

XLIII ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

IRIB DE TODOS.



DE 26 A 30
DE SETEMBRO/16

HOTEL DEVILLE
SALVADOR - BA

Realização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
da Bahia

A Lei 13.097/2015, o princípio da concentração e o reposicionamento do sistema brasileiro de registro de imóveis.

Ivan Jacopetti do Lago



- Quem não registra não é dono?
- E quem registra: é dono?
- A resposta a estas questões depende do sistema de registro em vigor.



1. Gênese e evolução do sistema registral imobiliário brasileiro.
 - 1.1 – 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-).



- 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"*.



- Ordenações Afonsinas, Livro IV, Título XXVIII:
- *Do que vende alguã cousa duas vezes a pessoas desvairadas – Se alguã pessoa que for senhor de alguã cousa a vender duas vezes a desvairadas pessoas, aquelle que primeiramente ouver posse della, será della feito verdadeiro senhor, se della pagou o preço porque lhe foi vendida, ou se ouve o vendedor por paguo dello; porque essas duas cousas assi concorrentes acerca da dita venda, convem a saber, a posse da cousa, e a pagua do preço, o fazem seer senhor da dita cousa.*

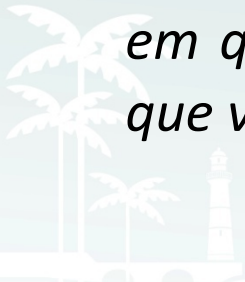


- Ordenações Manuelinas, Livro IV, Título XXXXII:
- *Do que vendeo huã cousa duas vezes a pessoas desvairadas – Se algum homem senhor de alguã cousa a vendesse duas vezes a desvairadas pessoas, aquelle que primeiramente ouve a posse della, seria feito verdadeiro senhor della, se della pagou o preço porque lhe foi vendida, ou se se ouve por pago o dito vendedor; ca estas duas cousas assy concorrentes acerca da dita venda, a saber, a posse da dita cousa, e a paga do dito preço, o fazem seer senhor da dita cousa comprada.*

- 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.*



- 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”*.



- 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...”*



1.2 – A criação do 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 provaria a propriedade de maneira incontestável?



- Este efeito foi defendido 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.



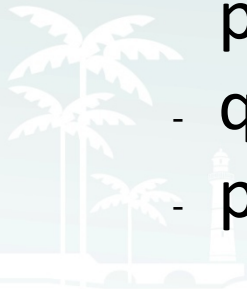
- Assim, o registro foi criado de maneira a não gerar prova cabal da propriedade; mas com efeitos que não se limitavam a gerar publicidade do direito real.
- “Tradição legal da propriedade imobiliária” (Teixeira de Freitas): é condição da transmissão, mas nada agrega ou retira da substância do título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



- 1.3 – Os Códigos Civis de 1916 e 2002.
- O Código Civil de 1916 e a polêmica sobre a adoção ou não da fé-pública registral.
- Como se deve interpretar o artigo 859 do Código, pelo qual “*presume-se pertencer o direito real à pessoa, em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu*”?



- 1ª corrente – Lysippo Garcia – introdução da fé-pública:
 - 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.



- 2ª corrente – Soriano Neto – não introdução da fé-pública:
- 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.



§891: Se um direito está inscrito no livro de registro fundiário em favor de alguém, presume-se que este direito lhe pertence.

§ 892: Reputa-se exato o teor do registro fundiário em favor daquele que adquire, por ato jurídico, um direito sobre um imóvel ou um direito sobre um tal direito, a menos que não esteja inscrita uma contradita contra a exatidão ou não seja conhecida do adquirente a inexatidão.



- Ainda, Soriano Neto apontava os seguintes problemas na interpretação do artigo 859 como introdutor 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 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.



-No entanto, acabou prevalecendo a idéia de que o artigo 859 gerava apenas uma “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”.



- 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.



- A Lei 13.097 e o fortalecimento dos efeitos do registro de imóveis:
 - Mecanismos: inoponibilidade e fé-pública.
 - “Mera inoponibilidade” (Mônica Jardim): Quem pode requerer a inscrição no registro de seu direito e não o faz, não pode ver prevalecer sua posição em face do terceiro que providenciou a inscrição.



- Já a fé-pública engloba dois outros aspectos:
 - a) 2a dimensão da inoponibilidade, segundi Mônica Jardim: Quem, em razão de um ato jurídico nulo ou inexistente, deixa de figurar no registro como titular do direito, e não leva ao registro a ocorrência deste fato, não prevalece contra terceiro que adquiriu o direito do então titular registral, e o registrou.



- b) 3a dimensão da inoponibilidade, segundo Mônica Jardim: Quem tem um direito registrado e o vê ser cancelado inevidamente, se, posteriormente, obtiver a sua reconstituição, não poderá opô-la aos adquirentes intermédios, se não levou ao registro sua impugnação ao cancelamento.



- Há sistemas registrais que somente têm como efeito a mera inoponibilidade, e são conhecidos como sistemas de “proteção fraca” ou “mínima”; e, de maneira geral, são sistemas de registros de documentos.

- Por outro lado, há sistemas registrais que, além da mera inoponibilidade, também contemplam a 2a e a 3a dimensão. São conhecidos como sistemas de proteção “forte”, ou “máxima”, e, de maneira geral, são sistemas de registros de direitos.



XLIII ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL
DE 26 A 30 DE SETEMBRO/16 - HOTEL DEVILLE, SALVADOR - BA

IRIB DE TODOS.



$A \Rightarrow B \Rightarrow C$



- 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.



- 1a Modalidade: mera inoponibilidade.

- Lei 13.097, artigo 54 caput: **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.

- 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.



- 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.



- 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.

- 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.



- 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*.



- 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.



- Com isso, não há o ônus de se levar a situação jurídica; mas, por outro lado, 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.



- 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?



- 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.

- 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.

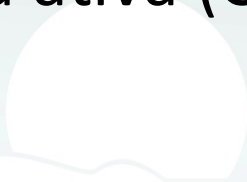
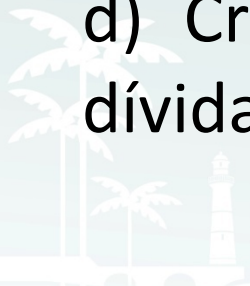


- Proteção contra evicção e contra decretação de ineficácia.
- Não se exige a boa-fé do adquirente (e não há relevância na prova de sua má-fé); nem são aplicáveis as exceções previstas para as modalidades do artigo 54 – aquisições que ocorrem à margem do registro e falência.



- 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).



- 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.



- Em conclusão - quem não registra não é dono? Depende.
- E quem registra? É dono? SIM, se de boa-fé, salvo as situações previstas nas exceções ao reforço de eficácia.
- E o 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, e, em definitivo, um registro de direitos.

