XXVI CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI SÃO LUÍS – MA

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I

ELOY PEREIRA LEMOS JUNIOR

RAFAEL PETEFFI DA SILVA

FABRÍCIO VEIGA COSTA

Copyright © 2017 Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito

Todos os direitos reservados e protegidos.
Nenhuma parte deste anal poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – CONPEDI
Presidente - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa – UNICAP
Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Ingo Wolfgang Sarlet – PUC - RS
Vice-presidente Sudeste - Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim – UCAM
Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Maria dos Remédios Fontes Silva – UFRN
Vice-presidente Norte/Centro - Profa. Dra. Julia Maurmann Ximenes – IDP
Secretário Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba – UFSC
Secretário Adjunto - Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto – Mackenzie

Representante Discente – Doutoranda Vivian de Almeida Gregori Torres – USP

Conselho Fiscal:
Prof. Msc. Caio Augusto Souza Lara – ESDH
Prof. Dr. José Querino Tavares Neto – UFG/PUC PR
Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini Sanches – UNINOVE
Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva – UFS (suplente)
Prof. Dr. Fernando Antonio de Carvalho Dantas – UFG (suplente)

Secretarias:
Relações Institucionais – Ministro José Barroso Filho – IDP
Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho – UPF
Educação Jurídica – Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues – IMED/ABEDi
Eventos – Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta – FUMEC
Prof. Dr. Jose Luiz Quadros de Magalhaes – UFMG
Profa. Dra. Monica Herman Salem Caggiano – USP
Prof. Dr. Valter Moura do Carmo – UNIMAR
Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr – UNICURITIBA
Comunicação – Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro – UNOESC

D597

Direito civil contemporâneo I [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Fabrício Veiga Costa; Eloy Pereira Lemos Junior; Rafael Peteffi da Silva – Florianópolis: CONPEDI, 2017.

Inclui bibliografia
ISBN:978-85-5505-513-3
Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações
Tema: Direito, Democracia e Instituições do Sistema de Justiça

1.Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Civil. 3. Contemporaniedade. XXVI Congresso Nacional do CONPEDI (27. : 2017 : Maranhão, Brasil).

CDU: 34

Conselho Nacional de Pesquisa
e Pós-Graduação em Direito
Florianópolis – Santa Catarina – Brasil
www.conpedi.org.br

Universidade Federal do Maranhão - UFMA
São Luís – Maranhão - Brasil
www.portais.ufma.br/PortalUfma/index.jsf

XXVI CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI SÃO LUÍS – MA

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I

Apresentação

O Grupo de Trabalho intitulado "Direito Civil Contemporâneo I", realizado no XXVI CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI, na cidade de São Luís do Maranhão, entre os dias 15 a 17 de novembro de 2017, foi coordenado pelos professores doutores Eloy Pereira Lemos Junior (Universidade de Itaúna); Rafael Peteffi da Silva (Universidade Federal de Santa Catarina); Fabrício Veiga Costa (Universidade de Itaúna).

No respectivo grupo de trabalho os pesquisadores Eloy Pereira Lemos Junior e Thiago da Cruz Santos inicialmente trouxeram a discussão da (in) aplicabilidade da teoria da imprevisão aos contratos aleatórios. Tais reflexões científicas foram ampliadas por meio do debate da teoria do inadimplemento eficiente e os negócios jurídicos, cuja delimitação do objeto de pesquisa se deu na análise do "efficiente breach" no plano da eficácia, proposições essas trazidas por César Augusto de Castro Fiuza e Victor Duarte Almeida. Na mesma perspectiva de abordagem, José Gabriel Boschi trouxe o debate sobre a teoria dos contratos incompletos no contexto da análise econômica do direito.

O estudo do contrato de adesão na perspectiva crítico-comparativa do Código Civil e Código de Defesa do Consumidor foi desenvolvido por Jonas Guedes de Lima e Luiz do Nascimento Guedes Neto. A locação de área comum em condomínios edilícios foi importante debate proposto na pesquisa de Cinthia Meneses Maia, seguida da apresentação realizada por Maria Zilda Vasconcelos Fernandes Viana e Alana Nunes de Mesquita Vasconcelos, que resgataram o instituto da Locatio Conductio e o analisou no contexto do direito civil contemporâneo brasileiro.

O descumprimento do contrato de prestação de serviços educacionais e a problemática do dano moral nas instituições privadas de ensino superior no Brasil foi importante tema amplamente debatido pelos pesquisadores Fabrício Veiga Costa e Érica Patrícia Moreira de Freitas.

Reflexões sobre o direito fundamental ao esquecimento foram propostas no trabalho apresentado por Ricardo Duarte Guimarães, destacando-se na sequencia das apresentações o estudo da intervenção da posse à luz da função social, estudo esse desenvolvido por Ronald Pinto de Carvalho.

A responsabilidade civil no contexto do dano existencial foi objeto de investigação de Élida De Cássia Mamede Da Costa e Francisco Geraldo Matos Santos. No mesmo contexto propositivo, Laira Carone Rachid Domith e Brener Duque Belozi debateram o abandono moral dos filhos pelos pais decorrente da hiperexploração laboral, delimitando-se o objeto de análise no dano existencial imposto ao empregado ao dano reflexo a sua prole. Os critérios para a fixação do quantum compensatório nos danos extrapatrimoniais foi claramente trabalhado por Estela Cardoso Freire e Lucas Campos de Andrade Silva.

Reflexões acerca da possibilidade jurídica da usucapião de bens públicos dominicais, contextualizando-se com a afetação e a desafetação dos bens públicos, foi importante estudo apresentado por Aloísio Alencar Bolwerk e Graziele Cristina Lopes Ribeiro.

Por meio de uma pesquisa realizada mediante a utilização de análises comparativas, Vilmar Rego Oliveira analisou os aspectos teóricos relevantes da desconsideração da personalidade jurídica no direito luso-brasileiro.

A análise sobre a positivação dos princípios da concentração da matrícula imobiliária e a fé pública registral foi objeto de abordagem trazida nas aporias propositivas de Marfisa Oliveira Cacau. No mesmo contexto temático, o professor doutor Marcelo Sampaio Siqueira e a pesquisadora Monica de Sá Pinto Nogueira trouxeram à baila o estudo a multipropriedade imobiliária no contexto do ordenamento jurídico brasileiro.

Ao final, debateu-se o conflito existente entre o direito à origem genética e o direito à intimidade na reprodução medicamente assistida heteróloga, pesquisa essa desenvolvida por Pollyanna Thays Zanetti.

Os debates construídos ao longo das apresentações foram essenciais para a identificação de aporias e o despertar da curiosidade epistemológica, evidenciando-se claramente a falibilidade do conhecimento cientifico.

Prof. Dr. Rafael Peteffi da Silva - UFSC

Prof. Dr. Eloy Pereira Lemos Junior - UIT

Prof. Dr. Fabrício Veiga Costa - UIT

LEI 13.097/2015: ANÁLISE SOBRE A POSITIVAÇÃO DOS PRINCÍPIOS DA CONCENTRAÇÃO DA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA E DA FÉ PÚBLICA REGISTRAL

LAW 13.097/2015: ANALYSIS ABOUT THE INCORPORATION OF THE PRINCIPLES OF CONCENTRATION OF REAL ESTATE REGISTER AND OF PUBLIC FAITH REGISTRATION

Marfisa Oliveira Cacau [1]
Natalya Nascimento Marques [2]

Resumo

Este artigo visa a examinar a Lei 13.097/2015 e, pelo método dedutivo, uma eventual positivação dos princípios da concentração da matrícula imobiliária e da fé pública registral. O objetivo dessa análise tem fins doutrinários e econômicos, pois a adoção dos referidos princípios confere mais segurança ao tráfego jurídico. Far-se-á uma exposição inicial sobre os mencionados princípios, seguida de uma análise de algumas disposições da Lei 13.097 /2015. Ao final, concluir-se-á que, embora a doutrina majoritária entenda pela positivação dos ditos princípios, apenas a aplicação feita pelo Judiciário demonstrará a eficácia da Lei 13.097/2015.

Palavras-chave: Lei 13.097/2015, Princípio da concentração da matrícula imobiliária, Princípio da fé pública registral, Registro de imóveis, Matrícula

Abstract/Resumen/Résumé

This article aims to examine Law 13.097/2015 and, by deductive method, a possible incorporation of the principles of concentration of real estate register and of public faith registration. This analysis has doctrinal and economical purposes, since the adoption of said principles give more safety to real estate transactions. An initial presentation will be made on the mentioned principles, followed by an analysis of some provisions of Law 13.097/2015. In the end, it will be concluded that, although the majority doctrine understands the positivation of said principles, only the application made by the Judiciary will demonstrate the effectiveness of Law 13.097/2015.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Keywords: law 13.097/2015, Principle of concentration of real estate register, Principle of public faith registration, Real estate register, Enrollment certificate

[1] Mestranda no Centro Universitário 7 de Setembro – UNI7. Especialista em Direito de Tributário pela Fundação Getúlio Vargas, Rio de Janeiro. Advogada. E-mail: marfisacacau@gmail.com.

[2] Mestranda no Centro Universitário Sete de Setembro. E-mail: natalyamarques89@gmail.com.

INTRODUÇÃO

A Lei 13.097/2015 trouxe importantes alterações ao sistema de imóveis e, com isso, reacendeu calorosas discussões na doutrina acerca de uma eventual positivação legal do princípio da concentração da matrícula imobiliária e/ou da fé-pública registral[1].

Essa discussão é importante não só no campo doutrinário, mas também em razão de repercussões econômicas. É que, uma vez entendido que o Brasil passou a adotar princípio da concentração da matrícula imobiliária e/ou da fé-pública registral, o sistema de registro de imóveis tornar-se-á mais seguro, o que terá reflexo direto no valor juros dos empréstimos concedidos para financiar o mercado imobiliário, os quais tenderiam a ser menores haja vista a diminuição do risco.

O objetivo deste artigo é, portanto, analisar a Lei 13.097/2015 a fim de concluir pela adoção ou não do princípio da concentração da matrícula imobiliária e/ou da fé-pública registral. Nesse desiderato, por meio do método dedutivo, serão abordados, primeiramente, os princípios da concentração da matrícula imobiliária e da fé pública registral, e, em seguida, será feita uma análise da Lei 13.097/2015, para ao final concluir se houve efetivamente alguma inovação jurídica.

1 PRINCÍPIOS DA CONCENTRAÇÃO DA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA E DA FÉ PÚBLICA REGISTRAL

1.1 Princípio da Concentração da Matrícula Imobiliária

O princípio da concentração da matrícula imobiliária é de construção recente na história do direito imobiliário e registral brasileiro. Nesse sentido, o registrador de imóveis João Pedro Lamana Paiva ensina foi concebido no início deste século, em decorrência de estudos desenvolvidos por ele em conjunto com Décio Antonio Erpen (desembargador aposentado do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul)[2]. Relata o autor que apresentou o trabalho "A autonomia registral e o princípio da concentração" no XXVIII encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, no ano de 2000, em Vitória, Espírito Santo, o qual posteriormente foi transformado em artigo e publicado em livro. Ainda, cita dois julgados do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul que expressamente fizeram referência a esse princípio, quais sejam:

> EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AVERBAÇÃO DE DEMANDA JUDICIAL PENDENTE. É medida que visa dar publicidade, respaldada no principio da concentração que empresta eficácia aos registros contidos na matricula do imóvel. AGRAVO NEGADO. (Agravo de Instrumento No 70006893515, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Alzir Felippe Schmitz, Julgado em 11/11/2003).

> EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE TESTAMENTO. AVERBAÇÃO DA LIDE NO REGISTRO IMOBILIÁRIO DE DEMANDA JUDICIAL PENDENTE. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA (ART. 273 CPC). AUSÊNCIA DE PRESSUPOSTOS. INDEFERIMENTO. Admite-se a averbação da lide no registro imobiliário, visando dar publicidade, respaldada no principio da concentração que empresta eficácia aos registros contidos na matrícula do imóvel. A presença da verossimilhança da alegação, atestada por prova inequívoca, e o receio de dano irreparável ou de difícil reparação (art. 273, I, do CPC) são pressupostos que devem estar presentes para a concessão de tutela antecipada. AGRAVO DE INSTRUMENTO PARCIALMENTE PROVIDO. (Agravo de Instrumento No 70030685432, Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: André Luiz Planella Villarinho, Julgado em 30/09/2009).

O estudo dos referidos julgados demonstra que o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul não se debruçou sobre a análise do princípio da concentração, mas tão somente citou-os como embasamento.

Por outro lado, mais recentemente, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal desenvolveu o princípio da concentração da matrícula. Tratava-se de procedimento de dúvida registral, em que o Tribunal admitiu a averbação de um recurso judicial na matrícula imobiliária, com fundamento no artigo 167, II, 12, da Lei 6015/1973, e no princípio da publicidade e concentração da matrícula. O voto do desembargador relator João Mariosi expõe que, de acordo com o princípio da concentração: "[...] nada referente ao imóvel deve ficar alheio à sua matrícula. É que não apenas os atos constitutivos, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis estarão à margem da matrícula, mas qualquer ato judicial com relação ao bem"[3].

Sobre a importância do princípio da concentração, João Pedro Lamana Paiva ressalta que:

> O *princípio da concentração*, por outro lado, fornece maior segurança jurídica aos negócios imobiliários porque procura garantir que seja consignada, dentre as informações relevantes sobre o imóvel, num mesmo repositório submetido a grande controle especializado, também as informações sobre a existência de ações ajuizadas relativamente ao imóvel, dispensando que se tenha de recorrer a outras fontes para a obtenção de informação de capital importância à segura realização das transações imobiliárias.[4]

Sendo assim, por meio do princípio da concentração da matrícula imobiliária, os riscos relativos ao imóvel deverão constar expressamente do fólio real. Do contrário, não

poderão ser opostos a eventual adquirente que, de boa-fé, confiou nas informações fornecidas pelo sistema. Na realidade, é possível afirmar que o princípio da concentração é causa que reforça o efeito decorrente do princípio da fé-pública registral: a certeza jurídica de que todos os ônus e circunstancias relevantes relativas ao imóvel constarão da matrícula imobiliária. Passa-se, então, a exposição do princípio da fé-pública registral.

1.2 Princípio da Fé Pública Registral

O princípio da fé pública registral possui origem no direito alemão e apregoa que aquilo que consta do registro goza de fé pública, de maneira que o adquirente que acreditou no conteúdo do registro imobiliário e, com base nele, realizou algum negócio relativo aquele bem imóvel, terá proteção jurídica em caso de eventual discussão futura quanto à titularidade do referido bem. Nas palavras de Marinho Dembinksi Kern:

> O principio da fé pública registral, que protege o terceiro adquirente que confiou nas informações do registro, em detrimento do verdadeiro titular segundo a realidade jurídica extrarregistral, é um postulado clássico do direito espanhol, responsável por gerar maior segurança jurídica no tráfego imobiliário. [5]

Em realidade, merece correção o autor: como dito, tradicionalmente, o princípio da fé pública registral tem sua origem associada ao sistema alemão de registro de imóveis. Nesse sentido, Ivan Jacopetti do Lago explica que, dentre as características relevantes do sistema germânico de registro de imóveis, insere-se a força probante do registro, que é justamente a fé pública registral[6]. Sendo assim, é de se atribuir ao direito germânico a criação do referido princípio.

Ultrapassada essa questão sobre a gênese, percebe-se que, diante da aplicação do princípio da fé pública registral, haveria uma presunção absoluta do conteúdo do registro. Nessa lógica, convém colacionar a ideia de Roca Sastre, constante de trabalho feito por Marinho Dembinksi Kern:

> [...] o principio da fé publica registral gera uma presunção absoluta (*iuris et de iure*), em favor do terceiro, de que o Registro é exato e completo, de sorte que ações, direitos, fatos, títulos e atos anteriores à aquisição, não constantes do Registro por inscrição, anotação preventiva, nota marginal, cancelamento, condição transcrita ou causa registrada, serão tidos por inexistentes e não lhe poderão prejudicar. [7]

Dessa forma, o principal desiderato do princípio é proteger o terceiro de boa-fé que confiou no conteúdo do fólio real. Dentro dessa lógica, Marinho Dembinksi Kern faz uma analogia entre o princípio da fé pública registral e o princípio da abstração aplicável aos títulos de crédito para explicar a situação em que o terceiro se reputa de boa-fé:

> O principio da fé pública registral cria uma espécie de abstração, a exemplo do que ocorre no direito cambiário, em que não se pode opor ao terceiro adquirente do título as exceções pessoais que o devedor tenha contra os antecessores do portador. A situação demanda, evidentemente, e a exemplo da situação do direito cambiário, que tenha havido circulação do bem e sua ideia é justamente proteger esse tráfego, com excelentes vantagens para a economia. [8]

É de se inferir, portanto, que esse princípio não protege, portanto, a primeira relação jurídica entre vendedor e comprador, mas apenas uma segunda relação jurídica, entre o comprador e terceiro adquirente de boa-fé. É nessa segunda relação em que se considera a abstração do negócio, ou seja, após a "circulação" do título, desvinculado da sua causa original. Nessa mesma linha de pensamento, Ivan Jacopetti do Lago explica o que se deve entender como "terceiro" para fins de aplicação do princípio da fé pública registral:

> O que significa "terceiro" aqui? Por terceiro entende-se alguém que não adquiriu o bem ou o direito diretamente daquele que teve sua situação jurídica violada. Assim, por exemplo, se "B" compra o bem de alguém que se passa por "A", proprietário do bem, esta pessoa "B", mesmo que esteja de boa-fé, não contará com a proteção da eficácia material do registro. Já se "B" comprou de "A" – que se passou pelo proprietário tabular – e vendeu o bem a "C", então "C", se de boa-fé, contará com a proteção. [9]

Dessa exposição, é possível perceber que há uma pequena distinção entre o princípio da concentração da matrícula imobiliária e da fé pública registral, que é apenas no tocante ao ângulo de observação: enquanto, pelo princípio da concentração, diz-se que tudo que é relativo ao imóvel tem que constar da matrícula; o princípio da fé pública presume que tudo que está na matrícula é exato e completo. A adoção da concentração reforça, portanto, o efeito da fé púlbica registral. A consequência da aplicação de ambos os princípios, por outro lado, é a mesma: inoponibilidade ao terceiro de boa-fé de atos que não constem do fólio real.

Nesse ponto, convém adentrar no exame da Lei 13.097/2015, a fim de perquirir acerca de uma eventual positivação dos princípios da concentração e da fé pública.

2 LEI 13.097/2015

1.1 Análise legal

A Lei 13.097/2015 é resultado da conversão em lei da Medida Provisória 656/2014. Apesar de não haver expressa citação na lei acerca do princípio da concentração, a exposição de motivos da Medida Provisória, no item 58, evidencia de forma clara a deferência ao dito princípio, ao dizer que "O Projeto de Medida Provisória visa também adotar o princípio da concentração de dados nas matrículas dos imóveis, mantidas nos Serviços de Registro de Imóveis".

O objetivo do legislador foi dar maior segurança jurídica aos negócios imobiliários no Brasil e tentar solucionar um possível "vácuo informacional" da matrícula imobiliária. Explique-se: antes do advento da Lei 13.097/2015, o comprador que pretendesse adquirir o imóvel e se resguardar de eventual evicção, para demonstrar a sua boa-fé[10], deveria efetuar o procedimento conhecido como "due diligence imobiliária", em que seria analisado, dentre outras informações, não apenas a matrícula imobiliária, mas também, entre outros documentos, certidões de distribuição da justiça do local do imóvel e do local de residência do vendedor. Isso por que essas ações que pudessem eventualmente repercutir no patrimônio do vendedor não deveriam obrigatoriamente constar da matrícula: tratava-se de uma faculdade do credor. E, mesmo assim, considerando que seria uma prerrogativa do credor decidir por efetuar ou não a inscrição dessas ações, houve casos em que o registrador de imóveis negou a averbação de recurso judicial – conforme se infere do julgado do Tribunal de Justiça do Distrito Federal citado no tópico 1.1, acima. Agora, a legislação é expressa quanto a possibilidade de registro dessas ações.

Para Ivan Jacopetti Lago, o caso exposto acima é a primeira das três modalidades de proteção estabelecida pela Lei 13.097/2015, que visam a proporcionar uma maior confiança no fólio real e, por conseguinte, estimular o tráfego imobiliário. Para o autor, há três benefícios previstos na lei, quais sejam: a inoponibilidade, aplicável aos casos do artigo 54, incisos I a IV; a eficácia material do registro, relativa a situação descrita no artigo 54, parágrafo único; e a proteção contra a evicção ou declaração de ineficácia do artigo 55[11]. Passa-se a análise de cada um desses dispositivos.

O artigo 54 da Lei 13.097/2015 estabelece um ônus jurídico aos interessados de levar a registro as situações que os beneficia, sob pena de, em não o fazendo, não poderem opor tais situações a eventual adquirente – independente da caracterização da boa-fé destes ou não. Diz o *caput* do referido dispositivo legal:

> 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.

A tônica do artigo 54 é justamente a proteção do adquirente, esteja ele de boa-fé ou não, com vistas a dar plena eficácia jurídica ao negócio imobiliário, o que será possível caso o ato que pretenda infirmar o registro não conste previamente da matrícula do imóvel.

A análise do artigo permite concluir que as situações previstas nos incisos I a III podem ser averbadas mediante pedido protocolado pelo próprio interessado, independentemente de decisão judicial que determine essa averbação. Por outro lado, no caso do inciso IV, é preciso que haja decisão emitida pelo Poder Judiciário expressamente ordenando a averbação. O artigo 56 e seus parágrafos estabelece a forma pela qual se dará essa averbação, qual seja:

> Art. 56. A averbação na matrícula do imóvel prevista no inciso IV do art. 54 será realizada por determinação judicial e conterá a identificação das partes, o valor da causa e o juízo para o qual a petição inicial foi distribuída. (Vigência)
>
> § 1o Para efeito de inscrição, a averbação de que trata o caput é considerada sem valor declarado.
>
> § 2o A averbação de que trata o caput será gratuita àqueles que se declararem pobres sob as penas da lei.
>
> § 3o O Oficial do Registro Imobiliário deverá comunicar ao juízo a averbação efetivada na forma do caput, no prazo de até dez dias contado da sua concretização.
>
> § 4o A averbação recairá preferencialmente sobre imóveis indicados pelo proprietário e se restringirá a quantos sejam suficientes para garantir a satisfação do direito objeto da ação.

Concluída a elucidação da primeira benesse protetiva, passa-se a análise da segunda, consubstanciada no parágrafo único do artigo 54:

> 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.

Para Ivan Jacopetti Lago, esse dispositivo estabelece de forma clara a fé pública registral. Ao invés de interpretá-lo como se fosse uma explicação do artigo 54, esse autor entende se tratar de uma situação completamente nova, e a desvenda nos seguintes termos:

> Há, aqui, efetivamente, fé pública registral. Ainda que o alienante não fosse o verdadeiro proprietário, e ainda que houvesse um título viciado na cadeia de transmissões, fica o terceiro protegido. Vale dizer, o registro terá eficácia material, criando, em alguns casos, direito onde ele não havia. Esta segunda modalidade tem por objetivo proteger terceiros de boa-fé que venham a adquirir ou receber em garantia direitos sobre imóveis, contra "situações jurídicas" não constantes da matrícula – por exemplo, a situação de verdadeiro proprietário; ou a situação jurídica de credor.
>
> Como se disse, diferentemente do que ocorre na primeira modalidade, há aqui exigência de boa-fé. Neste ultimo caso não há ainda uma ação judicial ajuizada, uma ordem de indisponibilidade proferida, ou uma restrição convencional ou administrativa que atinja diretamente o bem. No entanto, há uma situação que gera risco – por exemplo, um defeito na cadeia de transmissões por conta da falsidade de uma escritura, a existência de um crédito ainda não ajuizado etc. Desse modo, não havia ainda um titulo que pudesse ser levado ao registro, não vigorando, para o credor, ou para o verdadeiro proprietário, o mesmo ônus que vigora na primeira modalidade. Essa a razão, portanto, da exigência de mais um elemento como requisito da proteção: a boa-fé do adquirente.
>
> O ônus de demonstrar a ma-fé do adquirente caberá ao titular da situação jurídica não inscrita, prejudicial ao adquirente. Contudo, terá este interessado a possibilidade de faze-lo, diferentemente do que ocorre na primeira modalidade de proteção, em que a má-fé do adquirente é irrelevante se o fato em questão não foi publicitado na matricula.[12]

Portanto, a hipótese trazida pelo parágrafo único engloba as circunstâncias que ainda não estão salvaguardadas por um documento inscritível no fólio real. Por conta disso, exige que haja a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente. Diante da incidência do princípio da fé pública registral, opera-se uma inversão do ônus da prova: não caberá ao adquirente provar a sua retidão em relação a "situação jurídica" assentada na matrícula imobiliária, mas sim ao titular do direito que alega ter sido violado em virtude do registro da referida situação jurídica.

Ainda em relação ao parágrafo único do artigo 54, convém salientar que ele traz duas exceções, que poderão ser opostas ao comprador de boa-fé, mesmo que não constem

expressamente do registro, quais sejam: hipóteses dos artigos 129 e 130 Lei 11.101/2015 (Lei de Falências), que tratam da ineficácia e da revogação dos atos praticados antes da sentença que decreta a falência; e situações nas quais a aquisição ou extinção da propriedade independe de registro (como o caso da usucapião). Além dessas, o artigo 58[13] acrescenta uma terceira hipótese relativa aos imóveis pertencentes patrimônio da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios e de suas fundações e autarquias – já que, em relação aos bens públicos, não há em princípio necessidade de que eles sejam submetidos ao registro de imóveis[14].

Há, ainda, uma quarta situação que pode ser oposta ao terceiro adquirente, ainda que de boa-fé. Trata-se de um caso lembrado por Leticia Franco Maculam Assumpção e Silvia Paulino franco Xavier[15], relativo à interpretação do artigo 185 do Código Tributário Nacional feita pelo Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial n. 1.140.990/PR[16], resolvido pela sistemática dos recursos repetitivos. É que, conforme o referido artigo 185 e seu parágrafo único, considera-se fraudulenta "a alienação ou oneração de bens ou rendas, ou seu começo, por sujeito passivo em débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa"; e apenas não haverá fraude "na hipótese de terem sido reservados, pelo devedor, bens ou rendas suficientes ao total pagamento da dívida inscrita". O Superior Tribunal de Justiça, ao interpretar esse dispositivo legal em contraponto com a Súmula 375[17] do mesmo tribunal, entendeu que ela não se aplica as execuções fiscais. Sendo assim, ainda que não conste expressamente da matrícula imobiliária, presume-se de maneira absoluta a fraude na alienação de bens do sujeito cujo débito esteja inscrito na dívida ativa e não tenha reservado meios suficientes para a sua quitação – o que, portanto, descaracteriza a boa-fé do adquirente, requisito essencial para a aplicação do parágrafo único do artigo 54 da Lei 13.097/2015.

Por fim, a terceira proteção estabelecida pela Lei 13.097/2015 está prevista no artigo 55, abaixo transcrito:

> 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.

Sobre a interpretação desse dispositivo, mais uma vez, cumpre colacionar o entendimento de Ivan Jacopetti Lago sobre o assunto:

> Há, novamente, proteção contra evicção ou declaração de ineficácia, e com isso, fé pública registral. Ou seja, o adquirente, nestes casos, fica protegido contra a possibilidade de o "verdadeiro proprietário" reivindicar o bem, bem como contra a possibilidade de os credores do alienante (os quais ficam sub-rogados no preço pago, ou no crédito) buscarem a ineficácia da alienação. A diferença dessa proteção "facilitada" em relação à modalidade geral de proteção pela eficácia material está em não ser exigida a boa-fé do adquirente, o que se faz com o objetivo de estimular empreendimentos imobiliários.[18]

Percebe-se que há, portanto, duas situações albergadas pelo artigo 55. A primeira é a hipótese de construção de um empreendimento imobiliário em um imóvel adquirido pela construtora e/ou incorporadora do proprietário aparente, que consta da matrícula, embora não seja o real proprietário. Pense-se, por exemplo, na possibilidade de o sobrinho ser o único herdeiro de seu tio e, posteriormente, diante de uma ação de investigação de paternidade, comprovar-se que o tio tinha um filho que é de fato o único herdeiro. Diante de tal contingência, mesmo que posteriormente o verdadeiro proprietário (no caso do exemplo dado, o filho) venha comprovar a sua titularidade, essa circunstância se resolverá em perdas e danos (perante o sobrinho do *de cujos*) e não poderá prejudicar os adquirentes das unidades imobiliárias.

O segundo caso previsto no artigo 55 é, na realidade, a positivação legislativa de um entendimento já consagrado pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que não é possível opor ao adquirente de unidades imobiliárias eventuais ônus contratados diretamente pela construtora junto a um agente financeiro[19].

Dessa exposição, infere-se as nobres intenções subjacentes à elaboração da Lei 13.097/2015, a qual, contudo, não foi imune a críticas, conforme se passa a ponderar.

2.2 Críticas

A primeira crítica que se faz à Lei 13.097/2015 é que, ainda que se compreenda que a referida lei incorporou o principio da concentração da matrícula imobiliária[20], a rigor, há diversas hipóteses que permanecem sendo oponíveis ao eventual adquirente do imóvel, mesmo que não constem da matrícula imobiliária. Além das previstas pela própria lei (artigo 54, parágrafo único, e artigo 58), e pela jurisprudência (STJ, Recurso Especial 141990 PR), há outras contingências que o eventual adquirente não poderá se descuidar de analisar. Nesse sentido, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald asseveram que:

> [...] a Lei n. 13.097/2015 não contempla os imóveis da União, Estados, Distrito Federal, Município, autarquias e fundações e tampouco tutela o adquirente de bens particulares em face da integralidade dos riscos, pois a regra da publicidade cadastral concentrada na matrícula não alcança as obrigações *propter rem*, os ônus socioambientais e eventuais restrições urbanísticas que possam recair sobre o imóvel. Todo o cuidado é pouco...[21]

De fato, a pretensão de se criar um sistema de registro de imóveis em que se tutele efetivamente a segurança jurídica dinâmica[22], em favor do adquirente e em benefício do tráfico jurídico, requer que haja uma definitiva concentração no fólio real de todas as contingências que importem em eventual risco às transações imobiliárias, sob pena de não serem oponíveis ao eventual adquirente. A Lei 13.097/2015, a rigor, apenas deu um passo no sentido de se adotar o princípio da concentração da matrícula imobiliária – que apenas será efetivo quando houver uma real determinação de que todos os dados relativos ao imóvel, notadamente aqueles passíveis de gerar riscos a futuros adquirentes, constem da matrícula.

A outra censura que se faz à Lei 13.097/2015 não é uníssona na doutrina. De fato, embora a maioria dos autores que se debruçaram sobre o assunto entendam que a Lei 13.097/2015 incorporou no plano legislativo o princípio da concentração da matrícula imobiliária (como, por exemplo, João Pedro Lamana Paiva e Nelson Rosenvald) e/ou da fé pública registral (como o caso de Ivan Jacopeti Lago e Marinho Dembinski Kern), há uma voz relevante em sentido contrário, cujo entendimento merece ser explanado.

Com efeito, Leonardo Brandelli assevera que a Lei 13.097/2015 não inovou no ordenamento jurídico. Não haveria, portanto, a positivação do princípio da concentração da matrícula imobiliária e/ou da fé pública registral. Na realidade, o que a lei fez foi tão somente ratificar o entendimento já existente sobre o tema que decorria do princípio da inscrição e da publicidade registral. Por desses princípios, todas as situações relevantes relativas ao imóvel devem constar da matrícula imobiliária (inscrição) a fim de que sejam oponíveis a terceiros (efeito da publicidade registral). Nas palavras do autor:

> O sistema permanece exatamente como já era: todas as situações jurídicas imobiliárias que devam exalar eficácia *ultra partes*, tenham a origem que tiverem – notarial, judicial, administrativa ou particular – devem ser publicizadas para que se alcance a eficácia real, isto é, para que sejam oponíveis *erga omnes*.
>
> Sem a publicidade, permanece-se na esfera da eficácia obrigacional regular, *inter partes*.
>
> Nenhuma novidade há. Nenhuma alteração há.
>
> [...]

> A publicidade registral de tais atos já era obrigatória para aqueles que pretendessem alcançar a eficácia real. [...] E, o terceiro de boa-fé, que adquirisse confiando nessa informação, já era protegido pela sistemática da publicidade registral existente entre nós antes do advento da Lei 13.097/2015. [23]

Não obstante as críticas feitas, Leonardo Brandelli compreende que há duas grandes virtudes trazidas pela Lei 13.097/2015. A primeira foi "trazer à tona, novamente, a discussão a respeito da eficácia material do registro imobiliário, tornando possível colocá-la no rumo certo" [24]. A segunda foi a "de ratificar o sistema registral existente, sua eficácia e a necessidade de serem publicizadas certas situações jurídicas sob pena de não se obter certo efeito jurídico (trata-se, portanto, de um ônus jurídico)" [25]. Para o autor, portanto, a Lei 13.097/2015 teve apenas o objetivo de aclarar e ressaltar um entendimento que já era assente, no sentido da proteção do adquirente de boa-fé em relação aos dados que não constem da matrícula imobiliária.

Merece razão em parte o referido doutrinador. Isso por que, ao se analisar a Lei 13.097/2015 com a apuração realizada por Ivan Jacopetti Lago, percebe-se que ela inovou especificamente quanto ao artigo 54, *caput*, e artigo 55, ao não exigir a boa-fé como requisito para a proteção do adquirente. Explique-se: com é cediço, a boa-fé se presume e a má-fé desse ser provada. Tradicionalmente, eventual desconstituição do registro poderia ser realizada uma vez comprovada a má-fé do terceiro adquirente ou nas situações que já constassem da matrícula imobiliária (tal como no caso previsto pela Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça). Contudo, para Ivan Jacopetti Lago, o caso do *caput* do artigo 54 não é esse: se o credor não tiver se desincumbido do ônus jurídico que lhe foi imposto de averbar na matrícula imobiliária as situações previstas nos incisos do referido artigo, não poderá opor a sua situação em face de eventual adquirente, ainda que esse esteja de má-fé. Do mesmo modo, em relação ao artigo 55, ainda que haja má-fé do adquirente, ele estará protegido em relação às contingências referenciadas nesse dispositivo legal. Em ambos os casos, faz-se alusão ao brocardo latino "dormentibus non succurrit jus": o direito não socorre aos que dormem.

Por outro lado, a interpretação do artigo 54, parágrafo único, de fato, apenas incorpora no plano legislativo o entendimento que já era prevalecente tanto na doutrina como na jurisprudência, de buscar sempre privilegiar o adquirente de boa-fé.

CONCLUSÃO

A Lei 13.097/2015 teve o desiderato louvável de tentar promover uma autossuficiência da matrícula imobiliária, ao estabelecer expressamente que constitui um ônus jurídico do pretenso credor a inscrição no fólio real de eventuais contingências que possam afetar a solvabilidade do proprietário (artigo 54, *caput*), sob pena de não poder as opor ao terceiro, independente da caracterização da sua boa-fé – o que constitui uma novidade no ordenamento jurídico brasileiro, que tradicionalmente exigia a boa-fé do terceiro para a sua proteção. Ainda, determinou uma maior eficácia dos negócios jurídicos imobiliários com o disposto no artigo 54, parágrafo único, ao proteger o adquirente de boa-fé em relação aos riscos não constantes da matrícula imobiliária (tal como já era o entendimento consagrado no âmbito doutrinário e jurisprudencial). Por fim, inovou no plano legislativo em relação ao artigo 55, ao proteger o adquirente que, ainda que esteja de má-fé, adquiriu o imóvel objeto de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio edilício, devidamente registrado.

Muitas vezes o legislador é redundante: busca com a normatização jurídica reiterar um entendimento jurídico já consolidado. A positivação legal, contudo, tem um mérito de reascender o debate sobre o tema e, com isso, promover a publicação de obras doutrinárias que irão embasar a futura aplicação da lei.

Com efeito, embora se entenda, de maneira majoritária, que a Lei 13.097/2015 de fato positivou os princípios da concentração da matrícula imobiliária e/ou da fé pública registral, a efetiva eficácia desse entendimento apenas poderá ser verificada com as futuras decisões judiciais que adentrarem na temática. Espera-se, assim, que o Poder Judiciário faça valer a intenção do legislador, constante da exposição de motivos da Lei 13.097/2015, e, com isso, promova uma ampliação da segurança jurídica do registro de imóveis, em prol do desenvolvimento da economia e do mercado imobiliário.

REFERÊNCIA

ASSUMPÇÃO, Letícia F. M. e XAVIER, Sílvia P. F. **Concentração de atos na matrícula do imóvel e as certidões de feitos ajuizados.** Disponível em <http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NjE5NA>. Acesso em: 09-07-2017.

BRANDELLI, Leonardo. Publicidade registral imobiliária e a lei 13.097/2015. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 104, n. 962., p. 219-236, dez./2015.

___. **Registro de Imóveis: Eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

SILVA. Bruno Mattos e. **Compra de Imóveis: Aspectos Jurídicos, Cautelas Devidas e Análise de Riscos**. São Paulo: Editora Atlas S.A., 2009

ERPEN, Décio Antonio. PAIVA, João Pedro Lamana. **O princípio da concentração dos atos registrais na matrícula imobiliária.** Disponível em <http://www.irib.org.br/files/obra/20142110_PRINCIPIO_DA_CONCENTRACAO_PAIVA_E_ERPEn1.pdf>. Acesso em: 09-07-2017.

FARIAS, Cristiano Chaves d. ROSENVALD. Nelson. **Curso de direito civil: direitos reais**. 12. ed. rev. ampl. e atual. Salvador: Ed. JusPodvm, 2016.

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

LAGO, Ivan Jacopetti do. A Lei 13.097 de 2015 e sua contribuição para a governança fundiária. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 39, n. 81, p. 155-184, jul. a dez./2016.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática.** 8a. ed. Salvador: Editora Juspodvm, 2017.

ROSENVALD, Nelson. **O Princípio da Concentração na Matrícula Imobiliária ? Lei n. 13.097/15**. Disponível em <http://www.cartaforense.com.br/conteudo/artigos/o-principio-da-concentracao--na-matricula-imobiliaria--lei--n-1309715/16315>. Acesso em: 09-07-2017.

PAIVA, João Pedro Lamana. **A consolidação do princípio da concentração na matrícula imobiliária**. Disponível em <http://colegioregistralrs.org.br:10091/imagens/A%20CONSOLIDACAO%20DO%20PRINCIPIO%20DA%20CONCENTRACAO%20NA%20MATRICULA%20IMOBILIARIA%20por%20Joao%20Pedro%20Lamana%20Paiva_148526809992.pdf>. Acesso em: 09-07-2017.

___. **Princípio da concentração.** Disponível em <http://www.anoreg.org.br/index.php?option=com_content&view=article&id=21289:artigo-principio-da-concentracao&catid=32&Itemid=181>. Acesso em: 09-07-2017.

___. **Princípio da Concentração: um novo princípio formador do direito registral imobiliário brasileiro e o projeto de Lei n. 5.951/2009**. Disponível em < http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/PRINC%C3%8DPIO_DA_CONCENTRA%C3%87%C3%83O_CONAMI_GRAMADO_2010%20-%20site.pdf>. Acesso em: 09-07-2017.

---

[1] Conforme relata Ivan Jacopetti Lago, esse embate doutrinário também ocorreu sob a égide do Código Civil de 2016, oportunidade em que prevaleceu o entendimento de que o Brasil não se adotava o princípio da fé-pública registral. (LAGO, Ivan Jacopetti do. A Lei 13.097 de 2015 e sua contribuição para a governança fundiária. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 39, n. 81, p. 155-184, jul. a dez./2016, p. 166-168).

[2] O autor relata que apresentou o trabalho "A autonomia registral e o princípio da concentração" no XXVIII encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, no ano de 2000, em Vitória, Espírito Santo. Posteriormente, o trabalho foi publicado no livro "Registro de imóveis; estudos de direito registral Imobiliário" da Editora Sergio Fabris. (PAIVA, João Pedro Lamana. **Princípio da Concentração: um novo princípio formador do direito registral imobiliário brasileiro e o projeto de Lei n. 5.951/2009**. Disponível em

<http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/PRINC%C3%8DPIO_DA_CONCENTRA%C3%87%C3%83O_CONAMI_GRAMADO_2010%20-%20site.pdf>. Acesso em: 09-07-2017.

[3]BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (3a Turma Cível). Apelação Cível 2010 01 1 181949-4, 11 abr. 2012. Disponível em: <https://tj-df.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/21556756/apelacao-ci-vel-apl-319619320108070015-df-0031961-9320108070015-tjdf/inteiro-teor-110376143?ref=juris-tabs>. Acesso em: 09-07-2017.

[4] PAIVA, João Pedro Lamana. **Princípio da concentração.** Disponível em <http://www.anoreg.org.br/index.php?option=com_content&view=article&id=21289:artigo-principio-da-concentracao&catid=32&Itemid=181>. Acesso em: 09-07-2017.

[5] KERN, Marinho Dembinski. A Lei 13.097/2015 adotou o princípio da fé pública registral?. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 38, n. 78., p. 15-58, jan. a jun./2015, p. 16.

[6] LAGO, Ivan Jacopetti do. A Lei 13.097 de 2015 e sua contribuição para a governança fundiária. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 39, n. 81, p. 155-184, jul. adez./2016, p. 166-167.

[7] Op. cit., p. 25

[8] Ibidem, p. 25

[9] Op. cit., p. 179.

[10] A obra de Bruno Matos e Silva é toda voltada para orientar as aquisições de imóveis e analisar todas as possíveis contingências que possam afetar à transação imobiliária. (SILVA. Bruno Mattos e. **Compra de Imóveis: Aspectos Jurídicos, Cautelas Devidas e Análise de Riscos**. São Paulo: Editora Atlas S.A., 2009).

[11] Op. cit. p. 178-180.

[12] Op. cit. p. 178-179.

[13] Lei 13.097/2015, Art. 58: "O disposto nesta Lei não se aplica a imóveis que façam parte do patrimônio da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios e de suas fundações e autarquias."

[14] Nesse sentido, Luiz Guilherme Loureiro explica que: "Até recentemente, o domínio público estava radicalmente excluído do Registro, uma vez que a lei, por si só, bastava para a sua publicidade e não havia necessidade da inscrição para sua oponibilidade contra todos. Não obstante, a lei tem determinado o acesso ao Registro de imóveis de alguns direitos reais administrativos, como é o caso das vias e espaços públicos criados com o registro do loteamento (é possível a abertura de matrícula, nos termos da Lei 6.766/1979) e ainda das terras indígenas, as áreas utilizadas por comunidades quilombolas ou ocupadas por florestas nacionais. Também devem ser averbadas as reservas legais florestais (LRP, art. 167, II, 22) e outras limitações ambientais e administrativas (*v.g.* servidão administrativa ou ambiental, tombamento) ao uso da propriedade urbana e rural." (LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática.** 8a. ed. Salvador: Editora Juspodvm, 2017. p. 516).

[15] ASSUMPÇÃO, Letícia F. M. e XAVIER, Sílvia P. F. **Concentração de atos na matrícula do imóvel e as certidões de feitos ajuizados.** Disponível em <http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NjE5NA>. Acesso em: 09-07-2017.

[16] Transcreve-se, aqui, as partes mais relevantes do julgado para o propósito de melhor compreensão deste trabalho: "PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C, DO CPC. DIREITO TRIBUTÁRIO. EMBARGOS DE TERCEIRO. FRAUDE À EXECUÇÃO FISCAL. ALIENAÇÃO DE BEM POSTERIOR À CITAÇÃO DO DEVEDOR. INEXISTÊNCIA DE REGISTRO NO DEPARTAMENTO DE TRÂNSITO - DETRAN. INEFICÁCIA DO NEGÓCIO JURÍDICO. INSCRIÇÃO EM DÍVIDA ATIVA. ARTIGO 185 DO CTN, COM A REDAÇÃO DADA PELA LC N.º 118⁄2005. SÚMULA 375⁄STJ. INAPLICABILIDADE. 1. A lei especial prevalece sobre a lei geral (lex specialis derrogat lex generalis), por isso que a Súmula n.º 375 do Egrégio STJ não se aplica às execuções fiscais. (...) 5. A diferença de tratamento entre a fraude civil e a fraude fiscal justifica-se pelo fato de que, na primeira hipótese, afronta-se interesse privado, ao passo que, na segunda, interesse público, porquanto o recolhimento dos tributos serve à satisfação das necessidades coletivas. (...) 9. Conclusivamente: (a) a natureza jurídica tributária do crédito conduz a que a simples alienação ou oneração de bens ou rendas, ou seu começo, pelo sujeito passivo por quantia inscrita em dívida ativa, sem a reserva de meios para quitação do débito, gera presunção absoluta (jure et de jure) de fraude à execução (lei especial que se sobrepõe ao regime do direito processual civil); (...) (c) a fraude de execução prevista no artigo 185 do CTN encerra presunção jure et de jure, conquanto componente do elenco das "garantias do crédito tributário"; (...) 11. Recurso especial conhecido e provido. Acórdão submetido ao regime do artigo 543-C do CPC e da Resolução STJ n.º 08⁄2008." (STJ - REsp: 1141990 PR 2009/0099809-0, Relator: Ministro LUIZ FUX, Data de Julgamento: 10/11/2010, S1 - PRIMEIRA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 19/11/2010)

[17] Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça: "O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente."

[18] Op. cit. p. 180.

[19] Súmula 308, STJ: "A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel."
[20] Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald entendem que a incorporação desse princípio aproxima o sistema de registro de imóvies brasileiro ao sistema alemão de abstração da causa (FARIAS, Cristiano Chaves d. ROSENVALD. Nelson. **Curso de direito civil: direitos reais**. 12. ed. rev. ampl. e atual. Salvador: Ed. JusPodvm, 2016. p. 363).
[21] Ibidem, p. 363.
[22] Entende-se por segurança jurídica dinâmica aquela que, na lição de Leonardo Brandelli, privilegia o "terceiro que de boa-fé adquira algum direito registrado, confiando na informação registral-estatal, protegendo-se, dessa maneira, o tráfico jurídico". (BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis: Eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 9). Esta se contrapõe à segurança jurídica estática, que "reclama que a existência e o conteúdo dos direitos subjetivos sejam certos, impassíveis de ataques, bem como que os titulares desses direitos não possam perde-los sem o seu consentimento". (Op. cit, p. 6).
[23] BRANDELLI, Leonardo. Publicidade registral imobiliária e a lei 13.097/2015. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 104, n. 962., p. 219-236, dez./2015. p. 232-233
[24] Ibidem. p. 223.
[25] Ibidem. p. 223.