

XI

SEMINÁRIO
LUSO-BRASILEIRO
ESPAÑHOL-CHILENO
DE DIREITO REGISTRAL
IMOBILIÁRIO | 2016



Florianópolis-SC

27 e 28 de outubro | 16, Majestic Palace Hotel

Promoção: _____



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



Centro de Estudos Notariais e Registrais



Proteção ao terceiro adquirente de boa-fé: inoponibilidade, legitimação e a fé pública registral

Ivan Jacopetti do Lago



XI SEMINÁRIO LUSO-BRASILEIRO
ESPANHOL-CHILENO DE DIREITO
REGISTRAL IMOBILIÁRIO | 2016

Florianópolis-SC
27 e 28 de outubro | 16
Majestic Palace Hotel

Promoção:



- A recente Lei Federal 13.097 de 2015 trouxe mudanças relevantes ao sistema brasileiro de registro de imóveis.
- Com base nesta lei, o sistema passa a proteger de maneira mais intensa o terceiro adquirente de boa-fé.
- Mas que tipo de proteção o registro pode oferecer?



Os graus da proteção concedida pelo registro de imóveis.

IRIB DE TODOS.

- A mera prioridade (1ª dimensão da inoponibilidade – Mónica Jardim):
 - Quem poderia ter levado seu direito ao registro, e não o levou, não pode vê-lo prevalecer em face de terceiro que obteve o registro
 - Este efeito está presente em qualquer sistema de registro, independente de ser o registro constitutivo ou declarativo/consolidativo.



XI SEMINÁRIO LUSO-BRASILEIRO
ESPANHOL-CHILENO DE DIREITO
REGISTRAL IMOBILIÁRIO | 2016

Florianópolis-SC
27 e 28 de outubro | 16
Majestic Palace Hotel

Promoção:



Os graus da proteção concedida pelo registro de imóveis. IRIB DE TODOS.

- No sistema brasileiro, no qual vigora o princípio da inscrição e, portanto, o registro é constitutivo, a falta de registro implica a inocorrência da mutação real – e portanto a inoponibilidade do direito a terceiros, já que seu titular continuará tendo apenas um direito pessoal.
 - Com isso, a inoponibilidade do direito não registrado é uma consequência natural do sistema – pode haver transmissões *inter vivos* registradas e ineficazes pela nulidade do título; mas não há nenhuma não registrada que seja eficaz.



Os graus da proteção concedida pelo registro de imóveis. IRIB DE TODOS.

- Não se cogita da boa ou má-fé do segundo adquirente, já que, de todo modo, o alienante ainda era proprietário do bem; nem da onerosidade da aquisição.
- Ainda, não há qualquer efeito gerado pelo registro – em benefício do adquirente em questão ou de terceiros – apto a sanear defeitos do título; nem preocupação com a validade / titularidade.
 - O que há, tão somente, é uma prioridade concedida ao título registrado antes, supondo-se que todos aqueles que estiverem em conflito sejam igualmente válidos (força negativa / preclusiva da publicidade – M. Jardim).



Os graus da proteção concedida pelo registro de imóveis. IRIB DE TODOS.

- A legitimação registral (Roca Sastre).
 - O Direito reputa exato o conteúdo do registro, mas de maneira menos intensa de como o faz com a fé-pública.
 - Na legitimação há uma exatidão “em princípio”, já que a presunção que milita em favor do conteúdo registrado admite prova em contrário.
 - Já na fé-pública, o terceiro que por ela é protegido o é de maneira definitiva, ficando mantido seu direito.



Os graus da proteção concedida pelo registro de imóveis. IRIB DE TODOS.

- A legitimação pode vigorar em sistemas em que o registro é constitutivo (como no Brasil) ou não (como na Espanha); e pode ser ou não acompanhada da fé-pública.
- Como se viu, a legitimação gera uma exatidão “em princípio”, pelo que, até a prova de eventual irregularidade (e cancelamento do registro), a realidade registral prevalece sobre a extra-registral.



XI SEMINÁRIO LUSO-BRASILEIRO
ESPANHOL-CHILENO DE DIREITO
REGISTRAL IMOBILIÁRIO | 2016

Florianópolis-SC
27 e 28 de outubro | 16
Majestic Palace Hotel

Promoção:



Os graus da proteção concedida pelo registro de imóveis.

IRIB DE TODOS.

- Com isso, protege-se – ainda que provisoriamente – o titular registral do direito, bem como terceiros que dele adquiriram: presume-se que o direito existe e que pertence àquela pessoa; e, por outro lado, presume-se que um direito cujo registro foi cancelado não existe.
- Assim como na fé-pública, a proteção oriunda da legitimação registral deriva da confiança depositada em uma situação jurídica aparentemente exata (tal como na *Gewere* alemã).



XI SEMINÁRIO LUSO-BRASILEIRO
ESPANHOL-CHILENO DE DIREITO
REGISTRAL IMOBILIÁRIO | 2016

Florianópolis-SC
27 e 28 de outubro | 16
Majestic Palace Hotel

Promoção:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil



Os graus da proteção concedida pelo registro de imóveis. IRIB DE TODOS.

- Destaque-se que a legitimação reveste a situação jurídica constante do registro, ainda que esta seja discrepante daquela contida no título que deu origem à inscrição.
- Por isso:
 - Somente opera seus efeitos se o registro foi feito no cartório, livro e sob a forma legalmente determinados;
 - Não pode haver no registro inscrições que contraditem o que consta do assento em questão;
 - A aparência de exatidão deve resultar do conjunto de assentos relativos àquele imóvel (ex.: assentos contraditórios entre si; duplicidade de matrículas).



Os graus da proteção concedida pelo registro de imóveis.

- A legitimação não abrange:
 - Direitos pessoais sem transcendência real (por exemplo, se consta do registro certa obrigação do vendedor);
 - Existência/titularidade de direitos sobre bens móveis (salvo quando há previsão legal específica);
 - Dados que digam respeito ao estado e capacidade dos sujeitos;
 - Circunstâncias de fato não ligadas intimamente ao direito real (Hedemann: dados físicos do imóvel).



Os graus da proteção concedida pelo registro de imóveis. IRIB DE TODOS.

- Por outro lado, a legitimação abrange:
 - A existência do direito real (mas não se presume que o registro seja íntegro, ou seja, que não há outros direitos não registrados sobre o bem); ou sua inexistência, se o registro foi cancelado.
 - A correspondência entre o que consta do registro e o título que lhe deu causa (e se houver discrepância, servirá o título de fundamento à retificação).



Os graus da proteção concedida pelo registro de imóveis. IRIB DE TODOS.

- A extensão do direito real, o que inclui as relações jurídicas decorrentes do seu estatuto próprio; bem como as limitações impostas pelo título.
 - E quanto aos limites e dimensões do imóvel?
- A existência e validade da causa jurídica do direito.
- A titularidade do direito real (que se prova pela certidão do registro, em juízo ou fora dele, sendo possível prova em contrário);



Os graus da proteção concedida pelo registro de imóveis.

IRIB DE TODOS.

- Os efeitos da legitimação, contudo, não se limitam a gerar prova a se apresentar em juízo. Se estende:
 - Ao exercício do direito pelo seu titular, bem como seu poder de disposição;
 - Ao exercício de direitos de terceiros contra ele, como, por exemplo, o beneficiário de servidão que onere o bem; aquele que tenha direito de ser indenizado por danos causados pelo imóvel; o Fisco; etc.



XI SEMINÁRIO LUSO-BRASILEIRO
ESPANHOL-CHILENO DE DIREITO
REGISTRAL IMOBILIÁRIO | 2016

Florianópolis-SC
27 e 28 de outubro | 16
Majestic Palace Hotel

Promoção:



ENOR
Centro de Estudos Notariais e Registrais

Registadores
DE ESPANHA



Os graus da proteção concedida pelo registro de imóveis.

IRIB DE TODOS.

- Os efeitos da legitimação cessam quando demonstrada a inexatidão do registro, a qual pode decorrer:
 - De a realidade extra-registral ter sido alterada, sem que o registro a tenha acompanhado;
 - De o registro ter sido alterado, sem que tivesse havido alteração na realidade extra-registral;
 - De o registro ter sido alterado de maneira diversa da mudança que ocorreu na realidade extra-registral.



XI SEMINÁRIO LUSO-BRASILEIRO
ESPANHOL-CHILENO DE DIREITO
REGISTRAL IMOBILIÁRIO | 2016

Florianópolis-SC
27 e 28 de outubro | 16
Majestic Palace Hotel

Promoção:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil



Centro de Estudos Notariais e Registrais



Os graus da proteção concedida pelo registro de imóveis.

IRIB DE TODOS.

- A legitimação registral no direito positivo:
 - **Alemanha – BGB, §891**: A inscrição de um direito no livro fundiário importa presunção da existência do direito na pessoa do titular. O cancelamento de um direito inscrito no livro fundiário importa presunção da inexistência deste direito.



XI SEMINÁRIO LUSO-BRASILEIRO
ESPANHOL-CHILENO DE DIREITO
REGISTRAL IMOBILIÁRIO | 2016

Florianópolis-SC
27 e 28 de outubro | 16
Majestic Palace Hotel

Promoção:



ENOR
Centro de Estudos Notariais e Registrais

Registadores
DE ESPANHA



Os graus da proteção concedida pelo registro de imóveis. IRIB DE TODOS.

- **Suíça – Código Civil, art. 937:** Presunções para os imóveis: Para os imóveis inscritos no registro fundiário, a presunção do direito e as ações possessórias militam somente a favor da pessoa inscrita.



XI SEMINÁRIO LUSO-BRASILEIRO
ESPANHOL-CHILENO DE DIREITO
REGISTRAL IMOBILIÁRIO | 2016

Florianópolis-SC
27 e 28 de outubro | 16
Majestic Palace Hotel



Os graus da proteção concedida pelo registro de imóveis.

IRIB DE TODOS.

- **Espanha – Ley hipotecaria (1946):**
- **Art. 38:** A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.
- **Art. 97:** Cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera.



XI SEMINÁRIO LUSO-BRASILEIRO
ESPANHOL-CHILENO DE DIREITO
REGISTRAL IMOBILIÁRIO | 2016

Florianópolis-SC
27 e 28 de outubro | 16
Majestic Palace Hotel

Promoção:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

ENOR

Centro de Estudos Notariais e Registrais

Registadores
DE ESPAÑA



Os graus da proteção concedida pelo registro de imóveis.

IRIB DE TODOS.

- A fé-pública:
 - Também tem por objetivo proteger a confiança que terceiros depositam no registro; mas o faz de maneira mais intensa, em benefício do tráfico jurídico (M. Jardim – Sistemas de proteção máxima).
 - Com isso, atendidos os pressupostos, a lei reputa exato o conteúdo dos livros de registro, ainda que não o sejam (pelo que não há apenas uma presunção, mas uma ficção: para os efeitos propostos, o titular registral é o *verum dominus*).



XI SEMINÁRIO LUSO-BRASILEIRO
ESPANHOL-CHILENO DE DIREITO
REGISTRAL IMOBILIÁRIO | 2016

Florianópolis-SC
27 e 28 de outubro | 16
Majestic Palace Hotel

Promoção:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil



Centro de Estudos Notariais e Registrais



Os graus da proteção concedida pelo registro de imóveis. IRIB DE TODOS.

- Os pressupostos variam de sistema para sistema. Mas de maneira geral:
 - O terceiro adquirente (considerando-se uma cadeia de transmissões);
 - Por negócio jurídico (oneroso ou não, conforme o caso);
 - De boa fé;
- fica protegido, em definitivo.
- Com isso, o registro não apenas é considerado exato, como também completo.



Os graus da proteção concedida pelo registro de imóveis. IRIB DE TODOS.

- A fé pública, por exemplo, pode superar os seguintes problemas:
 - Direito registrado existe, mas o registro discrepa do conteúdo do título;
 - Direito registrado existe ainda, mas foi indevidamente cancelado;
 - Direito registrado existia, mas não existe mais, e não consta o cancelamento;
 - Existe um direito não registrado;
 - Direito existe, está registrado, mas está sendo ameaçado, e o registro não faz menção a este fato.



Os graus da proteção concedida pelo registro de imóveis.

IRIB DE TODOS.

– Qual é a abrangência da fé pública?

- Existência, extensão e titularidade do direito;

– O que a fé pública não abrange?

- Dados meramente de fato;
- Estado e capacidade dos sujeitos;
- Direitos sobre bens móveis;
- A materialidade e os dados físicos do imóvel (novamente, é polêmico – por vezes, dados físicos, como a inclusão ou não de certa área, repercute no direito).



XI SEMINÁRIO LUSO-BRASILEIRO
ESPANHOL-CHILENO DE DIREITO
REGISTRAL IMOBILIÁRIO | 2016

Florianópolis-SC
27 e 28 de outubro | 16
Majestic Palace Hotel

Promoção:



Os graus da proteção concedida pelo registro de imóveis. IRIB DE TODOS.

- Observe-se, contudo, que a fé pública não sana defeitos eventualmente existentes nos títulos anteriores da cadeia; apenas protege o terceiro dos efeitos do reconhecimento destes defeitos.
- Ainda, nos sistemas de fé pública não necessariamente vigora a “força formal do registro”, na qual a mutação real prescinde de causa, e se dá somente por conta do modo de aquisição, simples ou complexo (abstração).
 - Na verdade, há sistemas de fé pública causais: Espanha, Áustria, Suíça.



Os graus da proteção concedida pelo registro de imóveis. IRIB DE TODOS.

- A fé pública no direito positivo:
 - **Alemanha – BGB, § 892:** O teor do livro fundiário é reputado exato em favor daquele que adquire por ato jurídico um direito sobre um imóvel ou um direito que grave outro direito desta natureza, salvo se houver a inscrição de uma contradita ou que a inexatidão seja conhecida pelo adquirente.



XI SEMINÁRIO LUSO-BRASILEIRO
ESPANHOL-CHILENO DE DIREITO
REGISTRAL IMOBILIÁRIO | 2016

Florianópolis-SC
27 e 28 de outubro | 16
Majestic Palace Hotel

Promoção:



ENOR
Centro de Estudos Notariais e Registrais

Registadores
DE ESPAÑA



Os graus da proteção concedida pelo registro de imóveis. IRIB DE TODOS.

- **Suíça – Código Civil, art. 973:** Terceiros de boa fé. Quem, de boa fé, confiando em uma inscrição no registro, adquiriu uma propriedade, ou outros direitos reais, deve ser protegido em sua aquisição.



XI SEMINÁRIO LUSO-BRASILEIRO
ESPANHOL-CHILENO DE DIREITO
REGISTRAL IMOBILIÁRIO | 2016

Florianópolis-SC
27 e 28 de outubro | 16
Majestic Palace Hotel



Promoção:



Os graus da proteção concedida pelo registro de imóveis. IRIB DE TODOS.

- **Espanha - Ley Hipotecaria (1946): Art. 34:** El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.



A evolução do sistema brasileiro de registro IRIB DE TODOS.

- Gênese e evolução do sistema registral imobiliário brasileiro.
- A transmissão da propriedade nas Ordenações.
 - Livro IV das Ordenações afonsinas (1447-1521);
 - Livro IV das Ordenações manuelinas (1521-1602);
 - Livro IV das Ordenações filipinas (1602-).



XI SEMINÁRIO LUSO-BRASILEIRO
ESPANHOL-CHILENO DE DIREITO
REGISTRAL IMOBILIÁRIO | 2016

Florianópolis-SC
27 e 28 de outubro | 16
Majestic Palace Hotel

Promoção:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil



A evolução do sistema brasileiro de registro IRIB DE TODOS.

- Modo de aquisição da propriedade nas Ordenações: tradição.
 - Recepção em Portugal do Direito Romano Justinianeu.
- (D. 50.17.54): *"Ulpianus libro XLVI ad edictum - Nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet"*.



XI SEMINÁRIO LUSO-BRASILEIRO
ESPANHOL-CHILENO DE DIREITO
REGISTRAL IMOBILIÁRIO | 2016

Florianópolis-SC
27 e 28 de outubro | 16
Majestic Palace Hotel

Promoção:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil



Centro de Estudos Notariais e Registrais



A evolução do sistema brasileiro de registro IRIB DE TODOS.

- Ordenações Filipinas, Livro IV, Título VII:
- *Do que vende huma mesma cousa duas vezes a diversas pessoas – Se o que for senhor de alguma cousa, a vender duas vezes a desvairadas pessoas, o que primeiro ouver a entrega della será della feito verdadeiro senhor, se della pagou o preço, por que lho foi vendida, ou se se houve o vendedor por pago della, porque concorrendo assi na dita venda entrega da cousa e paga do preço, o fazem ser senhor della.*



XI SEMINÁRIO LUSO-BRASILEIRO
ESPANHOL-CHILENO DE DIREITO
REGISTRAL IMOBILIÁRIO | 2016

Florianópolis-SC
27 e 28 de outubro | 16
Majestic Palace Hotel

Promoção:



A evolução do sistema brasileiro de registro IRIB DE TODOS.

- Há narrativas de que havia, efetivamente, vendas de terras no Brasil Colônia. Uma destas narrativas é feita pelo jesuíta italiano André João Antonil, que aconselha cuidados na compra:
 - *“não deixar a escritura e outros documentos na caixa da mulher, ou sobre a mesa, para que não seja necessário mandar dizer muitas missas a Santo Antônio para achar algum papel importante que desapareceu, quando houver mister exhibí-lo. Porque lhe acontecerá que a criada ou serva tire duas ou três folhas da caixa da senhora para embrulhar com elas o que mais lhe agradar; e o filho mais pequeno tirará também algumas da mesa, para pintar caretas, ou para fazer barquinhos de papel, em que naveguem moscas e grilos; ou finalmente, o vento fará que voem fora da casa sem penas”.*



A evolução do sistema brasileiro de registro IRIB DE TODOS.

- No entanto, a tradição não era necessariamente efetiva; e, tratando-se de bens imóveis, era, em geral, ficta, por meio de uma cláusula de estilo, como relata Correa Telles:

- *“...e recebido o preço por eles vendedores, disseram que desde já transferem ao comprador todo o domínio, direito, acção e posse...”*



XI SEMINÁRIO LUSO-BRASILEIRO
ESPANHOL-CHILENO DE DIREITO
REGISTRAL IMOBILIÁRIO | 2016

Florianópolis-SC
27 e 28 de outubro | 16
Majestic Palace Hotel

Promoção:



A evolução do sistema brasileiro de registro IRIB DE TODOS.

- A criação de um registro geral de imóveis: Lei 1.237/1864.
 - Foco: criação de um bom sistema hipotecário (registro das transmissões se destina a estabelecer um substrato para as hipotecas).
 - O projeto do Conselheiro Nabuco introduziria no Brasil os princípios da publicidade e especialidade; mas quais seriam seus efeitos?



A evolução do sistema brasileiro de registro IRIB DE TODOS.

- A adoção do sistema germânico foi defendida por alguns membros da comissão que avaliou o projeto na Câmara; no entanto, esta idéia foi rechaçada pela comissão do Senado, que a entendeu incompatível com o sistema então em vigor: permanência das ações reais contra o adquirente; o fato de o registro não se revestir da força da coisa julgada; a inexistência de demarcação da terra e de um cadastro dos imóveis.



XI SEMINÁRIO LUSO-BRASILEIRO
ESPANHOL-CHILENO DE DIREITO
REGISTRAL IMOBILIÁRIO | 2016

Florianópolis-SC
27 e 28 de outubro | 16
Majestic Palace Hotel

Promoção:



A evolução do sistema brasileiro de registro IRIB DE TODOS.

- 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 transcripção e desde a data della.

§ 4º A transcripção não induz a prova do dominio que fica salvo a quem fôr.



A evolução do sistema brasileiro de registro IRIB DE TODOS.

- Assim, o registro foi criado de maneira a não gerar prova da propriedade (nem pela legitimação, nem pela fé pública); mas com efeitos que não se limitavam a gerar publicidade do direito real.
 - “Tradição legal da propriedade imobiliária” (Teixeira de Freitas): é condição da transmissão, mas nada agrega ou retira da substância do título aquisitivo.



A evolução do sistema brasileiro de registro IRIB DE TODOS.

- Código Civil Brasileiro de 1916: Introduz a legitimação; preserva a inscrição.
 - Art. 859. Presume-se pertencer o direito real à pessoa, em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu.
 - Art. 860. Se o teor do registro de imóveis não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar que se retifique.
 - Parágrafo único. Enquanto se não transcrever o título de transmissão, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel, e responde pelos seus encargos.



A evolução do sistema brasileiro de registro IRIB E TODOS.

- Contudo, a compreensão do artigo 859 causou muita polêmica: teria o Código adotado a fé-pública?
- 1ª corrente – Lysippo Garcia – introdução da fé-pública – argumentos:
 - Durante a tramitação do Código fora suprimido um parágrafo ao artigo, segundo o qual “a inscrição não induz prova de domínio que fica a salvo a quem de direito”.
 - Os traços mais marcantes do sistema germânico estavam em vigor no Brasil:
 - livros com força probante, isto é, com presunção de veracidade;
 - qualificação registral;
 - publicidade.



A evolução do sistema brasileiro de registro IRIB DE TODOS.

- 2ª corrente – Soriano Neto – não introdução da fé-pública - argumentos:
 - O artigo 859 do CC/1916 fora inspirado no §891 do BGB, que geraria presunção meramente processual, e não no §892, que seria o verdadeiro portador da fé-pública.
 - Inexistência de livros baseados em matrículas individualizadas dos imóveis e de cadastro;
 - Risco ao verdadeiro proprietário, que poderia ser espoliado pelo registro;
 - Inexistência no Brasil do negócio abstrato de transmissão.



A evolução do sistema brasileiro de registro IRIB DE TODOS.

- A resposta de Serpa Lopes:
 - A fé-pública material não necessariamente depende da existência de um cadastro, já que registro e cadastro têm natureza e finalidade distintas; ainda, o registro de imóveis brasileiro, ainda que não organizado por base real, tinha por objeto imóveis delimitados.
 - A abstração não é essencial à implantação da fé-pública, havendo exemplos de sistemas que a adotam e são causais (Suíça, Áustria).
 - A dúvida registral, por afirmar o princípio da legalidade, dá ao registrador prerrogativas semelhantes às detidas pelo encarregado do registro no sistema germânico;
 - A inexistência de responsabilidade do Estado pelos defeitos no ato de registro (que à época era objeto de discussão) poderia ser um óbice prático, mas era matéria dissociada dos efeitos do registro.



XI SEMINÁRIO LUSO-BRASILEIRO
ESPANHOL-CHILENO DE DIREITO
REGISTRAL IMOBILIÁRIO | 2016

Florianópolis-SC
27 e 28 de outubro | 16
Majestic Palace Hotel

Promoção:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil



Centro de Estudos Notariais e Registrais



A evolução do sistema brasileiro de registro IRIB E TODOS.

- Acabou prevalecendo o entendimento de que o artigo 859 gerava apenas legitimação - presunção relativa, não havendo prova cabal da propriedade.
- Isto foi consagrado no artigo 1.247 do Código Civil de 2002: *“Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule. Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente”*.



XI SEMINÁRIO LUSO-BRASILEIRO
ESPANHOL-CHILENO DE DIREITO
REGISTRAL IMOBILIÁRIO | 2016

Florianópolis-SC
27 e 28 de outubro | 16
Majestic Palace Hotel

Promoção:



A evolução do sistema brasileiro de registro IRIB DE TODOS.

- A Lei 13.097:
 - Origem: Medida Provisória 656/2014.
- Exposição de motivos: concentração; assimetria de informações; vácuo informacional.
- Assimetria de informações: AKERLOF, George, *“The market for “Lemons”: Quality Uncertainty and the Market Mechanism”*, 1970.



XI SEMINÁRIO LUSO-BRASILEIRO
ESPANHOL-CHILENO DE DIREITO
REGISTRAL IMOBILIÁRIO | 2016

Florianópolis-SC
27 e 28 de outubro | 16
Majestic Palace Hotel

Promoção:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil



Centro de Estudos Notariais e Registrais



A evolução do sistema brasileiro de registro IRIB DE TODOS.

- A Lei 13.097 de 2015 prevê três modalidades de reforço à eficácia do registro de imóveis:
 - uma de mera inoponibilidade;
 - e duas de fé-pública.



XI SEMINÁRIO LUSO-BRASILEIRO
ESPANHOL-CHILENO DE DIREITO
REGISTRAL IMOBILIÁRIO | 2016

Florianópolis-SC
27 e 28 de outubro | 16
Majestic Palace Hotel



Promoção:



A evolução do sistema brasileiro de registro IRIB DE TODOS.

- - 1a Modalidade: mera inoponibilidade.
- **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.



XI SEMINÁRIO LUSO-BRASILEIRO
ESPANHOL-CHILENO DE DIREITO
REGISTRAL IMOBILIÁRIO | 2016

Florianópolis-SC
27 e 28 de outubro | 16
Majestic Palace Hotel

Promoção:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil



Associação Nacional dos Registradores do Brasil



A evolução do sistema brasileiro de registro IRIB DE TODOS.

- Quem recebe a proteção? Aqueles que se beneficiem do negócio cuja eficácia pode restar prejudicada pelas situações mencionadas nos incisos do artigo.
- E contra quem? Contra atos relativos ao alienante do bem, ou titulares anteriores, desde que consistentes nas hipóteses expressamente previstas.
- De maneira geral: riscos de solvência dos transmitentes; litigiosidade da coisa; restrições ocultas ao gozo da coisa.



XI SEMINÁRIO LUSO-BRASILEIRO
ESPANHOL-CHILENO DE DIREITO
REGISTRAL IMOBILIÁRIO | 2016

Florianópolis-SC
27 e 28 de outubro | 16
Majestic Palace Hotel

Promoção:



A evolução do sistema brasileiro de registro IRIB DE TODOS.

- Em princípio, há um conflito entre dois direitos válidos, prevalecendo o anteriormente levado ao registro.
- Com isso, o interessado em ver seu direito oposto ao adquirente do bem passa a ter um ônus de providenciar sua inscrição nas matrículas dos imóveis que queira ver atingidos por ele, sob pena de inoponibilidade.



A evolução do sistema brasileiro de registro IRIB DE TODOS.

- - Esta inscrição, como regra, não depende de decisão judicial específica, bastando a apresentação ao registro de requerimento acompanhado de certidão que comprove o ato; no entanto, haverá necessidade de decisão judicial nas ações que, não sendo execuções, nem estando em fase executiva, tenham resultados patrimoniais que possam, a critério do juiz, reduzir o proprietário do bem à insolvência.
- - Cabe ao interessado indicar os bens; mas deve o juiz restringir a providência a quantos bastem para garantir a satisfação do crédito.
- - Recebida a ordem judicial, deve o oficial prenotá-la e cumprí-la ou devolvê-la com exigências, no prazo de cinco dias; e, após o cumprimento, deve comunicar o fato ao juiz, no prazo de dez dias.



XI SEMINÁRIO LUSO-BRASILEIRO
ESPANHOL-CHILENO DE DIREITO
REGISTRAL IMOBILIÁRIO | 2016

Florianópolis-SC
27 e 28 de outubro | 16
Majestic Palace Hotel

Promoção:



A evolução do sistema brasileiro de registro IRIB DE TODOS.

- 2a Modalidade: fé-pública.
- Lei 13.097, artigo 54, 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.



XI SEMINÁRIO LUSO-BRASILEIRO
ESPANHOL-CHILENO DE DIREITO
REGISTRAL IMOBILIÁRIO | 2016

Florianópolis-SC
27 e 28 de outubro | 16
Majestic Palace Hotel

Promoção:



A evolução do sistema brasileiro de registro IRIB DE TODOS.

- Quem recebe a proteção da fé-pública? Terceiro, DE BOA-FÉ, que adquirir ou receber em garantia direitos sobre os bens.
- E contra quem? Contra quem ostente “situação jurídica” não constante da matrícula – por exemplo, o *verum dominus*.



XI SEMINÁRIO LUSO-BRASILEIRO
ESPANHOL-CHILENO DE DIREITO
REGISTRAL IMOBILIÁRIO | 2016

Florianópolis-SC
27 e 28 de outubro | 16
Majestic Palace Hotel

Promoção:



A evolução do sistema brasileiro de registro IRIB DE TODOS.

- Diferentemente do que ocorre no primeiro caso, não há ainda uma ação judicial em curso, uma ordem de indisponibilidade etc, que pudesse ser levada à matrícula; mas há uma situação de risco ao adquirente, como um defeito na cadeia de transmissões.
- Ainda, há um outro requisito para que a proteção seja aplicável: a boa-fé do adquirente, cabendo ao titular da situação jurídica não inscrita provar a má-fé.



XI SEMINÁRIO LUSO-BRASILEIRO
ESPANHOL-CHILENO DE DIREITO
REGISTRAL IMOBILIÁRIO | 2016

Florianópolis-SC
27 e 28 de outubro | 16
Majestic Palace Hotel

Promoção:



A evolução do sistema brasileiro de registro IRIB DE TODOS.

- Importante: a proteção se dá ao TERCEIRO, aquele que não adquiriu o bem ou o direito de quem teve sua situação jurídica violada.
 - Exemplo: B, de boa-fé, compra um bem de alguém que se passa por A, o qual figura na matrícula como proprietário. Terá esta proteção?



XI SEMINÁRIO LUSO-BRASILEIRO
ESPANHOL-CHILENO DE DIREITO
REGISTRAL IMOBILIÁRIO | 2016

Florianópolis-SC
27 e 28 de outubro | 16
Majestic Palace Hotel



ENOR
Centro de Estudos Notariais e Registrais

Registadores
DE ESPAÑA



A evolução do sistema brasileiro de registro IRIB DE TODOS.

- 3a Modalidade: fé-pública.
- Lei 13.097, artigo 55: **A alienação ou oneração de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio edilício, devidamente registrada, não poderá ser objeto de evicção ou de decretação de ineficácia**, mas eventuais credores do alienante ficam sub-rogados no preço ou no eventual crédito imobiliário, sem prejuízo das perdas e danos imputáveis ao incorporador ou empreendedor, decorrentes de seu dolo ou culpa, bem como da aplicação das disposições constantes da Lei no 8.078, de 11 de setembro de 1990.



XI SEMINÁRIO LUSO-BRASILEIRO
ESPANHOL-CHILENO DE DIREITO
REGISTRAL IMOBILIÁRIO | 2016

Florianópolis-SC
27 e 28 de outubro | 16
Majestic Palace Hotel

Promoção:



ENOR
Centro de Estudos Notariais e Registrais

Registadores
DE ESPANHA



A evolução do sistema brasileiro de registro IRIB DE TODOS.

- Quem recebe a proteção da fé-pública? O adquirente de unidade autônoma integrante de incorporação imobiliária ou condomínio edilício; ou o adquirente de lote oriundo de parcelamento do solo.
- A lei não faz esta distinção; mas o dispositivo somente faz sentido se interpretado de maneira a ser aplicável exclusivamente na alienação feita pelo empreendedor.



A evolução do sistema brasileiro de registro IRIB DE TODOS.

- Proteção contra evicção e contra decretação de ineficácia.
- Não se exige a boa-fé do adquirente (e não há relevância a prova de sua má-fé); nem são aplicáveis as exceções previstas para as modalidades do artigo 54 – aquisições que ocorrem à margem do registro e falência.



A evolução do sistema brasileiro de registro IRIB DE TODOS.

- Exceções ao reforço de eficácia:
 - a) Situações jurídicas decorrentes de aquisições que se dão à margem do registro (não aplicável à terceira modalidade);
 - b) Aquisições e onerações mencionadas nos artigos 129 e 130 da Lei 11.101/2005 (não aplicável à terceira modalidade);
 - c) Imóveis públicos;
 - d) Créditos tributários regularmente inscritos em dívida ativa (CTN, artigo 185).



A evolução do sistema brasileiro de registro IRIB DE TODOS.

- Alguns problemas específicos:
 - a) Situação transitória – o prazo de dois anos (atos anteriores à vigência da lei devem ser levados ao registro até 20/02/2017, sendo ainda oponíveis até lá, mesmo não inscritos);
 - b) Exceções ao reforço – são convenientes?
 - c) O papel crucial da jurisprudência.



A evolução do sistema brasileiro de registro IRIB DE TODOS.

- A atual compreensão da jurisprudência:
 - Pesquisa feita nos tribunais superiores, 27 Tribunais de Justiça e 5 TRFs - panorama:
 - STJ e STF: Nada.
 - TJSP: Há acórdãos que fazem cumprir a legitimação, denominando-a fé pública; bem como deferindo averbações na forma do artigo 54.
 - TJDFT: Há decisão afastando a incidência de fraude à execução mencionando a Lei 13.097 e a inexistência, na matrícula, de risco à aquisição.



A evolução do sistema brasileiro de registro IRIB DE TODOS.

- TJMG: Em decisão que afastou a incidência de fraude à execução, foi afirmado o que segue: “O registro público é o único serviço estatal inteiramente comprometido com a consecução das garantias da publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, sendo um dos seus objetivos proporcionar a segurança às relações jurídicas. É por meio da publicidade oponível a todos os terceiros, que os registros públicos podem afirmar a boa-fé dos que praticam atos jurídicos, amparados na presunção de certeza irradiada a partir de tais registros” (Desembargador Marcelo Guimarães Rodrigues, Apelação Cível 1.0290.14.003348-8/001).
- TJAM: Caso em que bloqueio de matrícula foi negado porque imóvel era unidade autônoma e seguiu o artigo 55 da Lei 13.097 (Agl 4000781-44.2015.8.04.0000).



XI SEMINÁRIO LUSO-BRASILEIRO
ESPANHOL-CHILENO DE DIREITO
REGISTRAL IMOBILIÁRIO | 2016

Florianópolis-SC
27 e 28 de outubro | 16
Majestic Palace Hotel

Promoção:



ENOR
Centro de Estudos Notariais e Registrais

Registadores
DE ESPANHA



A evolução do sistema brasileiro de registro IRIB DE TODOS.

- Em conclusão: qual é a atual configuração do sistema brasileiro?
 - O registro deixa de ser um análogo da tradição;
 - segue sendo constitutivo;
 - passa a ter eficácia material, ou seja, pode criar direitos onde eles não existiam;
 - continua sendo causal;
 - e passa a ser um registro forte (Mónica Jardim – “de proteção máxima”, e, em definitivo, um registro de direitos.

