

ARTIGO DO AUTOR

Registrar é preciso: segurança jurídica e boa-fé objetiva em decorrência da concentração dos atos na matrícula

Sobre o princípio da concentração dos atos na matrícula, a segurança jurídica e a boa-fé objetiva no registro de imóveis.

Márcio Gonzalez Leite

Tabelião e Registrador de Imóveis de Sirinhaém-PE

Registrar é preciso: segurança jurídica e boa-fé objetiva em decorrência da concentração dos atos na matrícula

Márcio Gonzalez Leite

Tabelião e Registrador de Imóveis de Sirinhaém-PE

A aquisição de um imóvel representa, para a grande maioria das famílias e na maioria das vezes, não apenas a realização de um sonho, mas o maior investimento de toda uma vida. O mesmo se diga em relação às sociedades empresárias, que precisam ser muito assertivas ao adquirirem imóveis. Essa relevância econômica e social que permeia esse tipo de transação exige do ordenamento jurídico brasileiro a criação e a manutenção de mecanismos eficazes de publicidade, de prevenção de litígios e de segurança jurídica. Nesse contexto, merece destaque o chamado **princípio da concentração dos atos na matrícula**, previsto no art. 54 da Lei nº 13.097/2015 e posteriormente consolidado pelas importantes alterações introduzidas pela Lei nº 14.382/2022.

Referido princípio estabelece que todas as informações juridicamente relevantes — tais como penhoras, indisponibilidades, ações reipersecutórias e quaisquer restrições de natureza judicial ou administrativa — devem necessariamente constar na matrícula do imóvel para que possam ser consideradas oponíveis a terceiros de boa-fé. É nela que deve estar concentrado todo o histórico registral do imóvel. Nesse sentido, Caroline Feliz Sarraf Ferri esclarece com precisão que:

Princípio da concentração: reforçado pela Lei n. 13.097 de 2015, determina que todas as informações pertinentes ao imóvel ou aos direitos do titular devem ser registradas na matrícula correspondente.

FERRI, 2024, p. 89.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem consolidado entendimentos que reforçam a importância da matrícula como centro de convergência das informações imobiliárias. Nesse sentido, a Súmula nº 375 do STJ dispõe de forma clara que “o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente”.

Com fundamento nessa orientação jurisprudencial, **a aquisição de imóvel cuja matrícula não indique a existência de constrições ou litígios em curso não pode ser posteriormente desconstituída, salvo se houver prova inequívoca e robusta de má-fé por parte do adquirente**. Esse entendimento foi substancialmente reforçado pelo § 2º do art. 54 da Lei nº 13.097/2015, incluído pela Lei nº 14.382/2022, que expressamente estabelece:

Para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos [...] ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente [...], não serão exigidas: I – a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433/1985; II – a apresentação de certidões forenses ou de distribuidores judiciais.

Lei nº 13.097/2015, art. 54, § 2º (grifou-se).

A Lei nº 7.433/1985, por sua vez, com a redação dada pela Lei nº 13.097/2015, deixa claro em seu art. 1º, § 2º, que:

O Tabelião consignará no ato notarial a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, as certidões fiscais e as certidões de propriedade e de ônus reais, ficando dispensada sua transcrição.

Lei nº 7.433/1985, art. 1º, § 2º (grifou-se).

Com essas inovações legislativas, portanto, **impõe-se ao titular de qualquer direito que deseje garantir oponibilidade perante terceiros o ônus inequívoco de providenciar sua inscrição na matrícula imobiliária correspondente**. Esse novo tratamento conferido ao princípio da concentração na matrícula decorre do reconhecimento da sua importância, na medida em que se fundamenta nos princípios estruturantes da segurança jurídica e da publicidade registral. Ressalta Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad, na obra Registro Eletrônico de Imóveis: Lei 14.382/2022 e a reforma da Lei de Registros Públicos, coordenada por Alberto Gentil de Almeida Pedroso, que:

O aspecto essencial de toda atividade notarial e registral, assim, é a segurança jurídica, que é verdadeiramente um megaprincípio, pois todos os demais princípios convergem para ele [...], sendo 'a luz que ilumina os demais princípios e não poderá ser confrontada por eles, caso ocorra algum conflito aparente entre os princípios'. É a segurança jurídica que garante estabilidade e proteção aos negócios jurídicos imobiliários.

ASSAD, 2024, p. 30-31.

O autor prossegue esclarecendo que “no aspecto restrito ao direito registral, a publicidade é o lançamento do ato inscrivível em livros especiais do Estado, com a possibilidade de acesso a todos, por meio de certidões, salvo expressa disposição legal em contrário. [...] Essa acessibilidade é imprescindível para garantir a transparência nas operações imobiliárias [...], assegurando assim a legalidade e a lisura dos atos praticados”.

Destaca ainda que “no contexto jurídico-administrativo, o Registro de Imóveis configura-se como uma atividade essencialmente voltada à organização técnica e administrativa, com o escopo de assegurar a publicidade, a autenticidade, a segurança e a efetividade dos atos jurídicos inerentes à propriedade imobiliária [...], cumprindo a função de garantidor do direito fundamental à propriedade, tal como previsto no art. 5º, inciso XXII, da Carta Magna”.

Essa concepção sistêmica é igualmente reiterada pelos renomados doutrinadores João Pedro Lamana Paiva e Décio Antonio Erpen, que destacam com propriedade:

Tem-se apregoado que, adotando-se o sistema tabular, deve ele ser completo. A matrícula (fólio real), em substituição às inscrições de cunho pessoal e cronológico, deve ser tão completa que dispense diligências outras, até criar-se a cultura da segurança jurídica.

E complementam: “Assim, a nosso ver, nenhum fato jurígeno ou ato jurídico que diga respeito à situação jurídica do imóvel ou às mutações subjetivas pode ficar indiferente à inscrição na matrícula. [...] todos os atos e fatos que possam implicar alteração jurídica da coisa [...] devem concorrer à matrícula”.

Nessa mesma linha, Marcelo Rodrigues enfatiza a importância da concentração registral como instrumento de segurança jurídica, destacando que “o sistema registral brasileiro adotou o princípio da concentração, segundo o qual todas as situações jurídicas que digam respeito ao imóvel devem estar averbadas ou registradas na respectiva matrícula, de modo a proporcionar aos interessados o conhecimento integral da situação jurídica do bem” (RODRIGUES, 2022, p. 187).

Diante desse novo cenário, também os advogados e demais operadores do direito devem se adequar rapidamente à lógica da concentração registral, **contribuindo para a criação de uma cultura de levar a registro** — utilizando o termo em sentido amplo — quaisquer ocorrências que, por qualquer modo,

repercutam ou possam repercutir nos direitos relativos ao imóvel. **Ao propor ações judiciais que envolvam, direta ou indiretamente, bens imóveis, especialmente aquelas passíveis de resultar em constrições ou na perda da titularidade, torna-se absolutamente indispensável providenciar tempestivamente o registro ou a averbação dessas informações na matrícula correspondente.**

Sem esse procedimento fundamental, as ações podem se tornar completamente inócuas perante terceiros de boa-fé que venham a adquirir o imóvel. O ônus da publicidade passa, portanto, a recair integralmente sobre aquele que deseja preservar direitos contra eventual alienação do bem, sob pena de ineficácia da decisão judicial em face do adquirente de boa-fé.

Diga-se ainda que o Superior Tribunal de Justiça tem aplicado essa orientação em seus julgamentos recentes. No REsp nº 2.115.178/SP, o tribunal reconheceu que:

[...] o objetivo do art. 54 da Lei nº 13.097/2015 foi homenagear o princípio da concentração de dados na matrícula do imóvel, de modo a retirar do adquirente o ônus de diligenciar por eventuais ações, assegurando a sua posição de boa-fé por ter confiado no registro, não podendo a ele serem opostos eventuais direitos que interessados tinham sobre o imóvel, mas não registraram.

STJ, REsp nº 2.115.178/SP.

Semelhante entendimento foi reafirmado no AREsp nº 2.380.469/MG, em que o tribunal destacou que:

[...] vige no ordenamento jurídico pátrio o princípio da concentração de atos na matrícula do imóvel, segundo o qual não poderão ser opostas ao terceiro adquirente de boa-fé as situações jurídicas que não constarem da matrícula do imóvel e, in casu, vê-se que a mera existência da demanda de origem merece [ser] considerada como informação a ser dada ciência a terceiros, já que constitui circunstância que, eventualmente, pode comprometer o negócio jurídico realizado entre o empreendedor e os adquirentes das unidades condominiais.

STJ, AREsp nº 2.380.469/MG.

Ressaltou-se também que:

[...] conquanto o agravante defenda que a obtenção de certidão de distribuição forense é diligência mínima a ser perseguida pelos adquirentes de imóveis, nota-se que o art. 54, § 2º, II, da Lei n. 13.097/15 parece desobrigar os compradores de tal exigência para a validade ou eficácia do negócio. Destarte, mostra-se acertada a decisão do magistrado que considerou a necessidade de dar ciência aos terceiros adquirentes acerca da litigiosidade do empreendimento, a fim de que estejam conscientes das possíveis consequências advindas da procedência do pedido inicial, que levariam, eventualmente, ao desfazimento da construção e, por conseguinte, das unidades alienadas a pessoas estranhas à lide.

STJ, AREsp nº 2.380.469/MG.

Consolida-se, dessa forma, **um modelo jurídico que confere à matrícula do imóvel uma função verdadeiramente central no sistema registral brasileiro, pois é nela que devem estar necessariamente concentradas todas as informações juridicamente relevantes à segurança das transações imobiliárias, não havendo mais que se falar em obtenção de certidão de feitos ajuizados** — até mesmo porque os distribuidores forenses não dispõem dos indicadores real e pessoal, relativos a imóveis, previstos no art. 132 da Lei de Registros Públicos. A publicidade registral e a fé pública inerente à atividade do registrador convergem, assim, para conferir presunção de legalidade, validade e boa-fé aos atos regularmente lançados no fôlio real, garantindo a todos os

envolvidos nas transações imobiliárias a segurança jurídica indispensável ao desenvolvimento econômico e social do país.

Referências

- BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 31 dez. 1973.
- BRASIL. Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985. Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 19 dez. 1985.
- BRASIL. Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 20 jan. 2015.
- BRASIL. Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) e altera a Lei nº 6.015/1973 e outras. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 28 jun. 2022.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. AREsp nº 2.380.469/MG. Agravo em Recurso Especial. Rel. Min. Francisco Falcão. DJ 15 ago. 2023.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 2.115.178/SP (2023/0286738-9). Rel. Min. Nancy Andrighi. DJe 24 maio 2024.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 375. O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente. Brasília, DF: STJ, 2009.
- FERRI, Caroline Feliz Sarraf. Registro de imóveis 4.0. 1. ed. Londrina/PR: Engenho das Letras, 2024.
- LAMANA PAIVA, João Pedro; ERPEN, Décio Antônio. Princípios do registro imobiliário formal. Congresso Brasileiro das Entidades de Notas e Registros. Salvador: Instituto Brasileiro de Registro Imobiliário, 2003.
- ASSAD, Frederico Jorge Vaz de Figueiredo. Registro eletrônico de imóveis: Lei 14.382/2022 e a reforma da Lei de Registros Públicos. Coord. Alberto Gentil de Almeida Pedrosa. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024. (Coleção Imobiliário Essencial).
- RODRIGUES, Marcelo. Tratado de registros públicos e direito notarial. 4. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Juspodivm, 2022.