

## O princípio da fé pública registral no sistema imobiliário brasileiro

### The principle of public faith of the property registration in the brazilian real estate system

Fernanda Coelho Lodetti Possamai, Patrícia Alves Martins dos Santos<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Faculdade Metropolitana, FAMEESP, Ribeirão Preto – SP, Brasil

#### RESUMO

O objetivo da presente pesquisa foi analisar a introdução ou não do princípio da fé pública registral no sistema imobiliário brasileiro, a partir do advento da Lei 13.097/2015. A partir de então, duas correntes se formaram a respeito do tema, sendo uma delas no sentido que, de fato, a referida lei introduziu a fé pública registral no direito pátrio, dando maior guarida à segurança jurídica dinâmica, e outra no sentido de que permanece incólume o princípio da legitimação registral, privilegiando a segurança jurídica estática. Serão apresentados os argumentos de ambos os posicionamentos, com juristas renomados trazendo seus argumentos num ou noutro sentido, a fim de que o leitor possa firmar um melhor entendimento sobre o tema.

**Palavras-chave:** princípios, fé pública registral, legitimação registral, segurança jurídica, sistema registral brasileiro

#### ABSTRACT

The objective of the present research was to analyze the introduction or not of the principle of public faith of the property registration in the Brazilian real estate system, from the advent of Law 13.097/2015. From then on, two currents were formed on the subject, one of them in the sense that, in fact, the referred law introduced the public faith of record in the national law, giving greater shelter to dynamic legal certainty, and another in the sense that the principle of registration's legitimation remains untouched, favoring static legal certainty. The arguments of both positions will be presented, with renowned jurists bringing their arguments in one direction or another, so that the reader can establish a better understanding on the subject.

**Key words:** principles, public faith of the property registration, registry legitimation, legal security, brazilian segistry system



**Autor correspondente.** PAMS. Av. Presidente Castelo Branco, 2490 - Nova Ribeirânia - 14096-560 – Ribeirão Preto, SP, Brasil.

E-mail: patricia.alves@faculademetropolitana.edu.br

Recebido: Julho de 2022

Aceito: Março de 2023

GESTÃO, INOVAÇÃO E EMPREENDEDORISMO ISSN 2595-5861

© Faculdade Metropolitana.

## INTRODUÇÃO

Com o advento da Lei 13.097, publicada em 19 de janeiro de 2015, passou-se a questionar a introdução do princípio da fé pública registral no ordenamento jurídico brasileiro, espelhado no modelo espanhol, o qual é considerado um sistema forte e com presunção *iuri et iuri* de veracidade, por força da disposição contida no parágrafo único do art. 54 da referida lei (atualmente é o § 1º, em razão do advento da Medida Provisória em vigor nº 1085/2021).

De acordo com o princípio da fé pública registral, não podem ser opostas, ao terceiro de boa-fé, situações jurídicas não constantes da matrícula, inclusive para fins de evicção, ressalvados alguns casos excetuados pelo próprio dispositivo, quais sejam, os casos do art. 129 e art. 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, a exemplo das aquisições originárias da propriedade.

Por outro lado, há quem entenda que continua a vigorar no Brasil o princípio da legitimação registral, de modo que eventual defeito ou nulidade no título que originou a transmissão, acarreta na nulidade de toda a cadeia dominial dali originada, atingindo, inclusive, terceiros de boa-fé, resguardando os direitos do verdadeiro proprietário tabular. Atribui-se, portanto, a presunção *juris tantum* de veracidade ao registro imobiliário, de modo que eventuais invalidades do título contaminam o registro, podendo gerar sua invalidação, ainda que o adquirente esteja de boa-fé, cabendo a este outras formas de proteção previstas no ordenamento.

Frente a isso, serão apresentados os argumentos das duas correntes que se formaram sobre o assunto: a primeira delas, no sentido de que não houve a adoção do princípio da fé-pública registral no Brasil nos moldes do modelo espanhol, sendo o referido princípio arrefecido em face do direito do verdadeiro proprietário tabular e da segurança jurídica estática; e a segunda, no sentido de que deve ser conferida maior guarda ao terceiro de boa-

fé, conferindo uma presunção absoluta ao registro daquele que depositou sua confiança no sistema, privilegiando o tráfico das relações jurídicas e a segurança jurídica dinâmica.

## MATERIAL E MÉTODO

Este artigo foi organizado utilizando-se o método dedutivo combinado à pesquisa descritiva, com técnica bibliográfica e jurisprudencial, para análise de questões jurídicas envolvendo a introdução ou não do princípio da fé pública registral no ordenamento jurídico brasileiro, com o advento da Lei 13.097/2015.

A presente pesquisa foi desenvolvida e organizada em três partes: a primeira delas, trazendo apontamentos gerais acerca do assunto, a segunda parte apresentando o posicionamento daqueles que entendem que não houve a adoção do princípio da fé pública registral, estando em vigor o princípio da legitimação registral, e a terceira, por fim, sustentando a efetiva introdução da fé pública registral no ordenamento jurídico brasileiro em prol do terceiro de boa-fé, seguindo-se para o fechamento do tema.

A pesquisa bibliográfica é desenvolvida com base em materiais elaborados por juristas e doutrinadores, constituída principalmente de livros, além de artigos científicos (GIL, 2002).

O método dedutivo, por sua vez, constitui uma cadeia de raciocínio em ordem descendente, de análise do geral para o particular, para se chegar a uma conclusão, por meio de constatações generalizadas que atingem as constatações particulares (SILVA e MENEZES, 2001).

No desenvolvimento do presente artigo, utilizou-se os métodos acima descritos, com a análise e colheita de informações contidas em obras jurídicas para dedução de um resultado final, com fundamentos extraídos de livros de renomados doutrinadores, além das normas legais aplicáveis à espécie.

## RESULTADOS

*O princípio da legitimação registral e o princípio da fé pública registral*

O sistema registral imobiliário brasileiro, sustentado no modelo do título e modo (negócio jurídico e traditio-registro), tratava como registro absoluto (pelo menos até a entrada em vigor da Lei 13.097/2015) tão somente o registro Torrens, ao passo que os demais registros estariam submetidos ao princípio da legitimação registral, ou seja, dotados de presunção juris tantum de veracidade.

Pelo sistema do título e modo, além da manifestação de vontade no negócio jurídico, é necessário um ato de transmissão que, no caso dos imóveis, se dá pelo registro, a teor do disposto nos artigos 1.245 e 1.246, do Código Civil de 2002, respectivamente:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

Acerca desse sistema, colhe-se da lição de Vitor Frederico Kümpel (2021):

[...] é necessário que exista uma relação (causalidade) entre um dos negócios realizados entre as partes (ou do único negócio) e o registro, de maneira que a transmissão da propriedade, justamente, dependa de um título prévio, seja ele obrigacional, real ou ambos, e do modo.

Quanto ao princípio da legitimação registral, tem-se que eventual existência de defeito ou nulidade no título que originou a transmissão, acarreta na nulidade de toda a

cadeia dominial dali originada, atingindo, inclusive, terceiros de boa-fé.

Nos dizeres de Marcelo Augusto Santana de Melo (2006):

O princípio da legitimação é configurado pela presunção que o direito inscrito existe e pertence ao seu titular na forma e extensão que consta do fôlio real. O registro do assento registrário equivale a uma sentença de mérito e pode ser retificado ou cancelado através da via recursal apropriada.

Com a entrada em vigor da Lei 13.097/2015, passou-se a questionar a introdução do princípio da fé pública registral no ordenamento jurídico brasileiro, espelhado no modelo espanhol, por força da disposição contida no parágrafo único do art. 54 da referida lei (atualmente é o § 1º, em razão do advento da Medida Provisória em vigor nº 1085/2021), conforme ensina Marinho Dembinski Kern (2015):

O princípio 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.

Trazendo à baila o sistema registral espanhol, o professor Vitor Frederico Kümpel (2021) ensina que o princípio da fé pública registral confere proteção forte, baseado na segurança do tráfico jurídico e na segurança dinâmica:

Essa forte proteção conferida aos terceiros hipotecários tem como epicentro a norma do art. 34 da Lei Hipotecária espanhola, e decorre do fato de que, assim como o sistema alemão, o sistema espanhol é baseado na segurança do tráfico jurídico, ou seja, na segurança

dinâmica. Assim, embora tutele a segurança estática (sobretudo pela consagração do princípio da legitimação), há uma clara prevalência da segurança dinâmica nas hipóteses de colisão entre ambas. É essa a chave de compreensão do sistema arquitetado pela Lei hipotecária.

Pelo princípio da fé pública registral, não podem ser opostas, ao terceiro de boa-fé, situações jurídicas não constantes da matrícula, inclusive para fins de evicção, ressalvados alguns casos excetuados próprio dispositivo, aqueles relativos ao art. 129 e art. 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, a exemplo das aquisições originárias da propriedade.

Eis o teor do disposto no art. 54, trazido pela Lei 13.097/2015 (com as alterações da Medida Provisória em vigor nº 1085/2021):

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, de que a execução foi admitida pelo juiz ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos da previstos no art. 828 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil; (Redação dada Pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021)

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 patrimônio à insolvência, nos termos do disposto no inciso IV do caput do art. 792 da Lei nº 13.105, de 2015 - Código de Processo Civil. (Redação dada Pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021)

§ 1º 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 art. 129 e art. 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. (Incluído Pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021) (grifos do original).

A partir de então, doutrinadores passaram a discutir se o sistema registral brasileiro teria passado a adotar o princípio da fé pública registral, haja vista que o direito do terceiro de boa-fé passaria a ser absoluto (*iuris et de iure*), até mesmo em face do verdadeiro proprietário tabular.

*Da aplicação do princípio da legitimação registral e da não adoção ou adoção “atenuada” da fé pública registral pelo sistema jurídico imobiliário brasileiro*

A primeira corrente, no sentido de que não houve a adoção do princípio da fé-pública registral no Brasil nos moldes do modelo espanhol, posiciona-se no sentido de que aqui o referido princípio é arrefecido em face do direito do verdadeiro proprietário tabular, aplicando-se o princípio da legitimação registral.

O doutrinador Luiz Guilherme Loureiro (2021) defende que a fé pública registral no Brasil é deveras atenuada, porquanto tendo adotado o sistema do título-modo, em caso de nulidade do título ou venda a non domino, sempre será possível ao proprietário reaver o seu bem.

Acerca do tema, extrai-se da obra do mencionado autor:

No entanto, no atual direito brasileiro, o princípio da fé pública é atenuado, uma vez que o registro inválido, ou lastreado em negócio jurídico nulo ou anulado, e que por tal motivo venha a ser cancelado, não protege o terceiro de boa-fé. Entre a segurança jurídica da transação imobiliária e o direito do verdadeiro proprietário, optou o legislador brasileiro por privilegiar este último valor.

[...]

Logo, em nosso país, quem compra um imóvel de quem não é o dono corre o risco de perder o bem, ainda que o vendedor apareça no Registro como titular da propriedade. É o caso, por exemplo, de quem compra um imóvel de uma pessoa jurídica cuja falência venha a ser decretada logo depois, verificando-se que a alienação fraudava o direito falimentar; ou de terceiro que compra um imóvel de quem posteriormente é considerado evicto. Mesmo estando de boa-fé (desconhecia o estado falimentar ou a evicção), e confiando no teor do registro, o adquirente corre o risco de perder a propriedade.

[...]

De qualquer forma, o legislador brasileiro, ao contrário de seus congêneres espanhol e alemão, não adotou o princípio da fé pública absoluta, em que os interesses do terceiro de boa-fé e da segurança jurídica das operações imobiliárias prevalecem sobre o interesse do verdadeiro proprietário do imóvel. (LOUREIRO, 2021, p. 662-664).

Para Monete Hipólito Serra e Márcio Guerra Serra (2021), não há a aplicação do princípio da fé pública registral no Brasil, os quais atribuem presunção *juris tantum* de veracidade ao registro imobiliário, de modo que eventuais invalidades do título contaminam o registro, podendo gerar sua invalidação, ainda que o adquirente esteja de boa-fé:

Já no Brasil, o registro traz em si apenas uma presunção relativa (*juris tantum*) de veracidade do direito real que materializa. Nesse sentido, temos o § 2º do art. 1.245, que estabelece que “enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel”. Desse modo, no Brasil, se houver qualquer tipo de invalidade no título obrigacional originário do direito real, pode o prejudicado procurar a esfera jurisdicional para declarar a consequente invalidação do registro dele decorrente. Então, no sistema brasileiro, defeitos do contrato contaminam o registro, podendo gerar sua invalidação, e mesmo que o adquirente estivesse de boa-fé estaria sujeito à perda do direito real, resolvendo-se a questão para ele no âmbito indenizatório. No sistema alemão, por sua vez, a mesma situação seria resolvida de forma diversa. Aquele que tivesse inscrito o direito real com ele permaneceria, sendo o prejudicado pela invalidade existente no contrato obrigacional quem deveria se contentar com a esfera indenizatória. (SERRA & SERRA, 2021)

O Supremo Tribunal Federal já enfrentou a matéria no Recurso Extraordinário n.º 85.223-9/MG, da relatoria do Ministro Soares Muñoz, julgado pela Primeira Turma em 18/12/1979 (embora sob a égide do Código Civil de 1916 e antes do advento da Lei 13.097/2015), no sentido de que os direitos do real proprietário devem ser preservados, cabendo ao terceiro de boa-fé outras formas de proteção previstas no ordenamento jurídico:

COMPRA E VENDA. NULIDADE. REGISTRO IMOBILIÁRIO. ATO ILÍCITO. TERCEIRO DE BOA-FÉ. 1- O REGISTRO IMOBILIÁRIO EM FAVOR DE TERCEIRO NÃO É OBICE A QUE SE REIVINDIQUE O IMÓVEL CUJA ALIENAÇÃO ESTA VICIADA ORIGINARIAMENTE. 2- A

RESTITUIÇÃO DAS PARTES AO 'STATU QUO ANTE', QUANDO DA ANULAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO, E IMPOSIÇÃO INARREDAVEL, SEM QUE DISSO RESULTE DESAMPARO AO TERCEIRO DE BOA-FÉ, CUJAS FORMAS DE PROTEÇÃO O ORDENAMENTO JURÍDICO PREVE. RECURSO EXTRAORDINÁRIO CONHECIDO E PROVIDO (RE 91820, Relator(a): RAFAEL MAYER, Primeira Turma, julgado em 18/12/1979, DJ 29-02-1980 PP-00975 EMENT VOL-01161-02 PP-00563 RTJ VOL-00093-03 PP-01353)

Ou seja, o entendimento da Suprema Corte, antes da publicação da Lei 13.097/2015, sempre foi no sentido de conferir maior segurança ao verdadeiro proprietário, em detrimento do terceiro, ainda que de boa-fé, consoante é possível extrair do julgado abaixo colacionado:

AÇÃO DE NULIDADE DE REGISTRO CUMULADA COM REIVINDICATÓRIA DE DOMÍNIO. USUCAPIAO; NULIDADE DA SENTENÇA DECLARATIVA POR VÍCIO INSANAVEL; DIREITO DE USUCAPIR SUBORDINA-SE A REQUISITOS LEGAIS. DUPLICIDADE DE TRANSCRIÇÃO; INEFICACIA DE REGISTRO DE TRANSMISSAO DE IMÓVEIS, PELA SUPERVENIENCIA DE ULTERIOR SENTENÇA RESCISÓRIA; TERCEIRO ADQUIRENTE, EMBORA DE BOA FÉ NÃO TEM COMO FAZER PREVALECER O SEU DIREITO, ORIGINARIAMENTE VICIADO, CONTRA O DO PRIMEIRO PROPRIETARIO, QUE NÃO TEVE OPORTUNIDADE DE DEFENDER O SEU TÍTULO DE DOMÍNIO, MORMENTE QUANDO ESTE NÃO FOI CONTESTADO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO CONHECIDO, MAS DESPROVIDO.

(RE 72421, Relator(a): BARROS MONTEIRO, Primeira Turma, julgado em

20/04/1972, DJ 12-05-1972 PP-02933 EMENT VOL-00873-01 PP-00283)

Tem-se, pois, que o princípio da legitimação registral confere proteção ao proprietário tabular e à verdade registral, dando maior relevo à segurança jurídica estática.

*Da introdução do princípio da fé pública registral no ordenamento jurídico brasileiro pela Lei 13.097/2015*

Inaugurando posicionamento diverso daquele apresentando no tópico anterior, o professor Ivan Jacopetti do Lago (2016) entende que houve, de fato, a introdução da fé pública registral no sistema imobiliário brasileiro, privilegiando o tráfico das relações jurídicas e a chamada segurança jurídica dinâmica.

Para o referido jurista, o parágrafo único do art. 54 da Lei 13.097/2015 atribui ao registro de imóveis brasileiro a fé pública registral, modificando pilares fundamentais do sistema e passando a conceder proteção “forte” a terceiros, muito embora a validade do registro continue condicionada à validade do negócio obrigacional.

Tem sua sede no parágrafo único do art. 54, pelo qual os terceiros de boa-fé que adquiram ou recebam o imóvel em garantia ficam protegidos, inclusive para fins de evicção, contra situações jurídicas não inscritas, salvo certas exceções, previstas expressamente pela lei. Esta segunda modalidade, portanto, protege os terceiros contra quaisquer outras situações jurídicas, como, por exemplo, a de verdadeiro proprietário, que foi espoliado pela transmissão. Com isso, limita a possibilidade de reivindicação do bem, por um lado, bem como da sua evicção, por outro.

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, encontra “situações jurídicas” não constantes da matrícula – por exemplo, a situação de verdadeiro proprietário; ou a situação jurídica de credor. (JACOPETTI DO LAGO, 2016)

De igual sorte, o doutrinador Marinho Dembinski Kern (2015) filia-se à corrente que defende a introdução pela Lei 13.097/2015 da fé pública registral no direito brasileiro, porquanto inexistindo na matrícula informação que se permita verificar a existência de ameaça, limitação ou contestação ao direito do alienante, o registro se presumirá exato em favor do terceiro de boa-fé, cuja aquisição será resguardada, o qual esclarece que:

[...] o princípio 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 tráfico, com excelentes vantagens para a economia.

Assim, ainda que haja vício nas relações anteriores ou haja outra situação jurídica capaz de atingir o negócio jurídico do terceiro, eles não poderão ser opostos ao negócio do terceiro, que manterá sua eficácia, se não decorrerem de situação publicizada na matrícula.

Adotou-se o princípio da fé pública registral com suas duas facetas, a negativa e a positiva. A eficácia no sentido positivo da fé pública registral (presunção positiva de veracidade ou presunção de exatidão do Registro) é a que garante o terceiro nos casos de aquisição a non domino nas hipóteses de anulação, decretação de ineficácia ou de nulidade dos títulos ou registros anteriores. Ela vem manifestada, em essência, ao impedir a Lei 13.097/2015, art. 54, I, que se oponham ao terceiro as ações reais ou pessoais reipersecutórias cuja citação não foi registrada

na matrícula, porque as pretensões de anulação dos títulos anteriores ou de exclusão do direito real do alienante serão manifestadas, necessariamente, por meio de ações judiciais, que serão reais ou pessoais reipersecutórias. E se a ação que veicula o direito não pode ser oposta ao terceiro, por óbvio que o direito em si, que necessariamente terá de ser exercitado por meio da ação, também não poderá ser oposto, se não houve o registro preventivo da citação. Assim, inexistindo na matrícula informação que se permita verificar a existência de ameaça, limitação ou contestação ao direito do alienante, o Registro se presumirá exato em favor do terceiro de boa-fé, cuja aquisição será resguardada (KERN, 2015).

Com efeito, denota-se que o princípio da fé pública registral encontra alicerce na segurança jurídica dinâmica, dando-se maior guarida às relações jurídicas e ao tráfico imobiliário.

De fato, não é tarefa fácil até mesmo para os mais renomados doutrinadores sopesar o que deve ser melhor garantido pelo direito registral: os interesses do verdadeiro proprietário tabular ou do terceiro de boa-fé, que depositou sua confiança no registro.

Isso porque, não é tarefa das mais fáceis aferir o que seria a boa-fé do adquirente. A respeito do assunto, a terceira turma do Superior Tribunal de Justiça se pronunciou sobre a questão no julgamento do REsp 1434491/MG, da relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 03/03/2015, no sentido de que um mínimo de cuidado e diligência por parte do terceiro deve ser exigida, como conduta ética, psicológica e técnica, sob pena de não restar comprovada a boa-fé, in verbis:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. DIREITO DAS COISAS. POSSE. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. IMÓVEL HIPOTECADO

EM FINANCIAMENTO PELO SFH. EXECUÇÃO DA HIPOTECA. POSSE DE MÁ-FÉ. IMPOSSIBILIDADE DE INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS ÚTEIS E VOLUPTUÁRIAS.

1. Polêmica em torno da boa-fé de adquirente de imóvel, que, por ter sido objeto de contrato de financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação, estava hipotecado, com regular averbação no Ofício do Registro de Imóveis.

2. Imóvel adquirido em 1995 quando já estava em andamento, desde o ano anterior, execução hipotecária movida pelo credor.

3. Impossibilidade de reconhecimento como de boa-fé a posse de imóvel hipotecado, com execução hipotecária em curso.

4. Caracterização da posse de boa-fé a depender da observância de um mínimo de cautela, como a verificação da sua situação no registro de imóveis.

5. "O critério do reconhecimento da boa-fé não pode deixar de ser, no direito moderno, ao mesmo tempo que ético e psicológico, igualmente técnico".

6. Benfeitorias úteis e voluptuárias que não devem ser indenizadas, com fulcro no art. 1.220 do CC.

7. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA PARTE, PROVIDO.

(REsp 1434491/MG, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/03/2015, DJe 13/03/2015).

E do voto do Ministro no julgado acima mencionado, colhe-se a importante lição de que a convicção interior, ou a crença de uma situação jurídica deve se fundar em uma série de fatos reais e dados objetivos, fulcrada na investigação de todos os meios idôneos a indicar a lisura do ato aquisitivo:

[...] Assim, se as circunstâncias indicarem que o possuidor, embora não saiba do

vício que lhe impede a aquisição da coisa, dele poderia ter tido conhecimento se tivesse agido com um mínimo de diligência não se mostra possível o reconhecimento da posse de boa-fé. Acerca do tema, merece lembrança lição de Arnaldo Rizzardo (In Direito das Coisas, 5. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2011, p. 44-45, grifo nosso): A boa-fé exsurge do dispositivo transcrito, sendo definida no sentido negativo, ou como a ignorância de vício, ou de obstáculo que impede a aquisição da coisa. Deste modo, o possuidor tem consciência de que está amparado numa boa causa, que determina a legitimidade da posse. (...) Ignora-se a existência de uma situação impeditiva da posse. É que o justo título faz gerar a presunção de boa-fé, a menos que haja prova em contrário. A pessoa vive um estado de espírito ou a perspectiva que torna ou faz aparentar jurídico certo ato. A convicção interior, ou a crença de uma situação jurídica, no entanto, deve se fundar em uma série de fatos reais, como analisa Miguel Maria Serpa Lopes: "A crença deve ser firmada em dados objetivos, calcada na investigação de todos os meios idôneos a indicar a lisura do ato aquisitivo. Em relação aos bens imóveis, é o Registro imobiliário o elemento básico da boa-fé; em relação aos móveis, ou melhor, em relação a certos bens móveis, é a transcrição no Registro de Títulos e Documentos, a qual é obrigatória no caso de compra e venda com reserva de domínio, venda de automóveis etc.; em relação aos demais bens móveis, é a pessoa do transmitente, a coisa, o seu valor, tal qual se exige, no direito pena, no caso de delito de receptação. O critério do reconhecimento da boa-fé não pode deixar de ser, no direito moderno, ao mesmo tempo que ético e psicológico, igualmente técnico".

Por certo, à medida em que houver o enfrentamento da matéria pelos Tribunais, com a formação de jurisprudência a respeito do assunto, novos posicionamentos irão surgir e quem sabe seja possível afirmar se houve ou não a adoção do princípio da fé pública registral pelo ordenamento jurídico brasileiro.

### CONSIDERAÇÕES FINAIS

Até o advento da Lei 13.097/2015, não havia dúvidas quanto à plenitude do princípio da legitimação registral no sistema imobiliário brasileiro, o qual confere presunção juris tantum de veracidade do registro de imóveis e protege o proprietário tabular em face de eventuais nulidades do título de transmissão e até mesmo venda a non domino, homenageando a segurança jurídica dinâmica.

Colhe-se da jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, anteriores à Constituição Federal de 1988 e sob a égide do Código Civil de 1916, que seu posicionamento sempre foi no sentido de conferir maior segurança ao verdadeiro proprietário, em detrimento do terceiro, ainda que de boa-fé, ao qual assegura-se outras formas de recomposição de seu prejuízo.

Com a introdução do parágrafo único do art. 54 no nosso ordenamento jurídico (atualmente o § 1º, em razão do advento da Medida Provisória em vigor nº 1085/2021), passou-se a discutir se teria havido a introdução do princípio da fé pública registral no direito pátrio, nos moldes do sistema espanhol, o qual confere presunção iuri et iuri, privilegiando, por assim dizer, o terceiro de boa-fé e o tráfico das relações jurídicas (segurança dinâmica), ou se o sistema registral brasileiro continuava a ser regido pelo princípio da legitimação registral, conferindo presunção juris tantum de veracidade e dando maior relevo à segurança dinâmica.

Há doutrinadores que se filiam à primeira corrente, no sentido de que não houve a adoção do princípio da fé-pública registral no Brasil, sendo que aqui o referido princípio é arrefecido em face do direito do verdadeiro proprietário tabular e da segurança jurídica estática,

porquanto em caso de nulidade do título ou venda a non domino, sempre será possível ao proprietário reaver o seu bem.

Por outro lado, os juristas que se filiam à segunda corrente defendem que deve ser conferida maior garantia ao terceiro de boa-fé, conferindo uma presunção absoluta àquele que depositou sua confiança no registro, trazendo um registro considerado “forte”, a exemplo do que ocorre na Espanha, o que de fato ocorreu com a entrada em vigor da Lei 13.097/2015.

Com efeito, tem-se que não é tarefa fácil até mesmo para os mais renomados doutrinadores sopesar o que deve ser melhor garantido pelo direito registral: os interesses do verdadeiro proprietário tabular ou do terceiro de boa-fé, que depositou sua confiança no registro, mormente porque o conceito de boa-fé envolve questões de ordem ética, psicológica e técnica.

No entanto, como dito, à medida em que houver o enfrentamento da matéria pelos Tribunais, com a formação de jurisprudência a respeito do assunto poderá ser possível afirmar se houve ou não a introdução do princípio da fé pública registral no Brasil.

### CONTRIBUIÇÃO DOS AUTORES

FCLP participou da concepção, delineamento, análise e interpretação dos dados, e redação do artigo. PAMS orientou o trabalho, participou da redação, revisão crítica e aprovação final da versão final do artigo.

### CONFLITO DE INTERESSES

As autoras declaram não haver conflito de interesses.

### REFERÊNCIAS

- BRASIL. **Código Civil**. Brasília, DF: Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/10406compilada.htm)>. Acesso em 25 março de 2022.
- BRASIL. Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm)>. Acesso em: 20 de março de 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1434491/MG. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Terceira Turma. DJ, 13 Março 2015. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br>>. Acesso em: 25 de março de 2021.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário nº 91820. Relator: Ministro Rafael Mayer. Primeira Turma. DJ, 29 fev. 1980. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br>>. Acesso em: 25 de março de 2021.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário nº 72421. Relator: Ministro Barros M. Primeira Turma. DJ, 20 abr. 1972. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br>>. Acesso em: 25 de março de 2021.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4ª. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

JACOPETTI DO LAGO, Ivan; BRANDELLI, Leonardo (Org). A Lei 13.097 de 2015 e sua contribuição para a governança fundiária. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo: Revista dos Tribunais, Ano 39, vol. 81, p. 155-184, jul.-dez./2016. Disponível em: <<https://irib.org.br/publicacoes/rdi81/pdf.pdf>>. Acesso em: 21 de março 2022.

KERN, Marinho Dembinski; SANTANA DE MELO, Marcelo Augusto (Org); RODRIGUES, Daniela Rosário (Org). A Lei 13.097/2015 adotou o princípio da fé pública registral? **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo: Revista dos Tribunais, Ano 38, vol. 78, p. 15-58, jan.-jun./2015. Disponível em: <<https://www.irib.org.br/app/webroot/publicacoes/rdi78/pdf.pdf>>. Acesso em: 22 de março de 2022.

KÜMPEL. Vitor Frederico. Aspectos gerais dos sistemas de transmissão da propriedade imobiliário. **Migalhas**. São Paulo, 2021. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/348763/aspectos-gerais-dos-sistemas-de-transmissao-da-propriedade-imobiliaria>>. Acesso em: 25 de março de 2022.

KÜMPEL. Vitor Frederico. Sistemas de transmissão da propriedade imobiliária – Parte III. **Migalhas**. São Paulo, 2021. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/350879/sistemas-de-transmissao-da-propriedade-imobiliaria--parte-iii>>. Acesso em: 25 de março de 2022.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos – Teoria e Prática**. 11. ed. Salvador: Editora JusPODIVM, 2021. 1504 p.

SANTANA DE MELO, Marcelo Augusto. Breves anotações sobre o registro de imóveis. **Boletim IRIB em Revista**. São Paulo: Revista dos Tribunais, Edição 327, julho-agosto/2006. Disponível em: <<https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/2947>>. Acesso em: 25 de março de 2022.

SERRA, Monete Hipólito; SERRA, Márcio Guerra; CASSETTARI, Christiano (Org). **Registro de Imóveis**. 5. ed. Indaiatuba: Editora Foco, 2021. 448 p.; ePUB.

SILVA, Edna Lúcia da; MENEZES, Estera Muszkat. **Metodologia da Pesquisa e Elaboração de Dissertação**. 3ª.ed. Florianópolis: Laboratório de Ensino a Distância da UFSC, 2001.

#### COMO CITAR ESSE ARTIGO (ABNT)

POSSAMAI, F. C. L.; SANTOS, P. A. M. O princípio da fé pública registral no sistema imobiliário brasileiro. **Revista Gestão, Inovação e Empreendedorismo**. Ribeirão Preto, v. 6, n. 1, p. 35-44, 2023.