

**A PROPULSÃO ECONÔMICA DO TRÁFEGO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO PELA
LEI Nº 13.097/2015**

RESUMO

Neste trabalho serão analisados os impactos do artigo 54 da Lei nº 13.097/2015 no ordenamento jurídico brasileiro em virtude da inserção do princípio da fé pública registral. Em um primeiro momento, examinar-se-á o sistema registral imobiliário brasileiro, passando pelo contexto histórico, pela constitutividade do registro e pelos princípios da presunção e da fé pública registral. Em seguida, abordar-se-á, em específico, a situação do terceiro adquirente anterior à Lei nº 13.097/2015, o contexto de edição da norma e o conceito, atuação, requisitos de aplicabilidade e exceções do princípio da fé pública registral. Por fim, analisar-se-á a propulsão econômica do tráfico imobiliário brasileiro pela referida norma.

Palavras-chave: Princípio da fé pública registral. Sistema brasileiro de transmissão da propriedade imobiliária. Registro de imóveis.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	3
I. SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO BRASILEIRO	3
<i>I.1. Contexto histórico.....</i>	<i>3</i>
<i>I.2. Constitutividade do registro</i>	<i>6</i>
<i>I.3. Princípio da Presunção e Princípio da Fé Pública Registral</i>	<i>7</i>
II. ARTIGO 54 DA LEI N°. 13.097/2015: INTRODUÇÃO DO PRINCÍPIO DA FÉ PÚBLICA REGISTRAL	8
<i>II.1. A situação do terceiro adquirente anterior à Lei n. 13.097/2015</i>	<i>8</i>
<i>II.2. Contexto de edição</i>	<i>9</i>
<i>II.3. Conceito e atuação do princípio</i>	<i>11</i>
<i>II.4. Requisitos de aplicabilidade.....</i>	<i>13</i>
<i>II.5. Exceções ao princípio da fé pública registral</i>	<i>15</i>
III. PROPULSÃO ECONÔMICA DO TRÁFEGO IMOBILIÁRIO PELA LEI N° 13.097/2015.....	16
CONCLUSÃO	17
REFERÊNCIAS	19

INTRODUÇÃO

Em virtude da introdução do princípio da fé pública registral no direito brasileiro pela Medida Provisória nº 656/2014, posteriormente convertida na Lei nº 13.097/2015, houve uma modificação substancial da dinâmica assecuratória do direito de terceiros de boa-fé no sistema brasileiro de transmissão da propriedade imobiliária. O registro de imóveis, antes dotado de força probante relativa, em que se admitia a sua contestação mediante prova em contrário, passa, dentro da hipótese do artigo 54, parágrafo único, da Lei nº 13.097/2015, a ser dotado de força probante absoluta, tendo em vista que não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de imóveis ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais.

A partir desse dispositivo, os negócios imobiliários poderão ser realizados com base tão somente nas situações jurídicas constantes da matrícula no Registro de Imóveis, visto que, aquilo que não está no assento é inoponível a terceiros, o que dispensa a obtenção de diversas certidões judiciais sobre o alienante e sobre o bem imóvel para a segurança jurídica da operação, com o intuito de identificar possíveis vícios que podem impactar no registro e no negócio jurídico causal.

Como decorrência da introdução do princípio da fé pública registral em nosso ordenamento, o sistema brasileiro de transmissão da propriedade imobiliária, antes baseado na vinculação do modo ao título e na relatividade da presunção de propriedade, assume contornos diferentes, que o aproximam de sua missão precípua de fornecer segurança jurídica e estabilidade no tráfego imobiliário, de modo a reduzir as assimetrias informacionais e tornar os negócios imobiliários menos custosos e mais céleres.

I. SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

I.1. Contexto histórico

O Registro de Imóveis brasileiro tem origem no registro de hipotecas, criado pela Lei Orçamentária nº 317/1843, posteriormente regulamentada pelo Decreto nº 482/1846, visando a proteção de crédito com o intuito de fornecer segurança ao capital agrícola, predominante no país à época.¹ Em virtude do registro de hipotecas não ter alcançado os efeitos protetivos

¹ CARVALHO, Afranio de. *Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975, Lei nº 8.009, de 1990, e Lei nº 8.935, de 18.11.1994*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 3.

almejados, vislumbrou-se a possibilidade de estendê-lo à transmissão da propriedade, o que resultou na Lei nº 1.237/1864, que instituiu o Registro Geral.²

Neste Registro Geral, no que diz respeito à transferência da propriedade, substituiu-se a tradição pela transcrição, o que elevou a publicidade dos direitos reais.³ Apesar de o artigo 8º da referida Lei prever que os efeitos da transmissão perante terceiros advinham da transcrição, como o domínio é um direito absoluto, se inexistente domínio contra terceiros, não há como sustentá-lo tão somente entre os contratantes, o que foi posteriormente aclarado pelo artigo 257, do Decreto nº 3.453, ao prever que, o contrato, até a transcrição, só obrigava as partes contratantes.⁴ Neste período, portanto, o contrato não operava a transferência de domínio, uma vez que gerava apenas efeitos obrigacionais.⁵ A prova de domínio, por sua vez, de acordo com o artigo 8º, §4º, da Lei nº 1.237/1864, não era passível de indução a partir da transcrição, não gerando sequer presunção relativa de propriedade.⁶

Em 1890, foram editados o Decreto nº 169-A e o Decreto Regulamentar nº 370 que, apesar de substituírem a Lei nº 1.237/1864, mantiveram a sistemática anterior no que tange à indispensabilidade da transcrição na operação de transferência de domínio e constituição de direitos reais e à impossibilidade de indução da prova de domínio a partir da transcrição.⁷

Já com a edição do Código Civil de 1916, em que pese a alteração de nomenclatura, de Registro Geral para Registro de Imóveis, foi adotada uma estrutura semelhante a introduzida pela Lei nº 1.237/1864 concernente à necessidade de transcrição para a transferência do domínio, com a sensível diferença de que passou a transcrição a gerar, nos termos do artigo 859 e 860, presunção relativa de domínio.⁸

Clóvis Beviláqua assinala que, não obstante o Código tenha sido inspirado no sistema de livros prediais da legislação alemã, os seus colaboradores não pretenderam adotar por completo o sistema germânico e sim extrair os elementos capazes de implementação no ordenamento jurídico brasileiro.⁹ Nesse sentido, apesar de conter regras referentes à constituição e transmissão, entre vivos, de direitos reais, similares ao sistema germânico, o

² CARVALHO, Afranio de. *Registro de imóveis* cit., p. 4.

³ CARVALHO, Afranio de. *Registro de imóveis* cit., p. 4.

⁴ PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das Coisas*. 1834-1917. Ed. fac-similar. Brasília: Senado Federal: Superior Tribunal de Justiça, 2004. p. 176-177.

⁵ PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das Coisas* cit., p. 177.

⁶ CARVALHO, Afranio de. *Registro de imóveis* cit., p. 4-5.

⁷ CARVALHO, Afranio de. *Registro de imóveis* cit., p. 5.

⁸ CARVALHO, Afranio de. *Registro de imóveis* cit., p. 5-6.

⁹ BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das coisas*. vol. 2. 2. ed. Rio de Janeiro: Livraria Editora Freitas Bastos, 1946. p. 382.

Código Civil de 1916 dotou o registro de força probante relativa, admitindo prova em contrário.¹⁰

Em 07 de fevereiro de 1924, foi editado o Decreto nº 4.827, que reorganizava os registros públicos instituídos pelo Código Civil, posteriormente consubstanciado no Decreto nº 18.542/1928, que dispunha sobre o regulamento dos serviços de registro público.¹¹

Em 09 de novembro de 1939, foi editado novo regulamento dos serviços de registro público referente ao Decreto nº 4.857/1939, mais tarde substituído pelo Decreto-Lei nº 1.000/1969. Este último, por sua vez, foi sucedido pela Lei nº 6.015/1973, que, após substancial alteração promovida pela Lei nº 6.216/1975, permanece em vigor.¹²

O Código Civil de 2002 seguiu o sistema que já vigorava desde o Código Civil de 1916, qual seja, a aquisição do domínio pelo registro com presunção relativa de propriedade.¹³ A tendência observada foi de redução dos dispositivos concernentes ao registro de imóveis, em razão da suficiente regulamentação em leis específicas.¹⁴

Apesar de ter mantido o registro com força probante relativa, o Código Civil de 2002, com o intuito de privilegiar o terceiro adquirente de boa-fé na inércia do legítimo proprietário, estabeleceu, no artigo 1.242, o prazo de cinco anos para a usucapião fundada em justo título e boa-fé na hipótese de aquisição do imóvel, de modo oneroso, com base em registro posteriormente cancelado, se comprovado que os possuidores estabeleceram moradia ou realizaram investimentos de interesse social e econômico.¹⁵ Na exposição de motivos do Código, contida na Mensagem nº 160, de 10 de junho de 1975, Miguel Reale enuncia que o dispositivo foi inspirado no sentido social do direito de propriedade.¹⁶

¹⁰ BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das coisas* cit., p. 382.

¹¹ CARVALHO, Afranio de. *Registro de imóveis* cit., p. 6-7.

¹² CARVALHO, Afranio de. *Registro de imóveis* cit., p. 7-10.

¹³ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. vol. 4. 25. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 122-123.

¹⁴ ALBUQUERQUE, Demóstenes Tres. Principais alterações do novo Código Civil referentes ao Direito das Coisas. *Revista de informação legislativa*, Brasília, vol. 40, n. 158, p. 209-218, abr./jun. 2003. p. 210.

¹⁵ VIEIRA, Júlia Rosseti Picinin Arruda. *Transmissão da propriedade imóvel pelo registro do título e segurança jurídica: um estudo de história do direito brasileiro*. 2009. 234 f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo. p. 212.

¹⁶ SENADO FEDERAL. *Novo código civil: exposição de motivos e texto sancionado*. 2. ed. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2005. p. 50. Disponível em: <<http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/70319>>. Acesso em: 17 de nov. de 2019.

Por fim, cabe mencionar a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, que, como se demonstrará neste trabalho, introduziu o princípio da fé pública registral no ordenamento jurídico brasileiro.

1.2. Constitutividade do registro

No direito brasileiro, para que a propriedade imobiliária seja efetivamente transferida e ocorra, como consequência, a mudança na titularidade, é indispensável que o título translativo seja registrado e averbado no Cartório de Registro de Imóveis competente, pois, caso contrário, conforme disposto no artigo 1.245, §1º, do Código Civil, o alienante continuará a figurar como dono do imóvel.

O nosso sistema de transmissão da propriedade imobiliária é centralizado no Registro de Imóveis, tendo em vista que a propriedade imóvel não é passível de aquisição *solo consensu*.¹⁷ Dentre os modos de aquisição da propriedade imobiliária previstos no Código Civil, há, no artigo 1.245, a aquisição mediante a transcrição do título de transferência no Registro de Imóveis. No mesmo sentido, o artigo 172, da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), dispõe que serão registrados e averbados, no Registro de Imóveis, os atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais imóveis. Há sensível diferença, nesse sentido, com o sistema francês, em que a propriedade se transmite pelos efeitos das obrigações.¹⁸

Maria Helena Diniz, ao tratar da importância do registro no sistema brasileiro de transmissão da propriedade imobiliária, pontua sete importantes funções que assume, dentre as quais a de resguardar a propriedade, ao documentar a transferência e dar publicidade às alterações subjetivas, e a de permitir a aquisição da propriedade, visto que, enquanto não registrado o título, não há que se falar em mutação subjetiva da titularidade.¹⁹

Assim, ao se falar de transmissão da propriedade imobiliária, *inter vivos*, no ordenamento jurídico brasileiro, passa-se necessariamente pelo Registro de Imóveis, já que a transferência não se aperfeiçoa tão somente com o negócio jurídico sob a forma de escritura pública, visto que, além do acordo de vontades entre o adquirente e o transmitente, é indispensável o registro do título na matrícula do imóvel no Cartório competente.

¹⁷ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições cit.*, vol. 4, p. 119.

¹⁸ É previsto no artigo 711 do Código Civil francês que a propriedade é adquirida e transmitida, dentre outros modos, pelos efeitos das obrigações: “*Article 711: La propriété des biens s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaire, et par l'effet des obligations.*”.

¹⁹ DINIZ, Maria Helena. *Sistemas de registros de imóveis*. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 41.

O registro é de suma relevância em nosso sistema porque constitui e publica o direito real, considerando que o negócio jurídico, enquanto não registrado, gera apenas um direito obrigacional, qual seja, a obrigação de transferir a propriedade.²⁰ Por esse motivo, é pertinente assinalar que o registro não se restringe à atribuição de publicidade aos atos jurídicos relativos às alterações da propriedade, uma vez que se conjuga também como requisito essencial para a constituição, transferência e modificações dos direitos reais, devendo nele refletir exatas informações referentes à situação do bem imóvel.²¹

1.3. Princípio da Presunção e Princípio da Fé Pública Registral

Os princípios da presunção e da fé pública registral têm como objetivo equilibrar a coexistência de dois interesses que, em virtude de vícios do registro ou do negócio jurídico causal, podem se contrapor, quais sejam, a segurança do legítimo titular do direito real e de eventual adquirente de boa-fé que agiu com base nas informações constantes do assento.²²

O princípio da fé pública registral consiste na ficção de exatidão das informações constantes do assento, ainda que dissonantes da realidade extrarregistral, em favor do terceiro adquirente de boa-fé que atua com base nas informações registradas.²³ Como decorrência do princípio, se preenchidos os requisitos legais, ainda que posteriormente anulado ou resolvido o título causal, o terceiro adquirente de boa-fé não será prejudicado.²⁴

Já o princípio da presunção corresponde à presunção de exatidão das informações do assento em benefício do titular registral, que poderá, enquanto não despojado de sua posição mediante prova em contrário, plenamente disfrutar e fazer valer o seu direito.²⁵

O princípio da presunção é adotado no ordenamento jurídico brasileiro desde o Código Civil de 1916, quando foi atribuída força probante relativa ao registro, de modo a dispensar o titular registral de produzir provas a fim de comprovar o seu direito.²⁶ Essa presunção, entretanto, corresponde apenas ao campo processual, tendo em vista que o seu objetivo é privilegiar o titular registral com uma prova pré-constituída, impondo o ônus de desconstituí-la

²⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: direitos reais*. 13. ed. Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 361.

²¹ BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das coisas* cit., p. 368.

²² CARVALHO, Afranio de. *Registro de imóveis* cit., p. 161.

²³ MELO, Marcelo Augusto Santana de. O Registro de Imóveis e o princípio da fé-pública registral. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, ano 30, n. 63, p. 53-81, jul./dez. 2017. p. 71.

²⁴ MELO, Marcelo Augusto Santana de. *O Registro de Imóveis* cit., p. 71.

²⁵ JARDIM, Mônica Vanderleia Alves de Sousa. Efeitos substantivos do registro predial – terceiros para efeitos de registro. Coimbra: Edições Almedina, 2013. p. 190.

²⁶ CARVALHO, Afranio de. *Registro de imóveis* cit., p. 162.

à parte adversária no processo por meio da demonstração de que, mesmo registrado, o direito inexistente, ou, em que pese o cancelamento, o direito subsiste.²⁷

Como decorrência da inexatidão do registro, o legítimo titular do direito real pode propor ação de retificação, com o intuito de que a situação jurídica registral conflua com a situação jurídica extrarregistral.²⁸ A retificação das situações jurídicas registradas no assento ocorre por via reflexa, que combate especificamente o título, ou por via direta, que ataca propriamente o registro.²⁹ Em ambas as hipóteses, a inexatidão do assento advém do registro de direito inexistente, do cancelamento infundado de direito existente, do erro relativo à menção do conteúdo do direito, como as características e confrontações do imóvel, ou da omissão de direito existente.³⁰

Como se demonstrará a seguir, o ordenamento jurídico brasileiro passa a contar não só com o princípio da presunção como também com o princípio da fé pública registral, introduzido pelo artigo 54 da Lei nº 13.097/2015. O dispositivo impacta, principalmente, no princípio da publicidade, visto que aquilo que não está publicizado na matrícula do imóvel não poderá ser oposto ao terceiro de boa-fé, no princípio da força probante, ao reputar as informações constantes do assento como exatas e fidedignas, não admitindo prova em contrário, e no princípio da inscrição, já que, ainda que posteriormente se declare a nulidade ou anulabilidade do título causal, o registro, mesmo dissonante da realidade extrarregistral, será mantido.

II. ARTIGO 54 DA LEI Nº. 13.097/2015: INTRODUÇÃO DO PRINCÍPIO DA FÉ PÚBLICA REGISTRAL

II.1. A situação do terceiro adquirente anterior à Lei n. 13.097/2015

Como no sistema brasileiro de transmissão da propriedade imobiliária, antes da introdução do princípio da fé pública registral pelo artigo 54 da Lei nº 13.097/2015, o registro era dotado de presunção *iuris tantum*, admitia-se a sua desconstituição mediante prova em contrário, se dissonante da realidade extrarregistral.³¹ Nesse cenário, para se assegurar no negócio jurídico imobiliário, o adquirente se via obrigado a obter diversas certidões judiciais a

²⁷ CARVALHO, Afranio de. *Registro de imóveis* cit., p. 163.

²⁸ CARVALHO, Afranio de. *Registro de imóveis* cit., p. 165.

²⁹ CARVALHO, Afranio de. *Registro de imóveis* cit., p. 166.

³⁰ CARVALHO, Afranio de. *Registro de imóveis* cit., p. 167.

³¹ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro* cit., p. 300.

fim de evitar o desfazimento posterior do seu assento em razão de situação jurídica não consignada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente.³²

No entanto, ainda que o adquirente diligenciasse de todas as formas possíveis, com o intuito de identificar eventuais situações de risco a repercutir no título e respectivo registro, a possibilidade de posterior invalidação não era por completo afastada, tendo em vista o lapso temporal existente entre a extração das certidões e o aperfeiçoamento da transmissão e a constância de situações jurídicas outras que não as abarcadas nas certidões judiciais.³³

O Superior Tribunal de Justiça, com o intuito de mitigar estes riscos, no que se refere especificamente ao âmbito processual, editou a súmula STJ nº 375, que enuncia a dependência de registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente para que seja reconhecida a fraude à execução.³⁴

O artigo 54, parágrafo único, da Lei nº 13.097/2015, por sua vez, caminhou no mesmo sentido, ampliando essa proteção do adquirente de boa-fé para além do espectro processual, ao determinar que as situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de imóveis não poderão ser opostas ao terceiro de boa-fé, inclusive para fins de evicção.

II.2. Contexto de edição

Em 08 de outubro de 2014, foi publicada a Medida Provisória nº 656 de 07 de outubro de 2014, editada pela Presidente da República à época, Dilma Rousseff, com fundamento na atribuição que lhe foi conferida pelo artigo 62 da Constituição da República. No Sumário Executivo da Medida Provisória, são expostos quatro objetivos com a sua edição, dentre os quais o aprimoramento da legislação de registros públicos.

No artigo 10 e seus respectivos incisos da MPV nº 656/2014, atual artigo 54 da Lei nº 13.097/2015, é enunciada a eficácia dos negócios jurídicos modificativos, translativos e constitutivos de direitos reais sobre imóveis em relação aos atos jurídicos precedentes quando não averbada ou registrada na matrícula do imóvel o registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias, constrição judicial do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei e, por último,

³² FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: direitos reais* cit., p. 366.

³³ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: direitos reais* cit., p. 366.

³⁴ Súmula STJ nº 375: “O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente”.

decisão judicial cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência.

A principal inovação, entretanto, está no parágrafo único do dispositivo, que introduz hipótese modificadora da dinâmica assecuratória do direito de terceiros de boa-fé no tráfego imobiliário brasileiro. O dispositivo prevê que ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre bem imóvel não poderão ser opostas as situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de imóveis, inclusive para fins de evicção.

A *ratio* por detrás do dispositivo, conforme exposto no Sumário Executivo da Medida Provisória³⁵, foi instituir a averbação premonitória nos registros de imóveis, com o intuito de concentrar todos os dados concernentes à situação jurídica dos bens imóveis em suas respectivas matrículas e, com isso, garantir a não oposição a terceiros de boa-fé de atos jurídicos não consignados.

Na exposição de motivos da MPV, EMI nº 00144/2014, justificou-se a importância da medida, no que diz respeito à parte registral, na necessidade de se corrigir a assimetria informacional presente nas operações de compra e venda de imóveis, permitindo que o comprador busque em fontes fidedignas as informações referentes à situação jurídica e financeira do vendedor e à situação física e jurídica do imóvel. Objetivou-se, nesse sentido, afastar o excessivo ônus imposto ao comprador de realizar consultas a diversos cartórios e órgãos públicos para se assegurar na operação.

Ressaltou-se na exposição de motivos que essa inovação na dinâmica do tráfego de imóveis eleva a segurança jurídica, desburocratiza os procedimentos, reduz os custos e aumenta a celeridade dos negócios imobiliários, visto que, apenas a partir da matrícula do imóvel, o comprador já terá acesso a todas as informações concernentes ao bem, dispensando a obtenção de diversas certidões como no cenário pretérito.

No mesmo sentido, no Parecer da Comissão Mista sobre a MPV nº 656/2014³⁶, cuja relatoria foi atribuída ao Senador Romero Jucá, dispôs-se que os dispositivos referentes ao

³⁵ SENADO FEDERAL. Sumário Executivo de Medida Provisória. *Medida Provisória nº 656/2014*. Senado Federal, Brasília, 10 de out. de 2014. Disponível em: <<https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/sumarios-de-proposicoes/mpv656>>. Acesso em: 04 de nov. de 2019.

³⁶ COMISSÃO MISTA DO SENADO FEDERAL. *Parecer*. Senado Federal, Brasília, 2014. Disponível em: <<https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=3941672&ts=1567533251583&disposition=inline>>. Acesso em: 04 de nov. de 2019.

registro público (do artigo 10 ao artigo 17) promovem a qualidade de informação essencial para que os negócios imobiliários sejam realizados de forma célere e segura.

Em 17 de dezembro de 2014 foi aprovado o projeto de lei de conversão e, em 20 de janeiro de 2015, foi publicada a Lei Federal nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, que manteve integralmente o enunciado do artigo 10 da MPV nº 656/2014, apenas alterando a sua posição topográfica para o artigo 54.

II.3. Conceito e atuação do princípio

O artigo 54 da Lei Federal nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015 dispõe o seguinte:

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

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

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

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

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

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

Para Marinho Dembinski Kern, com a edição do supratranscrito dispositivo, foi adotado no ordenamento jurídico brasileiro o princípio da fé pública registral, visto que o referido princípio se caracteriza pela ficção de exatidão das informações constantes do registro em favor do terceiro adquirente de boa-fé, de modo a impedir a posterior desconstituição do assento com base em situação jurídica não consignada na matrícula do imóvel.³⁷ O autor leciona que, se o terceiro de boa-fé não perderá o seu direito sobre o bem imóvel para o legítimo proprietário conforme a realidade extratabular, há clara prevalência das situações jurídicas registrais em face

³⁷ KERN, Marinho Dembinski. A lei 13.097/2015 adotou o princípio da fé pública registral?. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, ano 38, vol. 78, p. 15-58, jan/jun. 2015. p. 16-28.

das situações jurídicas extrarregistrais, o que é o exato efeito do princípio da fé pública registral.³⁸

De igual modo, Ivan Jacopetti do Lago dispõe que o referido dispositivo, ao proteger a situação jurídica registral do terceiro adquirente de boa-fé em face até mesmo do legítimo proprietário, limitando a possibilidade de reivindicação do bem, introduziu no ordenamento jurídico brasileiro o princípio da fé pública registral.³⁹

Para Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, assim como para Marinho Dembinski Kern, como a partir da matrícula do imóvel o adquirente já terá acesso a todas as informações necessárias à realização do seu negócio imobiliário, não mais será necessário obter diversas certidões de feitos a fim de identificar eventuais situações jurídicas a repercutir no seu negócio, em virtude da concentração dos atos jurídicos precedentes na matrícula imobiliária e da não oposição ao terceiro adquirente de boa-fé de situações jurídicas extrarregistrais.⁴⁰⁻⁴¹

Para Luiz Antônio Scavone Júnior, entretanto, o dispositivo em nada alterou o sistema brasileiro de transmissão da propriedade imobiliária. Segundo o autor, as certidões devem continuar sendo extraídas, pois, caso contrário, pode-se considerar que o terceiro agiu de má-fé, o que afastaria o parágrafo único do artigo 54 da Lei nº 13.097/2015, assim como, nos casos de fraude à execução, a súmula STJ nº 375.⁴² O autor cita, nesse sentido, acórdão do TJSP, referente à apelação nº 4006615-21.2013.8.26.0506, publicado em 22/09/2015, em que se reconheceu a fraude à execução ao se afastar a boa-fé dos adquirentes em virtude de não terem extraído certidão do distribuidor do local a demonstrar o ajuizamento de ação de cobrança e da regular citação dos alienantes. O entendimento do Desembargador Relator nesse acórdão foi o de que, em que pese a obrigação de registrar a constrição sobre o imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente, os adquirentes agiram de modo negligente ao não extraírem as certidões dos distribuidores sobre os vendedores, o que evidencia a ocorrência da alienação em fraude à execução.⁴³

³⁸ KERN, Marinho Dembinski. *A lei 13.097/2015 cit.*, p. 34.

³⁹ LAGO, Ivan Jacopetti. A lei 13.097 de 2015 e sua contribuição para a governança fundiária. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, ano 39, vol. 81, p. 155-183, jul-dez. 2016. p. 178.

⁴⁰ KERN, Marinho Dembinski. *A lei 13.097/2015 cit.*, p. 32.

⁴¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: contratos*. 7. ed. Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 550.

⁴² SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. *Direito imobiliário – teoria e prática*. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 767.

⁴³ SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. *Direito imobiliário cit.*, p. 767.

O entendimento do autor, assim como do Desembargador Relator no referido acórdão, estão em desconspasse com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça que, em sede de Recurso Repetitivo, firmou o posicionamento de que o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente, nos termos da súmula STJ nº 375, sendo que, a boa-fé, princípio geral de direito universalmente aceito, é presumida, enquanto a má-fé deve ser provada.⁴⁴

Assim, é possível depreender, a partir dos posicionamentos doutrinários acerca do artigo 54 da Lei nº 13.097/2015, que a melhor interpretação do dispositivo nos leva a introdução do princípio da fé pública registral no ordenamento jurídico brasileiro, o que representa importante avanço no tráfego imobiliário, ao garantir maior segurança e estabilidade para os negócios imobiliários, que passam a ser pautados nas informações constantes do assento, consideradas exatas e fidedignas⁴⁵, e ao determinar que as situações jurídicas extrarregistrais são inoponíveis ao terceiro de boa-fé, inclusive para fins de evicção.

Por conseguinte, o sistema brasileiro de transmissão da propriedade imobiliária, antes voltado, de modo mais intenso, à proteção do legítimo proprietário, passa a dar guarida também ao terceiro adquirente de boa-fé que atua com base nas informações constantes do assento, tendo em vista que não mais será privado do seu direito se o legítimo proprietário não consignar na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis o ato jurídico precedente.⁴⁶

II.4. Requisitos de aplicabilidade

Para que o terceiro adquirente de boa-fé seja amparado pelo princípio da fé pública registral, é necessário, em observância do artigo 54, parágrafo único, da Lei nº 13.097/2015, o cumprimento dos seguintes requisitos: posição de terceiro hipotecário, aquisição de boa-fé, aquisição por negócio jurídico em si e por si válido, existência de inexatidão registral, aquisição do titular de acordo com as informações registrais e, por último, registro do título.⁴⁷

O terceiro hipotecário não é simplesmente o terceiro que não é parte de um contrato ou de uma relação jurídica, mas o terceiro que adquiriu o direito de uma das partes de outra relação

⁴⁴ STJ. Tema repetitivo nº 243. Recurso especial nº 956943/PR. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Relator para o acórdão: Ministro João Otávio de Noronha. Data do julgamento: 20/08/2014. Data da publicação: 01/12/2014.

⁴⁵ JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa. *Efeitos substantivos* cit., p. 143-144.

⁴⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: contratos* cit., p. 549.

⁴⁷ KERN, Marinho Dembinski. *A lei 13.097/2015* cit., p. 37.

jurídica, em referência a qual há controvérsia. O direito do terceiro hipotecário tem lastro em aquisição anterior, motivo pelo qual é também denominado de subadquirente.⁴⁸

Já a boa-fé do terceiro hipotecário diz respeito ao desconhecimento de inexatidão do registro ou de vícios que atingem a titularidade do alienante, resultante das informações constantes do registro imobiliário.⁴⁹⁻⁵⁰⁻⁵¹

Os negócios jurídicos protegidos pelo princípio da fé pública registral são aqueles que têm por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais imobiliários, o que afasta, portanto, as aquisições decorrentes de declarações judiciais, administrativas ou advindas da lei.⁵²⁻⁵³⁻⁵⁴⁻⁵⁵

Além disso, o negócio jurídico deve ser em si e por si válido, visto que o registro não tem o condão de sanear eventuais vícios, a fé pública registral apenas os torna inoponíveis.⁵⁶ Não é possível por meio da incidência do princípio fazer com que a manutenção do registro convalide eventual nulidade ou anulabilidade do título causal.⁵⁷

⁴⁸ KERN, Marinho Dembinski. *A lei 13.097/2015* cit., p. 38.

⁴⁹ KERN, Marinho Dembinski. *A lei 13.097/2015* cit., p. 39.

⁵⁰ Mónica Vanderleia de Sousa Jardim, dispõe, de modo semelhante, com base no sistema alemão, que inexistirá boa-fé se no assento contiver protesto ou contradição ou tiver conhecimento o terceiro adquirente da situação jurídica extrarregistral e das consequências jurídicas resultantes da inexatidão.

JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa. *Efeitos substantivos* cit., p. 193.

⁵¹ Para Luiz Antônio Scavone Júnior, para a configuração da boa-fé do terceiro adquirente, é indispensável a obtenção das certidões judiciais a fim de identificar eventuais atos jurídicos precedentes, pois, caso contrário, pode-se considerar que o terceiro agiu de má-fé, o que afastaria o parágrafo único do artigo 54 da Lei nº 13.097/2015, assim como, nos casos de fraude à execução, a súmula STJ nº 375.

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. *Direito imobiliário* cit., p.767.

⁵² KERN, Marinho Dembinski. *A lei 13.097/2015* cit., p. 41-43.

⁵³ Nesse sentido, enuncia Afranio de Carvalho ao tratar do princípio da fé pública registral sob a ótica do sistema alemão de transmissão da propriedade imobiliária: “*Todavia importa ressaltar que a fé pública tem a sua influência limitada aos negócios jurídicos, vale dizer, aos acordos de vontades ajustados entre partes, os quais constituem a tessitura do tráfico imobiliário. Fora desse círculo negocial, a fé pública não opera, o que equivale a dizer que não protege as aquisições de direitos advindos de atos judiciais, que ficam assim a descoberto.*”

CARVALHO, Afranio de. *Registro de imóveis* cit., p. 176.

⁵⁴ Marinho Dembinski Kern enuncia que, como o artigo 54 da Lei nº 13.097/2015 não faz qualquer distinção quanto a onerosidade do negócio jurídico, é possível a sua aplicação tanto a negócios onerosos como gratuitos. O autor ressalta, entretanto, que a aquisição gratuita não deveria ser objeto de proteção pelo dispositivo, visto que há de se proteger, nessa hipótese, o legítimo titular em detrimento do terceiro, haja vista que, enquanto aquele sofreu um dano, este apenas possui interesse lucrativo.

KERN, Marinho Dembinski. *A lei 13.097/2015* cit., p. 43.

⁵⁵ Segundo Mónica Vanderleia de Sousa Jardim “*o terceiro pode ser tutelado apenas na hipótese de adquirir mediante negócio jurídico oneroso*”.

JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa. *Efeitos substantivos* cit., p. 145.

⁵⁶ KERN, Marinho Dembinski. *A lei 13.097/2015* cit., p. 41-43.

⁵⁷ MELO, Marcelo Augusto Santana de. *O Registro de Imóveis* cit., p. 73.

O requisito da inexatidão registral está associado à dissonância existente entre o registro imobiliário e a realidade jurídica extrarregistral, que importará na incidência do princípio da fé pública, se atendidos os demais requisitos.⁵⁸

No que se refere ao requisito da aquisição do titular de acordo com o registro imobiliário, é importante que a aquisição tenha ocorrido com o legítimo titular, isto é, com aquele que, em decorrência do princípio da continuidade, figura como dono atual do imóvel na matrícula, como resultado de um encadeamento lógico das transcrições.⁵⁹

O registro do título é também essencial para a incidência do princípio da fé pública registral. O caput do artigo 54 faz referência apenas aos negócios envolvendo a transferência, modificação ou constituição de direitos reais, sem citar, explicitamente, o registro. O parágrafo único, por sua vez, faz menção apenas a aquisição ou recebimento de garantia de direitos reais sobre o imóvel. Ocorre que a aquisição de direito real mediante negociação *inter vivos* só efetivamente ocorre a partir do registro, já que o nosso sistema adota também a vertente constitutiva da publicidade, motivo pelo qual é imprescindível o assento para que se possa aplicar o princípio da fé pública.⁶⁰

Todos estes requisitos balizam a adequada interpretação e aplicação do artigo 54 da Lei nº 13.097/2015 e, evidentemente, do princípio da fé pública registral, de modo a fornecer guarida às situações que efetivamente merecem proteção em função de estabilizarem e assegurarem o tráfego imobiliário brasileiro, o que, por fim, atinge a finalidade do sistema registral imobiliário.

II.5. Exceções ao princípio da fé pública registral

O artigo 54, parágrafo único, da Lei nº 13.097/2015, prevê duas situações de não incidência do princípio da fé pública registral, quais sejam, as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independem de registro de título de imóvel e os atos previstos nos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101/2005.

A primeira hipótese diz respeito às situações em que a publicidade tem função meramente declaratória, visto que a aquisição da propriedade já se deu em momento anterior

⁵⁸ KERN, Marinho Dembinski. *A lei 13.097/2015 cit.*, p. 43.

⁵⁹ KERN, Marinho Dembinski. *A lei 13.097/2015 cit.*, p. 43.

⁶⁰ KERN, Marinho Dembinski. *A lei 13.097/2015 cit.*, p. 44-45.

ao registro, como no caso da usucapião.⁶¹⁻⁶² Já a segunda hipótese é referente aos atos de registro de direitos reais e transferência da propriedade realizados após a decretação da falência, sem prenotação anterior.⁶³

Além disso, é previsto no artigo 58 da Lei nº 13.097/2015 que o disposto em seus artigos não se aplica aos imóveis pertencentes à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios, assim como às fundações e autarquias, o que afasta, por consequência, a incidência do princípio da fé pública registral também nessa hipótese.⁶⁴

III. PROPULSÃO ECONÔMICA DO TRÁFEGO IMOBILIÁRIO PELA LEI Nº 13.097/2015

Como tratado anteriormente, a Lei nº 13.097/2015, em virtude da introdução no ordenamento jurídico brasileiro do princípio da fé pública registral, modulou substancialmente o sistema brasileiro de transmissão da propriedade imobiliária.

Com a edição da supramencionada norma, modificou-se a dinâmica assecuratória do direito de terceiros de boa-fé no tráfico imobiliário brasileiro, haja vista que não poderão ser opostas as situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre imóveis. A adoção do princípio da fé pública registral pelo direito brasileiro representa uma mutação dos efeitos substantivos da publicidade registral, da segurança estática, que protege o titular registral, para a segurança dinâmica, que protege o terceiro adquirente de boa-fé, de modo a gerar segurança jurídica e estabilidade no tráfico imobiliário.⁶⁵

Além disso como decorrência da introdução do princípio da fé pública registral pelo supramencionado dispositivo, ao passo em que o registro gera a oponibilidade das situações jurídicas registradas a terceiros, ainda que não tenham efetivamente tomado conhecimento, as situações jurídicas não registradas não podem ser opostas, pois ao terceiro não foi dada a possibilidade de conhecê-las.⁶⁶ Dessa forma, em um eventual confronto entre a situação

⁶¹ KERN, Marinho Dembinski. *A lei 13.097/2015 cit.*, p. 47-48.

⁶² Nesse sentido, ainda que atendidos todos os requisitos a permitir a incidência do princípio da fé pública registral, o direito do terceiro adquirente de boa-fé não prevalecerá em detrimento dos usucapientes, por se tratar de hipótese de aquisição originária da propriedade.

LAGO, Ivan Jacopetti. *A lei 13.097 de 2015 cit.*, p. 179.

⁶³ KERN, Marinho Dembinski. *A lei 13.097/2015 cit.*, p. 47-48.

⁶⁴ LAGO, Ivan Jacopetti. *A lei 13.097 de 2015 cit.*, p. 180.

⁶⁵ TORRES, Marcelo Krug Fachin. Ônus e dever de publicizar à luz da boa-fé registral. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, ano 40, vol. 82, p. 15-51, jan/jun. 2017. p. 29-31.

⁶⁶ TORRES, Marcelo Krug Fachin. *Ônus e dever de publicizar cit.*, p. 28.

jurídica registral e situação jurídica extrarregistral, prevalecerá a primeira, em proteção àquele que diligentemente providenciou o registro em detrimento do que agiu com desídia.⁶⁷

Assim, no sistema brasileiro de transmissão da propriedade imobiliária, a publicidade registral, além de constitutiva, como requisito essencial para a concretização dos negócios jurídicos envolvendo bens imóveis (artigo 172 da LRP), publicitária, ao disponibilizar ao conhecimento coletivo as situações jurídicas registrais (artigo 17 da LRP), e meio de prova, por gerar presunção de titularidade (art. 1.245, §2º, do Código Civil), poderá ser considerada também, com a edição do artigo 54 da Lei nº 13.097/2015, como legitimadora, ao proteger o terceiro de boa-fé de situações jurídicas não constantes do assento e reputar como exatas e fidedignas as informações registrais a seu favor.

É importante mencionar ainda que, com a introdução do mencionado princípio em nosso ordenamento, mais do que presunção, há uma ficção de veracidade e exatidão das informações constantes do registro em favor do terceiro adquirente de boa-fé, impossibilitando a sua desconstituição mediante prova em contrário, como no cenário pretérito.⁶⁸⁻⁶⁹ Como consequência, na hipótese veiculada no parágrafo único do artigo 54 da Lei nº 13.097/2015, não mais poderá o legítimo proprietário reaver o bem com fundamento na evicção do terceiro adquirente de boa-fé.

Ao se gerar maior segurança jurídica e estabilidade aos negócios imobiliários, o artigo 54 da Lei nº 13.097/2015 propulsiona, social e, sobretudo, economicamente, o tráfego imobiliário brasileiro, visto que o terceiro adquirente de boa-fé poderá pautar a sua conduta tão somente nas informações disponibilizadas na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente, sem a necessidade, como no cenário pretérito, de obter diversas certidões judiciais com o intuito de diminuir os riscos decorrentes da operação.

CONCLUSÃO

O registro imobiliário, nas palavras de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal, é o guardião da propriedade e, como consequência, das liberdades civis, visto que, voltado para o princípio da segurança jurídica, garante um direito de propriedade bem definido e protegido,

⁶⁷ TORRES, Marcelo Krug Fachin. *Ônus e dever de publicizar* cit., p. 28.

⁶⁸ MELO, Marcelo Augusto Santana de. *O Registro de Imóveis* cit., p. 72.

⁶⁹ JARDIM, Mônica Vanderleia Alves de Sousa. *Efeitos substantivos* cit., p. 143-144.

fomentando a atração de recursos e gerando bem-estar social, de modo a ampliar a circulação de riquezas e o crescimento econômico do Estado.⁷⁰

É evidente que o artigo 54 da Lei nº 13.097/2015 aproximou o sistema registral brasileiro de sua missão precípua de fornecer segurança jurídica e certeza para o tráfego imobiliário ao introduzir em nosso ordenamento o princípio da fé pública registral. O referido dispositivo não só contribui para a redução de assimetrias informacionais, como também amplia a segurança e reduz os custos dos negócios imobiliários, de modo a torná-los mais céleres e estáveis.

A partir da adoção do princípio da fé pública registral, o sistema registral brasileiro, antes voltado à segurança estática, que protege o titular registral, direciona-se agora para a segurança dinâmica, que protege o terceiro adquirente de boa-fé. Passa-se a privilegiar, dessa forma, as situações jurídicas registradas em detrimento das situações jurídicas extrarregistrais, o que impõe o ônus àquele que deseja opor determinada situação a terceiros de promover o seu registro no assento.

Como decorrência disso, o dispositivo desobriga o adquirente de obter diversas certidões judiciais relativas ao alienante e ao imóvel para se assegurar e evitar um possível desfazimento posterior do seu registro, em virtude de vícios do negócio jurídico causal ou do próprio assento. Ampliou-se, assim, a abrangência do disposto na súmula 375 do STJ, já que o dispositivo abarca situações para além do espectro processual.⁷¹

Esse robustecimento do sistema registral brasileiro reflete, como já pontuado durante o trabalho, em uma vertente legitimadora da publicidade registral, na força probante absoluta do registro e na maior proteção do terceiro adquirente de boa-fé. Como consequência, reduziu-se substancialmente o campo de incidência da evicção, em virtude do fato de que o legítimo proprietário, se não consignar na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis a situação jurídica, não poderá reaver o bem do terceiro adquirente de boa-fé, em função do princípio da fé pública registral.

É necessário, entretanto, que a prática do sistema registral brasileiro acompanhe estas inovações legislativas, de modo a compatibilizar os efeitos advindos do registro com os procedimentos realizados no Cartório de Registro de Imóveis. Apesar dessa ressalva, é de se comemorar a edição do artigo 54 da Lei nº 13.097/2015, que, se efetivamente incorporado ao

⁷⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: direitos reais* cit., p. 370.

⁷¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: direitos reais* cit., p. 367.

ordenamento e cultura jurídica brasileira, representará um avanço extremamente necessário na dinâmica assecuratória do direito do terceiro adquirente de boa-fé em nosso sistema registral imobiliário a possibilitar uma propulsão econômica no tráfego imobiliário.

REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE, Demóstenes Tres. Principais alterações do novo Código Civil referentes ao Direito das Coisas. *Revista de informação legislativa*, Brasília, vol. 40, n. 158, p. 209-218, abr./jun. 2003.

BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das coisas*. vol. 02. 2. ed. Rio de Janeiro: Livraria Editora Freitas Bastos, 1946.

BRASIL. *EMI nº 00144/2014 MF MJ MTE MDIC BACEN*. Diário Oficial da União, Brasília, 12 de set. de 2014. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2014/Exm/ExmMPv656-14.doc>. Acesso em: 04 de nov. de 2019.

CARVALHO, Afranio de. *Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975, Lei nº 8.009, de 1990, e Lei nº 8.935, de 18.11.1994*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

COMISSÃO MISTA DO SENADO FEDERAL. *Parecer*. Senado Federal, Brasília, 2014. Disponível em: <<https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=3941672&ts=1567533251583&disposition=inline>>. Acesso em: 04 de nov. de 2019.

DINIZ, Maria Helena. *Sistemas de registros de imóveis*. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: contratos*. 7. ed. Salvador: Ed. JusPodivm, 2017.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: direitos reais*. 13. ed. Salvador: Ed. JusPodivm, 2017.

JARDIM, Mônica Vanderleia Alves de Sousa. *Efeitos substantivos do registro predial – terceiros para efeitos de registro*. Coimbra: Edições Almedina, 2013.

KERN, Marinho Dembinski. A lei 13.097/2015 adotou o princípio da fé pública registral?. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, ano 38, vol. 78, p. 15-58, jan/jun. 2015.

LAGO, Ivan Jacopetti. A lei 13.097 de 2015 e sua contribuição para a governança fundiária. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, ano 39, vol. 81, p. 155-183, jul-dez. 2016.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. O Registro de Imóveis e o princípio da fé-pública registral. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, ano 30, n. 63, p. 53-81, jul./dez. 2017.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. vol. 04. 25. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das Coisas*. 1834-1917. Ed. fac-similar. Brasília: Senado Federal: Superior Tribunal de Justiça, 2004.

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. *Direito imobiliário – teoria e prática*. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

SENADO FEDERAL. *Novo código civil: exposição de motivos e texto sancionado*. 2. ed. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2005. Disponível em: <<http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/70319>>. Acesso em: 17 de nov. de 2019.

SENADO FEDERAL. Sumário Executivo de Medida Provisória. *Medida Provisória nº 656/2014*. Senado Federal, Brasília, 10 de out. de 2014. Disponível em: <<https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/sumarios-de-proposicoes/mpv656>>. Acesso em: 04 de nov. de 2019.

TORRES, Marcelo Krug Fachin. Ônus e dever de publicizar à luz da boa-fé registral. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, ano 40, vol. 82, p. 15-51, jan/jun. 2017.

VIEIRA, Júlia Rosseti Picinin Arruda. *Transmissão da propriedade imóvel pelo registro do título e segurança jurídica: um estudo de história do direito brasileiro*. 2009. 234 f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo.