



XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

CONSTRIÇÕES JUDICIAIS: INEFICÁCIA, NULIDADE E ANULABILIDADE DE ATOS DIANTE DA LEI Nº 13.097/2015. FÉ PÚBLICA REGISTRAL OU INOPONIBILIDADE?

DANIEL LAGO RODRIGUES
Registrador Imobiliário em Taboão da Serra-SP

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO



Eficácia Contratual

- **Eficácia *inter partes*:** *res inter alios acta*.
Decorre do mero consenso entre as partes.
Atendimento à autonomia privada (art.5º, II CF)
- **Eficácia *ultra partes*:** contratação com a sociedade. Decorre do registro. Atendimento à legalidade estrita.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAR
IMOBILIÁRIO

Sistemas de registro

- **Documentos:** sem depuração do conteúdo.
Sem qualificação de conteúdo. Análise jurídica *ex post*
- **Direitos:** depuração forte do conteúdo.
Análise jurídica *ex ante*

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAR
IMOBILIÁRIO

Segurança jurídica

- **Estática:** ninguém é privado de seu direito subjetivo sem que consinta. Protege-se o *verus dominus*.
- **Dinâmica:** o adquirente não pode ser privado do direito adquirido por motivo que lhe era desconhecidas e que não se lhe exigia conhecer. Protege-se o terceiro de boa-fé.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

MODOS DE PROTEÇÃO À LUZ DO DIREITO ECONÔMICO (*R. Posner*)

	PROTEÇÃO DO <i>VERUS DOMINUS</i>	PROTEÇÃO DO TERCEIRO DE BOA-FÉ
SEGURANÇA ESTÁTICA	Regra de propriedade (reivindicatória)	Regra de responsabil// (indenizatória)
SEGURANÇA DINÂMICA	Regra de responsabil// (indenizatória)	Regra de propriedade (reivindicatória)

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

MODOS DE PROTEÇÃO À LUZ DOS SISTEMAS REGISTRAIS DE DIREITOS

REGISTRO DE DOCUMENTOS	REGISTRO DE DIREITOS
Sem análise de legalidade prévia	Com análise de legalidade prévia
Sem presunção qualificada	Gera presunção qualificada
Não define o verus dominus, mas sim o juízo	Define o verus dominus (absoluta ou relativamente)



XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

MODOS DE PROTEÇÃO À LUZ DOS SISTEMAS REGISTRALIS DE DIREITOS

	PROTEÇÃO DO <i>VERUS DOMINUS</i>	PROTEÇÃO DO TERCEIRO DE BOA-FÉ
LEGITIMAÇÃO REGISTRAL	Regra de propriedade (reivindicatória)	Regra de responsabil// (indenizatória)
FÉ PÚBLICA	Regra de responsabil// (indenizatória)	Regra de propriedade (reivindicatória)

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



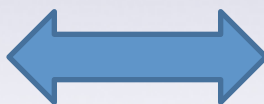
Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

DIFERENÇA BÁSICA ENTRE FÉ PÚBLICA E LEGITIMAÇÃO REGISTRAL



XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

MODO DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

TÍTULO + MODO (Em geral)

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

MODO DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

NEGÓCIO + REGISTRO (Em geral)

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO



MODO DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

REGISTRO



ACORDO REAL DISPOSITIVO



NEGÓCIO OBRIGACIONAL

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAR
IMOBILIÁRIO

MODALIDADES DE FÉ PÚBLICA

(conceitos estipulativo-dogmáticos)

CONVALIDANTE	Proteção do adquirente pela <u>abstração</u> entre o <u>registro</u> e os <u>demais elementos da aquisição da propriedade</u>
	Presunção <i>juris et de jure inter partes e inter tertius</i> Decorre de um processo de purga de vicissitudes
NÃO CONVALIDANTE	Proteção do 3o. de boa-fé pela <u>abstração</u> entre <u>acordo real</u> e o <u>negócio pessoal</u>
	a) Proteção como efeito da inscrição b) Proteção como efeito da teoria da aparência
	Presunção <i>juris tantum inter partes e juris et de jure inter tertius</i> A fé pública sofre redução pela legitimação registral

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAR
IMOBILIÁRIO

DUAS MODALIDADES BÁSICAS DE LEGITIMAÇÃO REGISTRAL

EM SISTEMAS CAUSAIS

	PLENA	- Presunção <i>juris tantum inter partes e inter tertius</i>

RESIDUAL EM SISTEMAS PREDOMINANTEMENTE ABSTRATOS

	RESTRITA	- Presunção <i>juris tantum</i> apenas <i>inter partes</i>
		- Sofre redução pelo Sistema de Fé Pública

Sistemas de Proteção do Direito Inscrito

(conceitos estipulativo-dogmáticos)

1. MONISTA	a) SISTEMA LATINO	PLANO DA EFICÁCIA Inoponibilidade
	b) SISTEMA GERMÂNICO	PLANO DA VALIDADE- EXISTÊNCIA Implica no prévio cancelamento do registro
2. DUALISTA	MISTO	

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAR
IMOBILIÁRIO

BOA-FÉ REGISTRAL

(Conceitos estipulativo-dogmáticos)

ABSOLUTA	Oponibilidade Absoluta do inscrito	A inscrição uma vez feita gera má-fé absoluta do 3º
	Inoponibilidade absoluta do não inscrito	Presume-se absolutamente a boa-fé do 3º quanto ao fato não inscrito
RELATIVA	Inoponibilidade relativa do não inscrito	presume-se a boa-fé, mas admite prova da má-fé

O TERCEIRO DE BOA-FÉ E AS RELAÇÕES DETERMINANTES

	ORIGEM DA REL. DETERMINANTE	REPOSITÓRIO INFORMACIONAL
RELAÇÃO INTERNA AO REGISTRO	<i>intra cadeia</i>	Concentração no fólio real
		Informações difusas
RELAÇÃO EXTERNA DO REGISTRO	<i>extra cadeia</i>	Concentração no fólio real
		Informações difusas

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAR
IMOBILIÁRIO

Lei 13.097-15

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

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAR
IMOBILIÁRIO

Lei 13.097-15

- I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;
- II – averbação premonitória
- III - averbação de indisponibilidade ou outras restrições 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 i

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

REUNIMENTO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Registradores
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAR
IMOBILIÁRIO

Lei 13.097-15

- Art. 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.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

Lei 13.097-15

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

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAR
IMOBILIÁRIO

No Brasil

DIPLOMA LEGAL	SISTEMA DE PRESUNÇÃO NO ESPÍRITO DA LEI	PROTEÇÃO 3o DE BOA-FÉ	REPOSITÓRIO INFORMAÇÕES
LEI 6015/73	Registro de Direitos – Fé Pública	MISTO	CONCENTRADO
CÓDIGO CIVIL	Reg. de Direitos – Legitim. Registral (Art 447)	GERMÂNICO (art. 1245 p2)	
CÓDIGO PROCESSO CIVIL 1973		SISTEMA LATINO	CONCENTRADO (por coorden.)
LEI 7433/85	Registro de documentos – Sem presunção	SEM PROTEÇÃO	DIFUSO
LEI 13.097/15	Registro de Direitos – Fé Pública	MISTO	CONCENTRADO
NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL		SISTEMA LATINO	CONCENTRADO (por coorden.)

CONSTRIÇÕES JUDICIAIS

- PENHORA
- ARRESTO
- SEQUESTRO
- INDISPONIBILIDADE*

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAR
IMOBILIÁRIO

CONSTRIÇÕES JUDICIAIS

- FRAUDE CONTRA CREDORES (MATERIAL)
- FRAUDE A EXECUÇÃO (PROCESSUAL)

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

CONSTRIÇÕES JUDICIAIS

- DEVEM OBEDECER O PRINCÍPIO DO TRATO SUCESSIVO
- HÁ NECESSIDADE DE PARTICIPAÇÃO DO PROPRIETÁRIO FORMAL

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Registradores
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAR
IMOBILIÁRIO

CONSTRIÇÕES JUDICIAIS

- NÃO HÁ QUEBRA DO TRATO SUCESSIVO SE HAVIA NOTICIA DA RELAÇÃO DETERMINANTE (INOPONIBILIDADE gera INEFICÁCIA)
- NA HIPOTESE DE QUEBRA DO TRATO ADMITE-SE A DECLARAÇÃO DE INEFICÁCIA DA AQUISIÇÃO (SISTEMA LATINO)

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAR
IMOBILIÁRIO

DIREITO SUBJETIVO (HOHFELD)

Posições Jurídicas Subjetivas Ativas

PRETENSÃO

FACULDADE

PODER FORMATIVO

IMUNIDADE

A imunidade é um efeito defensivo do registro frente a atos e ações sem a participação do dono

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



apoio:



CONSTRIÇÕES JUDICIAIS

Recente Decisão

- Cancelamento indireto das constrições na arrematação judicial
- Possibilidade de alienação mesmo sem cancelamento das constrições depois de arrematado judicialmente

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAR
IMOBILIÁRIO

CONCLUSÃO

- CONSTRIÇÕES JUDICIAIS EM QUEBRA DE CONTINUIDADE NÃO EXIGEM ANULAÇÃO OU NULIFICAÇÃO PARA INGRESSO, BASTANDO A INEFICÁCIA
- A LEI 13.097-15 REFORÇOU A EFICÁCIA DAS CONSTRIÇÕES JUDICIAIS MEDIANTE A NOTÍCIA DA INOPONIBILIDADE

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAR
IMOBILIÁRIO

CONCLUSÃO

- É NECESSÁRIO ATUAÇÃO LEGISLATIVA, DOUTRINÁRIA E JURISPRUDENCIAL PARA QUE MATRÍCULA IMOBILIÁRIA TANTO POSSÍVEL SEJA O ÚNICO REPOSITÓRIO DE INFORMAÇÕES RELEVANTES AO ADQUIRENTE

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

• Obrigado!

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Registradores
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO