responsabilidade civil dos registradores pelos atos que praticam e a interdisciplinaridade, dentre outras.

Em razão dessas características e de sua dinâmica atual, concluímos que o dever de diligência (*due diligence*) do terceiro interessado no imóvel é reduzido à consultar a matrícula do imóvel (através da certidão de inteiro teor ou certidão de situação jurídica atualizada) e as certidões fiscais *propter rem*. Como se percebe, o registro de imóveis consegue concentrar todas as informações juridicamente relevante de determinado imóvel em um só local (a matrícula) o que garante o que conhecemos por *simetria de informações* e reduz drasticamente o custo financeiro da *due diligence*, além do tempo economizado.

Ante o arcabouço jurídico atual, notadamente após a Lei 13.097/15, podemos concluir que o registro de imóveis brasileiro possui um sistema autosuficiente, capaz de produzir por si mesmo as respostas às demandas que lhe são postas diariamente. Todavia, para que isso seja possível, é necessário preocupar na integridade desse sistema e tratar essa integridade como um princípio em si, um meio necessário. Por isso se conclui que a garantia da integridade do sistema significa a garantia da própria função registral.

Para se alcançar esse sistema, no entanto, precisou-se recorrer às técnicas desenvolvidas no âmbito da jurisdição constitucional, no intuito de, por um lado, colmatar as lacunas existentes e, por outro, encontrar soluções às demandas da sociedade atual. Assim é que as técnicas como *ponderação de princípios*, *distinguish*, *overruling*, *defeasibility*, *texto e norma*, entre outras, foram imprescindíveis ao desenvolvimento deste trabalho.

Mas é preciso reconhecer que ainda há duros desafios a serem enfrentados. Dentre elas, o caso da usucapião, que exige uma *vistoria in loco* ao local do imóvel para saber se não há um terceiro extrarregistral na posse *ad usucapionem*. O caso da venda *a non domino*, de igual forma, ainda é um *hard case* que precisa ser amadurecido pela doutrina e jurisprudência dentro das premissas do sistema de registro atual.

Outro fator que gera uma *irritação* ao sistema (na expressão Luhmaniana) é a jurisprudência. Verifica-se, nesse aspecto, dois problemas: o primeiro diz respeito a um descolamento existente entre precedente e o enunciado pela jurisprudência, isto é, uma distorção entre enunciado e precedente, de tal intensidade que acaba numa subversão; o segundo problema é uma jurisprudência arraigada num sistema registral do século passado, sem perceber que a dinâmica atual é (e muito) superior à dinâmica de outrora, suscitando uma superação (*overruling*) de determinados precedentes.

Por fim, também é importante considerar um diálogo entre os atores desse sistema, notadamente o legislativo e o judiciário, na denominada “Teoria dos Diálogos Institucionais” para que haja uma consciência coletiva a respeito da integridade do sistema registral e tratamento que robusto à essa integridade, eliminando e evitando exceções desnecessárias, assimetrias, lacunas e outras falhas que possam vulnerar o sistema registral como um todo.

REFERÊNCIAS

ALVIM, Eduardo Arruda; GRUBER, Rafael Ricardo. Segurança jurídica dos negócios imobiliários versus fraude à execução: ônus dos credores e ônus dos adquirentes de bens no direito civil e tributário brasileiro. *Revista de Processo*. Vol. 291/2019. p. 101-134.

ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO BRASIL (ANOREG/BR). *Cartórios em Números*. 4ª Edição. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2022/12/Carto%CC%81rios-em-Nu%CC%81meros-Edic%CC%A7a%CC%83o-2022.pdf>. Acesso em 2023.

BRANDELLI, Leonardo. *Abstração e causalidade entre o plano real e o obrigacional e as espécies registras imobiliárias*. Revista de Direito Imobiliário – RDI. Vol. 79. Jul.-Dez/2015. p. 85-124.

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

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial nº 30/DF*. Rel. Min. Eduardo Ribeiro. Julgado em 15/08/1989.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial nº 13.639-0/SP*. Rel. Min. Sálvio de Figueiredo, julgado em 16/11/1992.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *AI nos Embargos de Divergência em Recurso Especial 644.736/PE*. Rel. Min. Teori Albino Zavascki, julgado em 27/08/2007.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial nº 956.943/PR*, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 20/08/2014. Recurso Repetitivo. Tema Repetitivo 243.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Agravo Interno no Recurso Especial 1.785.665/DF*. Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 12/08/2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Agravo Interno no Recurso Especial 1.342.222/DF*. Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, julgado em 09/11/2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Agravo Interno no Recurso Especial 1.912.742/MA*. Rel. Min. Moura Ribeiro, julgado em 21/02/2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 1.811.800/RS*. Rel. Min. Raul Araújo, julgado em 12/12/2022.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *Recurso Extraordinário nº 327.904/SP*. Rel. Min. Carlos Britto, julgado em 15/08/2006.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *Recurso Extraordinário nº 842.846/SC*. Rel. Min. Luiz Fux. Julgado em 27/02/2019. Repercussão Geral. Tema 777.

CARVALHO, Matheus. *Manual de Direito Administrativo*. 10ª edição: revista, atualizada e ampliada. São Paulo: Editora Juspodivm, 2022.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA - CNJ. *Justiça em números*. Edição 2022. <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2022/09/justica-em-numeros-2022-1.pdf>. Acesso em 2023.

DIDIER JR, Fredie; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria. *Curso de Direito Processual Civil: teoria da prova, direito probatório, decisão, precedente, coisa julgada, processo estrutural e tutela provisória*. 17ª edição: revista, atualizada e ampliada. São Paulo: Editora Juspodivm, 2022.

ERPEN, Décio Antônio. *O registro torrens e o sistema imobiliário atual*. In: *Doutrinas Essenciais do Direito Registral*. DIP, Ricardo. JACOMINO, Sérgio. (Orgs.). Volume VI: registro imobiliário: dinâmica registral. 2ª Edição ampliada. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013.

FERNANDES, Bernardo Gonçalves. *Curso de Direito Constitucional*. 13ª edição: revista, atualizada e ampliada. Salvador: Editora Juspodivm, 2021.

FERREIRA FILHO, Manoel Gonçalves. Notas sobre o direito constitucional pós-moderno, em particular sobre certo neoconstitucionalismo à brasileira. *Revista de Direito Administrativo*. Vol. 250, ano 2009. p. 151-167. Disponível em: <https://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rda/issue/view/354>. Acesso em: 06/2021.

FONTELES, Samuel Sales. *Hermenêutica Constitucional*. 4ª Edição: revista, atualizada e ampliada. Salvador: Editora Juspodivm, 2021.

HÄBERLE, Peter. *Hermenêutica constitucional: A sociedade aberta dos intérpretes da Constituição: contribuição para a interpretação pluralista e “procedimental” da Constituição*. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris, 2000. p. 19-28.

JACOMINO, Sérgio. “Concentração na matrícula” e o entulho informativo. Disponível em: <https://cartorios.org/2015/02/03/concentracao-na-matricula-e-o-entulho-informativo/>. Acesso: 09/2023.

KERN, Marinho Dembinski. A lei 13.097/2015 adotou o princípio da fé pública registral?. *Revista de Direito Imobiliário*. Vol. 78, 2015. p. 15-58. Jan. – Jun. 2015.

KERN, Marinho Dembinski. *O registro de Imóveis Norte-Americano e as assimetrias informacionais*. In: *Transmissão da propriedade imóvel: uma análise comparada Brasil – Estados Unidos*. MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro *et al.* Leonardo Brandelli (coord.). Salvador: Editora Juspodivm, 2021.

LAGO, Ivan Jacopetti. A lei 13.097 de 2015 e sua contribuição para a governança fundiária. *Revista de Direito Imobiliário*. Vol. 81, 2016. p. 155-184. Jul. – Dez. 2016.

LAGO, Ivan Jacopetti. *História do Registro de Imóveis*. 2ª Edição: revista e atualizada. Coleção Direito Imobiliário. Alberto Gentil de Almeida Pedroso (coordenação). São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022.

MATTOS, Ana Letícia Queiroga. *Mobilidade e Rigidez coordenadas na República Federal da Alemanha*. In: A Supremacia da Constituição: reforma e controle no direito comparado. José Luiz Quadros de Magalhães (organizador). Belo Horizonte: Arras Editores, 2011.

MATUSZEWSKI, Lorrueane. *Diálogos para uma (re)interpretação da Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça: uma crítica ao viés cognitivo jurisdicional a partir da comparação de sistemas registrares imobiliários*. Belo Horizonte/MG: Casa do Direito, 2022.

MCLUHAN, Marshall. *Os meios de comunicação como extensões do homem*. Décio Pignatari (trad.). São Paulo: Cultrix, 2007.

MELO, Marcelo Augusto Santana. *Registro Torrens*. In: Doutrinas Essenciais do direito Registral. DIP, Ricardo. JACOMINO, Sérgio (Orgs.). Volume VII: evolução histórica. 2ª Edição ampliada. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013.

MELLO, Marcelo Augusto Santana. *Teoria Geral do Registro de Imóveis: estrutura e função*. Porto Alegre: Sérgio Antonio fabris Ed., 2016.

MELO, Marcelo Augusto Santana. *Teoria Geral do Registro de Imóveis: estrutura e função*. 2ª edição: revista e atualizada. São Paulo: Editora Juspodivm, 2023.

MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. *Curso de Direito Constitucional*. 17ª edição. São Paulo: Editora SaraivaJur, 2022.

MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro. O registro de imóveis e o direito à proteção dos dados pessoais. *Revista de Direito Imobiliário – RDI*. Vol. 85. Jul. – Dez./2018.

MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro. *Os registros de imóveis norte-americano e brasileiro*. In: *Transmissão da propriedade imóvel: uma análise comparada ao Brasil – Estados Unidos*.

MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro *et al.* Leonardo Brandelli (coord.). Salvador: Editora Juspodivm, 2021.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Manual de Direito Processual Civil*: volume único. 13ª edição: revista e atualizada. Salvador: Editora Juspodivm, 2021.

NOVELINO, Marcelo. *Curso de Direito Constitucional*. 16ª edição: revista, atualizada e ampliada. Salvador Editora Juspodivm, 2021.

OLIVEIRA, Carlos E. Elias; TARTUCE, Flávio. *Lei do Sistema Eletrônico de Registros Públicos*: registro civil, cartórios eletrônicos, incorporação, loteamento e outras questões. 1ª Edição. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

OLIVEIRA, Luciano. *Não fale do Código de Hamurábi*. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4213526/mod_resource/content/1/OLIVEIRA%2C%20Hamurabi.pdf. Acesso em: 03/2023.

ORLANDI NETO, Narciso. *Registro de Imóveis*. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

PASSARELLI, Luciano Lopes. *Da autonomia do direito registral imobiliário*. Revista de Direito Imobiliário – RDI. Vol. 75/2013. Jul.-Dez/2013.

PILATI, Adriana Fasolo. *A (in)constitucionalidade da aplicação do incidente de resolução de demandas repetitivas nos juizados especiais estaduais cíveis*. 2015. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, 2015.

REALE, Miguel. *Lições Preliminares de Direito*. 27ª Edição. São Paulo: Saraiva, 2002.

SANTA CRUZ, André. *Manual de Direito Empresarial*: volume único. 12ª edição: revista, atualizada e ampliada. São Paulo: Editora Juspodivm, 2022.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. *Direito Registral Imobiliário*. 1ª Edição. Curitiba: editora Juruá, 2017.

SCHMITZ, Leonard Zieseimer. *Fundamentação das decisões judiciais: a crise na construção de respostas no processo civil*. Coleção Liebman. Teresa Arruda Alvim Wambier e Eduardo Talamini (coordenadores). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015.

SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. *Registro de Imóveis*. 5ª Edição. Indaiatuba: Editora Foco, 2021.

SILVA, Virgílio Afonso. *Direito Constitucional Brasileiro*. 1ª Edição. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2021.

SILVA, Clóvis V. do Couto. *A obrigação como processo*. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006.

SORIANO NETO. *Publicidade material do registro imobiliário: efeitos da transcrição*. Recife, 1940.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro. *Noções Fundamentais de Direito Registral e Notarial*. 3ª edição. São Paulo: SaraivaJur, 2022.

STRECK, Lênio Luiz. *Hermenêutica Jurídica e(em) crise: uma exploração hermenêutica da construção do direito*. 11ª edição: revista, atualizada e ampliada. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2021.

TÁCITO, Caio. *Constituições Brasileiras*. Volume VII: 1988. Brasília: Senado Federal, Coordenação de Edições Técnicas, 2015.

TEPEDINO, Gustavo. *Novos Princípios Contratuais e Teoria da Confiança: a exegese da cláusula to the best knowledge of the sellers*. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5600369/mod_resource/content/1/Novos%20Princ%20C3%ADpios%20Contratuais%20e%20Teoria%20da%20Confian%20C3%A7a%20a%20exegese%20da%20cl%20C3%A1usula%20to%20the%20best%20knowledge%20of%20the%20sellers%20-%20Gustavo%20Tepedino%20.pdf. Acesso em: 09/2023.

THEODORO JR, Humberto. *Execução Forçada. Obrigações de contratar. Compromisso de compra e venda. Adjudicação compulsória*. In: Ensaios Jurídicos. RJ, vol. 1-81.

TORRES, Marcelo Krug Fachin. *O registro de imóveis norte americano: panorama geral*. In: *Transmissão da propriedade imóvel: uma análise comparada ao Brasil – Estados Unidos*. MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro *et al.* Leonardo Brandelli (coord.). Salvador: Editora Juspodivm, 2021.

VENOSA, Silvio de Salvo. *Introdução ao Estado do Direito: primeiras linhas*. 5ª Edição: revista e atualizada. São Paulo: Atlas, 2016.