

**CENTRO UNIVERSITÁRIO CURITIBA  
FACULDADE DE DIREITO CURITIBA**

**VERONICA POFFO TISCOSKI**

**PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO E SEGURANÇA JURÍDICA NO REGISTRO  
IMOBILIÁRIO DE DIREITOS REAIS NO BRASIL**

**CURITIBA  
2017**

**VERONICA POFFO TISCOSKI**

**PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO E SEGURANÇA JURÍDICA NO REGISTRO  
IMOBILIÁRIO DE DIREITOS REAIS NO BRASIL**

**Dissertação apresentada como requisito parcial à  
obtenção do grau de Mestre em Direito, do Centro  
Universitário Curitiba.**

**Orientador: Francisco Cardozo Oliveira**

**CURITIBA  
2017**

**VERONICA POFFO TISCOSKI**

**PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO E SEGURANÇA JURÍDICA NO REGISTRO  
IMOBILIÁRIO DE DIREITOS REAIS NO BRASIL**

Dissertação aprovada como requisito parcial para a obtenção do grau de Mestre em  
Direito pela Faculdade de Direito de Curitiba, pela Banca Examinadora formada  
pelos professores:

Prof. Dr. Francisco Cardozo Oliveira - \_\_\_\_\_

Prof. Dr. Sandro Mansur Gibran - \_\_\_\_\_

Prof. Dr. William Pugliese - \_\_\_\_\_

Curitiba, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2018.

Dedico esse trabalho à minha família, pois é de onde vim e para onde eu sempre voltarei.

## AGRADECIMENTOS

A minha participação no curso de mestrado e a elaboração do presente trabalho me fizeram abdicar de inúmeros momentos na presença de pessoas infinitamente importantes, às quais eu devo meus sinceros agradecimentos.

À minha família, pelo porto seguro que representa. Embora coberta de defeitos, sei que ali encontro meu alento nas horas difíceis.

Ao meu marido, por compreender a importância que dou à minha formação profissional e acadêmica, e por tantas vezes me acompanhar nesse caminho.

Aos meus colegas de trabalho, sem os quais eu não teria o tempo e a tranquilidade necessários para frequentar as aulas e me dedicar aos estudos.

Ao meu orientador, pela ajuda e compreensão, especialmente diante das dificuldades que a distância me impunha.

Aos demais membros da banca, pelas sugestões, críticas e contribuições.

A Deus, pois vejo que a minha vida já foi muito além dos meus sonhos.

E, por fim, à minha filha, recém-nascida, digo que as ausências serão menores.

“Todas as vitórias ocultam uma abdicação”. (Simone de Beauvoir)

## RESUMO

A Lei n. 13.097/2015 introduziu no direito brasileiro o princípio da concentração (do ponto de vista formal, pois cuida-se de instituto já desenvolvido anteriormente no âmbito doutrinário e jurisprudencial), que diz respeito à inoponibilidade de situações jurídicas não inscritas na matrícula imobiliária aos seus adquirentes de boa-fé. Como consectário, o referido princípio também orienta a necessidade de inserção, no fôlio registral, de todas as ocorrências que restrinjam, alterem ou condicionem os direitos reais atinentes a um determinado imóvel, sob pena de não serem oponíveis a eventuais adquirentes que delas não tinham conhecimento. O principal objetivo é investigar as relações entre o princípio da concentração, a segurança jurídica dele decorrente e seus reflexos do ponto de vista econômico-financeiro-judicial. A problemática reside em averiguar “se” e “como” o princípio da concentração servirá como elemento garantidor da segurança jurídica. A metodologia para a resolução do problema proposto é a dedutiva e histórica, por meio da técnica de revisão bibliográfica – fontes doutrinária e jurisprudencial. Com base nas pesquisas desenvolvidas, foi possível verificar que a propriedade imobiliária, perfeitamente regularizada e garantida em favor de seus titulares, é condição *sine qua non* para uma melhor organização e desenvolvimento da sociedade. No mesmo sentido, essas propriedades servem de instrumento de impulsão do crédito, e, conseqüentemente, de aproveitamento das oportunidades de crescimento, especialmente no âmbito financeiro. O estudo sugeriu que o princípio da concentração será capaz de contribuir sobremaneira para a manutenção das relações negociais e, conseqüentemente, para um incremento no que diz respeito à segurança jurídica, tanto almejada, em especial pelos agentes econômicos. Não obstante, a cognição do registrador e a atuação judicial frente ao novo instituto serão de extrema importância para que o princípio atinja seus objetivos e reste, de fato, plenamente concretizado.

**Palavras-chave:** registro imobiliário, princípio da concentração, direitos reais, segurança jurídica.

## ABSTRACT

Law n. 13.097 / 2015 introduced into Brazilian law the principle of concentration (from a formal point of view, since it takes care of an institute already developed in the area of doctrine and jurisprudence), which concerns the unenforceability of legal situations not registered in the real estate registry to its purchasers in good faith. As a consecration, this principle also guides the need to insert, in the registry file, all occurrences that restrict, alter or condition the real rights pertaining to a particular property, otherwise they will not be effective against any purchasers that were not aware of them . The main objective is to investigate the relationship between the principle of concentration, its legal security and its consequences from an economic-financial-judicial point of view. The problem lies in ascertaining whether and how the principle of concentration will serve as a guarantor of legal certainty. The methodology for solving the proposed problem is the deductive and historical, through the technique of bibliographical revision - doctrinal and jurisprudential sources. Based on the researches developed, it was possible to verify that real estate property, perfectly regularized and guaranteed in favor of its owners, is a sine qua non for a better organization and development of society. In the same sense, these properties serve as an instrument for stimulating credit, and, consequently, for taking advantage of growth opportunities, especially in the financial sphere The study suggested that the principle of concentration will be able to contribute greatly to the maintenance of business relations and, consequently, to an increase in legal security, both aimed at, especially by economic agents. Nonetheless, the cognition of the registrar and the judicial action before the new institute will be of extreme importance for the principle to reach its objectives and remain, in fact, fully realized.

**Keywords:** real estate registry, principle of concentration, real rights, legal certainty.



## LISTA DE SIGLAS

CC – Código Civil

CPF – Cadastro de Pessoa Física

CNPJ – Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica

CTN – Código Tributário Nacional

DETRAN – Departamento Estadual de Trânsito

IPTU – Imposto sobre Propriedade Territorial Urbana

INSS – Instituto Nacional de Seguridade Social

ITR – Imposto sobre Propriedade Territorial Rural

LINDB – Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro

LRP – Lei de Registros Públicos

NCPC – Novo Código de Processo Civil

REsp – Recurso Especial

RG – Registro Geral

STJ – Superior Tribunal de Justiça

## SUMÁRIO

<b>RESUMO</b> .....	<b>6</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>7</b>
<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>10</b>
<b>1. SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO E SEGURANÇA JURÍDICA</b> .....	<b>12</b>
1.1 HISTÓRICO .....	12
1.1.1 Histórico geral .....	13
1.1.2 Histórico no âmbito brasileiro.....	17
1.2 SISTEMA FÓLIO REAL.....	26
1.3 A IDEIA DA SEGURANÇA JURÍDICA NO REGISTRO IMOBILIÁRIO.....	29
1.3.1 Os Princípios Registrais Como Elementos Garantidores da Segurança Jurídica .....	32
1.3.1.1 Princípio da legalidade .....	32
1.3.1.2 Princípio da publicidade .....	33
1.3.1.3 Princípio da especialidade.....	35
1.3.1.4 Princípio da continuidade .....	36
1.3.1.5 Princípio da prioridade.....	38
1.3.1.6 Princípio da concentração .....	40
<b>2. REGULARIDADE IMOBILIÁRIA, PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO E AS INCERTEZAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO E DE CRÉDITO</b> .....	<b>41</b>
2.1 CONTINGÊNCIAS DOS MERCADOS IMOBILIÁRIOS E DE CRÉDITO NO BRASIL .....	44
2.2 PRECISÃO E RECONHECIMENTO LEGISLATIVO DO PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO.....	48
2.3 EXCEÇÕES AO PRINCÍPIO .....	61
2.3.1 Arts. 129 e 130, da Lei 11.101/2005 .....	61
2.3.2 Hipóteses que independem de registro .....	64
2.4 PRAZO TEMPORAL PARA REGULARIZAÇÃO .....	66
<b>3. LIMITES DA OPERACIONALIDADE REGISTRÁRIA DO PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO</b> .....	<b>69</b>
3.1 A COGNIÇÃO NA QUALIFICAÇÃO REGISTRAL E O PAPEL DO JUDICIÁRIO.....	69
3.2 PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO E CORRELAÇÕES .....	73
3.2.1 Reflexo imediato – certidão de feitos ajuizados .....	73
3.2.2 Fraude contra credores .....	76
3.2.3 Fraude à execução.....	78
3.2.4 Fraude à execução fiscal.....	84
3.2.4.1 Antinomia real ou aparente .....	87
<b>CONCLUSÃO</b> .....	<b>93</b>
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	<b>95</b>

## INTRODUÇÃO

Por meio da presente dissertação pretende-se investigar as relações existentes entre o recém cunhado princípio da concentração, a segurança jurídica decorrente dele no âmbito do sistema registral imobiliário, seus reflexos do ponto de vista econômico-financeiro e as correlações que podem ser evidenciadas, desde já, frente aos demais institutos relacionados a tal tema.

Nessa medida, a problemática jurídica reside justamente em averiguar “se” e “como” o princípio da concentração servirá como elemento garantidor da segurança jurídica. Justifica-se a pesquisa em razão da grande importância que a estabilidade das relações jurídicas traz ao desenvolvimento da coletividade, tanto do ponto de vista social, quanto econômico. Com efeito, a manutenção do direito de propriedade serve como elemento chave para o correto e adequado desenvolvimento social de uma dada comunidade. Em primeira instância, estando devidamente regularizada, a propriedade imobiliária dá aos seus titulares a certeza de um espaço apropriado para a sua morada e desenvolvimento de suas atividades. É por meio do correto cadastramento imobiliário que as cidades se mostram aos seus administradores, tornando-se possível cobrar destes as obras mínimas de saneamento e estruturas básicas. Em segunda instância, a propriedade, devidamente caracterizada, regularizada e garantida em favor de seus titulares, serve como instrumento de impulsão do crédito, pois serve como elemento de garantia a eventuais credores, diminuindo o *spread* bancário e dando acesso, em especial aos que mais delas necessitam, a linhas de crédito com custos muito inferiores.

Assim, o objetivo geral do trabalho é fazer uma análise da legislação que, segundo os especialistas da área, confirmou a validade do princípio da concentração, e revisar a doutrina e jurisprudência relacionadas a essa temática, enquanto os objetivos específicos destinam-se a traçar um panorama histórico e social que permita acompanhar a evolução da sistemática registral no sentido de se garantir, cada dia mais, a segurança jurídica necessária e suficiente ao melhor desenvolvimento da sociedade e das relações negociais. Também pode-se elencar como objetivos específicos (1) o intento de se demonstrar uma correlação direta entre a segurança jurídica decorrente do princípio da concentração e o crescimento/melhoria do mercado de crédito e imobiliário, e (2) o propósito de se confrontar os atuais entendimentos,

tanto da ótica registral quanto processual, à modificação legislativa e à necessária revisitação de alguns paradigmas, voltando-se à proteção do tráfico imobiliário.

Os métodos empregados na elaboração do trabalho, por meio da revisão bibliográfica, serão o dedutivo e o histórico. O primeiro servirá à temática para apresentar o conhecimento presente a esse respeito a partir das fontes doutrinárias e jurisprudenciais disponíveis à pesquisa e, em especial, a partir da análise direta da recente alteração legislativa que trouxe o princípio da concentração à evidência. O segundo servirá para a apresentação da evolução histórica do sistema registral como um todo e, em específico, da teoria da concentração de atos na matrícula do imóvel como elemento garantidor da segurança jurídica no registro imobiliário de direitos reais no Brasil.

Para os fins a que se propõe, o trabalho será dividido em três capítulos.

O primeiro capítulo realizará uma retrospectiva histórica do *modus operandi* aplicado ao registral imobiliário brasileiro no decorrer do tempo para, ao fim, apresentar ao leitor a forma como se organiza, hoje, o registro de direitos reais. Também se destina a elencar os princípios elementares da disciplina registral a fim de dar suporte à necessária compreensão do restante do tema, de modo a possibilitar uma visão geral da sistemática desenvolvida junto aos registros de imóveis e da segurança jurídica por ele objetivada.

O segundo capítulo enfrentará os reflexos de um bom sistema imobiliário no âmbito econômico e trará à baila o desenvolvimento, doutrinário, jurisprudencial e legal, como ocorrido no mundo fático, do princípio da concentração, de modo a analisar seu conteúdo e limitações, na forma como atualmente proposta.

O terceiro capítulo, por sua vez, buscará (a) verificar a operacionalidade prática do princípio da concentração, dadas as limitações dos direitos reais registráveis, (b) traçar correlações entre o princípio da concentração e outros normativos/teorias até então vigentes e/ou aplicáveis, em especial no âmbito das execuções, e (c) apontar as modificações de paradigmas necessárias ao pleno desenvolvimento do princípio da concentração e das garantias dele decorrentes.

Finalmente, o principal desafio deste trabalho é formar um todo coerente capaz de demonstrar os benefícios que a correta observância do princípio da concentração pode trazer à segurança dos atos jurídicos envolvendo direitos reais imobiliários no Brasil e as consequências de tal medida do ponto de vista econômico.

## 1. SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO E SEGURANÇA JURÍDICA

A fim de introduzir o tema pode-se dizer, de forma bastante sucinta, que o princípio da concentração imobiliária indica que não poderão ser opostas aos terceiros de boa fé situações jurídicas não constantes da matrícula do imóvel. O referido princípio, portanto, tem como objetivo primordial garantir os direitos reais obtidos pelo indivíduo com base nas informações inscritas no fôlio real, dando escopo à segurança jurídica e incentivo à movimentação imobiliária. O reconhecimento legal do referido princípio, levado a efeito em data bastante recente, é resultado do contínuo desenvolvimento da disciplina registral no cenário do direito brasileiro e também da necessidade de dar-se guarida a pretensos investidores.

A problemática jurídica, contudo, consiste em averiguar “se” e “como” o princípio da concentração servirá como elemento garantidor da segurança, dada a realidade social e jurídica em que é inserido. Cumpre investigar o verdadeiro sentido do sistema registral e o modo como o princípio da concentração atua no âmbito imobiliário, passando, de início, pelo seu desenvolvimento histórico.

### 1.1 HISTÓRICO

O sistema registral imobiliário, como é tido hoje no Brasil, destina-se a assegurar a autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos que tenham por objeto os direitos reais imobiliários (art. 1º, Lei 8.935/73), os quais, se constituídos ou transmitidos por ato entre vivos, somente se adquirem mediante registro junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente (art. 1.227, Código Civil). Trata-se de um repositório geral para os atos de registro e averbação dos “títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativo e extintivos de direitos reais, sobre imóveis reconhecidos em lei, *inter vivos* ou *mortis causa*, quer para sua constituição, transferência e extinção, que para sua validade em relação a terceiros, quer para sua disponibilidade” (SERRA, 2013, p. 16).

O Direito Registral Imobiliário, por sua vez, pode ser compreendido como o conjunto de normas, sejam elas civis, administrativas ou processuais, de forma a mesclar os ramos do direito formal e material, que conferem uma eficácia civil

diferenciada aos atos concernentes aos direitos reais, o que se dá por meio do instituto da publicidade (LAGO, 2008, p. 8)

Em grande medida, portanto, o objetivo principal dos registros imobiliários é dar aos atos e títulos acima mencionados a publicidade geral e irrestrita, de forma a garantir a sua validade, eficácia e oponibilidade frente ao interesse de terceiros e da sociedade em geral (LOUREIRO, 2012, p. 232).

É neste sentido que uma eventual análise do desenvolvimento histórico do sistema registral imobiliário passa por um prévio estudo do que se entendeu por publicidade imobiliária ao longo do tempo e, mais especificamente, por indicar a real justificação da existência de um controle de tal natureza. Deste modo, torna-se possível verificar quais eram os meios de publicidade ancorados à transmissão imobiliária, desde aqueles mais simples decorrentes da mera troca perante testemunhas, até os mais bem desenvolvidos por meio da sistemática registral germânica. Por este estudo, pretende-se verificar em que momento a publicidade tornou-se o sentido primordial do sistema registral, e por que razão passou a constituir elemento integrante e indispensável à segurança jurídica, de modo a servir de fundamento/pressuposto ao princípio da concentração, tal qual admitido perante a lei atualmente.

### 1.1.1 Histórico geral

A publicidade dos atos imobiliários nos tempos mais antigos não estava ligada ao sentido contemporâneo de segurança e eficácia. Apesar de ser possível averiguar a prática de diversas solenidades para a transmissão imobiliária, a grande maioria delas não se destinava a garantir a publicidade, pura e simplesmente. A ideia da segurança jurídica ligada à publicidade surgiu bem mais a frente, quando o avanço da civilização passou a compreender um sentido de socialidade e a exigir uma circulação de crédito a ser garantido pelas propriedades imobiliárias.

Há passagens e registros históricos que apontam a existência de práticas destinadas à formalização dos negócios imobiliários, como, por exemplo, um trecho da Bíblia em que se descreve a compra de um terreno por Abraão por meio de um contrato firmado na presença do povo (Gênesis 23, 14-20); e outro no qual consta a aquisição da propriedade por um contrato escrito firmado pelas partes e testemunhas,

depositando cópias em vaso a ser encaminhado a um edifício específico (Jeremias, 6-14). Compreende-se, contudo, que as referidas formalidades, tanto no sentido da publicidade, como no sentido da remessa de cópia do ato um órgão específico, destinavam-se à conservação, não se podendo confundir “a preservação do meio de prova com o moderno sistema de transcrições e registros” (LAGO, 2008, p. 14).

Na obra de Teofrasto, que viveu na Grécia por volta de 300 a.C, há registros de algumas solenidades por meio das quais se concretizavam a aquisição de bens imóveis. Essas solenidades iam desde a publicação de editais, venda perante autoridades específicas, participação de vizinhos, sacrifícios a deuses e até juramentos prestados à magistrados e cidadãos. Mais tarde, ainda na Grécia, diversas instituições parecem ter sido criadas para o fim de depósito de documentos (registros públicos de Éfeso, Turi, Rodes), anotações públicas a respeito das operações imobiliárias e manutenção de livros cadastrais. Não obstante, em razão de não haver qualquer indício de que o acesso às informações ali contidas fosse público, permanece-se com a ideia de que o objetivo principal era a simples conservação de atos e, como anteriormente dito, também não poderiam ser confundidos com um sistema de buscas a publicidade como elemento garantidor de segurança.

Além desses registros, haviam também os cadastros responsáveis por encerrar “os limites dos terrenos, extensão, produtividade e nome dos proprietários” cujo objetivo, contudo, restringia-se aos fins fiscais – cobrança e repartição de tributos (LAGO, 2008, p. 15).

Também em Roma, seguiu-se um esquema no qual as solenidades e registros não guardavam relação com a ideia de proteção dos direitos de terceiros, mas apenas com uma necessidade de exteriorização e conservação dos atos. Segundo Marcelo Rodrigues (2016, p. 15), o direito romano fazia uma importante diferenciação entre os bens de maior valor (*res Mancipi*) e os de menor importância (*res nec Mancipi*), exigindo uma forma solene para as transmissões envolvendo os primeiros. Tais diferenças resultaram na posterior divisão dos bens em móveis e imóveis, estes últimos de maior importância.

Durante a Idade Média, o direito romano veio a sofrer a influência de diferentes culturas bárbaras – longobarda, sálica, ripuária, alamana, bávara e burgúndia –, cada qual com suas características próprias para a representação e caracterização das transações imobiliárias. Foi nessa época que a propriedade imobiliária passou a representar um bem de maior valia, pois “todo o poder econômico e político surgia da

posse da terra, ou seja, dos bens imóveis por sua natureza” (RODRIGUES, 2016, p. 15).

Sobrevindo o feudalismo e o surgimento das cidades, alguns estatutos – como o Estatuto de Bolonha, de 1250, o de Turim e o de Moncalieri – passaram a prever de forma expressa a necessidade de registro de determinados contratos em livros públicos, mas ainda com objetivos mais voltados à fiscalização fiscal – diversos, portanto, dos objetivos do sistema registral imobiliário como tido atualmente.

Na prática, pode-se dizer que o primeiro precursor do direito registral imobiliário foi o “*notatorio*”, instituído em Veneza, no início do século XIII. Caracterizava-se por ser um “registro público no qual deviam ser inscritos contratos de transmissão de imóveis, testamentos, codicilos e outros atos” (LAGO, 2008, p. 26). A função primordial do “*notatorio*”, contudo, era dar certeza à data da prática dos referidos atos, de modo a conferir proteção ao apresentante em relação a determinados prazos e direitos de preferência.

O primeiro sistema registral que veio a se ligar à ideia de proteção de direitos, segundo Lacruz Berdejo e Sancho Rebullida (*apud* LAGO, 2008, p. 28) foi criado na Espanha, com a Pragmática de Dom Carlos e Dona Joana:

Esta norma criava um livro, em alguns centros urbanos, destinado à inscrição dos censos e hipotecas. Sem esta inscrição não seriam oponíveis aos adquirentes do bem, nem poderiam ser arguidos em juízo. No entanto, a disposição não foi cumprida, situação que somente foi remediada com a aprovação de um regulamento que criava *Cantadurías de Hipotecas*, em 1768.

Na França, no ano de 1538, Carlos V proibiu a alienação e a transmissão de herança sem o *nantissement*, que se caracterizava como um “conjunto de solenidades necessárias à perfeição das transmissões de direitos reais sobre imóveis, bem como instituição de gravames” (COVIELLO, *apud* LAGO, 2008, p. 31). Tais solenidades passaram a fazer parte de registros públicos, dos quais o oficial deveria fornecer extratos a quem deles necessitasse, o que representa uma das facetas contemporâneas do sistema registral imobiliário e do princípio da concentração, cuja aplicabilidade depende inexoravelmente da publicidade dos atos mediante fornecimento de certidões.



Além do *nantissement*, destaca-se também o sistema *appropriance*, por meio do qual o adquirente de um bem, após diferentes formalidades, poderia garantir a estabilidade de seu título aquisitivo. Dentre as formalidades, a que interessa ao desenvolvimento do sistema registral era a insinuação, “um registro no *greffe* próprio, sob pena de nulidade da transmissão”. Tanto o registro em si quanto um quadro contendo a titularidade dos bens eram públicos, devendo os oficiais responsáveis “exibir os registros a todos que solicitassem, e dar cópia a adquirentes, vendedores e credores que o requisitassem” (LAGO, 2008, p. 33). Em 1553, por ato de Henrique II, a insinuação deixou de ser utilizada apenas para as doações e passou a estar prevista também para as vendas, permutas, cessões, rendas e outras obrigações que ultrapassassem cinquenta libras. Em 1703, durante o reinado de Luís XIV, a insinuação tornou-se obrigatória para todas as transmissões envolvendo bens imóveis, o que firmou o rumo para o qual o registro imobiliário vinha se voltando

A evolução do sistema registral como meio de proteção de direitos se deu, inicialmente, com o desenvolvimento do ramo hipotecário – evidente o interesse econômico na estabilidade dos direitos. Objetivando ter certeza do verdadeiro estado patrimonial dos devedores, foram criados os cartórios de registros de hipotecas. Ali, os credores poderiam levar a registro os seus títulos hipotecários, de modo a garantir seu direito de preferência ao patrimônio do devedor. Com o passar do tempo, reuniram-se ali não só o registro das hipotecas, mas também de todos os demais atos transmissivos de propriedade, em razão do que surge o efeito da oponibilidade a terceiros.

Na França, a Lei 9 Messidor do ano III, de 1795, reorganizou a matéria hipotecária e obrigou os proprietários a fornecer uma declaração a respeito da situação jurídica de seus bens. Neste momento:

A publicidade estava baseada em distritos, nos quais havia um escritório de conservação das hipotecas. Em cada um destes havia um conservador responsável e seus prepostos. No topo da hierarquia estava o Conservador Geral, encarregado de fiscalizar o serviço e prover os serviços vagos. (LAGO, 2008, p. 38).

Contudo, em razão de seguir um sistema de registro voltado à vinculação de direitos com o devedor, esse sistema não foi capaz de criar uma publicidade tal a

ponto de garantir a segurança jurídica das transações ali inscritas. Em 1855, houve uma completa reforma do sistema hipotecário francês, firmando a transcrição e especialidade como formalidades necessárias à oponibilidade contra terceiros.

Já no sistema germânico, desde o século XII, os acordos de transmissão de bens imóveis eram levados a registro em livros especiais, que eram escriturados em ordem cronológica. Ao longo do tempo, esses livros foram surgindo em todas as cidades, e “passaram a ser divididos por distritos municipais, ruas, e, finalmente, por cada imóvel” (LAGO, 2008, p. 44), o que caracteriza o primórdio do sistema fôlio real hoje utilizado como base para todo o sistema registral imobiliário brasileiro.

Segundo Marcelo Rodrigues (2016, p. 26), os modos de publicidade adotados pelo sistema germânico evoluíram mais rapidamente que os sistemas latinos, passando pela “*auflassung*, tipo de investidura judicial, em relação a qual, na visão de alguns autores, apresenta traços similares com o instituto romano do *iure cessio*, desembocando nos livros registrais”, o que conferia uma maior proteção ao tráfego jurídico, em razão de as informações ali contidas serem passíveis de consulta a qualquer tempo.

Com efeito, os registros imobiliários voltados à base real dos imóveis seguiu se desenvolvendo até a Lei de Registro Imobiliário do Reich, de 1872, que tratou de todo o sistema registral, tanto do ponto de vista formal (autoridades encarregadas do registro, organização dos registros, requisitos para inscrição), quanto material (objeto da matrícula, direitos a serem inscritos) (LAGO, 2008, p. 47). Nesta fase, já era possível afirmar que o sistema registral tinha como um de seus principais objetivos garantir a publicidade dos atos jurídicos envolvendo imóveis, de modo a garantir a estabilidade dos mesmos frente a interesses de terceiros.

A organização do direito imobiliário pelo sistema germânico foi absorvida pelas normas brasileiros e inserida nas leis daqui, razão por que, agora, passa-se à análise da história do ponto de vista interno.

### 1.1.2 Histórico no âmbito brasileiro.

As terras brasileiras foram primeiramente distribuídas por meio do sistema das capitanias hereditárias, por meio do qual a Coroa Portuguesa conferia a propriedade, de maneira precária e resolúvel, a particulares por ela escolhidos, sem a eles

transmitir o domínio pleno até que preenchidos os requisitos mínimos de exploração efetiva da terra. Boa parte das capitânicas, contudo, diante das dificuldades da época, não foram exploradas nos moldes previstos por Portugal, fazendo surgir o termo “terras devolutas”, em referência a estas terras que, por não terem sido devidamente exploradas, deveriam retornar à Coroa. Em razão da precariedade das capitânicas, Portugal transpôs para o Brasil o Sistema das Sesmarias, o qual “possibilitava que fossem distribuídas terras a terceiros, primeiro pelos donatários das capitânicas, depois pelo próprio governo, sob a condição de que as explorassem” (SERRA, 2013, p. 106). Essa distribuição inicial de terras se deu pela necessidade de povoamento e exploração das terras descobertas em solo brasileiro, sob pena de a inércia da Coroa Portuguesa acabar por abrir portas para invasões do território por outros povos.

A primeira lei brasileira que, de forma efetiva, tratou de registros envolvendo bens imóveis, foi a Lei 601, de 18 de setembro de 1850, conhecida popularmente como “Lei do Vigário” ou “Lei de Terras”. A referida lei tinha como propósito obrigar a demarcação das terras devolutas do Império e daquelas que vinham sendo possuídas por título de sesmaria sem o preenchimento das condições legais para, ao fim, determinar a cessão das referidas terras, a título oneroso, para empresas particulares e para o estabelecimento de colônias. Na prática, a Lei de Terras encerrou o período da sesmaria e estabeleceu que as terras devolutas somente poderiam ser adquiridas por terceiros/particulares por meio da compra (art. 1º, Lei 601/1850).

A Lei de Terras veio a ser regulamentada pelo Decreto n. 1.318, de 30 de janeiro de 1854, onde se fez constar todas as normativas da “Repartição Geral das Terras Públicas”, órgão criado pela lei originária para o fim de dirigir o procedimento de medição e demarcação de terras, bem como fiscalizar a venda e promover a colonização do território brasileiro. O regulamento também foi responsável por firmar os requisitos e prazos do registro das terras possuídas por particulares, tornando-se, do ponto de vista formal, uma regra procedimental de registro, em semelhança a leis atuais concernentes à regularização e fiscalização fundiária, como a Lei de do Georreferenciamento, por exemplo – fixa prazo para que todos os imóveis rurais passem pelo processo de georreferenciamento (Lei 10.267/01).

Do ponto de vista da sistemática registral, pode-se dizer que a Lei de Terras e o seu regulamento foram responsáveis por duas grandes contribuições.

Em primeiro lugar, o regulamento veio dispor que as declarações de posse seriam tomadas pelos vigários de cada uma das freguesias do império (art. 97,

Decreto n. 1.318/1854). Com tal disposição, a referida norma fixou a competência do registro de imóveis em razão da situação do bem, verificando-se aí a origem do atual princípio da territorialidade.

Em segundo lugar, o regulamento também dispôs a respeito dos livros de registros, adotando-se a sistemática registral que vinha sendo desenvolvida, até então, pelo sistema germânico. A descrição do livro, inclusive, remete à atual ideia dos livros de registros:

Art. 103. Os Vigários terão livros de registro por eles abertos, numerados, rubricados e encerrados. Nesses livros lançarão por si, ou por seus escreventes, textualmente, as declarações, que lhes forem apresentadas, e por esse registro cobrarão do declarante o emolumento correspondente ao numero de letras, que contiver hum exemplar, a razão de dois reaes por letra, e do que receberem farão notar em ambos os exemplares. (Decreto n. 1.318/1854).

Em razão disso, alguns autores tratam a Lei de Terras como o ato inaugural da regulamentação de terras particulares no Brasil. Tanto é que as demais transações envolvendo imóveis particulares passaram a ser necessariamente instruídas com a prova do registro da posse perante o vigário da freguesia, documento que acabou por representar o seu “título de posse”. Com efeito, no âmbito prático, o registro do vigário passou a ser um indício de prova de titularidade de direitos sobre um determinado bem imóvel, como se fosse a sua escritura – em analogia aos dias atuais. Tal obrigatoriedade se dava para criar um encadeamento de atos e uma continuidade registral do ponto de vista subjetivo e objetivo, o que mais tarde resultará na formalização do princípio da continuidade, regente de toda a atividade notarial e registral.

Na sequência, a Lei Orçamentária n. 840, de 15 de Setembro de 1855, veio dispor que “a compra e venda de bens de raiz, cujo valor exceder a duzentos mil réis, será feita por *escriptura publica*, sob pena de nulidade” (art. 11). Embora a escritura não esteja diretamente vinculada à sistemática registral, o fato de as transações somente serem formalizada por escritura pública colaborou para o aperfeiçoamento e segurança jurídica do registro das transmissões de posse, antes feitas até mesmo pela simples tradição, em contrário senso ao sistema germânico que vinha sendo implementado. Essa conjectura veio ao encontro da lei que obrigou ao registro do

vigário, dando maior completude ao sistema de fiscalização, visto que as transações passariam a ser analisadas/formalizadas por um profissional ao qual cabia a responsabilidade de exigir o prévio registro de posse.

Não obstante, apesar das evoluções decorrentes das leis mencionadas, o sistema registral ainda era bastante falho, pois não previa o registro de direitos diferentes da posse (como hipotecas, habitação, etc.) e, em razão da falta de centralização dos dados referentes a cada imóvel, tornava a busca por informações bastante dispendiosa. Com efeito, os registros eram feitos tomando-se por base o nome dos possuidores, e não o imóvel em si, o que gerava uma série de dificuldades na revisão do encadeamento dos proprietários destinado à verificação da verdadeira titularidade do imóvel. Em uma análise do desenvolvimento histórico da publicidade imobiliária, Ivan Jacopetti do Lago (2008, p.53) fez um excelente resumo da situação registral existente até então:

Essa documentação, no entanto, era extremamente desordenada. Isto tornava complexa e insegura a atividade de se buscar a titularidade verdadeira de um dado imóvel, fazendo-se uma filiação mediante o encadeamento dos proprietários, título a título. O problema era agravado pela dispersão e falta de centralização dos dados sobre cada imóvel, e pela existência de hipotecas ocultas e gerais, abrangendo bens presentes e futuros de certas pessoas arroladas pela lei. Nesta época a propriedade ainda se transmitia pela tradição, consistindo o título na causa da aquisição, e a tradição propriamente dita em seu fato material. O título materializava uma relação de direito pessoal; a tradição exteriorizava uma relação de direito real. Entretanto, com o passar do tempo a tradição muda de fato visível para simples cláusula contratual presente no título. O constituto possessório, segundo o qual o comprador adquire a posse passando o vendedor a exercê-la em seu nome, era comum no país, e acabou com todos os traços materiais e externos da tradição.

Na sequência, diante da necessidade de desenvolvimento do sistema de garantias, em especial quanto à salvaguarda das hipotecas (principal instrumento de concessão de créditos da época e, por consequência, responsável pelo desenvolvimento seu econômico), foi promulgada a Lei 1.237, de 24 de setembro de 1864, responsável pela reforma da “Legislação Hypothecaria” e por estabelecer “as bases das sociedades de crédito real” (Lei 1.237/1864). Do ponto de vista registral, a lei criou o “registro geral”, embrião do atual Ofício de Registro de Imóveis, órgão responsável pela transcrição dos títulos de transmissão de imóveis e de instituição de

ônus reais. A referida lei fixou a competência de atuação dos registros (territorialidade) e, de modo mais importante, estipulou que eventuais transmissões e instituições ônus reais, enquanto não transcritas no registro geral, não poderiam ser opostas a terceiros:

Art. 7º O registro geral compreende:

A transcrição dos títulos da transmissão dos imóveis susceptíveis de hypotheca e a instituição dos onus reaes.

A inscrição das hypothecas.

§ 1º A transcrição e inscrição devem ser feitas na Comarca ou Comarcas onde forem os bens situados.

§ 2º As despesas da transcrição incumbem ao adquirente. As despesas da inscrição competem ao devedor.

§ 3º Este registro fica encarregado aos Tabeliães creados ou designados pelo Decreto nº 482 de 14 de Novembro de 1846.

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. (Lei 1.237/1864)

A nova lei hipotecária foi regulamentada pelo Decreto n. 3.453, de 26 de abril de 1865, que normatizou a organização do registro geral e estabeleceu as normas gerais para o registro, tanto do ponto de vista formal quanto material. Da análise do decreto, é possível verificar que fora inaugurada uma nova fase do sistema registral imobiliário. Foram criados livros específicos para a transcrição de diferentes de diferentes tipos de hipotecas, transmissões e ônus<sup>1</sup>. Também foi criado o livro de protocolo, precursor do princípio da prioridade, e o livro indicador real, que mais tarde seria utilizado para o desenvolvimento do sistema fôlio real (praticado atualmente).

A grande contribuição, como visto, foi dispor que a constituição e a transmissão de direitos reais apenas se operava com a transcrição do respectivo título junto ao Registro de Imóveis (art. 8º acima transcrito). E a grande falha foi excluir desse sistema a transcrição das transmissões *causa mortis*, por usucapião e judiciais. Segundo o legislador da época, em razão das solenidades que naturalmente envolviam as aquisições imobiliárias decorrentes da sucessão (legítima ou testamentária), da usucapião ou dos atos judiciários, que não se realizavam nas

---

<sup>1</sup> Nos artigos 13 e seguintes do referido decreto pode-se ver que foram criados: a) Livro n. 1 – Protocolo; b) Livro n. 2 – Inscrição de hipotecas especiais e especializadas; c) Livro n. 3 – Inscrição de hipotecas gerais de menores, interditos e mulheres casadas; d) Livro n. 4 – Transcrição de Transmissões; e) Livro n. 5 – Transcrição de ônus reais; f) Livro n. 6 – Transcrição do penhor de escravos; g) Livro n. 7 – Indicador real; h) Livro n. 8 – Indicador pessoal.

mesmas condições das operadas por ato entre vivos, pois eram sempre confirmadas por autoridade judiciária, não haveria razões para se exigir a publicidade por meio da transcrição junto ao registro geral (LOUREIRO, 2012, p. 230/231). Com efeito, a transcrição obrigatória das transmissões de direitos reais passava a dar guarida aos terceiros de boa-fé que pretendessem contratar tendo por objeto um imóvel, mas a ausência de transcrição dos atos *causa mortis* e judiciais acabava por prejudicar a completude do sistema, obrigando o contratante a se cercar de outras garantias além das certidões imobiliárias da circunscrição em que situado o imóvel.

Com isso, a Lei de 1864 aproximou-se do sistema germânico; mas dele se afastou por dispor que a transcrição não geraria prova do domínio, nem absoluta, nem relativa, o que fazia com que o autor de qualquer reivindicação tivesse que provar seu direito, ainda que transcrito. Mas, apesar do problema, gerava vantagens para as partes, transformando o direito pessoal em direito real; e para terceiros, tornando conhecido o direito real que contra eles poderia ser eventualmente oposto. Ainda, a eliminação das hipotecas ocultas ampliava a publicidade, ressalvada a permanência do instituto em favor de mulheres casadas, menores e interditos. Juntamente com estas, algumas outras isenções à necessidade de transcrição maculavam o sistema: as aquisições *causa mortis* e os atos judiciais não dependiam de transcrição pra valer. (LAGO, 2008, p. 54)

Não obstante as falhas apontadas, esse sistema foi confirmado pelos diplomas legais que se seguiram.

O Decreto n. 3.272, de 05 de outubro de 1885, alterou diversas disposições referentes às execuções cíveis e comerciais, tendo como principal contribuição dispor que “as hyothecas legaes de toda e qualquer espécie em nenhum caso valerão contra terceiros, sem a indispensável formalidade da inscrição” (art. 7º, Decreto n. 3.272/1885). Em conjunto com o Decreto n. 3.453/1865, foi responsável regulamentar a lei hipotecária e seus consectâneos

O Decreto n. 169-A, de 19 de janeiro de 1890, e o Decreto n. 370, de 02 de maio de 1890, que regulamentou o anterior, vieram para substituir a Lei n. 1.237/1864 e seus regulamentos. Na prática, o novo decreto manteve o registro geral de hipotecas e determinou a especialização de todas as hipotecas legais (“§ 10. As hypothecas legaes de toda e qualquer especie em nenhum caso valerão contra terceiros, sem a indispensavel formalidade da inscrição e especialisação” – Art. 3º, Decreto n. 169-A/1890), o que foi visto como um avanço do ponto de vista registral. Não obstante,

manteve-se inerte quanto à transcrição das transmissões *causa mortis* e decorrentes de atos judiciais, não se podendo falar ainda em completude do sistema de registros.

Em complemento às novas regulamentações, o Decreto n. 544, de 05 de Julho de 1890, aprovou os modelos de livros para o registro de hipotecas e indicou providências para a regularidade da escrituração dos serviços registrais, o que acabou por padronizar a prestação dos serviços, beneficiando a população de que dela precisava. É possível visualizar um intento eminentemente econômico no sistema de registro até então existente, especialmente voltado à garantia do crédito. A publicidade, portanto, ainda não encontrava-se imbuída à segurança jurídica dos direitos reais como um todo, o que se alterou nos atos que se seguiram.

A situação até então posta foi-se modificar com o advento do Código Civil de 1916, responsável por criar a denominação “Registro de Imóveis”, incorporando o registro geral existente anteriormente, e por dar-lhe uma amplitude nunca antes vista.

Com efeito, a nova lei fez constar que estariam sujeitos à transcrição no registro de imóveis: a) os títulos translativos da propriedade imóvel, por ato entre vivos (art. 531, CC/1916); b) os julgados que, nas ações divisórias, puserem termo ao estado de indivisão (art. 532, inc. I, CC/1916); c) as sentenças de adjudicação em favor dos credores do espólio (art. 532, inc. II, CC/1916); d) as arrematações e adjudicações em hasta pública (art. 532, inc. III, CC/1916); e) os títulos constitutivos de ônus reais sobre coisas alheias (art. 856, inc. III, CC/1916); f) as hipotecas (art. 856, inc. IV, CC/1916); g) as convenções antenupciais (art. 261, CC/1916); h) as sentenças de usucapião, inclusive de servidões (arts. 550 e 698, CC/1916); i) o penhor agrícola (art. 796, CC/1916).

Cuidou-se de um verdadeiro avanço da técnica registral na busca pela completude do sistema imobiliário, visto que as transcrições imobiliárias passaram a refletir todas as mutações jurídico-reais por quais poderiam passar o direito de propriedade, incluindo-se aí os atos inter vivos, *causa mortis* e judiciais. Em comentários ao referido Código Civil, Clóvis Beviláqua (*apud* LOUREIRO, 2012, p. 231) afirmou que “o registro de imóveis é o instrumento da publicidade das mutações da propriedade e da instituição dos ônus reais sobre imóveis. A lei anterior denominava-o geral; mas fora organizado com referência à hipoteca. O Código Civil aproveita o mesmo aparelho, dando-lhe maior amplitude.”.

Do ponto de vista do sistema registral, apesar de a nova lei ainda não adotar um cadastro individual para cada imóvel – os registros continuavam a ser realizados



por meio da transcrição de títulos –, ela adotou alguns princípios próprios dos sistemas registraes germânicos, tidos como bons sistemas registraes, como o princípio da inscrição (arts. 530, 676 e 860, CC/1916), o princípio da prioridade (art. 833, CC/1916), o princípio da legalidade (art. 834, CC/1916), o princípio da especialidade (art. 846, CC/1916), o princípio da publicidade (art. 856, CC/1916) e o princípio da presunção da veracidade (art. 859, CC/1916) (LAGO, 2008, p. 55).

Pode-se verificar que a publicidade, a partir de então, passou a ter um caráter voltado à segurança jurídica de todos os atos relacionados ao registro imobiliário, e não somente daqueles de cunho creditório. É possível afirmar que foi nesta fase que o sistema passou a buscar uma completude voltada a garantir a estabilidade das relações imobiliárias, surgindo o direito registral na forma como tida atualmente no cenário brasileiro.

Na sequência do desenvolvimento histórico do sistema registral, (a) o Decreto n. 4.827, de 07 de Fevereiro de 1924, reorganizou todos os registros públicos instituídos pelo Código Civil de 1916, dispondo sobre o registro civil de pessoais naturais, o registro civil de pessoas jurídicas, o registro de títulos e documentos, o registro de imóveis e o registro da propriedade literária, científica e artística, e; (b) o Decreto n. 18.542, de 24 de Dezembro de 1928, que regulamentou o anterior, dispôs a respeito das normas para a execução dos serviços concernentes aos registros públicos, tornando-se a Lei de Registros Públicos da época.

As principais contribuições das novas regulamentações foram ampliar o rol de direitos registráveis – o art. 5º do Decreto n. 4.827/1924 passou a diferenciar as modalidades de registro em inscrição, transcrição e averbação<sup>2</sup>, e incluiu diversos

---

<sup>2</sup> Art. 5º No registro de immoveis far-se-ha:

a) a inscrição: I- do instrumento publico da instituição do bem de familia; II- do instrumento publico das convenções ante-nupciaes; III- do descobrimento de minas; IV- da hypotheca maritima; V- das hypothecas legaes ou convencionaes; VI- dos emprestimos por obrigações ao portador; VII- das penhoras, arrestos e sequestros de immoveis; VIII, das citações de acções reaes ou pessoas reipersecutorias, relativas a immoveis;

b) a transcrição: I- da sentença de desquite e de nullidade ou annullação do casamento, quando nas respectivas partilhas existirem immoveis, ou direitos reaes sujeitos a transcrições; II- do contracto de locação no qual tenha sido consignada clausula de sua vigencia, no caso de alienação da cousa locada; III- dos titulos translativos da propriedade immovel, entre-vivos, para sua aquisição e extinção; IV- dos julgados nas acções divisorias, pelos quaes se põem termos á indivisão; V- das sentenças que nos inventarios e partilhas adjudicarem bens de raiz em pagamento das dividas da herança; VI- da arrematação e adjudicação em hasta publica; VII- da sentença declaratoria da posse do immovel por 30 annos, sem interrupção, nem opposição para servir de titulo ao adquirente por usucapião; VIII- da sentença declaratoria da posse incontestada e continua de uma servidão apparente por dez ou vinte annos, nos termos do art. 351 do Codigo Civil, para servir de titulo acquisitivo; IX- para a perda do dominio da propriedade immovel, dos titulos transmissiveis, ou dos actos renunciativos; X- dos titulos ou a inscrição dos actos inter-vivos relativamente aos direitos reaes sobre immoveis, quer para a

outros direitos não previstos anteriormente no Código Civil – e introduzir o princípio da continuidade como pressuposto do registro (“si o imóvel não estiver lançado em nome do outorgante o official exigirá a transcrição do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro” – art 206, Dec. n. 4.827/1924), em nova aproximação ao sistema registral germânico. Segundo Márcio Guerra Serra e Monete Hipólito Serra (2013, p. 111), “este foi um grande passo para a segurança dos registros, uma vez que determinou a análise de origem do direito que estava se pretendendo transmitir, de forma a garantir que ninguém transmitia mais direitos do que possui”.

Na subsequência, foram editados o Decreto n. 4.857, de 09 de novembro de 1939, e o Decreto-Lei n. 1.000, de 21 de outubro de 1969, que, um após o outro, dispunham sobre a execução dos serviços concernentes aos registros públicos estabelecidos no Código Civil e legislações posteriores, substituindo na íntegra os decretos anteriormente vigentes.

Apesar de substituírem os regramentos anteriores, do ponto de vista da sistemática registral imobiliária, essas novas leis não representaram alterações significativas.

No contexto até então apresentado, tinha-se um registro de imóveis que se dava pelo sistema de transcrições – também conhecido por fólio pessoal. Existiam livros específicos para o registro de determinados tipos de atos – Livro nº 1 - protocolo; Livro nº 2 - registro geral; Livro nº 3 - emissão de debêntures; Livro nº 4 - indicador real; Livro nº 5 - indicador pessoal; Livro nº 6 - registro de loteamentos; Livro nº 7 - registro de incorporações; Livro nº 8 - registro das cédulas de crédito rural; Livro nº 9 - registro de cédulas de crédito industrial (art. 170, Decreto-Lei n. 1.000/1969). Assim, por exemplo, as informações relativas a um imóvel dado em garantia por meio de uma cédula de crédito e no qual o seu proprietário também tenha procedido à incorporação imobiliária deveriam ser buscadas em três diferentes livros: a) no livro n. 2 – registro geral, para o fim de se averiguar a titularidade do imóvel, pois é neste livro que

---

acquisição do domínio quer para a validade contra terceiros; XI- dos títulos das servidões não aparentes para a sua constituição, bem assim a averbação, na transcrição, do cancelamento dessas servidões; XII- do usufructo e do uso sobre imóveis, e da habilitação quando não resultem do direito de família; XIII- das rendas constituídas ou vinculadas a imóveis por disposição de última vontade, do contracto de penhor agrícola.

c) a averbação: I- na inscrição da sentença de separação do dote; II- do julgado sobre o restabelecimento da sociedade conjugal; III- da cláusula de inalienabilidade imposta a imóveis pelos testadores e doadores; IV- por cancelamento da extinção dos direitos reais.

constam as transcrição dos atos que transmitem os direitos reais de propriedade; b) no livro n. 7 – registro de incorporações, para o fim de verificar qual foi a modalidade de incorporação imobiliária levada a registro naquele determinado imóvel; c) no livro n. 8 – registro de cédulas de créditos rural, para o fim de averiguar por quais valores o imóvel responde.

O fato de os registros se darem por meio da transcrição de títulos, portanto, resultava na inscrição de direitos reais de maneira dispersa. Na prática, a sequência de atos envolvendo um determinado imóvel acabava transcrita em diferentes livros, o que dificultava a busca por informações. Nas buscas por uma certidão vintenária (que se destina mostrar o histórico da titularidade de um imóvel pelo prazo de vinte anos), exigida para instruir processos de loteamento<sup>3</sup>, por exemplo, era comum o oficial registrador ter que emitir certidões de diferentes transcrições constantes de diferentes volumes do Livro n. 2 – Registro Geral. De fato, “por este sistema não existia a concentração de todos os atos sobre um determinado imóvel em um só livro; pelo contrário, os atos eram organizados pelo tipo e eram inscritos por ordem cronológica de ingresso na Serventia” (SERRA, 2013, p. 111). Com efeito, nessa modalidade de sistemática registral, dava-se mais importância aos indivíduos que nela figuravam como titulares de direitos, do que ao imóvel propriamente dito, razão por que chamava-se de “sistema fôlio pessoal”.

Essa prática, embora já bastante melhorada em relação aos antigos sistemas de transmissão de direitos reais, ainda apresentava a dispersão de atos como grande problema à correta individualização dos imóveis e de sua titularidade. Foi neste cenário que Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, inaugurou um novo sistema registral imobiliário, conhecido por fôlio real, vigente até a presente data.

## 1.2 SISTEMA FÓLIO REAL

---

<sup>3</sup> Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos: (...) II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vintes anos), acompanhados dos respectivos comprovantes;

Esse novo sistema registral teve como grande diferencial o fato de ser organizado tomando o imóvel como foco principal (por isso fólio “real”). A partir da Lei n. 6.015/73, as inscrições não se dariam mais tendo como principal elemento a pessoa titular do direito ali contido, mas o imóvel em si, com sua descrição e vinculação ao mundo real de forma precisa, o que foi feito mediante a criação da matrícula.

Segundo Walter Ceneviva (2010, p. 587), “a grande inovação da LRP foi a matrícula do imóvel, em que este é individuado e caracterizado, de modo a estremá-lo de dúvida em relação a outro para, a contar dela, serem feitos os registros respeitantes a ao bem”.

Em substituição às antigas transcrições, o Livro n. 2 – Registro Geral passou a ser destinado à matrícula dos imóveis, onde passariam a constar os registros e averbações previstos em lei. As referidas matrículas, por sua vez, devem apresentar uma série de requisitos para a correta individualização do imóvel (especialidade objetiva), dos titulares de direitos sobre ele (especialidade subjetiva) e para concatenação de atos ao longo do tempo (continuidade registral). A Lei n. 6.015/73 (art. 176), com efeito, prevê a necessidade de matrícula conter: a) o número de ordem, que seguirá ao infinito, e a data de abertura da matrícula; b) a descrição do imóvel que: b.1) se rural, deverá indicar o código do imóvel constante do CCIR, sua denominação, características, confrontações, localização e área; b.2) se urbano, deverá indicar suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e designação cadastral, se houver; c) qualificação do proprietário, que deverá ser feita mediante a indicação do nome, domicílio, nacionalidade, estado civil, profissão, CPF, RG, se pessoa física, ou do nome, sede social, e CNPJ, se pessoa jurídica; d) o número do registro anterior.

Além da total individualização dos imóveis em razão dos requisitos acima descritos, outra disposição legal que garante a completude e segurança do sistema é o fato de que cada imóvel terá uma matrícula própria, e que cada matrícula dirá respeito a um único imóvel (princípio da unitariedade da matrícula – art. 176, Lei n. 6.015/73), de modo a evitar a duplicidade de registros ou sobreposição de atos em relação a um único imóvel.

A matrícula, portanto, será o cadastro imobiliário originário de um determinado imóvel, no qual serão lançados os atos de registro e averbação a ele relativos. Depois de aberta a matrícula, observados os requisitos acima mencionados, nela passarão a constar todos os atos relativos ao imóvel, sejam eles de registro (que, em regra,

deveriam destinar-se à criação e transmissão de direitos reais) ou de averbação (que deveriam destinar-se à alteração das condições de registro)<sup>4</sup>. Trata-se, portanto, de um repositório específico e determinado de um dado imóvel, não se podendo “confundir a matrícula com o registro (*stricto sensu*) ou a averbação, que são os atos sobre ela lançados, visando exprimir a constituição, transmissão, alteração ou extinção dos direitos reais referentes ao imóvel cadastrado na matrícula” (GUERRA, 2013, p. 113).

Em um breve comparativo entre o sistema anterior (fólio pessoal) e o atual (fólio real), Luiz Guilherme Loureiro (2012, p. 232) afirma:

“Cumpra observar que, no sistema registral anterior (antes da Lei 6.015/1973), as inscrições dos direitos reais não eram feitas de maneira concentrada, por imóvel, e sim de forma esparsa: cada transação era objeto de uma transcrição, de modo que o conhecimento do histórico dos títulos de propriedade do imóvel demandava pesquisa em vários livros. Atualmente, cada imóvel possui uma matrícula própria e todos os títulos que lhe concernem são registrados nesta inscrição original. Dessa forma, basta o exame desta matrícula para conhecer toda a filiação dominial e a realidade jurídica do imóvel concernente.” (LOUREIRO, 2012, p. 232).

A adoção do sistema fólio real, por sua vez, foi o que possibilitou o desenvolvimento e atual adesão ao princípio da concentração. A existência de um repositório único para cada imóvel é pressuposto para a concentração dos atos a que ele se referem. Havendo uma matrícula específica para um dado imóvel, torna-se possível exigir que todos os atos jurídicos a ele afetos passem a constar da referida matrícula e, como corolário, também se torna plausível prever que nenhum ato não constante da matrícula possa prejudicar direitos de terceiros que com base nela tenham negociado. Esse, de modo sucinto, é o conteúdo do princípio da concentração, o qual será desenvolvido mais a frente.

---

<sup>4</sup> Diz-se “em regra”, porque a boa prática registral (desenvolvida doutrinariamente) faz essa diferenciação entre atos de registro e de averbação (uns destinam-se a criar e transmitir direitos reais enquanto outros destinam-se apenas a modifica-los). Não obstante, o legislador, ao estipular quais atos seriam passíveis registro e de averbação (art. 167, Lei n. 6.015/73), não levou tal didática em consideração. Restou previsto, por exemplo, que o contrato de locação seria registrado para o fim de fazer valer a eventual cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada (art. 167, I, 3), e que o mesmo contrato de locação seria averbado para o fim de possibilitar o exercício do direito de preferência (art. 167, II, 16).

Vale ressaltar, por fim, que a transição entre os dois sistemas, com a respectiva abertura de uma matrícula individual para cada imóvel, ocorreu, e ainda vem ocorrendo, de forma gradual. A Lei 6.015/73 previu como obrigatória a abertura de matrícula por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência da lei (art. 176), que levaria em consideração os elementos constantes do título apresentado e da transcrição anterior (art. 228). Os livros de transcrição previstos nas leis anteriores continuaram em uso, inclusive para o fim de receber, às suas margens, os atos de averbações que por ventura se fizessem necessários (GUERRA, 2013, p. 114). Ainda hoje existem imóveis para os quais não foram abertas matrículas, em regra por não ter sido praticado nenhum ato de registro pelos seus titulares de direito, o que comprova que a substituição do sistema fôlio pessoal pelo fôlio real vem se dando de forma gradativa. O objetivo da lei é, ao final da transição, alcançar um registro imobiliário que acoberte a integralidade do território brasileiro, de modo a garantir a segurança e eficácia dos atos jurídicos que envolvem bens imóveis, evitando a sobreposição de terras e vácuos de área. Com efeito, todo o sistema registral (de pessoas naturais, jurídicas, títulos e documentos ou imobiliário) foi pensado e desenvolvido para trazer a segurança jurídica mínima necessária ao pleno desenvolvimento social e econômico da coletividade. Cuida-se de todo um serviço de “organização técnica e administrativa destinado a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos” (art. 1º, Lei 8.935/94)

### 1.3 A IDEIA DA SEGURANÇA JURÍDICA NO REGISTRO IMOBILIÁRIO

Passado o desenvolvimento histórico do registro de imóveis, cumpre observar que o objetivo próprio de todo o sistema registral é garantir a segurança jurídica dos atos nele contidos e por ele salvaguardados. A segurança é a garantia atribuída a um direito para que o seu titular possa exercitá-lo, defendê-lo e dele dispor, fazendo uso de todas as ferramentas previstas no ordenamento jurídico (RODRIGUES, 2016, p. 165). Segundo Humberto Ávila, “o princípio da segurança jurídica é, por assim dizer, a face jurídica da dignidade humana, que, ao exigir a visibilidade da respeitosa transição do passado ao presente, e do presente ao futuro, impede que o Direito se volte contra quem nele confiou e que com a sua contribuição agiu” (2016, p. 691).

Pode-se dizer que o Registro de Imóveis é a instituição (jurídica) criada e organizada pelo Estado que, de modo oficial, cuida da situação jurídica da propriedade imobiliária e de suas modificações ao longo do tempo. É por meio da publicidade alcançada através do registro que “se exteriorizam, de forma contínua e organizada, as situações jurídicas de natureza real, a fim de que seja assegurada a sua eficácia perante todos os demais membros da sociedade” (LOUREIRO, 2012, p. 233). A publicidade externada no registro imobiliário corresponde ao elemento da cognoscibilidade<sup>5</sup>, segundo o qual a segurança jurídica é um princípio que “visa a servir de instrumento de orientação do contribuinte, de modo a impedir que este, pautando a sua ação no Direito, venha a enganar-se com a relação ao que faz” (ÁVILA, 2016, p. 690).

A este respeito, vale dizer que:

(...) a publicidade registral gera a cognoscibilidade geral ou possibilidade de conhecer e esta faz com que os “terceiros” sejam afectados ou prejudicados pelas situações jurídicas publicadas, ainda que não tenham tido conhecimento efectivo delas. (...) A cognoscibilidade geral substitui o conhecimento efectivo e as consequências jurídicas produzem-se independentemente da circunstância de que ocorra, ou não, esse conhecimento de facto. (JARDIM, 2015, p. 62/63)

A perfectibilidade dos direitos e títulos a serem registrados, por sua vez, é resultado do controle técnico-jurídico exercido pelo registrador, profissional do direito, dotado de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade registral (art. 3º, Lei n. 8.935/94). Pode-se dizer que a segurança jurídica em si provém também desse controle técnico exercido por um jurista especializado.

O registrador, por meio do procedimento de qualificação registral, analisará a legalidade dos títulos apresentados a registro, de modo a conferir se o direito ali contido merece ingresso junto ao fólio real. Essa análise é realizada tanto do ponto de vista formal, quanto material, independente da natureza do título – seja ele uma escritura pública, um instrumento particular, um título judicial, um ato administrativo, ainda assim estará sujeito à prévia qualificação registral. Vale registrar, a este

---

<sup>5</sup> Segundo Humberto Ávila, o aspecto material da segurança jurídica, no que diz respeito ao termo “segurança”, pode ser decomposto em cognoscibilidade, confiabilidade e calculabilidade (2016, p. 696).

respeito, ser função do oficial proceder à qualificação do título, “ainda que se trate de mandado ou carta de sentença extraída de ação judicial” (LOUREIRO, 2012, p. 250).

Do ponto de vista formal, esse procedimento de qualificação consiste na averiguação dos requisitos inerentes à solenidade do ato. Com exceção dos casos previstos em lei, a validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor acima de trinta salários mínimos depende, *ab initio*, de serem formalizados por meio de escritura pública (art. 108, CC/2002). Não havendo uma exceção legal na qual se encaixe o negócio jurídico apresentado a registro, como as transações formalizadas no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, em que a compra e financiamento de imóveis poderá ser efetivada por contrato particular, ele deverá ser oficializado por escritura pública, observados todos os requisitos essenciais a sua validade. Estando com uma escritura pública em mãos, por exemplo, cabe ao oficial de registro averiguar se os requisitos legais para a validade da escritura foram devidamente observados – se fez-se constar a correta e completa qualificação das partes, se foi atestada a capacidade dos participantes, se houve aquiescência do cônjuge, quando a lei assim o exigir, entre outros (art. 215, CC/2002).

Já do ponto de vista material, competirá ao registrador analisar o conteúdo do título, ou seja, o direito que se pretende inscrever junto ao fôlio real. O referido direito deverá estar constituído de acordo com as exigências legais que o regem e estar mencionado como um direito passível de registro pela lei de registros públicos. Assim, o registro de uma hipoteca, cuja possibilidade de ingresso no fôlio encontra-se prevista no art. 167, inc. I, item 2, da Lei n. 6.015/1973, depende de a mesma ter sido constituída dentro dos moldes legais, não se admitindo, a título de exemplo, uma hipoteca geral ou abstrata, visto que a lei prevê a necessidade de declaração do valor do crédito, do prazo fixado para pagamento, da taxa de juros (se houver) e a descrição do bem dado em garantias, com suas especificações (art. 1.424, CC/2002).

E é justamente em razão de rigoroso controle de legalidade que decorre a presunção de veracidade do registro.

(...) a consagração das referidas presunções está intimamente relacionada com a adoção do princípio da legalidade no seu sentido mais amplo, ou seja, com controle de legalidade de forma e de fundo dos documentos apresentados, tanto por si sós, como relacionando-os com os eventuais obstáculos que o Registro possa opor ao assento pretendido. Em resumo, os



sistemas registrais em que os assentos só podem ser realizados após o cumprimento do princípio da legalidade em sentido amplo, encontra-se justificada a particular força probatória que lhes é reconhecida. (JARDIM, 2015, p. 70/71).

A análise formal e material vai muito além do controle da legalidade em sentido amplo, pois também é responsabilidade do registrador verificar se o registro daquele título/direito está de acordo com os princípios que regem a sistemática registral, sob pena de, não o fazendo, acabar-se por ferir a plenitude do sistema. Sob este aspecto, a análise dos princípios próprios da atividade registral revela-se igualmente importante para o desenvolvimento do tema.

### 1.3.1 Os Princípios Registrais Como Elementos Garantidores da Segurança Jurídica

Os princípios próprios de um determinado ramo do direito são responsáveis por nortear a aplicação e interpretação das normas a ele afetas. São compreendidos como normas em sentido amplo, de caráter mais geral e abstrato do que as regras propriamente ditas. Destinam-se a dar coerência e completude ao sistema, não podendo a lei ou o aplicador do direito deles se afastar. De forma resumida, os princípios são regras básicas que, implícita ou explicitamente, por sua generalidade, ocupam posição de destaque “nos vastos quadrantes do Direito e, por isso mesmo, vincula, de modo inexorável, o entendimento e a aplicação das normas jurídicas com que ele se conectam” (MELO FILHO, 1986, p. 27) .

No âmbito ora estudado, os princípios destinam-se, em grande medida, a garantir a segurança jurídica do sistema, visto ser esse o objetivo precípua de toda a disciplina registral. A segurança, como já mencionado, tem por intuito manter a estabilidade das relações jurídicas, de modo a prevenir eventuais litígios e fortalecer as relações decorrentes das transações imobiliárias. Sob este ponto vista, cumpre trabalhar os princípios elementares da prática registral a fim de compreender, ainda que superficialmente, a lógica do sistema imobiliário.

#### 1.3.1.1 Princípio da legalidade

O princípio da legalidade, além ser próprio da atividade registral em razão de esta ser considerada uma atividade pública (art. 37, CF/1988), embora prestada em caráter privado (art. 236, CF/1988), também está presente no dia-a-dia do registrador por informar a ele os requisitos do registro.

Como visto, compete ao registrador fazer uma qualificação prévia do título/direito levado a registro, o que será feito sempre e nos limites da lei – portanto, legalidade. Sob este aspecto, não há margem de discricionariedade para a prática de atos pelo registrador, cuja atuação vincula-se integralmente ao que prevê a lei, não podendo atuar além ou aquém do previsto. O registrador não pode, por exemplo, negar o ingresso de um título junto ao fôlio real de um imóvel quando restarem preenchidos todos os requisitos legais para tal fim, como também não pode autorizar o ingresso do referido título na falta de algum deles.

Segundo Flauzilino Araújo dos Santos (2006, s/p):

A noção do princípio da legalidade no registro de imóveis aponta para o comportamento do registrador em permitir o acesso ao álbum registral apenas aos títulos juridicamente válidos para esse fim e que reúnam os requisitos legais para sua registrabilidade e consequente interdição provisória daqueles que carecem de aditamentos ou retificações, e definitiva, daqueles que possuem defeitos insanáveis.

Compete ao registrador autorizar o ingresso dos títulos e direitos perfeitamente válidos e constituídos, atendo-se aos requisitos legais de cada um deles.

#### 1.3.1.2 Princípio da publicidade

O princípio da publicidade é informador dos efeitos do registro. Em razão dele, os atos levados a registro tornam-se oponíveis a terceiros e, por consequência, adquirem a segurança jurídica e estabilidade almejada pelo sistema.

Pelo registro é possível indicar-se aos interessados o lugar certo onde encontrar as informações necessárias sobre o estado da propriedade imóvel (...) como um sinal exterior, ou meio legal de publicidade, em garantia dos direitos com relação aos seus titulares e à validade de seus efeitos, relativamente a terceiros (MELO FILHO, 1986, p. 28).

A respeito da publicidade como elemento de segurança jurídica, mais especificamente no que diz respeito à cognoscibilidade dos direitos inscritos, tratar-se-á mais adiante. Por ora, há de ressaltar a discussão quanto aos efeitos do registro – se o efeito é constitutivo ou declaratório.

Cumprе salientar que, em regra, a publicidade registral possui um efeito constitutivo, “o que significa dizer que somente por meio da inscrição é que se constitui, transmite, altera ou extingue o direito real” (SERRA, 2013, p. 147). Tal conclusão é resultado direto da leitura do art. 1.227, do Código Civil: “os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código”. Pode-se dizer que a aquisição de um direito real passa por duas fases: a) a fase da escritura pública, por meio da qual é formalizada a transação entre as partes, surgindo aí uma relação obrigacional transmitente/adquirente e; b) a fase do registro da escritura, quando far-se-á surgir o direito real entre o adquirente e o imóvel por meio da inscrição do título/direito junto ao fôlio real.

Não obstante, haverá exceções em que o direito real se constitui e/ou transmite independente do registro, oportunidades nas quais o registro será realizado para o fim de garantir a oponibilidade do direito perante terceiros. É o caso, por exemplo, da sucessão hereditária, em que o direito se transmite quando do falecimento de seu titular, em razão do princípio da *saisine* (“Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários” – art. 1.84, CC/2002). Neste caso, a posterior partilha e registro da transmissão possui efeitos meramente declaratórios.

O princípio da publicidade também pode ser analisado sob o ponto de vista do acesso às informações constantes do registro. Na sistemática registral brasileira, qualquer indivíduo poderá requerer certidão do que constar no registro, independente de demonstrar interesse e/ou motivo (art. 17, Lei n. 6015/1973). As informações contidas no registro, por sua vez, gozam da presunção de veracidade, o que significa dizer que se pressupõem corretas, verdadeiras e eficazes até que se prove o contrário.

Sob este ponto de vista, pode-se dizer que a publicidade oferece aos interessados a verdade oficial, pois “a lei estabelece a presunção de que aquilo que

consta do registro é verdadeiro (...). Assim, não se exige do interessado deva averiguar a veracidade ou exatidão dos dados publicados: a lei estabelece a presunção relativa de que tais informações são exatas e verazes.” (LOUREIRO, 2012, p. 234)

Diz-se presunção relativa porque, caso as informações contidas no registro não exprimirem a verdade, poderá a parte interessada reclamar que se retifique ou anule (art. 1.247, CC/2002). Nesta parte, o referido dispositivo do Código Civil vai além de relativizar a presunção de veracidade para, em seu parágrafo único, estabelecer maior proteção à propriedade, e, portanto, à tutela da segurança jurídica estática, do que ao terceiro adquirente de boa-fé – tutela da segurança do tráfico jurídico. Com efeito, a lei prevê que, “cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente”. Do ponto de vista prático, a possibilidade deixada em aberta por este preceito vai de encontro ao que se estabeleceu por meio princípio da concentração, cuja análise será feita mais a frente, sob pena de se perder a sequência lógica do estudo. Adianta-se, contudo, a necessidade de revisão do referido dispositivo, em homenagem à tutela do tráfico jurídico, à fé pública do registrador e à boa-fé das partes que negociam com base nas informações contidas no registro. Isto tudo frente a mudança de paradigma resultante da confirmação legislativa do princípio da concentração.

### 1.3.1.3 Princípio da especialidade

O princípio da especialidade está diretamente vinculado aos requisitos do registro, e pode ser em duas espécies.

A especialidade objetiva guarda relação com a correta e completa descrição do imóvel, tanto em seu cadastro originário (primeira faceta) quanto nos atos posteriores (segunda faceta).

Como visto anteriormente, o sistema fôlio real baseia-se na existência de uma matrícula para cada imóvel, onde deverá constar a individualização do imóvel mediante a indicação, se rural, “do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área”, se urbano, “de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver” (art. 176, Lei n. 6.015/1973). Essa

pormenorização inicial do imóvel, feita por ocasião da abertura da matrícula, revela-se como um primeiro aspecto da especialidade objetiva, pois não será permitida a abertura de matrícula com indicações imprecisas ou inverídicas.

Em um segundo aspecto, a especialidade objetiva exige que todos os direitos/títulos cujo ingresso se pretenda fazer junto ao fólio real indiquem o imóvel de forma coincidente com a constante do registro, autorizando o registrador a identificar o imóvel a que refere sem qualquer sombra de dúvida. Havendo qualquer tipo de discrepância entre a descrição do imóvel na matrícula e no título, o registro será obstado até que se averigue eventual necessidade de retificação – seja do registro, seja do título.

Dessa especialidade objetiva, assim como da própria previsão legal, decorre o princípio da unitariedade matricial como elemento fundamental para o correto funcionamento do sistema fólio real. Tendo-se uma metodologia baseada na descrição real do imóvel, eventual duplicidade de matrículas para uma mesma área acabaria por macular todo o sistema, visto tornar-se possível o duplo registro ou o registro sobreposto.

A especialidade subjetiva, por sua vez, guarda relação com a completa e correta identificação dos sujeitos que, por qualquer razão, apareçam como partes nas relações jurídicas que ingressarão no registro. Como também já visto, as pessoas deverão ser identificadas por seu nome, domicílio, nacionalidade e, tratando-se de pessoa física, indicando-se seu estado civil, profissão, RG e CPF, e, tratando-se de pessoa jurídica, indicando-se sua sede social e seu CNPJ. Qualquer título/direito que pretenda obter ingresso ao fólio real, deverá indicar a qualificação completa das partes, de modo a coincidir com aquelas já constantes da matrícula. Essa especialidade subjetiva revela-se de suma importância por evitar que se confundam as pessoas constantes do registro com terceiros homônimos, o que poderia resultar em grandes prejuízos às partes ou a terceiros (SERRA, 2013, p. 137).

O princípio da especialidade, objetiva e subjetiva, tem como corolário o princípio da continuidade, responsável pelo encadeamento de atos

#### 1.3.1.4 Princípio da continuidade

O princípio da continuidade, também conhecido como trato sucessivo, exige o encadeamento objetivo e subjetivo de atos junto à matrícula do imóvel e, por isso, diz-se ser corolário do princípio da especialidade. Com efeito, somente será possível averiguar a correta concatenação entre os atos que se seguem se os títulos/direitos apresentados a registro estiverem devidamente especializados no que diz respeito ao objeto (imóvel – especialidade objetiva) e aos sujeitos (pessoas – especialidade subjetiva) ali envolvidos.

Neste contexto, somente será possível o ingresso de um título junto ao fôlio real se o outorgante dele figurar no registro como seu titular, em homenagem à regra geral de que ninguém pode transmitir mais direitos do que possui (princípio da disponibilidade). Assim, “ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro” (art. 237, Lei n. 6.915/1973)

O princípio da continuidade, portanto, garante que a matrícula contenha toda a sequência de atos necessária para a sua correta e completa historicidade, evitando vazios e interrupções na corrente registral.

Em importante lição, Luiz Guilherme Loureiro (2012, p. 258) assenta que:

O princípio da continuidade assegura, portanto, o perfeito encadeamento de titularidade dos direitos reais imobiliários: cada matrícula deve apresentar uma corrente ininterrupta de assentos, cada um dos quais ligando-se ao seu antecedente e ao seu subsequente, sem solução de continuidade. Este princípio evita, assim, lacunas na cadeia de titularidades e permite que terceiros tenham conhecimento completo e real da situação dos imóveis mediante o simples exame da matrícula do imóvel.

Afrânio de Carvalho (1982, p. 304/305), no mesmo sentido, defende que o princípio de continuidade:

(...) que se apóia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidades à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente.

Vale ressaltar que essa concatenação resultante do princípio da continuidade não diz respeito tão somente aos “direitos” objeto de registro, mas também a toda gama de informações ali contidas, ainda que não vinculadas diretamente ao direito que se pretenda inscrever.

Cuidando-se, a título de exemplo, de um imóvel adquirido por indivíduo ainda solteiro, que veio a casar-se pelo regime da comunhão parcial de bens e depois se divorciou. Na matrícula do imóvel por ele adquirido, muito provavelmente constará a informação de que é solteiro. Contudo, se ele vier a alienar esse imóvel, o estado civil que constará na escritura pública será o de divorciado. Ainda que este indivíduo não tenha partilhado o bem por ocasião do divórcio, em razão do regime patrimonial escolhido para o seu casamento, far-se-á necessário averbar tanto o casamento quanto o seu divórcio, de modo a garantir a continuidade subjetiva junto à matrícula do imóvel – constava como solteiro, far-se-á uma averbação para mencionar o casamento e o divórcio, para só então ser possível o registro da escritura onde a parte consta como divorciado, assegurando-se a concatenação de atos frente à necessária continuidade e especialidade subjetiva.

O mesmo ocorre, por exemplo, no caso de restar alterada alguma característica objetiva do imóvel. Se quando da abertura da matrícula o imóvel estava situado na Rua “A”, do Loteamento “X” (situação bastante corriqueira), e quando da transmissão da propriedade fez-se constar na escritura o nome dado à rua pela municipalidade, antes de se registrar a referida escritura, será necessário averbar tal alteração, o que será feito indicando-se o dispositivo legal por meio do qual foi feita.

Dentro desta sistemática, uma certidão narrativa da matrícula (fólio real) será capaz de demonstrar todo o histórico do imóvel, tanto do ponto de vista material/objetivo, quando do ponto de vista dos titulares (subjetivo) de direitos que ali figuraram.

#### 1.3.1.5 Princípio da prioridade

O princípio da prioridade é um verdadeiro aforismo do tradicional ditado do direito romano “*prior in tempore, potior in jure*”. Tem-se, por ele, a garantia de que o

título apresentado a registro em primeiro lugar (primeiro no tempo) terá preferência em relação aos demais que com ele sejam contraditórios (preferente no direito). Sempre que apresentado um título a registro, ele será protocolado e receberá um número de ordem, o qual determinará a “prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente” (art. 186, Lei n. 6.015/1973).

Sob este aspecto vale ressaltar a existência de duas modalidades de prioridade: a) a gradual, pelo que o título apresentado em primeiro lugar será registrado antes dos demais, mas não impedindo o ingresso dos mesmos – assegura a efetividade do direito, por exemplo, no caso de penhoras cuja natureza do débito sejam as mesmas; b) a exclusiva, quando o registro de um título/direito impede o ingresso dos demais, por ser com eles contraditórios – hipótese em que o proprietário, de má-fé, vende o mesmo imóvel a diferentes pessoas, será registrada a escritura que primeiro for prenotada/protocolada junto ao registro imobiliário.

Segundo Afrânio de Carvalho (1982, p. 217):

O princípio ampara tanto o direito de propriedade, como os direitos reais limitados ou ônus semelhantes que tenham ingresso no registro, como o da locação com cláusula de vigência contra o adquirente. A propriedade tem eficácia, quer entre direitos da mesma categoria, como direitos de propriedade, quer entre direitos de categoria diversa, como direitos de propriedade de um lado e direito de hipoteca de outro. A prioridade desempenha o seu papel de maneira diferente, conforme os direitos que se confrontam sejam, ou não sejam, incompatíveis entre si. Quando os direitos que ocorrem para disputar o registro são reciprocamente excludentes, a prioridade assegura o primeiro, determinando a exclusão do outro. Quando, ao contrário não são reciprocamente excludentes, a prioridade assegura o primeiro, concedendo graduação inferior ao outro.

A prenotação dos títulos junto ao protocolo do registro imobiliário, portanto, assume um papel de grande importância no âmbito registral, pois “o título apresentado em primeiro lugar será registrado previamente, assegurando a preferência do direito real nele representado e até mesmo obstando o acesso ao cadastro imobiliário de títulos representativos de direitos reais contraditórios ao previamente protocolado” (LOUREIRO, 2012, p. 254). É a própria natureza do direito real que poderá, em alguns casos, tornar inviável a coexistência de um outro direito real, ou, em outros casos,



fazer com que a compatibilidade desse outro direito seja limitada pelo primeiro (JARDIM, 2015, p. 64).

Há, a respeito do princípio da prioridade, duas exceções: a) a primeira, a respeito do registro de uma hipoteca na qual conste a informação de tratar-se de um direito de segunda ordem, oportunidade em que o registrador, depois de prenotá-la, aguardará o prazo de trinta dias para que os interessados na hipoteca de primeira ordem promovam a sua inscrição, sob pena de perda de seu direito de preferência (art. 189, Lei n. 6.015/1973); b) a segunda, que prevê a não aplicabilidade do princípio “às escrituras públicas, da mesma data e apresentadas no mesmo dia, que determinem, taxativamente, a hora da sua lavratura, prevalecendo, para efeito de prioridade, a que foi lavrada em primeiro lugar” (art, 192, Lei n. 6.015/1973).

#### 1.3.1.6 Princípio da concentração

Chega-se, por fim, ao princípio da concentração, há anos desenvolvido pela doutrina registral, mas incorporada à legislação brasileira tão somente no ano de 2015, por meio da Lei n. 13.097. Por tratar do tema principal do presente estudo, o conceito/precisão do referido princípio será tratado em item próprio, podendo-se adiantar, desde já, a interdisciplinaridade entre a questão registral e análise econômica do direito, conforme será desenvolvido a seguir.

## 2. REGULARIDADE IMOBILIÁRIA, PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO E AS INCERTEZAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO E DE CRÉDITO

O aperfeiçoamento da propriedade imobiliária e do direito à moradia, este reconhecido constitucionalmente como um direito fundamental, passa pela necessária observância de sua função social. Embora não se possa “negligenciar os conflitos inerentes à apropriação do espaço urbano e o alcance dos interesses relacionados à posse e ao controle da apropriação da terra” (OLIVEIRA, 2006, 143), a presente análise centra-se na individualização do imóvel depois de já ultrapassada a fase de aquisição do direito de posse/propriedade pelo seu titular. Partindo desse pressuposto, não obstante a ausência de uma definição precisa quanto aos requisitos para que se compreenda como preenchida a função social de um determinado imóvel, seja ele rural ou urbano, a sua adequada formalização registral é condição *sine qua non* para que o imóvel reste caracterizado como um ativo financeiro capaz de incentivar o crescimento econômico e colaborar para o desenvolvimento social no qual está inserido.

Com efeito, imóveis irregulares no âmbito registral/formal são considerados “ativos mortos” e, por consequência, deixam de servir aos propósitos que mais lhe são interessantes do ponto de vista econômico, que é gerar capital (SOTO, 2001, p. 20). Na prática, os mais prejudicados pela existência desses imóveis informais são justamente aqueles integrantes das classes mais carentes que, na ausência de bens passíveis de serem ofertados em garantia, acabam não tendo acesso ao crédito, ou o tem em condições cujo pagamento se torna muito mais dispendioso.

Apesar das discussões a respeito do conceito social da propriedade, inclusive com algumas correntes defendendo o completo extremismo do elemento “função social”, falando até mesmo em extinção da propriedade privada e coletivização dos meios de produção, a história tem mostrado que somente o caminho inverso é capaz de gerar riquezas e dar impulso ao crescimento econômico.

A propriedade privada, protegida e formalmente concebida, é uma das alavancas propulsoras da economia e da iniciativa privada.

A propriedade privada floresce onde os marcos institucionais possibilitam o seu fortalecimento. Isto significa que as sociedades que cresceram economicamente e se desenvolveram socialmente são aquelas que

asseguram a proteção das invenções, a aquisição dos bens e a validade dos contratos, confiando na livre iniciativa. Nesta perspectiva, não há possibilidade de que o empreendedorismo se desenvolva se os direitos de propriedade não são garantidos, criando uma insegurança jurídica que termina coibindo as iniciativas individuais. (ROSENFELD, 2008, p. 58-59).

Assim, “é protegendo e não relativizando a propriedade que há ganho de bem-estar social” (TIMM, 2009, p.187), pois o desenvolvimento do mercado como um todo, e não se esta falando apenas do mercado imobiliário, está diretamente ligado à regularização do direito de propriedade.

Imóveis perfeitamente regularizados do ponto de vista cadastral e registral colaboram para o desenvolvimento em três grandes frentes.

Em um primeiro momento, o correto desenvolvimento/crescimento estrutural de uma dada realidade está diretamente ligado à observância das regras constantes do plano diretor formalizado para cada município. A fiscalização desse crescimento, de modo a garantir que sejam observadas as condições mínimas de habitabilidade, higiene e segurança depende do correto cadastramento desses imóveis junto ao órgão municipal. É em razão de um deficitário sistema de fiscalização e punição que se viu surgir, ao longo do tempo, inúmeros assentamentos irregulares e cada dia mais irreversíveis. Cláudia Fonseca Tutikian (2011, p. 220) faz bem em lembrar que muitos cidadãos acabam por morar nos subúrbios, distantes de seus empregos e em locais não tão bem servidos em função de ser onde suas condições financeiras os autorizaram a adquirir um imóvel legalizado, enquanto outras simplesmente se acumulam nos morros de bairros nobres, quase sempre em locais de preservação ambiental, certas de sua impunidade frente à falta de atuação do Estado.

A este respeito, registra-se que:

Não há dúvidas que o país enfrenta uma série de dificuldades, entre as quais de moradia. Mas isto não autoriza que a pessoa, ao seu bel prazer e em prejuízo da sociedade, decida invadir áreas públicas, áreas de preservação, ou a proceder a loteamentos irregulares ou a compra destes lotes ilegais. Não é porque existem problemas de toda monta que as pessoas vão utilizar medidas de solução paliativa burlando a lei [...]. (TUTIKIAN, 2011, p. 220).

Em um segundo aspecto, o registro/cadastro deficitário das propriedades imobiliárias impede a correta e integral arrecadação tributária correspondente ao direito de propriedade, seja urbano, onde cobra-se o IPTU, seja rural, hipótese em que se cobra o ITR. Esse recolhimento a menor acaba por resultar na menor aplicação de recursos pelo ente público e na conseqüente falta de estrutura física e social daquela região. Estruturas básicas de saneamento, pavimentação, iluminação, etc, deixam de ser garantidas à população que ali reside em razão da ausência de recursos decorrente do não recolhimento de tributos. Na prática, além de permitir o crescimento desregrado do ponto de vista físico e estrutural, conforme visto anteriormente, também acaba-se por permitir o crescimento populacional sem as devidas condições sociais mínimas para seu integral desenvolvimento. Formam-se bairros inteiros sem sistemas viários adequados, sem sistemas de esgotamento, sem locais públicos, sem escolas, sem a prestação de serviços de saúde, enfim, sem a ínfima estrutura para o correto e pleno desenvolvimento daquela comunidade.

Por fim, a terceira grande frente por meio da qual a regularização imobiliária demonstra seus benefícios, e que será a principal justificativa a respeito da importância do tema tratado na presente dissertação, se dá no âmbito do mercado de crédito e mercado imobiliário. Grande parte das economias individuais encontram-se agregadas às construções habitacionais que, por não estarem devidamente regularizadas, ficam à margem do sistema de crédito, caracterizando-se como ativos mortos.

Segundo Soto (2001, p. 20):

“(...) são posses defectivas, as suas: casas construídas em terras cujos direitos de propriedade não estão adequadamente registrados, empresas sem constituição legal e sem obrigações definidas, indústrias localizadas onde financistas e investidores não as podem ver. Porque os direitos de propriedade não são adequadamente documentados, esses ativos não podem se transformar de pronto em capital, não podem ser trocados fora dos estreitos círculos locais onde as pessoas se conhecem e confiam umas nas outras, nem servir como garantia a empréstimos e participação em investimentos.”

É neste contexto que surge a análise econômica da propriedade, do ponto de vista de sua segurança jurídica decorrente do princípio da concentração, como propulsora do mercado imobiliário e de crédito. Essa segurança jurídica, pois, que

serve como instrumento de “realização dos valores de liberdade, de igualdade e de dignidade” (ÁVILA, 2016, p. 688)<sup>6</sup>.

## 2.1 CONTINGÊNCIAS DOS MERCADOS IMOBILIÁRIOS E DE CRÉDITO NO BRASIL

Como já mencionado acima, a história tem demonstrado que o aperfeiçoamento da propriedade imobiliária é responsável, em alguma medida, pela circulação de crédito. Institutos como a hipoteca imobiliária e a alienação fiduciária de bens imóveis são utilizados em larga escala para a concessão de mútuos destinados aos mais diferentes fins. Com efeito, é por meio da concessão de crédito que se evidencia o crescimento econômico. “O homem moderno necessita de crédito e a propriedade lhe propicia a estabilidade creditícia e econômica perante a sociedade em que vive” (SILVEIRA, 2007, p. 85). Não é o crédito em si que gera uma oportunidade, mas é por meio dele que boas oportunidades podem ser aproveitadas, mesmo por aqueles que, em um momento inicial, não dispõem de recursos suficientes para tal. A ausência de bons instrumentos de crédito impede o desenvolvimento de ideias e projetos.

Especificamente em relação aos créditos “segurados” por uma garantia real, cujo valor de avaliação inicial, em regra, supera o crédito fornecido, essas concessões são feitas mediante taxas de juros muito inferiores àquelas em que não há garantia, ou em cujas garantias tenham apenas caráter pessoal – fiador, avalista, etc. Como prova, uma análise sobre o impacto das garantias reais nas taxas de juros de empréstimos bancários, desenvolvida pelo Departamento de Estudos e Pesquisas do Banco Central do Brasil (DEPEP/SC), concluiu que, não obstante as diferentes variáveis aplicáveis a cada caso de concessão de crédito, fatores muitas vezes não

---

<sup>6</sup> “(...) de *liberdade*, porque quanto maior for o acesso material e intelectual do cidadão-contribuinte relativamente às normas a que deve obedecer, e quanto maior for a sua estabilidade, tanto maiores serão as suas condições de conceber o seu presente e de planejar o seu futuro; de *igualdade*, porque quanto mais gerais e abstratas forem as normas, e mais uniformemente elas forem aplicadas, tanto maior será o tratamento isonômico do cidadão-contribuinte; de *dignidade*, porque quanto mais acessíveis e estáveis forem as normas, e mais justificadamente elas forem aplicadas, com tanto mais intensidade se estará tratando o cidadão-contribuinte como um ser capaz de se autodefinir autonomamente, quer pelo respeito presente da sua autonomia exercida no passado, que pela consideração futura da sua autonomia praticada no presente.” (ÁVILA, 2016, p. 688/689).

observáveis, há evidências de que as garantias reduzem as taxas de juros aplicáveis<sup>7</sup>. Isso porque, havendo formas seguras de recuperação do crédito, o risco da operação em favor do credor é bastante diminuído. Pode-se afirmar, então, que a “redução do risco de crédito, operada pela constituição de garantias reais nas operações financeiras proporciona a redução da taxa de juros cobrada pelas instituições financeiras, porquanto reduz a probabilidade de perda pelo banco dos recursos emprestados” (BECKER, 2012, p. 44)

A existência dessas garantias reais só não é mais efetiva na redução das taxas de juros em razão da ausência de segurança/estabilidade por ocasião do sistema de recuperação dessas garantias em caso de inadimplemento do contrato. Em um estudo sobre o componente judicial dos spreads bancários, Armando Castelar Pinheiro destaca a morosidade e instabilidade do judiciário como os principais problemas na cobrança judicial de empréstimos, ainda que cobertos por garantia real. Segundo o autor, a morosidade prejudica o mercado financeiro nacional em três grandes frentes (PINHEIRO, 2003, p. 34/35):

- (a) Do ponto de vista do risco moral, a morosidade do judiciário faz o devedor preferir a execução judicial à resolução administrativa dos débitos, pois sabem que isso acabará por prolongar o prazo de pagamento, ou até mesmo por incluir o réu naquele rol de dívidas perdidas, em que, decorrido um tempo, a negociação passa a apresentar taxas muito inferiores às contratadas – ao credor é melhor receber uma parcela ínfima, a não receber nada;
- (b) Do ponto de vista da garantia, a demora na execução acaba por reduzir em muito o seu valor, quando comparado à dívida segurada ou às diversas obrigações que pairam sobre o devedor – muitas com preferência em relação ao crédito perseguido, como no caso de uma execução fiscal ou trabalhista. Para o autor, ainda que o banco vença a lide ao final da ação,

---

<sup>7</sup> No referido estudo, desenvolvido levando-se em consideração as taxas de juros aplicáveis aos diferentes segmentos de concessão de crédito, com ou sem garantia, constou a seguinte conclusão: “Percebemos, em segundo lugar que, apesar das dificuldades na recuperação de garantias existente no Brasil, elas parecem reduzir as taxas de juros de forma significativa. O efeito pareceu bastante forte para o caso em que sorteamos aleatoriamente uma operação dentre as modalidades escolhidas e a passamos do estado “sem garantias” para o estado “com garantias”. Como este efeito está limpo daqueles devidos aos fatores não observáveis ao econometrista, incluindo a auto-seleção dos clientes entre diferentes tipos de contratos, temos evidências que nos sugerem que as garantias reduzem juros independentemente de servirem também para resolver o problema da seleção adversa.” (RODRIGUES, TAKEDA E ARAÚJO, 2004, 78).

“quando isso ocorre frequentemente não existem ativos para serem executados e para permitir a recuperação do crédito – durante o processo o devedor comumente abandona as garantias, que tendem a depreciar-se rapidamente (PINHEIRO, 2003, p. 35);

- (c) Por fim, do ponto de vista prático, em razão das reiteradas formas de contestação judicial, a falta de agilidade acaba por criar “incentivos para que os devedores usem o judiciário como uma forma de postegar o pagamento de suas dívidas” (PINHEIRO, 2003, p. 35).

Já no que diz respeito à instabilidade das decisões, o autor aponta a “politização” das decisões judiciais, segundo a qual muitos juízes guiam suas decisões objetivando a justiça social, como principal fundamento para explicar as diferentes decisões dadas em casos muito semelhantes. Segundo o autor, com base em uma pesquisa feita com magistrados, “a politização é (significativamente) mais frequente em decisões relativas a litígios no mercado de crédito do que nos relativos a operações comerciais” (PINHEIRO, 2003, p. 38). A par do formalismo que isso pode representar, esquecem-se que “o primado da lei, além de assegurar a sistematização do direito, objetiva conferir segurança às relações jurídicas necessárias à consolidação do liberalismo econômico” (OLIVEIRA, 2006, p. 176).

Essa instabilidade, por sua vez, reflete negativamente no mercado imobiliário e de crédito, pois deixa os credores em um estado de insegurança quanto à recuperação, ou não, de eventuais garantias ofertadas, resultando no aumento do *spread* bancário e em todas as consequências daí decorrentes.

Neste contexto, pode-se afirmar que:

“Um sistema eficiente de execuções e de garantias tem o papel de minimizar os riscos de crédito para as instituições financeiras, viabilizando o acesso a crédito de pequenos e médios tomados a taxas de juros mais favoráveis. À medida que esse sistema não funciona adequadamente, o crédito bancário tende a beneficiar mais as pessoas de renda mais elevada e as grandes empresas, vistas como de baixo risco e que não precisam apresentar garantias, o que contribui para a concentração de renda, riqueza e oportunidades no País.” (LINDBERG *apud* BECKER, 2012, p. 54).

Do exposto, verifica-se que a insegurança resultante da morosidade e da falta de regularidade nas decisões judiciais prejudica a concessão de crédito, pois

configura uma imprecisão do mercado que não é passível de correção ou de mensuração pelos agentes econômicos, em razão da incerteza e assimetria de informações<sup>8</sup>.

Com efeito, a assimetria de informação aumenta muito os custos de transação, uma vez que exige das partes uma longa e dispendiosa busca por informações confiáveis. Para que uma pessoa possa comprar um imóvel de maneira segura, mister se faz que tenha ela a informação de quem é o proprietário deste imóvel, bem como se pesa algum ônus sobre ele, tal qual uma hipoteca, por exemplo. Quanto mais rápida, confiável e barata for a informação, menores os custos de transação e mais ágil a produção de riqueza que potencialmente o bem tem. (BRADELLI, 2009, p. 76).

De modo resumido:

“(...) no fim das contas, é a informação documentada encontrada em registros legais de posse e de transações que fornece às autoridades monetárias os indicadores de que precisam para emitir moeda corrente (...). É a documentação de propriedade que fixa as características econômicas dos ativos para que possam ser usados na garantia de transações comerciais e financeiras (...). Para criar crédito e gerar investimento, o que as pessoas hipotecam não são os ativos físicos em si, mas suas representações de propriedade – os títulos e ações registrados – regidos por leis que podem ser executadas em toda a nação.” (SOTO, 2001, p. 79).

Emerge daí a necessidade de os imóveis estarem devidamente regularizados junto ao registro imobiliário e, mais ainda, de as informações ali constantes serem consideradas exatas e verdadeiras, autorizando eventuais terceiros que com base nelas venham a negociar, façam-no sem riscos.

Neste contexto, o princípio da concentração registral vem ao encontro das necessidades do mercado de crédito, pois torna certo o direito de adquirentes de boa-fé e reduz o *spread* bancário decorrente de eventuais ações de evicção e/ou execução.

---

<sup>8</sup> As complicações decorrentes de informações assimétricas já foram bastante analisadas no âmbito da economia, destacando-se a tese da seleção adversa, proposta por George Akerlof, ganhadora do prêmio nobel de economia do ano de 2001, onde o autor concluiu: “We have been discussing economic models in which “trust” is important. Informal unwritten guarantees are preconditions for trade and production. Where these guarantees are indefinite, business will suffer -as indicated by our generalized Gresham's law. This aspect of uncertainty has been explored by game theorists, as in the Prisoner's Dilemma, but usually it has not been incorporated in the more traditional Arrow-Debreu approach to uncertainty.’ But the difficulty of distinguishing good quality from bad is inherent in the business world; this may indeed explain many economic institutions and may in fact be one of the more important aspects of uncertainty” (AKERLOF, 2001, p.500).



Não só isso, também garante a preferência dos direitos regularmente inscritos em detrimento de outros não constantes da matrícula, o que facilita a recuperação da garantia por parte dos credores em uma eventual ação judicial e diminui, se devidamente observado pelas autoridades julgadoras, as possibilidades de discussões e intercorrências responsáveis por atrasar o curso processual.

O objetivo principal do princípio da concentração, portanto, é dar segurança jurídica às partes que negociem direitos reais imobiliários devidamente inscritos e regularizados, de modo a colaborar para o desenvolvimento do mercado de crédito e, por consequência, para o crescimento econômico e social da nação. Sob este aspecto:

(...) para que o Direito seja capaz de proporcionar uma sociedade livre, justa e igualitária (arts. 1.º, III, 3.º, I, e 5.º, *caput*, I e II, CF), é preciso resolver o problema central da vinculação do exercício do poder à ordem jurídica. Esses objetivos, no entanto, só são alcançáveis em uma sociedade pautada pela segurança jurídica. A promoção da segurança jurídica consubstancia-se, portanto, em um problema central, e perene de qualquer ordem jurídica. Sem um ambiente jurídico capaz de proporcionar segurança entre as pessoas, é impossível conceber um espaço para que se possam fazer escolhas juridicamente orientadas. (MITIDIERO, 2017), p. 22/23)

Neste cenário, então, avulta a importância do desenvolvimento e reconhecimento do princípio da concentração como elemento garantidor da segurança jurídica.

## 2.2 PRECISÃO E RECONHECIMENTO LEGISLATIVO DO PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO

O princípio da concentração, no Brasil, foi desenvolvido primeiramente no âmbito doutrinário. Décio Antônio Erpen, desembargador do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, e João Pedro Lamana Paiva, registrador imobiliário, foram os grandes idealizadores da ideia da concentração de atos na matrícula imobiliária. Para eles o princípio da concentração “propugna que nenhum fato jurígeno ou ato jurídico que diga respeito à situação jurídica de um imóvel ou às mutações subjetivas que possa vir a sofrer podem ficar indiferentes ao registro/averbação na

respectiva matrícula imobiliária” (PAIVA, 2013, s/p). Segundo os autores, o princípio da concentração pode ser considerado um corolário lógico/implícito do que prevê o art. 167, II, 5, c/c o art. 246, da Lei n. 6.015/1973.

Art. 167 – No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos: (...)

II – a averbação: (...)

5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas; (...)

Art. 246 - Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbados na matrícula as subrogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro. (sublinhei)

Com base nos referidos dispositivos, o princípio da concentração, originalmente cunhado pelos juristas acima, passou a ser amplamente desenvolvido e defendido por diversos profissionais da área.

Para Márcio Guerra Serra e Monete Hipólito Serra (2013, p. 150), “segundo o princípio da concentração, todos os direitos reais incidentes sobre determinado imóvel devem estar reunidos na matrícula dele, não existindo a possibilidade de outros direitos virem a afetá-los caso nela não se encontrem inscritos”.

Cláudia Fonseca Tutikian (2011, p. 239) afirma que, por este princípio, “tudo o que diga respeito ao imóvel obrigatoriamente deve constar na matrícula do mesmo, qualquer relação envolvendo o imóvel ou seu proprietário, que possa ter algum reflexo neste imóvel, ainda que seja uma notícia provisória, deve ingressar na matrícula”. Para ela, o aperfeiçoamento do sistema registral neste sentido resultará na inclusão, junto ao fôlio real, de todas as informações que, de algum modo, afetem direta ou indiretamente um determinado imóvel, passando tais informações a serem de livre acesso à sociedade, momento no qual a publicidade passará então a ser plena (TUTIKIAN, 2001, p. 240/241).

Nas palavras de Hercules Aghiarian, a previsão legislativa, cujo conteúdo se verá adiante, veio firmar a validade do princípio da concentração, podendo-se dizer que, “se é certo afirmar que o que não existe no processo não existe no mundo, fica igualmente justo que o que não está na matrícula não pode ser considerado oponível a terceiro” (AGHIARIAN, 2015, p. 122),

De forma mais gradual, alguns Tribunais também passaram a admitir o princípio da concentração como regente da atividade registral.

Em uma ação na qual discutia-se a possibilidade de averbação de uma ação pauliana, Manoel de Queiroz Pereira Calças, na qualidade Corregedor Geral de Justiça do Estado de São Paulo, firmou que:

De acordo com a nova sistemática, todas as ações e execuções juridicamente relevantes e com força para influenciar na caracterização de eventual fraude poderão constar na matrícula, com o fim de concentrar as informações uteis, com os benefícios da publicidade. (...) os estudos sobre o princípio da concentração revelam que, uma vez adotado o sistema tabular, deve ele ser completo. A matrícula (fólio real), em substituição às antigas transcrições de cunho pessoal e cronológico, deve ser tão completa (todos os atos oponíveis a terceiros) para dispensar, sempre que possível, outras diligências, garantindo-se o seu caráter satisfativo, sem comprometer a segurança. (CGJSP. Recurso administrativo n. 206.386/2015. DJ 28/03/2016)

Em um procedimento de dúvida relacionado a exigências registrais no sentido de prévia apresentação de certidões, a Juíza da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, Tania Mara Ahualli, assim dispôs:

(...) somente através da publicidade do arrolamento de bens e direitos, materializada pelo registro do termo no órgão ou entidade competente, é que se evidencia a existência de débitos tributários perante possíveis adquirentes do bem. Logo, (...) somente com o ato registral haverá a publicidade a terceiros e o arrolamento produzirá os efeitos pretendidos. Neste contexto, de acordo com a matrícula do imóvel juntada aos autos, não há qualquer averbação e/ou registro do termo de arrolamento realizada pela autoridade fiscal, sendo assim incabível a exigência do Registrador de apresentação da certidão expedida pela Receita Federal do Brasil ou documento equivalente que comprove que o imóvel não faz parte do acervo arrolado pela Receita Federal (...) (TJSP. Dúvida Registral n. 1103095-35.2014.8.26.0100. DJ 20/01/2015)

Na mesma senda, o Desembargador André Liz Planella Villarinho (2009, s/p), em processo no qual se discutia a anulação de testamento e doações, firmou a compreensão de que “admite-se a averbação da lide no registro imobiliário, visando dar publicidade, respaldada no princípio da concentração que empresta eficácia aos registros contidos na matrícula do imóvel”.

Seguindo a tendência, alguns regimentos estaduais – os famosos Códigos de Normas das Corregedorias Gerais de Justiças – também passaram a fazer referência ao princípio da concentração.

A Consolidação Normativa Notarial e Registral da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul prevê que

Art. 315 – Ao serviço, à função e à atividade registral imobiliária norteiam os princípios da: (...)

XIV – Concentração – a possibilitar que se averbem na matrícula as ocorrências que alterem o registro, inclusive títulos de natureza judicial ou administrativa, para que haja uma publicidade ampla e de conhecimento de todos, preservando e garantindo, com isso, os interesses do adquirente e de terceiros de boa-fé.

O Código de Normas mineiro, por sua vez, prevê que a atividade registral imobiliária se norteará, dentro outros, pelo princípio da concentração, de modo a “possibilitar que se averbem na matrícula as ocorrências que alterem o registro, inclusive títulos de natureza judicial ou administrativa, para que haja uma publicidade ampla e de conhecimento de todos, preservando e garantindo, com isso, os interesses do adquirente e de terceiros de boa-fé” (art. 621, IX).

Na mesma codificação ainda consta que, “na hipótese de ordem de abstenção ou sustação de título ainda não apresentado para protocolo, o oficial, em atenção ao princípio da concentração, deverá averbar a ordem judicial na matrícula do imóvel, visando dar publicidade à informação nas certidões expedidas” (art. 753, §5º).

O Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Mato Grosso, por meio da Seção IV, do Capítulo II, do Título IX, incluiu em seu regramento toda a alteração legislativa por meio da qual se reconheceu a validade do referido princípio, conforme será transcrito mais a frente.

No Código de Normas de Serviços dos Ofícios Extrajudiciais da Bahia consta que:

A finalidade da certidão premonitória é, com espeque no princípio da concentração, noticiar e prevenir quanto ao ajuizamento e distribuição regular de processo de execução, que, em sua consecução, poderá alterar ou modificar o direito de propriedade de bens imóveis que integram o acervo patrimonial do devedor acionado, assegurando, assim, no âmbito registral,

permanente atualização quanto à real situação jurídica dos mesmos. (art. 1.270)

O Código de Normas da Paraíba prevê que a atividade registral imobiliária possui princípios específicos, dentre os quais o da concentração, “a possibilitar que se averbem na matrícula as ocorrências que alterem o registro, inclusive títulos de natureza judicial ou administrativa, para que haja uma publicidade ampla e de conhecimento de todos, preservando e garantindo, com isso, os interesses do adquirente e de terceiros de boa-fé” (art. 758, IX).

O Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Maranhão prevê:

Art. 536. O Ofício do Registro de Imóveis destina-se ao registro e averbação dos títulos, atos ou fatos inter vivos ou mortis causa, constitutivos, traslativos ou extintivos de direitos reais, a fim de assegurar-lhes a validade, a eficácia erga omnes e a disponibilidade, regendo-se pelos seguintes princípios: (...) XIII - Concentração: que determina que, toda informação juridicamente relevante sobre o imóvel deverá constar na matrícula deste.

Com efeito, o princípio tem como fundamento mais remoto o fato de que “o Direito só protege aquilo que é dado a conhecer às pessoas e, quando isso não se realize publicamente, pelo menos que chegue ao conhecimento daquelas pessoas que tenham real interesse em relação a determinada situação jurídica” (PAIVA, 2013, s/p).

Assim, em razão do princípio da concentração, João Pedro Lamana Paiva e Décio Antônio Erpen defendem que:

Além dos atos traslativos de propriedade, da instituição de direitos reais, na matrícula devem constar os atos judiciais; os atos que restringem a propriedade; os atos constitutivos (penhoras, arretos, sequestros, embargos), mesmo de caráter acautelatório; as declarações de indisponibilidade; as ações pessoais reipersecutórias e as reais; os decretos de utilidade pública; as imissões nas expropriações; os decretos de quebra; os tombamentos; os comodatos, as servidões administrativas, os protestos contra a alienação de bens, os arrendamentos, as parcerias na matrícula. (2014, s/p).

E então, em homenagem ao princípio, que já vinha sendo desenvolvido na esfera doutrinária e reconhecido na esfera judicial, a Lei n. 13.097/2015, que dispõe sobre diferentes assuntos, veio prever, de forma expressa, o princípio da concentração. Com efeito, dispõe em seu art. 54:

Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:

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

II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil;

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

IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil.

Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

A referida disposição, ao impedir à oposição fundamentada em atos não constantes da matrícula, veio justamente dar guarida, agora na esfera legal, ao princípio da concentração. Na prática, a lei levará as partes a inscreverem (seja por registro e/ou averbação) todos os atos jurídicos que envolvem determinado imóvel em sua respectiva matrícula, sob pena de não terem seus direitos reconhecidos frente a terceiros adquirentes de boa-fé. Trata-se de uma homenagem à máxima de que “para poder entender é preciso conhecer; para poder conhecer é preciso ter acesso” (ÁVILA, 2016, p. 318).

Essa nova disposição legal reabre a discussão a respeito dos efeitos do registro. Como já visto, a presunção de veracidade das informações constantes do registro, até então, era relativa. Isso significava dizer que poderia ser desfeita mediante prova em contrário. Essa presunção relativa, por sua vez, decorria do fato de o registro ser compreendido como um ato jurídico causal, que permanece vinculado

ao título que lhe deu origem, autorizando a transferência da propriedade desde que condicionada à validade formal e material do título.

Nesta senda, o art. 1.247 do Código Civil prevê expressamente que, “se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule”. E seu parágrafo único vai além ao dispor que “cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente”.

Até então, “nos termos em que reconhecida, a presunção é um princípio que não possui efeitos materiais, limitando seu campo de atuação ao direito processual, regulando, na verdade, o ônus da prova” (CARVALHO, *apud* KERN, 2015, p. 22).

Essa possibilidade de reivindicação do imóvel mesmo em caso de boa-fé do terceiro adquirente é justamente o ponto de insegurança jurídica o qual o princípio da concentração destina-se a combater. Com efeito, consta na nova legislação que “não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel”.

Neste contexto, caso um terceiro adquira um determinado imóvel de uma pessoa que figure na matrícula como proprietária do imóvel, essa propriedade não poderá ser reivindicada pelo proprietário anterior que discute, ainda que judicialmente, a validade do negócio jurídico pelo qual passou o imóvel ao alienante. Isso porque, não havendo informação a respeito da disputa junto ao fôlio real, não é dado ao adquirente conhecer de tal lide, em razão do que presume a sua boa-fé. Dentro deste cenário, havendo nulidades no negócio jurídico realizado entre o alienante e o anterior proprietário do imóvel, elas deverão ser sanadas na esfera negocial destes, e não poderão ser opostas ao adquirente que a respeito delas não poderia fazer qualquer previsão. Diferente seria a situação se o proprietário anterior, assim que passasse a discutir o negócio jurídico por meio do qual transferiu o imóvel, fizesse constar na matrícula do imóvel a existência da lide. Tratando-se de uma ação de direito real, por exemplo, a citação do réu poderá ser registrada na matrícula do imóvel em razão do que dispõe o art. 167, I, item 21. Esse registro, por sua vez, dá a eventuais adquirentes o conhecimento necessário a respeito da disputa judicial, em razão do que poderá decidir se pretende negociar assim mesmo, ou não.

Importante frisar que a boa-fé é presumida justamente por não haver qualquer informação, junto ao fôlio real, de eventuais disputas envolvendo o imóvel. No

momento em que se inscreve a existência de uma ação, eventuais adquirentes do imóvel não poderão alegar desconhecimento da situação, o que resulta na possibilidade de eventuais consequências da disputa serem opostas ao terceiro, pois inexistente a sua boa-fé.

Do ponto de vista do mercado de crédito, com a referida disposição legal, diminui-se a imprecisão decorrente de informações assimétricas eventualmente não contidas na matrícula do imóvel, porque ainda que existam tais assimetrias, elas não poderão ser opostas aos terceiros de boa-fé, sejam eles adquirentes ou credores.

Nas palavras de Marcelo Rodrigues (2014, s/p):

A intenção é simplificar e racionalizar as exigências cartorárias, estimulando o mercado imobiliário como um todo. Por tabela, reduz a opacidade do registro combatendo os gravames ocultos – voluntários, legais, administrativos e judiciais -, e desestimula a praxe viciosa dos denominados ‘contratos de gaveta’, germes de demandas futuras, incremento da litigiosidade, disseminação da insegurança jurídica e do aumento do risco, todos estes ingredientes acarretando o incremento do custo das transações imobiliárias, com efeitos perniciosos aos objetivos maiores do desenvolvimento econômico, erradicação da pobreza e da marginalização, redução das desigualdades sociais e regionais (art. 3., II e III, CF).

Não obstante, por tratar-se de um dispositivo recente, cuja cognição dependerá da atuação direta dos registradores imobiliários, aos quais cabe a qualificação registral dos atos passíveis de registro/averbação, e, mais especialmente, da compreensão jurídica que a ele será dada pelos magistrados que virão a enfrentar tal item, há muito ainda o que se discutir a respeito de sua aplicabilidade e alcance.

A título de conhecimento, merece destaque a exposição de motivos que fundamentou a inclusão do princípio da concentração na proposta de medida provisória da qual se originou a Lei n. 13.097/2015:

58. O Projeto de Medida Provisória visa também adotar o princípio da concentração de dados nas matrículas dos imóveis, mantidas nos Serviços de Registro de Imóveis.

59. Atualmente, a operação de compra e venda de um imóvel é cercada de assimetria de informação. De um lado, o vendedor tem informações mais precisas sobre sua própria situação jurídica e financeira e sobre a situação física e jurídica do imóvel. Do outro lado, o comprador e o financiador não possuem, de pronto, essas informações, devendo buscá-las em fontes fidedignas.



60. Os registros cartorários constituem-se em uma das mais importantes fontes de informação sobre a condição jurídica do imóvel, do vendedor e do comprador. Lamentavelmente, no Brasil, essa informação está dispersa em diversos tipos de cartórios e por toda a extensão do País.

61. Por exemplo, consideremos o caso de um vendedor que morava em outro estado e lá sofria uma ação de natureza trabalhista. A informação da existência dessa ação, de maneira geral, só estará disponível no cartório judicial da comarca onde ele residia ou onde constava a sede da sua empresa.

62. Assim, para ter certeza da segurança jurídica da operação, o comprador deveria realizar consultas a diversos cartórios e órgãos públicos, inclusive fora da localidade onde o imóvel de interesse se localiza.

63. Seja pelo custo de realizar a totalidade das citadas consultas, seja pelo tempo que seria despendido para sua efetivação, ou ainda pela inexecutabilidade de tal medida, os potenciais compradores dos imóveis e mesmo as instituições financeiras que os financiam e, conseqüentemente, os utilizam como garantia ao financiamento concedido, restringem-se, na grande maioria das vezes, a realizar consultas nos órgãos que guardam uma relação geográfica mais próxima com o imóvel.

64. Ou seja, por desconhecimento ou economicidade, os agentes deixam de trabalhar com a totalidade das informações necessárias para aferir o risco e, conseqüentemente, o efetivo preço da transação e as consolidam com um “vácuo informacional”, que possibilita, no futuro, a contestação ou reversão da operação. A concentração dos atos na matrícula do imóvel pode ajudar na mitigação deste “vácuo informacional”.

65. Trata-se de procedimento que contribuirá decisivamente para aumento da segurança jurídica dos negócios, assim como para desburocratização dos procedimentos dos negócios imobiliários, em geral, e da concessão de crédito, em particular, além de redução de custos e celeridade dos negócios, pois, num único instrumento (matrícula), o interessado terá acesso a todas as informações que possam atingir o imóvel, circunstância que dispensaria a busca e o exame de um sem número de certidões e, principalmente, afastaria o potencial risco de atos de constrição oriundos de ações que tramitem em comarcas distintas da situação do imóvel e do domicílio das partes.

66. Ademais, já existem mecanismos no Código de Processo Civil, tais como o art. 615-A e o § 4º do art. 659, que regulamentam a averbação premonitória nos Registros de Imóveis. O próprio Superior Tribunal de Justiça já editou súmula, de nº 375, com base em reiterados julgados dos tribunais estaduais, que protege os direitos do terceiro adquirente de imóvel de boa-fé, se o vendedor deste imóvel possuir processo de execução:

“O reconhecimento da fraude de execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente”.

67. Dada a mudança estrutural proposta e a necessidade de análise das ações em curso, com vista a se decidir pelo registro ou não dessas ações na matrícula do imóvel, propõe-se que a Medida Provisória produza efeitos para as ações futuras 30 dias após a sua publicação, concedendo-se prazo de dois anos, a partir de então, para que todos os atos pretéritos estejam registrados na matrícula do imóvel, sob pena de ele não mais constituir elemento que possa tornar ineficaz a operação de compra e venda.

68. A urgência se extrai, em síntese, do disposto no parágrafo anterior, qual seja, a necessidade da adoção de uma alteração estrutural na metodologia de análise de crédito que em muito pode contribuir para mitigar a insegurança informacional hoje existente e que precisa ser tomada o quanto antes, de forma que se dissemine entre os agentes e que estes promovam os ajustes necessários a sua plena adoção. A urgência também se justifica pelo atual momento por que passa a economia brasileira, de menor entusiasmo quanto ao futuro e com carência na visualização de medidas estruturantes, que lhes antevejam melhorias que possam auxiliar na retomada do crescimento a taxas mais robustas.

É possível dizer, em razão do quadro apresentado, que a previsão legal do princípio da concentração trouxe uma mudança de paradigma no que diz respeito à presunção de veracidade do registro.

Nas disposições anteriores, preferia-se proteger o verdadeiro proprietário (originário) do imóvel. Segundo Luiz Guilherme Loureiro (2012, p. 262)

“(…) dentre dois interesses juridicamente relevantes – a proteção da propriedade pela proibição da venda a *non domino* e a proteção a terceiro de boa-fé –, a ordem jurídica brasileira optou pelo primeiro. Aquele que compra um imóvel de quem não é o verdadeiro dono, ainda que confiando nas informações constantes do registro, poderá perder o bem par ao titular do domínio. Conforme foi visto, o proprietário poderá requerer o cancelamento do registro viciado e reivindicar o imóvel, independentemente a boa-fé ou do título do terceiro adquirente.”

Na disposição atual, por sua vez, deu-se preferência ao terceiro que, agindo de boa-fé, contratou com base nas informações contidas na matrícula do imóvel. Sob este aspecto, há quem defenda que a Lei n. 13.097/2017 foi muito além de confirmar a validade do princípio da concentração, para também adotar o princípio da fé pública registral, cunhado e desenvolvido pelo sistema registral germânico e espanhol.

Pela fé pública registral, a aquisição de um direito real sobre determinado imóvel inscrito no registro de imóveis, desde que feita dentro dos preceitos formais e materiais para tal fim, recebe total proteção do sistema, ainda que o referido registro com base no qual tenha negociado seja nulo ou inexato. “Por força deste princípio, o conteúdo do registro se presume exato com uma presunção *iures et de iure*” (LOUREIRO, 2012, p. 262), em razão do que se pode afirmar que o conteúdo do registro é considerado correto e exato em favor daquele que o adquire de formal legal.

A respeito dessa presunção e da eficácia dos assentos registrais, Mónica Jardim (2015, p. 19) ressalta que:

O assento registral não é apenas um instrumento do procedimento registral ou do direito adjectivo: é, também, um elemento do direito substantivo, porque através da eficácia que se atribua ao assento registral modulam-se os efeitos dos direitos reais que tenham por objecto imóveis ou móveis sujeitos a registro.

Sob este aspecto, cumpre esclarecer que o princípio da fé pública registral não tem o condão de sanear ou convalescer eventuais nulidades do registro ou do título que lhe deu origem, mas apenas o de limitar os efeitos da discussão aos que nela estejam diretamente envolvidas – eventual evicção deverá ser resolvida na esfera das perdas e danos, visto que a propriedade já transmitida a terceiro de boa-fé não poderá ser revertida. Assim, a inépcia do negócio anterior não restará “corrigida” em razão de sua inserção na matrícula do imóvel, mas apenas não poderá mais ser oposta a terceiros, em homenagem à segurança do tráfico jurídico.

Com efeito, “as nulidades existem e continuam a existir, ocorre apenas que não é possível opô-las ao terceiro de boa-fé que adquiriu o imóvel a título oneroso e o registrou” (MELO *apud* KERN, 2015, p. 27).

Pode-se entender o princípio da fé pública registral como uma evolução positiva do princípio da concentração.

“(…) ao passo que o princípio da presunção se limita a gerar efeitos processuais, o princípio da fé pública registral expande seus efeitos para a seara do direito material, impedindo que eventuais defeitos de ato jurídico/inscrição precedente à sua atinjam o negócio por ele celebrado, ampliando as garantias do comércio imobiliário” (KERN, 2015, p. 28).

É por esta vertente que se verifica a principal contribuição do princípio da concentração para o desenvolvimento do sistema econômico baseado em garantias reais. Do ponto de vista prático, os sistemas registrares imobiliários que optaram pela aplicação do princípio da fé pública registral privilegiam a seguridade do tráfico jurídico em relação ao direito do verdadeiro proprietário. Assim, a pessoa que compra um imóvel de quem não é o verdadeiro proprietário, adquire legitimamente a sua propriedade, desde que o outorgante conste no registro como titular do bem. (LOUREIRO, 2012, p. 262). Segundo Marinho Dembinski Kern (2015, p. 34), essa manutenção da “aquisição a *non domino*, substituindo-se o direito segundo a realidade jurídica, pela verdade registral, é precisamente o efeito da fé pública registral”. Do ponto de vista prático:

Si el transmitente se halla protegido por la fe pública registral, entonces ésta dota al adquirente de la certeza de que adquiere de un legitimado para disponer, algo de gran importancia en una sociedad de alta frecuencia contractual y, además, entre desconocidos – contratación impersonal. (GONZÁLEZ, 2017, p. 35)

Neste contexto, diante do que foi apresentado, o registro de imóveis, agora garantido legalmente pelo princípio da concentração – quiçá pelo princípio da fé pública registral, cuja confirmação ainda vai depender da cognição conferida à disciplina da concentração – não apenas confere uma eficácia real à situação jurídica publicizada, como pode e deve também consistir em uma limitação das informações necessárias à celebração de atos jurídicos relacionados à propriedade imobiliária, protegendo o terceiro adquirente registral de boa-fé, ainda que a informação constante do registro não seja a correta (BRANDELLI, 2017, s/p).

Por fim, afirmam os idealizadores do princípio que:

A partir de agora estará sempre presente a preocupação em fazer com que na matrícula, constem todas as situações jurídicas relevantes acerca da situação imóvel, sob pena de não se poder postular a decretação de ineficácia do negócio jurídico que promoveu a alienação ou a oneração do imóvel transacionado. Esse proceder constitui a plena concretização do princípio da concentração, ganhando relevo, aqui, o que diziam os romanos: “*dormentibus non succurrit jus*” (o direito não socorre aos que dormem). (ERPEN, PAIVA, 2014, s/p).

A redação do artigo 54, da Lei 13.097/2015, pode ser dividida em duas conotações, uma positiva e a outra negativa, ambas com o mesmo objetivo.

O *caput* prevê a eficácia (positivamente) dos atos jurídicos que tenham por fim constituir, transmitir ou modificar direitos reais sobre imóveis em relação a atos precedentes quando estes não tenham sido averbados/registrados na matrícula do imóvel, referindo-se a: (a) ações reais ou pessoais reipersecutórias; (b) constrições judiciais e ações executivas em geral; (c) restrições administrativas, convencionais ou judiciais; (d) indisponibilidades ou outros ônus previstos em lei.

Em um primeiro momento, a lei pretende manter a eficácia dos negócios jurídicos frente a possíveis vícios relacionados a atos anteriores. Em razão de o

registro possuir natureza causal, declarando-se a nulidade do ato “causador”, a resultante lógica seria também a nulidade do seu registro e, por consequência, de todos os atos que lhe sejam subsequentes. É o que costumeiramente ocorre no Brasil. A lei veio justamente para impedir esse tipo de repercussão, mantendo a eficácia do negócio jurídico tido pelo terceiro de boa-fé, deixando-o à salvo de eventuais vícios presentes nos atos anteriores.

Em um segundo momento, pretende-se também manter a eficácia frente a eventuais atos de constrição tendentes a garantir ações e execuções de cunho patrimonial. Embora seja comum o devedor alienar seus bens de má-fé, de modo a evitar o ressarcimento de seus credores, os terceiros que com ele venham a negociar não costumam ter conhecimento de tais fatos. O Superior Tribunal de Justiça, inclusive, já mantinha a proteção do terceiro adquirente de boa-fé, ao dispor em sua Súmula 375 que “o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente”.

E, por fim, pretende a lei manter a eficácia do negócio frente a restrições, ônus ou indisponibilidades não averbadas, “evidenciando que os ônus ‘ocultos’ não atingirão o direito adquirido pelo terceiro, seja para lhe fulminar, seja para lhe restringir o conteúdo” (KERN, 2015, p. 32).

Já o parágrafo único do artigo em análise prevê que “não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé”. Essa conotação negativa confirma a compreensão dada ao *caput* de que circunstâncias não publicizadas no registro imobiliário, ainda que capazes de prejudicar a integridade dos atos jurídicos que envolvem o imóvel, não poderão ser opostas ao terceiro de boa-fé, pois o negócio praticado por este manter-se-á eficaz em relação aqueles.

Da perspectiva do sujeito ativo de um fato jurídico, as inoponibilidades decorrentes do princípio da concentração podem ser distinguidas em três dimensões, explicitadas magistralmente por Mónica Jardim (2015, p. 84):

- Primeira, o sujeito activo de um facto jurídico que deveria ter acedido ao Registro, sob pena de não ocorrer a mutação jurídico-real ou sob pena de não se consolidar a eficácia da mutação jurídico-real já ocorrida, não verá a sua posição jurídica prevalecer em face de um terceiro adquirente que haja obtido o registro.

- Segunda, o titular de um direito, caso deixe de constar do registro como sendo o actual titular registral (ou o único titular registral), em virtude da inscrição registral de um facto jurídico que seja inexistente, nulo, padeça de uma causa de anulabilidade ou esteja sujeito a uma causa de cessação de eficácia ex tunc, não verá a sua posição jurídica prevalecer em face de um terceiro que haja adquirido do então titular registral e obtido o correspondente registro, se em data anterior não constar o registro um assento que alerte para a discrepância, existente ou futura, entre a realidade tabular e extratabular.
- Terceira, o sujeito activo de uma situação jurídica registrada, cujo assento registral tenha sido “indevidamente cancelado” (tendo em conta a realidade substantiva e que volte a obter eficácia ex tunc, não pode opor o seu direito a um terceiro que haja “adquirido” do então titular registral e obtido o correspondente registro, se em data anterior não tiver sido publicitada a impugnação do assento de cancelamento.

Por fim, cumpre ressaltar que a própria lei previu algumas exceções ao princípio, e também um lapso temporal para regularização de eventuais atos que devessem ser inscritos junto ao registro imobiliário.

## 2.3 EXCEÇÕES AO PRINCÍPIO

A lei que passou a prever o princípio da concentração abre expressa ressalva ao disposto nos arts. 129 e 130 da Lei n. 11.101/2005 e às hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel (art. 54, § único, Lei n. 13.097/2015). Além disso, afirmou que o disposto na 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 (art. 58, Lei n. 13.097/2015).

Em razão das especificidades, cabe analisar cada uma das exceções em item próprio.

### 2.3.1 Arts. 129 e 130, da Lei 11.101/2005

A Lei 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, que regula os procedimentos de recuperação judicial, extrajudicial e falência, determina o seguinte:

Art. 129. São ineficazes em relação à massa falida, tenha ou não o contratante conhecimento do estado de crise econômico-financeira do devedor, seja ou não intenção deste fraudar credores:

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

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

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

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.

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.

O *caput* do art. 129 determina a ineficácia dos negócios jurídicos elencados independente de o terceiro que contratar com a massa falida ter conhecimento da crise financeira por que passa a outra parte e, ainda, independente de haver, ou não, a intenção de fraude aos credores.

Tratando-se de empresa cuja falência fora decretada – pois é neste momento em que surge a “*massa falida*” – ainda que não exista nenhuma informação a este respeito junto às matrículas do imóvel de sua propriedade, eventuais negócios jurídicos tendentes à transferência ou constituição de direitos reais em favor de terceiros não terão eficácia em relação à massa falida. Isso significa dizer que o referido negócio poderá ser “desfeito” para o fim de reintegrar o imóvel negociado ao patrimônio da massa falida, de modo a destiná-lo ao pagamento dos credores, na ordem concursal prevista em lei. Nesse caso, eventual terceiro prejudicado pela decisão que venha a reconhecer a ineficácia do negócio jurídico poderá pleitear o seu ressarcimento na forma de perdas/danos, e terá a saída habilitar-se como credor da

massa, entrando na “fila” de pagamentos de acordo com a natureza de seu crédito. Tal prática, contudo, costuma deixar o terceiro em situação de prejuízo, já que o patrimônio da massa falida muito raramente é capaz de ultrapassar o pagamento dos débitos trabalhistas, cuja preferência é determinada por lei.

Desse modo, a exceção relacionada às negociações com empresas em processo de falência, abre um canal de alerta quanto a transações que envolvem empresários ou sociedades empresárias sujeitas à Lei n. 11.101/2005. Nestes casos, não bastará à parte averiguar o conteúdo da matrícula do imóvel, já que eventual falência do seu titular não estará necessariamente averbada à margem do fólio e, ainda assim, poderá ser oposta ao terceiro que com ela negociar, mesmo em caso de boa-fé e desconhecimento da condição de devedor por parte do outorgante.

Não obstante, a informação a respeito de eventual falência é de fácil obtenção. Ao decretar a falência, compete ao juiz da causa determinar ao Registro Público de Empresa que proceda à anotação da falência no registro do devedor (art. 99, VIII, Lei n. 11.101/2005). Ao se verificar a capacidade jurídica do outorgante (o que se faz por meio da certidão simplificada emitida pelo Registro Público de Empresa), diligência comumente tomada quando da formalização dos negócios jurídicos, seria possível certificar se houve, ou não, eventual decretação da falência, resguardando os terceiros que com ele venham a negociar.

Neste contexto, embora se trate de uma exceção ao princípio da concentração, não há margem suficiente para considerar tal previsão como uma imprecisão de mercado ou informação assimétrica – resultando em prejuízo ao que se pretende construir por meio da consolidação do princípio da concentração e fé pública registral. Isso, porque tais informações seriam obtidas/buscadas pelas partes independente de a negociação envolver bens imóveis, visto que a capacidade e regularidade da inscrição do empresário e das sociedades empresárias são condições *sine qua non* para quaisquer tipos de negócios jurídicos que pretendam realizar.

Frise-se que a lei também prevê a ineficácia de atos a título gratuito ou renúncia de herança até o período de dois anos da decretação da falência. Nesse caso, contudo, não haveria forma documental de resguardar os direitos do adquirente, já que não seria possível antever a possibilidade de decretação de falência com tamanha antecedência, ainda que exista algum conhecimento a respeito de eventuais dificuldades financeiras. Não obstante, em cenários como este, a legislação optou por proteger os credores, que terão prejuízo caso não recebam seus pagamentos, em



detrimento de eventuais terceiros que tenham tido algum benefício sem qualquer tipo de contrapartida – atos gratuitos, por seu próprio nome.

Poder-se-ia discutir, a este respeito, se a ineficácia atinge também terceiros que tenham negociado com estes terceiros, como no caso de uma pessoa que adquire o imóvel de um terceiro que o tenha recebido, por doação, de uma empresa cuja falência fora decretada. Com efeito, a exceção somente poderá ser entendida como tal se for capaz de repercutir nas relações posteriores à primeira subaquisição, “não se convalidando o vício frente a nenhum dos posteriores adquirentes (...), ainda que estejam de boa-fé e preencham os requisitos para incidência da fé pública registral” (KERN, 2015, p. 47).

Assim, um terceiro adquirente (subsequente), ao realizar negócios jurídicos que possam vir a se encaixar em uma das exceções previstas no art. 129, da Lei de Falências – aquisição de um imóvel cujo titular o recebera por doação feita por um empresário – deve atentar-se para a possível imprecisão de mercado que pode decorrer da situação elencada. Eventual falência do empresário não estará averbada a margem dos imóveis que foram por ele transferidos e, ainda assim, poderá vir a prejudicar o direito do adquirente.

### 2.3.2 Hipóteses que independem de registro

A Lei 13.097/2005 também prevê como exceção ao princípio da concentração as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

Como já mencionado anteriormente, há direitos reais que se constituem e/ou se transmitem independente de registro, o qual ocorre tão somente para o fim de garantir a oponibilidade do direito perante terceiros e a continuidade registral. São os casos da: (a) sucessão *causa mortis*, em que o direito se transmite quando do falecimento de seu titular, em razão do princípio da *saisine* (“Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários” – art. 1.84, CC/2002); (b) aquisição originária da propriedade, que se dá pela usucapião (o decurso do tempo e o preenchimento dos requisitos legais resultam na obtenção da propriedade, a ser meramente declarada por sentença) e pela acessão (art. 1.248, CC/2002).

Os casos que se apresentam, contudo, refletem efeitos diversos no que diz respeito à segurança pretendida pelo princípio da concentração.

A sucessão *causa mortis* não gera nenhum tipo de imprecisão a terceiros adquirentes do imóvel que estejam efetivamente de boa fé e que formalizem suas transações de forma robusta. No âmbito prático, a pessoa que negociar um determinado imóvel, deve fazê-lo com o seu efetivo proprietário, levando-se em consideração as informações contidas na matrícula. Ainda que o falecimento do titular de direitos sobre o imóvel não tenha sido averbado na matrícula do imóvel, em razão de tratar-se de uma situação jurídica que influenciará no estado e capacidade civil do outorgante, e, portanto, será devidamente averiguada por ocasião da formalização do negócio jurídico, o óbito do proprietário sempre será dado a saber aos participantes do feito.

Neste ponto, destaca-se a importância de os negócios jurídicos serem devidamente formalizados. Por ocasião de uma escritura, haverá a competente verificação do estado e capacidade civil das partes, de modo a garantir a correção do negócio. Tal cuidado não ocorre nos simples contratos particulares de compra e venda. Imagine-se uma situação em que o titular de um imóvel tenha outorgado a terceiro uma procuração para a venda do bem, vindo a falecer na sequência. Esse outorgado, por simples contrato particular, pode vender o imóvel a um terceiro, com base na procuração, ocultando a informação de falecimento do proprietário do imóvel e a consequente necessidade de inventário e partilha. O comprador desse imóvel não poderá utilizar-se da procuração para escriturar o bem em seu nome, visto que o óbito encerra os poderes de mandato.

A segunda hipótese objeto de exceção – aquisição originária da propriedade – divide-se em duas vertentes.

A aquisição da propriedade pela usucapião, com efeito, representa uma hipótese que pode resultar em uma imprecisão do mercado. A propriedade conferida em razão do exercício contínuo da posse somente ingressa no fôlio registral depois de reconhecida por sentença. Até então, a posse reveste-se de uma natureza eminentemente factual. Sob este aspecto, uma pessoa que negocie um determinado imóvel tão somente com as informações constantes da matrícula, sem sequer visitar o imóvel pessoalmente, não saberia do exercício da posse por parte de terceiros estranhos à titularidade do imóvel. Não obstante, tem-se em mente que a negociação de bens imóveis sem a prévia visita *in locu* não é uma medida costumeira no

âmbito negocial, pelo que se considera remota a possibilidade de a exceção ora enfrenta prejudicar a consagração do princípio da concentração.

A aquisição por meio de acessão – que se dá pela formação de ilhas, por aluvião, por avulsão, por abandono de álveo, por plantações ou construções (art. 1.258, CC/2002) –, por não ser um meio negocial de aquisição da propriedade, não repercute efeitos no âmbito ora discutido.

## 2.4 PRAZO TEMPORAL PARA REGULARIZAÇÃO

A Lei 13.097/2015, a fim de evitar modificações de maneira abrupta, previu um período de transição para que a mudança de paradigma se torne efetiva. Segundo o art. 61 da referida lei, os registros/averbações de atos jurídicos a ela anteriores “devem ser ajustados aos seus termos em até 2 (dois) anos, contados do início de sua vigência”.

Pela redação do item, pode-se chegar à compreensão de que o legislador optou por autorizar que atos jurídicos anteriores a lei possam ser opostos a terceiros de boa-fé, como no sistema anterior, até o período de dois anos da sua vigência, findo o qual o princípio da concentração passará a vigor em sua plenitude (KERN, 2015, p. 49).

## 2.5 SISTEMATIZAÇÃO PRÁTICA DO PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO

Partindo da análise acima proposta, é possível, embora a lei não o tenha feito, traçar uma linha de aplicação prática do princípio da concentração, de modo a elencar os requisitos mínimos formais para sua aplicação.

- Posição de terceiro na relação jurídica viciada: o princípio da concentração, ainda que compreendido em sua maior extensão (dando guarida ao princípio da boa-fé registral), não pretende tutelar os vícios dos negócios *inter partes*, mas tão somente proteger o direito do terceiro adquirente, ou subadquirente, a depender do ponto de vista em que se analisa a relação. Já constou acima que a inserção do ato jurídico na matrícula não é capaz de sanear eventuais defeitos. Eles apenas não poderão ser opostos ao adquirente que tenha levado as informações constantes do fólio em

consideração, razão porque deverão ser discutidos/resolvidos na esfera negocial das partes, podendo resultar em perdas e danos, por exemplo;

- A boa-fé do terceiro: o art. 54 da Lei n. 13.097/2015 condicionou a proteção do negócio jurídico ao “desconhecimento das situações capazes de ameaçar ou limitar o direito” (KERN, 2015, p. 38), que decorre, implicitamente, da ausência de informações a seu respeito junto ao fôlio real. Neste contexto, não havendo averbações/registros na matrícula do imóvel, a boa-fé do adquirente é presumida (por disposição legal), só podendo ser desfeita mediante prova em contrário. Não estando inscritas determinadas situações no Registro de Imóveis, presumir-se-á a boa-fé em favor do terceiro, cabendo ao que a alega, prová-la;

- Aquisição feita ao titular registral: para que se configure a boa-fé do adquirente, é necessário que a aquisição tenha se dado diretamente da pessoa que figura como titular registral do direito, em atendimento ao princípio da continuidade e à manutenção dos direitos inscritos na matrícula do imóvel – homenagem à segurança do tráfico imobiliário. Segundo Kern (2015, p. 43), “se a lei está justamente buscando a eficácia das situações jurídicas não registradas, é óbvio que ela pressupõe a necessidade de o terceiro ter adquirido daquele que é o proprietário ou legitimado tabular para transmitir, constituir ou modifica o direito”.

- Título de aquisição devidamente registrado: não basta ao adquirente que tenha formalizado a transação por meio da qual pretende obter o direito real sobre o bem imóvel. Com efeito, já se mencionou que a aquisição, transferência ou modificação de direitos reais se dá com o seu registro junto à matrícula do imóvel. Assim, o terceiro adquirente somente passa a ter seu direito protegido depois de registrado o seu direito. O princípio da concentração visa justamente alcançar o sistema registral completo e preciso, não havendo razão lógica para se defender a proteção de um direito que não foi levado ao fôlio real;

Há, por fim, uma discussão a respeito da aplicabilidade da disciplina aos atos jurídicos gratuitos. A Lei n. 13.097/2015 não fez nenhuma limitação à aplicabilidade do princípio da concentração somente a atos jurídicos negociais, portanto econômicos. Não havendo restrição por parte da lei, não cabe ao jurista fazê-lo por conta de sua aplicação, de modo que o terceiro adquirente por via gratuita também recebe a proteção prevista na lei indicada. Não obstante, em razão de o tema ora apresentado ter origem no sistema registral germânico e na Lei Hipotecária espanhola, onde consta expressa ressalva aos atos gratuitos (o art. 34 da referida lei

prevê que os adquirentes a título gratuito terão a mesma proteção que o alienante), Marinho Dembiski Kern faz uma crítica à essa proteção dada ao adquirente a título gratuito.

Segundo o autor, com base nos ensinamentos de Roca Sastre (2015, p. 42/43):

“a distinção da proteção entre os negócios gratuitos e os onerosos é justificada, porque aqueles nada desembolsaram para obter o direito, assim, no cotejo entre o direito do real titular que busca evitar um dano e o do terceiro a título gratuito que busca obter um lucro, aquele é preferível, além do que as necessidades do tráfego jurídico-imobiliário não exigem que se proteja adquirente a título gratuito e essas necessidades são o fundamento do princípio da fé pública registral. (...) Destarte, embora consideramos que a Lei, por não distinguir, protegeu os adquirentes a título gratuito e a título oneroso, entendemos, com apoio na lição de Roca Sastre e na tradição protetiva do direito brasileiro, que a aquisição gratuita não deveria ser protegida, por merecer maior consideração o direito do real titular, eu sofre m grave dano ao não pode reivindicá-lo, do que o interesse lucrativo do terceiro, que apenas deixaria de consolidar o acréscimo ao seu patrimônio.”

Apesar da crítica, contudo, por não haver ressalva legal aos atos gratuitos, estes também estarão cobertos pela proteção da Lei n. 13.097/2015, cabendo ao legislador, se achar conveniente, proceder à reforma necessária para que se efetive a proteção do verdadeiro proprietário do imóvel em detrimento do adquirente a título gratuito, como proposto por Kern.

### **3. LIMITES DA OPERACIONALIDADE REGISTRÁRIA DO PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO**

O princípio da concentração, na forma como posta na legislação, não elencou um rol de direitos registráveis e/ou averbáveis de forma expressa, tão pouco mencionou de maneira direta/exata quais seriam todos os atos jurídicos a ter ingresso no fólio real. Com efeito, ele abriu espaço para atuação do registrador de uma maneira diversa da experimentada até então, destacando-se a cognição do registrador com elemento indispensável à melhora da técnica registral e assentamento do princípio ora em estudo.

#### **3.1 A COGNIÇÃO NA QUALIFICAÇÃO REGISTRAL E O PAPEL DO JUDICIÁRIO**

Sabe-se que os atos a serem insertos na matrícula imobiliária passam pelo crivo do registrador. Por meio da qualificação registral, compete ao referido profissional analisar a regularidade formal e material do título e do direito a que se pretende dar ingresso no fólio real. A eficácia e completude do princípio da concentração, que depende da integridade do sistema registral – de ele realmente acobertar todos os atos jurídicos capazes de interferir no direito de propriedade –, está diretamente ligada à atuação do registrador.

Segundo a doutrina registral, são atos passíveis de registro tão somente aqueles previstos no inciso I, do artigo 167, da Lei 6.015/1973, visto tratar-se de um rol taxativo, segundo entendimento da grande maioria dos juristas da área. Já os atos passíveis de averbação seriam aqueles previstos no inciso II, do artigo 167, da referida lei, e todos os demais “que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas” (art. 167, II, 5), Lei 6.015/1973).

A modalidade de ingresso no fólio real por meio da averbação abre um espaço de atuação que possibilita aos registradores atuar em prestígio ao princípio de concentração. Dessa forma, autorizando o ingresso de todos os atos jurídicos que de fato possam atingir os direitos reais relacionados a um determinado imóvel, esses profissionais estariam agindo de modo a garantir a solidificação do princípio da concentração e o desenvolvimento da fé pública registral como elemento do direito imobiliário nacional.

A este respeito, cumpre frisar que o art. 54 da Lei n. 13.097/2015 elencou alguns atos específicos, frente aos quais a postura do registrador poderá se dar a favor ou contra a concretização do princípio.

O primeiro inciso diz respeito ao registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias. A referida disposição não representa uma inovação legislativa, visto que a Lei 6.015/1973, em seu art. 167, I, item 21, já previa a possibilidade de o interessado efetuar o registro de tal ato na matrícula dos imóveis envolvidos no feito.

Ações reais, para os fins do artigo mencionado, são todas aquelas que tem como pano de fundo a discussão a respeito de um direito real relacionado a um bem imóvel, assim considerados, por exemplo, aqueles previstos no art. 1.225 do Código Civil. Do ponto de vista processual, nas ações reais existe uma pretensão que não depende de ato ou fato relacionado a uma determinada pessoa, mas tão somente a uma determinada coisa, visto que o direito real se dá entre a coisa e seu titular de direito (SARMENTO, 2001, p. 120).

Já as ações pessoais reipersecutórias decorrem de uma relação entre pessoas certas e determinadas, na qual existe uma obrigação não cumprida dando azo ao surgimento da pretensão, por meio da qual busca-se retomar um patrimônio que pertence ao autor da ação, mas encontra-se em poder de terceiro ou do réu que não cumpriu a obrigação (COUTINHO, 2009, s/p).

A inscrição de tal ato na matrícula do imóvel se dá no intuito de fazer com que eventuais interessados na aquisição do bem tenham conhecimento da discussão, e também de proteger o interesse do próprio demandante, visto que a publicização de tais lides junto à matrícula do imóvel afastar a imprecisão de mercado decorrente da assimetria da informação e pré-constitui prova de má-fé por parte de terceiro adquirente.

Nas palavras de Eduardo Sarmiento (2001, p. 125):

Tal modalidade de inscrição visa, sobretudo, à proteção de terceiros de boa-fé dos riscos da evicção de direito, bem assim como o próprio promovente da ação real ou reipersecutória, na eventualidade da alienação da coisa pelo demandado, no curso da lide, da qual poderia resultar o questionamento quanto à validade e eficácia da sentença em relação a terceiros de boa-fé.

O segundo inciso, por sua vez, prevê a averbação de (i) constrição judicial, (ii) do ajuizamento de ação de execução ou de (iii) cumprimento de sentença.

As três modalidades de averbação ora dispostas possuem cunho monetário-executivo, pois destinam-se a impedir a alienação do patrimônio do devedor em prejuízo à satisfação de crédito buscado judicialmente. Importante asseverar que essas averbações não são capazes de tornar o bem indisponível e/ou inalienável. O titular do bem, ainda que averbada uma penhora sobre ele, poderá aliená-lo a terceiros que, contudo, não poderão alegar desconhecimento da possível insolvência do alienante, visto sabedores da existência da constrição. Na prática, a averbação das constrições judiciais e das execuções destinam-se a fazer prova em situações de fraude, o que se verá mais detidamente a frente.

O terceiro inciso menciona a averbação de (i) restrições administrativas ou convencionais, de (ii) indisponibilidade e de (iii) outros ônus, quando previstos em lei

Por restrições administrativas compreendem-se todas aquelas decorrentes de lei ou de decisão de administrativa que, de alguma forma, impliquem em uma limitação ao direito de propriedade. Pode-se ter como exemplos o tombamento de prédios considerados de valor histórico, a inserção de áreas *non aedificandi*, a observância de reservas ambientais ou áreas de preservação permanente, entre outros.

A indisponibilidade, que pode ser geral/pessoal ou específica, decorre (a) diretamente da lei, como no caso do art. 53, da Lei 8.212/1991, em que a indisponibilidade de um determinado bem é consequência direta da sua penhora em execuções fiscais da União, INSS, Fazenda Nacional, suas autarquias e fundações públicas, independente de qualquer outra determinação ou; (b) de decisão judicial, como nos casos do art. 7º, da Lei n. 8.429/1992, em que a autoridade responsável pelo inquérito representará ao Ministério Público para que este promova a ação cautelar de indisponibilidade de bens perante a autoridade judiciária competente.

Diz-se específica a indisponibilidade quando ela recai sobre um bem determinado, e geral/pessoal quando ela recai sobre o patrimônio de uma pessoa em sua universalidade, sem especificação precisa dos bens por ela atingidos. A indisponibilidade decorrente da penhora em execução fiscal é também exemplo de indisponibilidade específica, visto que apenas o bem objeto da penhora é que restará indisponível. Já a indisponibilidade decretada com base no art. 185-A do Código Tributário Nacional (“Na hipótese de o devedor tributário, devidamente citado, não pagar nem apresentar bens à penhora no prazo legal e não forem encontrados bens



penhoráveis, o juiz determinará a indisponibilidade de seus bens e direitos [...]), por exemplo, corresponde a uma indisponibilidade geral/pessoal. A este respeito, vale mencionar a existência da Central Nacional de Indisponibilidade, criada a partir do Termo de Cooperação Técnica n. 084/2010, por meio da qual reúnem-se todos os decretos de indisponibilidade de bens imóveis, de modo a garantir-lhes a eficácia e efetividade, visto que nenhum ato de disposição bens imóveis será levado a registro sem prévia consulta à referida central.

Ainda no terceiro inciso está prevista a averbação de outros ônus, o que indica a possibilidade de averbação de restrições que não estejam expressamente previstas na lei de registros públicos, dando maior guarida à possibilidade de inclusão, na matrícula do imóvel, de todos os atos que interfiram, de algum modo, nos direitos reais a ele atinentes.

Por fim, o inciso IV autoriza a averbação, por determinação judicial, “da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência”.

Enquanto os três primeiros incisos dependem apenas da atuação do interessado – do credor que pugna pela averbação de uma constrição judicial, por exemplo –, o quarto depende de determinação judicial.

Sem embargo das diferenças quanto à iniciativa, tais atos jurídicos somente ingressarão no fólio real mediante aprovação do registrador competente. Com efeito, até mesmo a decisão judicial passa pelo crivo do registrador por conta de sua qualificação. Dessa forma, o registrador de imóveis assume um papel de relevo no desenvolvimento do princípio da concentração, pois a matrícula do imóvel somente poderá ser considerada um repositório completo se o profissional por ela responsável der suporte e promover a inclusão de todos atos que digam respeito aos direitos reais a ela inerentes. Assim, por certo que notas de exigências infundadas ou demasiadamente rígidas poderão representar empecilhos ao desenvolvimento da disciplina, razão por que a cognição do registrador na qualificação registral deverá desenvolver-se de modo a dar guarida/cobertura ao princípio da concentração,

Do mesmo modo, o poder judiciário, seja no exercício do seu poder de tutela do registro imobiliário (responsável, em última medida, pela decisão no procedimento de dúvida), seja como gestor de atos averbáveis (inciso IV, do art. 54, da Lei n. 13.097/2015), ou, ainda, o mais importante, como julgador das demandas por meio das quais discutir-se-ão os casos envolvendo as aquisições imobiliárias, possui um

papel fundamental na concretização desse novo paradigma inaugurado pela legalização do princípio da concentração.

Com efeito, será na prática judiciária que o princípio, se devidamente observado pelos magistrados, dará novas bases à segurança do tráfego imobiliário. Neste cenário, compete às autoridades julgadoras abrir mão de eventuais vieses políticos e/ou de justiça social para pura e simplesmente seguir o que determina o princípio da concentração. Ciente do caráter eminentemente formalista de tal prática, há de se rememorar a análise sócio econômica feita no capítulo anterior. Ainda que se mostre mais razoável/justo afastar a aplicação do referido princípio em um determinado caso concreto, no conjunto da obra, ao se analisar a situação do ponto de vista macro, esse tipo de prática acabará por prejudicar os indivíduos e o desenvolvimento da sociedade.

Esse tipo de análise econômica do direito, muitas vezes ignorada no âmbito do poder judiciário, deve ser especialmente levada em consideração quando do trato dos direitos imobiliários, visto que os agentes econômicos, cientes da intensa judicialização de tais questões, farão constar essa variável no cálculo do *spread* bancário, conforme já mencionado acima. Desta feita, a fim de que o princípio da concentração alcance os fins a que se propõe, depende não só do seu reconhecimento legislativo, o que ocorreu por meio de Lei n. 13.097/2015, mas sim, e essencialmente, do seu conhecimento e observância por parte do poder judiciário.

### 3.2 PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO E CORRELAÇÕES

Passado o desenvolvimento histórico e as linhas gerais de aplicação prática do princípio da concentração, interessante traçar algumas correlações e efeitos imediatos. Muito embora distante de esgotar o tema, até mesmo em razão de tratar-se de um paradigma recém-inaugurado, pretende-se lançar algumas hipóteses nas quais o princípio certamente virá a ser suscitado.

#### 3.2.1 Reflexo imediato – certidão de feitos ajuizados

Para além de prever o princípio da concentração, a Lei n. 13.097/2015 também alterou a redação de dispositivo legal relacionado à prática de atos notariais. A Lei n. 7.433/1985, que dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, por meio do parágrafo segundo do seu artigo primeiro, previa que o tabelião deveria consignar “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”. A nova redação, por sua vez, prevê que 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”.

A diferença, que pode parecer sutil aos olhos dos mais desavisados, representa uma grande mudança (avanço) na prática notarial.

Antes, para se lavrar uma escritura pública envolvendo bens imóveis, exigia-se a apresentação das “certidões de feitos ajuizados”, o que restou suprimido pela alteração legislativa. Do ponto de vista da segurança jurídica das escrituras públicas, essas certidões de feitos ajuizados era o verdadeiro tendão de Aquiles das relações negociais, dada a dificuldade em se obter um conjunto de certidões que realmente englobasse todas as possíveis ações que pudessem vir a ensejar eventual direito de evicção. Isso porque por “certidões de feitos ajuizados” havia quem entendesse pela necessidade de se apresentar todas as certidões (ações cíveis e criminais, tanto na esfera estadual como federal, ações de improbidade, de falência, *etc.*) de todas as localidades relacionadas ao imóvel (aonde se situa) e ao seu titular (locais onde reside ou atua), o que pode resultar num número infundável de certidões. A título de exemplo, pode-se imaginar uma relação comercial em que o alienante resida na cidade X, trabalhe costumeiramente na cidade Y, e pretenda alienar um imóvel situado na cidade Z. Seria necessário, no mínimo, apresentar todo o conjunto de certidões de feitos ajuizados referente às três cidades. Ainda assim, eventual adquirente não estaria protegido em face, por exemplo, de ação indenizatória capaz de reduzir o alienante à insolvência em trâmite em qualquer outra comarca por que tenha passado o vendedor.

Hoje, com a nova disposição legal, não há mais a necessidade de se apresentar essa certidão de feitos ajuizados, o que corresponde a um efeito prático imediato da Lei n. 13.097/2015. E tal previsão vem justamente ao encontro do que prevê o princípio da concentração. Uma vez que não poderão ser opostos ao terceiro de boa-

fé os atos jurídicos não constantes da matrícula imobiliária, não faz sentido exigir, para a prática de atos notarias, a apresentação das famigeradas certidões de feitos ajuizados.

Há quem sustente, em razão das exceções ao princípio (“[...] 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” – art. 54, Lei n. 13.097/2015) a necessidade de se buscar, ao menos, as certidões de feitos ajuizados na comarca onde se situa o imóvel (para os atos que independam de registro) e na comarca aonde situado o alienante, quando este for pessoa jurídica sujeita ao procedimento de falência. A par da possível boa intenção dos que se filiam a tal entendimento, especialmente diante do cenário de insegurança a que se tem acesso no Brasil, não há de se exigir do adquirente a apresentação de tais certidões pelas razões já expostas quando da análise das exceções.

As hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título (*causa mortis*, usucapião, *etc.*) são facilmente perceptíveis mediante acesso físico ao imóvel. Certo que eventual falecimento do proprietário ou posse por parte de terceiros é perceptível ao adquirente mediante visita ao imóvel. Mais certo ainda que a compra de um dado imóvel não se dará sem prévio conhecimento do local.

A hipótese de decretação da falência do alienante, por sua vez, é facilmente verificada por conta da averiguação da regularidade formal do negócio jurídico e das pessoas nele envolvidas, visto ser necessário comprovar a existência e operacionalidade da pessoa jurídica envolvida nos atos notariais, o que se faz por meio da certidão simplificada da junta comercial à que se encontra vinculada. Considerando que compete ao juiz que decreta a falência informar ao referido órgão sua decisão, eventual falência encontrar-se-á constando na certidão simplificada. Importante referir, aqui, a importância da formalização dos negócios por meio de escritura, que, ao contrário dos contratos de gaveta, é lavrada mediante completa averiguação da capacidade e regularidade das partes.

Nesse íterim, entende-se desnecessário apresentar qualquer tipo de certidão de feitos ajuizados, visto que (1) o princípio da concentração impede que atos jurídicos não constantes da matrícula prejudiquem o direito do adquirente de boa-fé e (2) as exceções ao princípio são facilmente afastadas em razão dos procedimentos próprios à formalização dos negócios jurídicos (visita ao imóvel e escritura pública).

### 3.2.2 Fraude contra credores

A fraude contra credores ocorre quando o devedor insolvente desfaz-se de seus bens em prejuízo dos seus credores. Isso porque “a garantia dos credores para a satisfação de seus créditos reside no patrimônio do devedor” (VENOSA, 2017, p. 465). A fraude, portanto, consiste no “fato de o devedor transferir bens de seu domínio para terceiros, onerá-los, ou remir dívidas, desfalcando o seu patrimônio de forma tal, que coloque em risco a posição de seus credores” (NADER, 2016, p. 204).

Segundo a doutrina, a fraude contra credores, nos contratos onerosos, pressupõe a concorrência de dois elementos: o *eventus damni* e o *consilium fraudis*. O primeiro corresponde ao efetivo prejuízo ao credor, pois, na sua ausência, não haverá legítimo interesse no ajuizamento de uma ação pauliana. O segundo, que se traduz literalmente na expressão “conluio fraudulento” corresponde à ciência, tanto por parte do devedor (alienante) quanto por parte do terceiro que adquire o bem (comprador), a respeito da situação de insolvência e conseqüente prejuízo aos credores do primeiro (VENOSA, 2017, p. 473).

Ao que interessa ao presente trabalho, para que seja reconhecida a fraude, é necessário que o terceiro adquirente do bem tenha conhecimento do prejuízo que a negociação mantida entre ele e o devedor (alienante) causará aos credores deste.

A lei determina que “serão anuláveis os contratos onerosos do devedor insolvente, quando a insolvência for notória, ou houver motivo para ser conhecida do outro contratante” (art. 160, CC/2002).

Segundo a disposição acima, a autoridade judicial seria responsável, diante das condições do caso, por averiguar e concluir se o terceiro adquirente tinha, ou não, conhecimento a respeito da situação de insolvência do devedor (alienante). No cenário de uma possível fraude contra credores, portanto, tem-se uma situação em que o futuro do negócio jurídico (sua manutenção ou anulação) depende, em larga medida, da total subjetividade do julgador, visto que as expressões “notoriedade” e “motivo para ser conhecida” não trazem uma medida exata, ou mesmo aproximada, de em quais hipóteses restaria configurada a *consilium fraudis*. É neste cenário que resta caracterizada uma imprecisão/falha do mercado. Com efeito, a subjetividade da autoridade judicial corresponderá a uma variável cuja cognição não poderá ser

previamente diagnosticada pelos agentes econômicos – trata-se de uma informação assimétrica de difícil superação.

A fraude contra credores, portanto, na forma como disposta no Código Civil, não foi recepcionada<sup>9</sup> pelas novas disposições legais tendentes à proteção do tráfego imobiliário. Quando a lei fala que não poderão ser opostas, ao terceiro de boa-fé, as situações jurídicas não constantes da matrícula imobiliária (art. 54, Lei n. 13.097/2015), fecha-se a porta para análise a respeito do suposto conhecimento, por parte do terceiro adquirente do bem, da situação de insolvência do alienante (devedor). A “notoriedade” da insolvência ou o “motivo para ser conhecida” não de ser substituídas pela má-fé do terceiro adquirente. Essa má-fé, por sua vez, não depende da subjetividade do julgador em medida tão ampla quanto em relação aos requisitos da fraude mencionados. A má-fé deve ser provada por elementos concretos, pois “a presunção de boa-fé é princípio geral de direito universalmente aceito, sendo milenar a parêmia: a boa-fé se presume; a má-fé se prova.” (Relatora Min. Nancy Andrighi. REsp n. 956943/PR).

A título de exemplo, há quem sustente que a insolvência do devedor é notória quando existem contra ele diversas ações executivas ou débitos fiscais.

Contudo, não há de se obrigar o comprador a averiguar a existência de ações executivas em face do alienante, especialmente diante da alteração legislativa mencionada no item anterior. Tal conjunto de diligências, conforme já amplamente defendido, encarece e dificulta sobremaneira a relação negocial, razão por que deve ser extirpada da prática notarial – em homenagem ao princípio da fé pública registral.

No mesmo sentido, seria um contrassenso, diante da mudança de paradigma defendida até agora, fazer com que o adquirente de um determinado bem busque informações sobre eventuais débitos fiscais em todas as esferas fazendárias quando sobre o imóvel incide tão somente um tipo de imposto. Tratando-se de propriedade territorial urbana, sobre a qual incide tão somente o IPTU, inexistente razão para se exigir do comprador que busca as negativas de débitos estaduais, por exemplo.

Além de tudo isso, cumpre ressaltar que os sistemas de inscrição de débitos, especialmente os fazendários, são extremamente falhos. Tratando-se de

---

<sup>9</sup> A expressão “recepcionada”, aqui, não guarda relação com a teoria de recepção de normas compatíveis por ocasião de uma nova ordem constitucional. Não obstante, tenciona trazer à baila uma discussão a respeito da necessidade de revisitação de diversos estatutos voltados à proteção da segurança jurídica estática.

devedor/alienante que efetivamente pretende fraudar o fisco, é bastante fácil a obtenção de certidões negativas, ou certidões positivas com efeitos de negativa, mediante parcelamentos ou ações judiciais. Dessa forma, ainda quando apresentadas as tais certidões, não se pode ter a total certeza da inexistência e/ou inexigibilidade de débitos, pelo que também não se pode imputar ao comprador a responsabilidade por averiguar tais fatos.

Por esse turno, importante frisar que eventuais credores, inclusive o fisco, não estarão de mãos atadas caso verifiquem que o devedor esteja alienando seus bens (patrimônio que garante o cumprimento de suas obrigações). A eles caberá a averbação, à margem das matrículas dos imóveis de propriedade do devedor/alienante, das ações cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir o proprietário à insolvência, a teor do que dispõe o inciso IV, do art. 54, da Lei n. 13.097/2015. E aqui se destaca a atuação dos magistrados e registradores no sentido de dar a maior amplitude possível ao princípio da concentração, permitindo a averbação desse tipo de ação à margem das matrículas dos imóveis de propriedade de um futuro/eventual devedor, ainda que incerto o resultado da demanda. Neste item específico, há de se lembrar que a averbação da existência de ações não impede a alienação do imóvel, ou seja, não prejudica o tráfego imobiliário, mas científica eventual comprador a respeito de possíveis questionamentos quanto à (in)solvência do alienante, competindo ao adquirente avaliar os riscos que pretende correr. Essa averbação, com efeito, afastará a possibilidade de o adquirente sustentar sua boa-fé e será prova pré-constituída nos autos de uma ação pauliana.

Resta concluir, em relação ao instituto da fraude contra credores, a necessidade de se rever os requisitos caracterizadores de um de seus elementos, o *consilium fraudis*, em adequação à nova sistemática de proteção ao trânsito de bens imóveis e, em especial, em homenagem ao princípio da concentração e segurança jurídica.

### 3.2.3 Fraude à execução

Conforme já enunciado no item anterior, o patrimônio do devedor responde pelo cumprimento de suas obrigações. Essa é a verdadeira ideia de responsabilidade patrimonial prevista no art. 789 do Novo Código de Processo Civil: “O devedor

responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei”. Nesta esteira, alienação de bens do devedor em prejuízo ao credor, após formalizada a relação processual, poderá vir a configurar fraude à execução.

Segundo Antonio do Passo Cabral e Ronaldo Cramer, (2016, p. 1144), cuida-se de “instituto que visa a tornar ineficaz o ato praticado pelo réu contra a regularidade da atividade satisfativa, buscando torná-la inócua e prejudicando interesse do exequente, mediante a alienação ou a oneração de bens e direitos sujeitos à execução (...)”.

A diferença precípua entre a fraude contra credores vista anteriormente e a fraude à execução é que esta ocorre quando já pendente uma ação judicial, seja ela de cunho executivo ou de conhecimento, capaz de tornar litigioso o bem objeto da demanda ou de reduzir o devedor à insolvência (CABRAL; CRAMER, 2016, p. 1147).

O Código de Processo Civil prevê:

Art. 792. A alienação ou a oneração de bem é considerada fraude à execução:

I - quando sobre o bem pender ação fundada em direito real ou com pretensão reipersecutória, desde que a pendência do processo tenha sido averbada no respectivo registro público, se houver;

II - quando tiver sido averbada, no registro do bem, a pendência do processo de execução, na forma do art. 828;

III - quando tiver sido averbado, no registro do bem, hipoteca judiciária ou outro ato de constrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude;

IV - quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência;

V - nos demais casos expressos em lei.

§ 1º A alienação em fraude à execução é ineficaz em relação ao exequente.

§ 2º No caso de aquisição de bem não sujeito a registro, o terceiro adquirente tem o ônus de provar que adotou as cautelas necessárias para a aquisição, mediante a exibição das certidões pertinentes, obtidas no domicílio do vendedor e no local onde se encontra o bem.

§ 3º Nos casos de desconsideração da personalidade jurídica, a fraude à execução verifica-se a partir da citação da parte cuja personalidade se pretende desconsiderar.

§ 4º Antes de declarar a fraude à execução, o juiz deverá intimar o terceiro adquirente, que, se quiser, poderá opor embargos de terceiro, no prazo de 15 (quinze) dias.

Os três primeiros incisos vão ao encontro do que prevê o princípio da concentração, pois condicionam o reconhecimento da fraude à execução à prévia



averbação, junto ao registro público competente (Registro de Imóveis, no caso deste estudo), (a) da existência da ação, seja ela de conhecimento ou de execução (“ação fundada em direito real ou pretensão reipersecutória” – inciso I; “pendência de processo de execução” – inciso II), ou (b) da restrição judicial (“hipoteca judiciária ou outro ato de constrição judicial” – inciso III). Uma vez averbadas, o terceiro adquirente não poderá opor-se ao reconhecimento da fraude sob o argumento de que adquirira o bem de boa-fé, pois sabedor da lide que envolvia o objeto. Tratam-se de situações que coadunam com a tese até então apresentada de concentração de atos na matrícula do imóvel, visto que a fraude, em tais casos, somente poderá ser sustentada/reconhecida se houver prévia averbação das restrições no registro imobiliário.

No mesmo sentido, ainda na vigência do código anterior, restara assentado pelo Superior Tribunal de Justiça, por meio da Súmula n. 375, que “o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente”. A referida súmula, assim como os incisos I, II e III do art. 792 supracitado, também guarda relação estreita com o que dispõe o princípio da concentração. A partir de tal jurisprudência, pode-se dizer que ao adquirente de boa-fé não poderia ser oposta uma penhora não averbada à margem do registro imobiliário, que é justamente a forma como foi tipificado o princípio por meio de lei.

Tem-se, até aqui, no que diz respeito ao instituto da fraude à execução, um sistema relativamente homogêneo voltado precipuamente à proteção do tráfico imobiliário, visto que exige, para o seu reconhecimento, a prévia averbação das restrições que lhe dariam fundamento. Com efeito, atribui-se ao credor/autor da demanda a responsabilidade por dar suporte aos seus créditos/direitos mediante lançamento de tais informações nos registros de propriedade dos bens do devedor/réu. A ele, justamente por ser o interessado no cumprimento da obrigação, compete a obrigação, ou melhor, o cuidado/capricho de levar ao conhecimento de terceiros a existência da demanda, sob pena de não poder sustentar, a *posteriori*, eventual prejuízo. Ora, faz mais sentido dar ao credor/autor a possibilidade de resguardar o seu direito, do que obrigar todos os demais indivíduos a manter um “*sem número*” de ressalvas e precauções na prática diária de suas relações negociais.

Destaca-se então, mais uma vez, a importância do papel do registrador na cognição registral direcionada à solidificação do princípio. Se os registradores atuarem no sentido de impedir o ingresso de averbações destinadas a salvaguardar o direito

de terceiros, credores ou não, restará dificultada a tarefa de pré-constituir prova voltada ao reconhecimento da fraude à execução e contra credores.

Passados os itens que guardam estreita adequação ao princípio da concentração, chega-se ao: (a) inciso IV, que prevê o reconhecimento de fraude à execução “quando, ao tempo da alienação ou oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência”; (b) inciso V, que se refere “aos demais casos previstos em lei” e; (c) parágrafo segundo que, de forma totalmente contrária ao exposto até então, e em extrema falta de bom senso, veio estabelecer que “no caso de aquisição de bem não sujeito a registro, o terceiro adquirente tem o ônus de provar que adotou as cautelas necessárias para a aquisição, mediante a exibição das certidões pertinentes, obtidas no domicílio do vendedor e no local onde se encontra o bem”.

A respeito desta última previsão (item c – parágrafo segundo), há de se destacar que o legislador não andou bem quando impôs ao terceiro adquirente de um “bem não sujeito a registro” o ônus de provar sua boa-fé, mediante exibição de certidões obtidas no domicílio do vendedor e no local onde se encontra o bem – presume-se estar a lei se referindo às certidões negativas de débitos e às certidões negativas de ações. Tal obrigação, além de afrontar as teses expostas até agora, resulta em desproporção de medidas quando se faz uma análise tendo como objeto principal o bem eventualmente alienado pelo devedor. Os três primeiros incisos referem-se a “bens sujeitos a registro”, entre os quais encontram-se, em especial e mais destacadamente, os bens imóveis (Ofícios de Registro de Imóveis) e veículos (DETRANs). Quanto a estas espécies de bens, portanto, não existe a necessidade de o seu adquirente obter certidões que comprovem a solvência do vendedor, visto que a ele somente poderão ser opostas as restrições averbadas junto ao registro do bem em data anterior à da sua aquisição. Em contrapartida, de acordo o parágrafo segundo ora analisado, caso o terceiro venha a adquirir bens não sujeitos a registro, uma máquina de costura, por exemplo, deveria resguardar seus direitos mediante apresentação das referidas certidões. É bastante óbvio que os “bens sujeitos a registro” costumam superar em muito o valor dos “bens não sujeitos a registro”, o que torna a exigência de se apresentar certidões em relação aos segundos bastante sem sentido. Se não é exigível do adquirente que se muna de certidões na aquisição de um bem imóvel, muito menos deveria ser quando se adquire um bem móvel qualquer. Quanto a esta previsão específica, então, muito além de uma simples revisão

interpretativa da norma, faz-se necessária a sua própria alteração, sob pena de tornar muito dispendiosa a circulação de bens não sujeitos a registro. Não obstante, em razão de os bens não sujeitos a registro não representarem o foco deste trabalho, inexistem razões para se alongar na análise do parágrafo ora em estudo.

Quanto ao inciso IV, que prevê o reconhecimento de fraude à execução “quando, ao tempo da alienação ou oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência”, cumpre abrir-se uma discussão a respeito do alcance de tal disposição e da necessidade de sua análise em conjunto com os demais dispositivos.

Em um primeiro momento, há de se ter em mente que embora o *caput* do artigo ora analisado utilize o termo “fraude à execução”, os seus incisos não se limitam a regular tão somente as fraudes ocorridas no âmbito das ações de cunho executivo, como se vê logo no primeiro inciso, onde a norma se refere a ações fundadas em direito real ou com pretensão reipersecutória.

Traçada essa premissa, quando a norma se refere à “ação capaz de reduzir o devedor à insolvência” (inciso IV), pode-se partir do pressuposto de que tal normativa não alcançará – ou não será aplicável:

- (i) às ações fundadas em direito real ou com pretensão reipersecutória, pois em relação a estas, a lei exige que se proceda à prévia averbação da pendência judicial à margem do registro imobiliário, a teor do que dispõe o inciso I já analisado;
- (ii) aos processos de execução, pois a lei processual, nestes casos, abre a oportunidade de o credor averbar a existência dos feitos assim que admitidos judicialmente<sup>10</sup>, cabendo aqui a observação feita acima de que faz mais sentido exigir do credor uma postura proativa na defesa de seus direitos, do que impor a todos os demais indivíduos inúmeras precauções na prática de suas transações diárias;
- (iii) aos feitos em que determinada alguma constrição judicial, como hipoteca judicial, arresto, penhora ou sequestro, já que em relação a elas também existe a possibilidade/obrigatoriedade de o autor da demanda, principal interessado em resguardar seus direitos, averbar tais

---

<sup>10</sup> NCPC - Art. 828. O exequente poderá obter certidão de que a execução foi admitida pelo juiz, com identificação das partes e do valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, de veículos ou de outros bens sujeitos a penhora, arresto ou indisponibilidade.

constricções junto ao registro imobiliário competente, aplicando-se aqui a mesma observação feita no item anterior.

As exclusões acima decorrem direta e logicamente do previsto nos incisos I, II e III, já analisados. Passadas as situações em que se entende inaplicável o inciso IV, resta verificar em qual nicho caberá sua aplicação. Diante de todo o exposto até então, e levando especialmente em consideração a mudança de paradigma no que se refere à proteção do tráfego imobiliário, sugere-se que o inciso IV, do artigo 792, do NCPC, seja interpretado conjuntamente com o que dispõe o inciso IV, do artigo 54, da Lei n. 13.097/2015.

A primeira disposição afirma que será considerada fraude a execução a alienação/onerção de bens quando, ao tempo da alienação/onerção, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência. A segunda, por sua vez, dispõe que os negócios jurídicos serão eficazes em relação a atos jurídicos precedentes quando não tenham sido averbadas na matrícula do imóvel as informações a respeito da existência de qualquer “tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência”.

Da interpretação conjunta dos dois dispositivos, vê-se que o segundo restringe a aplicação do primeiro aos casos em que a existência da ação tenha sido averbada à margem da matrícula do imóvel. Teria agido melhor o legislador se, ao formular o inciso IV, do art. 792, do NCPC, também tivesse feito constar a ressalva de que seria considerada fraude “desde que a pendência do processo tenha sido averbada no respectivo registro público, se houver”, como fez no inciso I do mesmo artigo.

Mesmo nos casos em que existe uma demanda capaz de reduzir o devedor à insolvência, defende-se, com base no princípio da concentração e na hermenêutica interpretativa sugerida, que o reconhecimento de fraude à execução se dê tão somente nos casos em que o autor da demanda tenha levado ao fôlio registral as informações relativas à existência da demanda, com o que restará pré-configurada a má-fé do adquirente. O assentamento de tal proposta, contudo, dependerá da interpretação judicial que se dará ao instituto, destacando-se também, mais uma vez, o papel do registrador de imóveis na consolidação do princípio.

Apenas a fim de antever uma possível crítica, está-se ciente de que o Novo Código de Processo Civil foi promulgado em data posterior à Lei n. 13.097/2015<sup>11</sup>, o

---

<sup>11</sup> O NCPC foi promulgado no dia 16/03/2015. A Lei n. 13.097 foi promulgada em 19/01/2017.

que poderia sugerir uma revogação tácita das normas contrárias a ele, ante o que prevê o §1º, do art. 2º da LINDB (“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”). Contudo, a legalização do princípio da concentração, no sentido de fazê-lo constar expressamente em lei, foi resultado de um contínuo desenvolvimento do regramento registral e de uma efetiva mudança de paradigma no que diz respeito à proteção de direitos. Como já mencionado, tem-se em mente a proteção do tráfego imobiliário como importante elemento para o desenvolvimento econômico e social do país. E, assim sendo, não se pode admitir que o Novo Código de Processo Civil, onde o tema da fraude foi muito pouco discutido, tenha sido promulgado com a intenção de modificar a lei anterior atinente à concentração de atos na matrícula do imóvel. Muito pelo contrário. Ao se visualizar as disposições contidas nos três primeiros incisos, percebe-se que o legislador, mesmo no âmbito do NCPC, teve a preocupação de levar em conta o princípio da concentração, não havendo o que se falar em sua revogação tácita ou exceção por conta deste inciso IV ora analisado.

O inciso V, por fim, afirma que será declarada a fraude a execução nos “demais casos previstos em lei”, abrindo aqui espaço para as leis esparsas, como no caso das execuções fiscais, que será visto a frente.

A título tão somente de esclarecimento, cumpre dizer que o efeito da declaração de fraude à execução é tornar a alienação ineficaz em relação ao exequente/autor da demanda (art. 792, §2º, CPC), colocando o objeto da alienação novamente ao seu alcance, ainda que titularizado por um terceiro. Do ponto de vista prático, havendo um conflito entre “as cargas de eficácia dos dois atos (do negócio e do título executivo)”, opta-se por dar efetividade à execução em detrimento do negócio (CABRAL; CRAMER, 2016, p. 1148).

#### 3.2.4 Fraude à execução fiscal

O Código Tributário Nacional, a fim de dar maior proteção aos créditos tributários, pois entende-se que tais créditos são cobrados pelo Estado em favor de toda a sociedade, confere a eles uma série de garantias e privilégios em relação a todos os demais. Com efeito, por meio do seu art. 185, dispõe que “presume-se

fraudulenta a alienação ou oneração de bens ou rendas, ou seu começo, por sujeito passivo em débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa” (art. 185, CTN).

Em razão do referido dispositivo, tem-se como opinião corrente que a presunção ali estabelecida é “*juris et de jure*, isto é, não admite prova em contrário. Irrelevante, por isso, se de boa ou má-fé o adquirente do bem ou o titular do direito real de garantia. A fraude se presume e a presunção é absoluta” (DENARI, p.296).

De acordo com o parágrafo único do citado artigo, a fraude somente não será presumida se o alienante/devedor fiscal reservar bens suficientes ao pagamento do débito (“O disposto neste artigo não se aplica na hipótese de terem sido reservados, pelo devedor, bens ou rendas suficientes ao total pagamento da dívida inscrita”). “Se, feita a inscrição, o sujeito passivo promover alienação de seus bens sem manter a suficiente reserva, tal alienação, ou mesmo sua tentativa, considerar-se-á fraudulenta” (CREPALDI, 2011, p. 400).

Com base em tais fundamentos, restou assentado na jurisprudência, em sede de julgamento de recurso repetitivo pelo Superior Tribunal de Justiça:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C, DO CPC. DIREITO TRIBUTÁRIO. EMBARGOS DE TERCEIRO. FRAUDE À EXECUÇÃO FISCAL. ALIENAÇÃO DE BEM POSTERIOR À CITAÇÃO DO DEVEDOR. INEXISTÊNCIA DE REGISTRO NO DEPARTAMENTO DE TRÂNSITO - DETRAN. INEFICÁCIA DO NEGÓCIO JURÍDICO. INSCRIÇÃO EM DÍVIDA ATIVA. ARTIGO 185 DO CTN, COM A REDAÇÃO DADA PELA LC N.º 118/2005. SÚMULA 375/STJ. INAPLICABILIDADE.

1. A lei especial prevalece sobre a lei geral (*lex specialis derogat lex generalis*), por isso que a Súmula n.º 375 do Egrégio STJ não se aplica às execuções fiscais. (...)

5. A diferença de tratamento entre a fraude civil e a fraude fiscal justifica-se pelo fato de que, na primeira hipótese, afronta-se interesse privado, ao passo que, na segunda, interesse público, porquanto o recolhimento dos tributos serve à satisfação das necessidades coletivas.

6. É que, consoante a doutrina do tema, a fraude de execução, diversamente da fraude contra credores, opera-se *in re ipsa*, vale dizer, tem caráter absoluto, objetivo, dispensando o *concilium fraudis*. (FUX, Luiz. O novo processo de execução: o cumprimento da sentença e a execução extrajudicial. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 95-96 / DINAMARCO, Cândido Rangel. Execução civil. 7. ed. São Paulo: Malheiros, 2000, p. 278-282 / MACHADO, Hugo de Brito. Curso de direito tributário. 22. ed. São Paulo: Malheiros, 2003, p. 210-211 / AMARO, Luciano. Direito tributário brasileiro. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2005. p. 472-473 / BALEEIRO, Aliomar. Direito Tributário Brasileiro. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1996, p. 604). (...)

9. Conclusivamente: (a) a natureza jurídica tributária do crédito conduz a que a simples alienação ou oneração de bens ou rendas, ou seu começo, pelo sujeito passivo por quantia inscrita em dívida ativa, sem a reserva de meios

para quitação do débito, gera presunção absoluta (*jure et de jure*) de fraude à execução (lei especial que se sobrepõe ao regime do direito processual civil); (b) a alienação engendrada até 08.06.2005 exige que tenha havido prévia citação no processo judicial para caracterizar a fraude de execução; se o ato translativo foi praticado a partir de 09.06.2005, data de início da vigência da Lei Complementar n.º 118/2005, basta a efetivação da inscrição em dívida ativa para a configuração da figura da fraude; (c) a fraude de execução prevista no artigo 185 do CTN encerra presunção *jure et de jure*, conquanto componente do elenco das "garantias do crédito tributário"; (d) a inaplicação do artigo 185 do CTN, dispositivo que não condiciona a ocorrência de fraude a qualquer registro público, importa violação da Cláusula Reserva de Plenário e afronta à Súmula Vinculante n.º 10, do STF.

10. *In casu*, o negócio jurídico em tela aperfeiçoou-se em 27.10.2005, data posterior à entrada em vigor da LC 118/2005, sendo certo que a inscrição em dívida ativa deu-se anteriormente à revenda do veículo ao recorrido, porquanto, consoante dessume-se dos autos, a citação foi efetuada em data anterior à alienação, restando inequívoca a prova dos autos quanto à ocorrência de fraude à execução fiscal.

11. Recurso especial conhecido e provido. Acórdão submetido ao regime do artigo 543-C do CPC e da Resolução STJ n.º 08/2008. (REsp 1141990/PR, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 10/11/2010, DJe 19/11/2010)

Ao que interessa a este estudo, colhe-se do venerado acórdão que a fraude à execução fiscal não está condicionada a qualquer registro público (item 9.).

Tal disposição, contudo, encontra-se em confronto direto com o que dita o princípio da concentração, pois afirma que a fraude será presumida mesmo nos casos em que inexistentes, no fôlio registral, informações a respeito de eventual débito fiscal. Ou seja, mesmo não constando na matrícula do imóvel, a situação jurídica (de ser um devedor fiscal), pela tese até então vigente, poderá ser oposta ao terceiro adquirente de boa-fé<sup>12</sup>. Bastaria a constituição do débito, mediante inscrição em dívida ativa, para que as alienações sejam consideradas fraudulentas, salvo se o devedor/alienante tiver deixado, ao tempo da venda, patrimônio suficiente ao implemento da dívida.

Cuida-se de um cenário, portanto, em que um há aparente confronto/conflito de normas, não bastando, diante de toda a tese até então desenvolvida, limitar-se a defender a aplicação do princípio da concentração, em detrimento das disposições a respeito da fraude à execução fiscal, por entender que ele representou uma mudança de paradigma digna de ser observada até mesmo no âmbito tributário. Apesar de ser

---

<sup>12</sup> Conflito direto com o que dispõe o parágrafo único, do art. 54, da Lei n. 13.097/2015: 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.

este o entendimento, buscando consolidá-lo e defendê-lo, sugere-se a seguinte análise.

#### 3.2.4.1 Antinomia real ou aparente

Em um primeiro momento, importante verificar se o aparente conflito mencionado acima corresponde a uma antinomia jurídica real ou aparente. Tratando-se de antinomias aparentes, a solução do caso se dará mediante aplicação dos critérios hierárquico, cronológico ou da especialidade. Já no caso de uma antinomia real, a solução não se revela mediante aplicação dos referidos critério, não bastando ao jurista interpretar a norma ou analisar suas formalidades. Em tais casos, é necessário excluir a aplicação de uma regra em favor da outra, visto ser inviável a manutenção de regras incompatíveis entre si. Neste sentido:

(...) antinomia significa o encontro de duas proposições incompatíveis, que não podem ser ambas verdadeiras, e, com referência a um sistema normativo, o encontro de duas normas que não podem ser ambas aplicáveis, a eliminação do inconveniente não poderá consistir em outra coisa senão na eliminação de uma das duas normas (BOBBIO, 1996. p.91)

Traçado esse pressuposto, tem-se o art. 185, do Código Tributário Nacional, e a jurisprudência a ele relacionada, afirmando que será considerada fraude à execução as alienações/onerações praticadas pelo sujeito em débito com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, independente de existir qualquer informação a respeito de tais débitos na matrícula do imóvel ou em qualquer outro registro público. No outro vértice apresenta-se o princípio da concentração, que consiste em afirmar que não serão opostas ao adquirente de boa-fé as situações jurídicas não constantes da matrícula imobiliária.

O critério hierárquico de resolução de antinomia é aquele “pelo qual, entre duas normas incompatíveis, prevalece a hierarquicamente superior: *lex superior derogat inferior*” (BOBBIO, 1996, p. 93). O Código Tributário Nacional ora vigente foi elaborado como uma lei ordinária, sob a égide da Constituição Federal de 1946. Promulgada a Constituição Federal de 1988, firmou-se o entendimento de que o referido código foi



recepcionado com status de lei complementar, em razão de o art. 146 da carta constitucional dispor que cabe à lei complementar “estabelecer normas gerais em matéria de legislação tributária”. A Lei n. 13.097/2015, por sua vez, é uma lei ordinária resultado da conversão da medida provisória n. 656/2014.

Apesar de existentes algumas discussões a respeito de uma suposta hierarquia entre leis complementares e ordinárias – em razão do *quórum* de aprovação diferenciado das primeiras ou de sua localização no corpo da constituição –, restou decidido pelo Supremo Tribunal Federal, no julgamento do Recurso Extraordinário n. 377.457, de relatoria do Ministro Gilmar Mendes, que inexistente relação hierárquica entre lei ordinária e lei complementar (RE 377.457, rel. min. Gilmar Mendes, j. 17-9-2008, P, DJE de 19-12-2008, Tema 71). No referido julgamento, restou assentado que não há relação hierárquica entre as espécies normativas previstas no art. 59 da Constituição Federal (“I - emendas à Constituição; II - leis complementares; III - leis ordinárias; IV - leis delegadas; V - medidas provisórias; VI - decretos legislativos; VII – resoluções”). O que ocorre é que a cada uma dessas espécies é reservado um âmbito próprio de atuação já pré-determinado constitucionalmente.

Não havendo hierarquia entre as duas modalidades de lei, o critério hierárquico de resolução de antinomias é superado sem trazer solução ao conflito exposto acima (princípio da concentração X fraude à execução fiscal).

Segundo o critério cronológico, também conhecido pelo brocardo *lex posterior derogat priori*, havendo duas normas incompatíveis entre si, entre as quais não exista hierarquia, prevalece a norma posterior (BOBBIO, 1996, p. 92). Esse critério encontra-se expressamente previsto no parágrafo primeiro, do artigo segundo, da LINDB: “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”. Com base no critério cronológico, o princípio da concentração, reconhecido legislativamente em data mais recente, haveria de afastar a aplicação da presunção de fraude à execução fiscal, ao menos no que respeita às aquisições de bens imóveis pelo terceiro de boa-fé, aos quais não poderiam ser opostas as situações jurídicas não constantes da matrícula do imóvel. Há contudo, o entendimento já bastante

difundido de que uma norma geral posterior não seria capaz de afastar a aplicabilidade de uma norma especial anterior<sup>1314</sup>, pelo que se passa análise do terceiro critério.

O critério da especialidade “é aquele pelo qual, de duas normas incompatíveis, uma geral e uma especial (ou excepcional), prevalece a segunda: *lex specialis derogat generali*” (BOBBIO, 1996, p. 95). No que diz respeito a este cenário, há de se fazer algumas observações.

Em um primeiro momento, cumpre destacar que o Código Tributário Nacional e a Lei de Execução Fiscal preveem um rito especial para a persecução de débitos tributários em razão da própria natureza destes. Conforme já visto, por serem créditos cobrados em favor do Estado e, portanto, de toda a coletividade, eles são acobertados por diversas garantias e benefícios, dentre os quais encontra-se a disposição a respeito da fraude à execução fiscal. Quando relacionada ao Código de Processo Civil, por exemplo, a execução fiscal possui caráter de norma especial.

Contudo, a situação em análise coloca o rito de execução fiscal em confronto com um princípio próprio da atividade registral imobiliária – concentração. A norma registral, quando diante de questões que envolvem a propriedade imobiliária, também possui caráter de norma especial. No âmbito de uma execução qualquer, por exemplo, eventual penhora, além de, obviamente, respeitar todo o regramento processual próprio do processo de execução (que possui natureza de norma especial), quando recair sobre bem imóvel e for levada a registro (*lato sensu*) no ofício competente, também deverá observar/respeitar as normativas registrares, sob pena de negativa por parte do oficial registrador, ao qual incumbe qualificar o título/direito que lhe for apresentado. Uma penhora, ainda que efetuada dentro do que prevê a lei de execução, não poderá ser averbada à margem do registro imobiliário se o título que lhe representa não observar a necessária qualificação das partes (princípio da especialidade subjetiva), qualificação do objeto (princípio da especialidade objetiva) e

---

<sup>13</sup> Segundo Norberto Bobbio, o conflito entre o critério de especialidade e o cronológico “tem lugar quando uma norma anterior-especial é incompatível com uma norma posterior-geral. Tem-se conflito porque, aplicando o critério de especialidade, dá-se preponderância à primeira norma, aplicando o critério cronológico, dá-se prevalência à segunda. Também aqui foi transmitida uma regra geral, que soa assim: *Lex posterior generalis non derogat priori speciali*. Com base nessa regra, o conflito entre critério de especialidade e critério cronológico deve ser resolvido em favor do primeiro: a lei geral sucessiva não tira do caminho a lei especial precedente”. (BOBBIO, 1996, p. 108).

<sup>14</sup> Alysson Leandro Mascaro (*apud* DE DAVID, 2014, s/p) afirma que “de outra forma, se puder se usar ao mesmo tempo o critério da cronologia e da especialidade, há de se escolher o da especialidade. Uma norma específica, ainda que mais velha, é preferível à geral mais nova no ponto de sua especialidade. Neste caso, entre a cronologia e a especialidade, o critério mais forte para resolver a antinomia será a especialidade.”

encadeamento de atos (princípio da continuidade). Ou seja, ainda que a penhora tenha sido realizada de acordo com o prevê a norma especial que rege a execução, ela somente será averbada se também estiver de acordo com o que prevê a norma especial atinente ao registro imobiliário. Neste contexto, pode-se dizer que as normas de direito imobiliário são especialíssimas em relação às normas processuais executivas e, então, que o princípio da concentração é uma norma de caráter mais especial do que as normas a respeito da fraude a execução fiscal, ao menos nos casos em que a propriedade imobiliária encontra-se no foco do procedimento expropriatório.

Sob este aspecto, diante da fundamentação exposta, assim como ocorreu por ocasião da análise pelo critério cronológico, também prefere-se a aplicação do princípio da concentração à regra da fraude à execução fiscal.

Tal entendimento, certamente sujeito a críticas, especialmente diante da natureza singular atribuída aos créditos tributário, ainda pode ser corroborado por diferentes argumentos.

Os que não concordarem com a tese de que o princípio da concentração corresponde a norma especialíssima em relação às normas do executivo fiscal, devem, ao menos, sugerir a existência de um conflito de segunda ordem entre os critérios da especialidade e cronológico e, com base no entendimento já mencionado acima – de que a norma geral posterior não afasta a aplicação de norma especial anterior –, defender a aplicação da presunção de fraude ora em análise. Isso porque, aos que defendem tal tese, a ideia (aparentemente lógica) de que a lei geral deveria incluir em seu corpo o conteúdo da lei especial, ficando esta revogada, “não se sobrepõe à consideração substancial de que o regime geral não toma em conta as circunstâncias particulares que justificaram justamente a emissão da lei especial” (DE DAVID, 2014, s/p). Essa conclusão, contudo, não pode ser tomada de forma conclusiva, pois haverá situações em que essa norma geral nova, embora não regule o fato exhaustivamente, nos moldes da lei especial anterior, traça novos paradigmas de interpretação e aplicação da lei.

Segundo Tiago Bitencourt De David (2014, s/p):

Haverá então circunstâncias relevantes, em termos de interpretação, que nos permitam concluir que a lei geral nova pretende afastar a lei especial antiga. Pode, por exemplo, a lei nova ter por objetivo justamente pôr termo a regimes

especiais antigos que deixaram de se justificar. Se se puder chegar a esta conclusão, a lei especial antiga fica revogada pela lei geral. Em qualquer caso, o intérprete terá de procurar apurar um sentido objetivo da lei. Esse sentido é o de regular exaustivamente um setor, não deixando subsistir fontes especiais. Não é diretamente o sentido de revogar as fontes especiais, pois essa é mera consequência da destinação à regulação integral.

Esse é justamente o cenário no qual fora inserido o princípio da concentração. Apesar de não fazer referência expressa às situações de fraude à execução fiscal, a norma que incluiu o princípio da concentração no ambiente normativo nacional o fez com a intenção de inaugurar uma nova fase da segurança jurídica imobiliária, onde não sobra espaço para uma brecha cujas consequências podem ser tão devastadoras – já que para o reconhecimento da fraude bastaria a inscrição do débito em dívida ativa.

A este respeito, cumpre salientar que a especialidade de uma determinada norma somente se justifica enquanto houver razões para o tratamento diferenciado de uma dada situação. Os créditos fiscais, além dos benefícios e preferências previstos no Código Tributário Nacional, também são executados por meio de um rito bastante que lhe garante muito mais celeridade – Lei de Execução Fiscal. Não fosse isso, as autoridades responsáveis por promover a execução de tais créditos tem a sua disposição diferentes instrumentos que lhe facilitam a atuação, como a possibilidade do protesto extrajudicial<sup>1516</sup>, de requisição de informações a órgãos públicos, da emissão de ordens de indisponibilidade.

Especialmente em relação às ordens de indisponibilidade, o Código Tributário Nacional prevê que:

Na hipótese de o devedor tributário, devidamente citado, não pagar nem apresentar bens à penhora no prazo legal e não forem encontrados bens penhoráveis, o juiz determinará a indisponibilidade de seus bens e direitos, comunicando a decisão, preferencialmente por meio eletrônico, aos órgãos e entidades que promovem registros de transferência de bens, especialmente ao registro público de imóveis e às autoridades supervisoras do mercado

---

<sup>15</sup> O Supremo Tribunal Federal reconheceu a constitucionalidade do procedimento extrajudicial concluindo que “o protesto das Certidões de Dívida Ativa constitui mecanismo constitucional e legítimo, por não restringir de forma desproporcional quaisquer direitos fundamentais garantidos aos contribuintes e, assim, não constituir sanção política”. ADI 5135, Rel. Ministro ROBERTO BARROSO, DJe 06/02/2019)

<sup>16</sup> O procedimento de protesto tem se mostrado bastante eficaz na cobrança de créditos fiscais e no desafogamento do judiciário: <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2018/04/governo-de-sp-retirada-justica-r-59-bilhoes-em-aco-es-de-cobranca.shtml>

bancário e do mercado de capitais, a fim de que, no âmbito de suas atribuições, façam cumprir a ordem judicial. (art. 185-A, CTN).

A fim de melhor sistematizar o controle das ordens de indisponibilidade, por meio do Provimento n. 39, do Conselho Nacional de Justiça, foi criada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB). Uma vez determinada a indisponibilidade, a autoridade judicial lança na referida central (eletrônica) tal informação, o que impede a alienação de qualquer bem imóvel sem prévia caracterização de má-fé por parte do adquirente. Isso porque o próprio Provimento 39/CNJ prevê a obrigatoriedade de consulta à central em todos os atos praticados no âmbito do registro imobiliário e dos tabelionatos de notas (“A consulta ao banco de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB será obrigatória para todos os notários e registradores do país, no desempenho regular de suas atividades e para a prática dos atos de ofício, nos termos da Lei e das normas específicas” – art. 7º. Provimento n. 39/CNJ). A existência de tal central e, em especial, a abrangência e facilidade de sua utilização também corroboram a tese de que a fraude à execução fiscal já não deve ser observada frente ao princípio da concentração, visto que não se justifica tamanha desproporção de benefício em favor de tais créditos, seja em razão da mudança de paradigma no que diz respeito à segurança jurídica imobiliária, seja em razão dos inúmeros outros benefícios de que já desfruta

Certos de tratar-se de um tema que ainda dará origem a inúmeras discussões, especialmente diante do perfil privilegiado atribuído aos créditos tributários, enquanto não consolidado jurisprudencialmente o entendimento acima esposado, ainda há de se tomar as devidas cautelas por ocasião da compra de bens. Na atividade notarial e registral, buscar-se-á sempre garantir às partes toda a segurança possível e necessária para a prática de suas negociações. Neste sentido, ainda que assentes na tese esposada, de bom alvitre manter a obtenção das certidões negativas de débitos fiscais quando da lavratura de atos de alienação e/ou oneração de bens, de modo a pré-configurar a boa-fé do adquirente.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O sistema registral imobiliário brasileiro corresponde ao repositório dos direitos reais sobre bens imóveis. Nele constam, e devem constar, todas as situações jurídicas que possam vir a influenciar os direitos reais imobiliários. A inovação legislativa objeto do presente estudo foi resultado do contínuo desenvolvimento da disciplina registral, e também da necessidade de se garantir a segurança do tráfego imobiliário. Com ela, deu-se maior valor ao que consta no Registro de Imóveis, aproximando-se, em certa medida, do princípio da fé pública registral.

A título de síntese conclusiva do que fora exposto, foi possível traçar algumas assertivas:

(1) Nos primórdios, a publicidade registral relacionada à propriedade imobiliária não estava diretamente ligada à segurança jurídica dos direitos reais a ela inerentes. Vinculava-se mais à formalização do negócio jurídico em si, do que à oponibilidade do ato a terceiros;

(2) Com o desenvolvimento da sociedade, viu-se necessário criar elementos voltados à garantia de crédito. Foi então que surgiu o registro de hipotecas, precursor do registro imobiliário como tido atualmente. Buscou-se na propriedade imobiliária um objeto (garantia real) que garantisse o cumprimento de uma obrigação pessoal;

(3) No Brasil, a inauguração do sistema fôlio real, que se deu com a Lei n. 6.015/77, foi o primeiro passo no sentido de se possibilitar o desenvolvimento do princípio da concentração, visto que antes os registros eram dispostos de forma esparsa e nem sempre organizada;

(4) Os princípios registrais, que se relacionam à prática diária da atividade, destinam-se a fazer do sistema registral um todo coerente, garantindo o encadeamento dos atos, a legalidade dos direitos inscritos, a correta e completa identificação das pessoas e do objeto, e a oponibilidade do que ali consta a terceiros, em razão da publicidade registral – cognoscibilidade;

(5) Do ponto de vista da análise econômica do direito, o aperfeiçoamento da propriedade imobiliária privada e sua proteção em favor dos titulares registrais, servem de elementos propulsores da economia, dada a natureza de garantia que assumem dentro do cenário de concessão de crédito;

(6) O princípio da concentração serve como elemento garantidor de que os direitos inscritos junto ao registro imobiliário serão observados, diminuindo o receio de

perda da garantia por parte dos agentes econômicos. Espera-se que tais providências resultem numa diminuição do *spread* bancário, visto que o “componente judicial” deixará de ser tão incerto e, conseqüentemente, de representar uma informação assimétrica;

(7) O princípio da concentração corresponde a uma alteração de paradigma. A partir dele, a lei passa a proteger o terceiro de boa-fé, que adquiriu o imóvel com base nas informações contidas no ofício imobiliário, em detrimento de eventual verdadeiro proprietário que não conste no fólio registral. Cuida-se de voltar a lei à proteção do tráfico imobiliário.

(8) O reconhecimento legislativo do princípio da concentração, se já não o reconheceu, faz com que essa área do direito caminhe para o reconhecimento do princípio da fé pública registral. Por ele, as informações contidas na matrícula do imóvel presumem-se verdadeiras e exatas em favor daquele que o adquire legalmente;

(9) A consolidação do princípio da concentração e dos objetivos por ele buscados decorrerão diretamente: (9.1) da atuação do registrador imobiliário, a quem cabe a qualificação registral dos atos passíveis de registro/averbação; (9.2) da compreensão jurídica a ele dada pelos magistrados que enfrentarão o tema, em especial no âmbito das ações executivas.

Por fim, cumpre salientar que a nova postura legislativa reforça a importância do registro imobiliário como garantidor da segurança e eficácia jurídica dos direitos reais envolvendo bens imóveis no Brasil. Em prol de um sistema completo e preciso, o princípio da concentração cuida de proteger o direito a propriedade e incentivar o tráfico imobiliário como propulsor da economia.

## REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, Hercules. **Curso de Direito Imobiliário**. 12ª ed. São Paulo: Atlas, 2015.

AKERLOF, George A. The market for “Lemons”: Quality uncertainty and the Market Mechanism. **The Quarterly Journal of Economics**. California, vol 84, n. 3, p.488-500, Ago. 1970.

ARAÚJO, Aloísio Pessoa de. **Qual o impacto das garantias reais nas taxas de juros de empréstimo bancário no Brasil?** Disponível em: <http://www.bcb.gov.br/pec/semecobancred2004/port/papervi.pdf>. Acesso em 30 out. 2017.

AUGUSTO, Eduardo Arruda. **Série direito registral e notarial: Registro de imóveis, retificação de registro e georreferenciamento : fundamento e prática**. São Paulo: Saraiva, 2013.

ÁVILA, Humberto. **Teoria da Segurança Jurídica**. 4. ed., rev., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2016.

BAHIA. **Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro da Bahia**. Disponível em: [http://www5.tjba.jus.br/corregedoria/images/pdf/codigo\\_normas\\_extrajudiciais\\_bahia.pdf](http://www5.tjba.jus.br/corregedoria/images/pdf/codigo_normas_extrajudiciais_bahia.pdf)>. Acesso em 04. nov. 2017.

BECKER, BRUNO. A regularização fundiária como instrumento propulsor do desenvolvimento econômico e a função econômica do registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, n. 35. p. 18-126, Jan-Jun.2012.

BRANDELLI, Leonardo. **Teoria geral do direito notarial**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

\_\_\_\_\_. **Registro de Imóveis – Eficácia Material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

\_\_\_\_\_. **A publicidade registral imobiliária diante da Lei n. 13.097/2015**. 2017. Disponível em: < <https://www.anoregsp.org.br/noticias/11059/a-publicidade-registral-imobiliaria-diante-da-lei-n-13.0972015.html?filtro=12>>. Acesso em 31 out. 2017.

BRASIL. **Lei n. 601, de 18 de setembro de 1850**. Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L0601-1850.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L0601-1850.htm)>. Acesso em 18 out. 2017.



\_\_\_\_\_. **Decreto n. 1.318, de 30 de Janeiro de 1854.** Manda executar a Lei n. 610, de 18 de Setembro de 1850. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/historicos/dim/dim1318.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dim/dim1318.htm)>. Acesso em 18 out. 2017.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 840, de 15 de Setembro de 1855.** Fixando a Despeza e orçando a Receita para o exercício de 1856 - 1857. Disponível em: <<http://legis.senado.gov.br/legislacao/ListaTextoIntegral.action?id=60759&norma=76633>>. Acesso em 18 out. 2017.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 1.237, de 24 de Setembro de 1864.** Reforma a Legislação Hypothecaria, e estabelece as bases das sociedades de credito real. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/lim/LIM1237.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM1237.htm)>. Acesso em 24 out. 2017.

\_\_\_\_\_. **Decreto n. 3.453, de 26 de Abril de 1865.** Manda observar o Regulamento para execução da Lei n. 1237 de 24 de Setembro de 1854, que reformou a legislação hypothecaria. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/historicos/dim/DIM3453.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dim/DIM3453.htm)>. Acesso em 24 out. 2017.

\_\_\_\_\_. **Decreto n. 3.272, de 05 de Outubro de 1885.** Altera diversas disposições referentes às execuções civeis e comerciais. Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1824-1899/decreto-3272-5-outubro-1885-543469-publicacaooriginal-53793-pl.html>>. Acesso em 24 out. 2017.

\_\_\_\_\_. **Decreto n. 169-A, de 19 de Janeiro de 1890.** Substitui as Leis 1.237 de de Setembro de 1864, e n. 3.272, de 05 de Outubro de 1885. Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1824-1899/decreto-169-a-19-janeiro-1890-516767-publicacaooriginal-1-pe.html>>. Acesso em 24 out. 2017.

\_\_\_\_\_. **Decreto n. 370, de 02 de Maio de 1890.** Manda observar o regulamento para execução do decreto n. 169 A de 19 de janeiro de 1890, que substituiu as leis n. 1237 de 24 de setembro de 1864 e n. 3272 de 5 de outubro de 1885, e do decreto n. 165 A de 17 de janeiro de 1890, sobre operações de credito movel. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1851-1899/D370impresao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1851-1899/D370impresao.htm)>. Acesso em 24 out. 2017.

\_\_\_\_\_. **Decreto n. 544 de 05 de Julho de 1890.** Aprova os modelos dos livros do registro de hypothecas, dá providencias para regularidade de sua escripturação e interpreta algumas das disposições do respectivo regulamento. Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1824-1899/decreto-544-5-julho-1890-515987-publicacaooriginal-1-pe.html>>. Acesso em 24 out. 2017.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 3.071, de 1º de Janeiro de 1916.** Institui o Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L3071impressao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impressao.htm)>. Acesso em 24 out. 2017.

\_\_\_\_\_. **Decreto 4.827, de 07 de Fevereiro de 1924.** Reorganiza os registros públicos instituídos pelo Código Civil. Disponível em: <http://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1920-1929/decreto-4827-7-fevereiro-1924-565566-publicacaooriginal-89336-pl.html>>. Acesso em 24 out. 2017.

\_\_\_\_\_. **Decreto n. 18.542, de 24 de Dezembro de 1928.** Approva o regulamento para execução dos serviços concernentes nos registros publicos estabelecidos pelo Codigo Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1910-1929/D18542impressao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1910-1929/D18542impressao.htm)>. Acesso em 24 out. 2017.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 6.015 de 31 de Dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm#art299](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm#art299)>. Acesso em 17 set. 2017.

\_\_\_\_\_. **Constituição da Republica Federativa do Brasil de 1988.** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm)>. Acesso em: 17 set. 2017.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994.** Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm)>. Acesso em: 17 set. 2017.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 13 out. 2017.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 11.101, de 09 de fevereiro de 2005.** Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2005/lei/l11101.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/l11101.htm)>. Acesso em: 07 nov. 2017

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 956943/PR. Rel. Min. Nancy Andrighi. Publicado no DJe 01/12/2014. **JusBrasil**, 2014. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?livre=MA-FE+PROVA&repetitivos=REPETITIVOS&b=ACOR&p=true&l=10&i=2>. Acesso em: 17 abr. 2018.

\_\_\_\_\_, Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 1141990/PR, Rel. Min. Luiz Fux, Publicado no DJe 19/11/2010. **JusBrasil**, 2010. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/pesquisa/?tipoPesquisa=tipoPesquisaNumeroRegistro>

&termo=200900998090&totalRegistrosPorPagina=40&aplicacao=processos.ea.  
Acesso em: 17 abr. 2018.

\_\_\_\_\_, Supremo Tribunal Federal. Ação Direta de Inconstitucionalidade n. 5135. Rel. Min. Roberto Barroso. Publicado no DJe 06/02/2018. **JusBrasil**, 2018. Disponível em: <http://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=4588636>. Acesso em: 17 abr. 2018.

BOBBIO, Norberto. **Teoria do ordenamento jurídico**. 6. ed. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1995.

CABRAL, Antonio do Passo; CRAMER Ronaldo. **Comentários ao novo Código de Processo Civil**. 2. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

CALERO, Francisco Javier Sánchez. ARRIBAS, Blanca Sánchez-Calero. **Manual de Derecho Inmobiliario Registral**. 5. ed. Valencia: Tirant Lo Blanch, 2017.

CARVALHO, Afrânio. **Registro de Imóveis**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1982.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Notários e Registradores**. São Paulo: Saraiva, 2002.

\_\_\_\_\_. **Lei dos Registros Públicos Comentada**. São Paulo: Saraiva, 2010.

COUTINHO, Fabrício Petinelli Vieira. **O significado e as diferenças entre as ações reais e pessoais reipersecutórias**. 2009. Disponível em: <[http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=6487](http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=6487)>. Acesso em: 09 abr. 2018.

CREPALDI, Silvio Aparecido. **Direito Tributário: teoria e prática**. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

DE DAVID, Tiago Bitencourt. **Conflito entre os critérios cronológico e da especialidade: resolução da antinomia de segundo grau à luz da doutrina e da jurisprudência**. 2014. Disponível em: <<http://www.tex.pro.br/home/artigos/286-artigos-out-2014/6770-conflito-entre-os-criterios-cronologico-e-da-especialidade-resolucao-da-antinomia-de-segundo-grau-a-luz-da-doutrina-e-da-jurisprudencia>>. Acesso em 10 abr. 2018.

DENARI, Zelmo. **Curso de direito tributário**. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

DIP, Ricardo. **Direito Registral e o Novo Código de Processo Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

ERPEN, Décio Antônio; PAIVA, João Pedro Lamana. **O princípio da concentração dos atos registrais na matrícula imobiliária**. 2014. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/o-princ-iacute-pio-da-concentra-ccedil-atilde-o-dos-atos-registrais-na-matr-iacute-cula-imobili-aacute-ria>>. Acesso em: 31 out. 2017.

GONZÁLES, Fernando P. Méndez. **La función de la fé pública registral em la transmisión de bienes inmuebles**. Valencia: Tirant Lo Blanch, 2017.

JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos Substantivos do Registro Predial – Terceiros para efeitos de registro**. Coimbra: Edições Almedina, 2015.

KERN, Marinho Dembinski. A Lei 13.097/2015 adotou o princípio da fé pública registral? **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, n. 78. p. 15-58, jan-jun/2015.

LAGO, Ivan Jacopetti do. **História da Publicidade Imobiliária no Brasil**. 134f. Dissertação (Mestrado em Direito), Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008).

\_\_\_\_\_, Ivan Jacopetti do. A Lei 13.097 de 2015 e sua contribuição para a governança fundiária. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, n. 81. p. 155-184, 2016.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial da Atividade e dos Documentos Notarias**. Salvador: JusPODIVM, 2015.

\_\_\_\_\_. **Registros Públicos Teoria e Prática**. 3. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2012.

MELO FILHO, Álvaro. Princípios do Direito Registral Imobiliário. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, n. 17/18. p. 25-50, Janeiro, 1986.

MITIDIERO, Daniel. **Precedentes: da persuasão à vinculação**. 2. Ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2017.

MARANHÃO. **Provimento n. 36/2015**. Institui o Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado do Maranhão. Disponível em <<http://www.tjma.jus.br/cgj/visualiza/sessao/28/publicacao/9289>>. Acesso em: 31 out. 2017.

MATO GROSSO. **Provimento n. 40/2016 – CGJ**. Dispõe sobre a 2ª edição da Consolidação das Normas Gerais da Corregedoria Geral da Justiça do Foro Extrajudicial. Disponível em: <<http://corregedoria.tjmt.jus.br/arquivo/d6b56a25-454f-4b74-b4f5-33653b2dd797/cngc-extrajudicial-original-atualizacao-31-8-2017-pdf>>. Acesso em: 02 nov. 2017.

MINAS GERAIS. **Provimento n. 260/CGJ/2013**. Codifica os atos normativos da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro. Disponível em: <<http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/cpr02602013.pdf>>. Acesso em: 31 out. 2017.

MONTENEGRO FILHO, Misael. **Novo código de processo civil comentado**. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Atlas, 2016.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil, parte geral – vol. 1**. 10ª ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

OLIVEIRA, Francisco Cardozo. **Hermenêutica e tutela da posse e da propriedade**. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

PAIVA, João Pedro Lamana Paiva. **A Sistemática do Registro de Imóveis**. 4. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 1984.

\_\_\_\_\_. **Princípio da Concentração**. 2013. Disponível em: [http://www.anoreg.org.br/index.php?option=com\\_content&view=article&id=21289:art-go-principio-da-concentracao&catid=32&Itemid=181](http://www.anoreg.org.br/index.php?option=com_content&view=article&id=21289:art-go-principio-da-concentracao&catid=32&Itemid=181). Acesso em: 06 jul. 2017.

PARAÍBA. **Provimento n. 003, de 26 de janeiro de 2015**. Institui o Código de Normas Judicial e Extrajudicial da Corregedoria-geral do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba e dá outras providências. Disponível em: <<http://corregedoria.tjpb.jus.br/legislacao/codigo-de-normas-extrajudicial/>>. Acesso em: 04 nov. 2017.

PINHEIRO, Armando Castelar. O componente judicial dos spreads bancários. **BANCO CENTRAL DO BRASIL. Economia bancária e crédito: avaliação de 4 anos do projeto juros e spread bancário**. Brasília, DF, 2003. p. 34-43. Disponível em: [https://www.bcb.gov.br/ftp/rel\\_economia\\_bancaria\\_credito.pdf](https://www.bcb.gov.br/ftp/rel_economia_bancaria_credito.pdf). Acesso em: 30 out. 2017.

RIO GRANDE DO SUL, Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Agravo de Instrumento n. 70030685432**. Agravante: José Cardoso Miranda. Relator: André Luiz Planella Villarinho. Porto Alegre, 30 de setembro de 2009.

RIO GRANDE DO SUL, Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Agravo de Instrumento n. 70006893515**. Agravante: Lutpar-Lutheke Edificações e Participações Ltda. Relator: Alzur Felipe Schmitz. Porto Alegre, 11 de novembro de 2003.

RIO GRANDE DO SUL. **Consolidação Normativa Notarial e Registral da Corregedoria Geral de Justiça**. Instituída pelo Provimento n. 32/06-CGJ. Disponível em: <[http://www.tjrs.jus.br/export/legislacao/estadual/doc/2017/CNNR\\_CGJ\\_Setem bro\\_2017\\_Provimento\\_024\\_2017.pdf](http://www.tjrs.jus.br/export/legislacao/estadual/doc/2017/CNNR_CGJ_Setem bro_2017_Provimento_024_2017.pdf)>. Acesso em: 31 out. 2017.

RODRIGUES, Marcelo. **Tratado de Registros Públicos e Direito Notarial**. 2. Ed. São Paulo: Atlas, 2016.

\_\_\_\_\_. **Constrições judiciais: arresto, penhora e sequestro: atos sujeitos a registro ou averbação**. Disponível em: <http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI210797,31047-Constricoes+judiciais+arresto+penhora+e+sequestro+atos+sujeitos+a>. Acesso em: 10 abr. 2018.

RODRIGUES, Eduardo A. de Souza; TAKEDA, Tony; ARAÚJO, Aloísio P. de. Qual o impacto das garantias reais na taxa de juros de empréstimo bancário no Brasil? **BANCO CENTRAL DO BRASIL. Economia bancária e crédito: avaliação de 4 anos do projeto juros e spread bancário**. Brasília, DF, 2004. p. 63-80. Disponível em: <[https://www.bcb.gov.br/Pec/spread/port/economia\\_bancaria\\_e\\_credito.pdf](https://www.bcb.gov.br/Pec/spread/port/economia_bancaria_e_credito.pdf)> Acesso em: 30 out. 2017.

ROSENFELD, Denus Lerrer. **Reflexões sobre o Direito de Propriedade**. Rio de Janeiro: Campus, 2008.

SÃO PAULO, Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo. **Recurso administrativo n. 206.386/2015**. Requerente: Silvia Malta Mandarino. Relator: Manoel de Queiroz Pereira Calças. São Paulo, 18 de março de 2016. Publicação DJ: 28/03/2016.

SÃO PAULO, 1ª Vara de Registros Públicos de São. **Dúvida registral n. 1103095-35.2014.8.26.0100**. Requerente: 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital. Relatora: Tânia Mara Ahualli. São Paulo, 14 de janeiro de 2015. Publicação DJ: 20/01/2015.

SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **Princípio da Legalidade e Registro de Imóveis**. Boletim Eletrônico 2514 – IRIB, 2006. Disponível em: <https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/009-flauzilino-principio-da-legalidade.pdf>. Acesso em: 24 jul. 2017.

SARMENTO, Eduardo Sócrates Castanheira. A importância da classificação tradicional das ações e o registro de imóveis. **Revista da EMERJ**. Rio de Janeiro. v. 4. n.13. p. 117/127, 2001.

SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de Imóveis I: Parte Geral**. São Paulo: Saraiva, 2013.

SILVEIRA, Marco Antônio. **Registro de Imóveis. Função Social e Responsabilidades.** São Paulo: RCS, 2007.

SOTO, Hernando de. **O mistério do capital.** Rio de Janeiro: Record, 2001.

TIMM, Luciano Benetti; CAOVIALLA, Renato Vieira. Propriedade e Desenvolvimento: análise pragmática da função social. **Estudos de Direito de Propriedade e Meio Ambiente.** Florianópolis: Fundação Boiteux, 2009, p. 167/ 192.

TUTIKIAN, Cláudia Fonseca. **Propriedade Imobiliária e o Registro de Imóveis.** São Paulo: Quartier Latin, 2011.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil: parte geral.** 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017.