

A LEI 13.097/2015 E A EFETIVAÇÃO DO PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

THE 13.097/2015 LAW AND THE IMPLEMENTATION OF THE PRINCIPLE OF CONCENTRATION ON REAL ESTATE REGISTRATION

Artigo recebido em 04/02/2017

Revisado em 05/03/2017

Aceito para publicação em 09/04/2017

Antonio Remedio

Doutor em Direito do Estado pela Pontifícia Universidade de São Paulo (PUCSP). Professor de Graduação e Pós-graduação (Mestrado) em Direito da Universidade Metodista de Piracicaba (UNIMEP). Professor de Graduação em Direito do Centro Universitário Adventista de São Paulo (UNASP). Promotor de Justiça do Ministério Público de São Paulo Aposentado. Advogado. E-mail jaremedio@yahoo.com.br

Marcos Vinícius Pacheco Aguiar

Mestrando em Direito pela Universidade Metodista de Piracicaba (UNIMEP). Graduado em Direito pela Universidade Metodista de Piracicaba (UNIMEP). Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabela de Notas do Município de Paulistânia - SP. E-mail vinicartorio@hotmail.com

RESUMO: O sistema registral contribui para a credibilidade dos atos e negócios jurídicos relacionados com direitos reais sobre imóveis, sendo indispensável para prevenir transmissões fraudulentas. Alterado o sistema registral pela Lei nº 13.097/2015, incorporou-se ao ordenamento jurídico o princípio da concentração. O artigo analisa as vantagens que o reconhecimento expresso do princípio da concentração traz para as transações imobiliárias e para a economia.

PALAVRAS-CHAVE: Direito ao Registro do Imóvel. Justiça Imobiliária; Lei Federal 13.097/2015. Princípio da Concentração.

ABSTRACT: The registral system contributes to the credibility of the legal acts and business related with effective rights over property, being essential to prevent fraudulent transactions. With the change to the registral system by Law 13.097/2015, it was incorporated into the legal system the principle of concentration. The article analyzes the advantages that the explicit recognition of the principle of concentration brings to real estate transactions and for the economy.

KEYWORDS: Right to Real Estate Registration. Real Estate Justice. Federal Act 13.097/2015. Principle of Concentration.

SUMÁRIO: Introdução. 1. Contextualização histórica e legislativa da propriedade imobiliária. 2. Conceito e finalidade do Registro de Imóveis. 3. Sistemas e efeitos do Registro. 4. O princípio da concentração na Lei nº 13.097/2015. Conclusão. Referências.

INTRODUÇÃO

São incontáveis as relações jurídicas existentes no âmbito de uma sociedade estatal, inclusive a brasileira, cabendo aos Poderes Constituídos buscar meios de garantir a segurança jurídica nas transações nela praticadas, principalmente nas imobiliárias.

O Estado contemporâneo consagra o princípio constitucional da segurança jurídica, que vem destacado no inciso XXXVI do art. 5º da Constituição Federal brasileira de 1988, garantia essa que é ínsita do Estado de Direito moderno e deve ser assegurada a todo cidadão.

Nesse diapasão, o Estado criou mecanismos e instituições para auxiliá-lo nessa função, entre outras, atribuindo aos delegatários de Notas e Registros a prestação de serviços públicos, exercida em caráter privado, em especial nas transações imobiliárias.

Impende esclarecer que os notários e registradores são profissionais do direito que gozam de fé pública, a quem o Estado delega, depois de regular aprovação em concurso público de provas e títulos, o exercício da atividade notarial e de registro, sendo que referidos profissionais gozam de independência no exercício de suas atribuições e têm direito à percepção dos emolumentos integrais pelos atos praticados na serventia.

Os notários e registradores exercem papel importante na prevenção de litígios e no desafogo do Poder Judiciário, e por meio da qualificação notarial e registral verificam-se as declarações de vontade e se os títulos judiciais ou extrajudiciais apresentados pelos interessados estão em consonância com o ordenamento jurídico.

Como é notório, para se adquirir um imóvel no Brasil faz-se necessário realizar inúmeras pesquisas, como em diversos tribunais estaduais e federais, tabelionatos de protestos e Prefeituras Municipais, na busca de ações judiciais ou qualquer outro obstáculo que possa caracterizar fraude contra credores ou fraude à execução.

Não obstante essas dificuldades, que são onerosas e demandam tempo excessivo, a situação ainda é agravada pelo dinamismo do mercado imobiliário e pela possibilidade dos vendedores terem mais de um domicílio, o que acaba dificultando e até mesmo inviabilizando a compra do imóvel em alguns casos, pois a insegurança de se tornar um evicto é significativa.

Em 7 de outubro de 2014 foi aprovada a Medida Provisória nº 656, posteriormente convertida na Lei Federal nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, consagrando expressamente o princípio da concentração em matéria de Registro de Imóveis, assunto central deste artigo, trazendo ao Direito e ao mercado imobiliário nacional expectativa de celeridade e segurança jurídica nas transações imobiliárias.

O problema do qual a pesquisa se ocupa está centrado em verificar se o princípio da concentração previsto na Lei nº 13.097/2015 constitui efetivo instrumento que contribui para a celeridade e a segurança nas transações imobiliárias que dependam de registro no Registro de Imóveis e, em caso afirmativo, quais os fundamentos legal, doutrinário e jurisprudencial aplicáveis.

A pesquisa tem como objetivo geral apresentar uma contextualização histórica, legislativa e fática do Registro Imobiliário brasileiro e de seus sistemas, sem olvidar a segurança jurídica que irradia para a sociedade como um todo. Como objetivos específicos buscar-se-á analisar a origem fática e jurídica do princípio da concentração, como o novo instituto interfere na atividade desenvolvida pelo notário e registrador, sua influência na celeridade das operações, em razão da redução do tempo exigido para a obtenção dos documentos necessários a sua realização, e na segurança das transações negociais, em face da concentração na matrícula do imóvel das eventuais pendências sobre ele incidentes.

No tocante à estrutura do texto, inicialmente, será abordada a contextualização histórica e legislativa da propriedade imobiliária. Em seguida, serão analisados o conceito e a finalidade do Registro de Imóveis. Na sequência, serão enfocados os sistemas e efeitos do registro. Por fim, estudar-se-á o princípio da concentração previsto na Lei 13.097/2015, em especial no tocante à sua efetividade no Registro de Imóveis, inclusive como instrumento facilitador da implementação das transações negociais passíveis de registro.

A hipótese apresentada é a de que a efetivação do princípio da concentração contemplado na Lei nº 13.097/2015, de obediência obrigatória nas atividades desenvolvidas pelos notários e registradores, apresenta diversas vantagens no que se refere às transações negociais que dependem de registro público para sua realização, em especial as relacionadas com a celeridade e economia nas transações e com a segurança para o sistema registral, as partes envolvidas e toda a coletividade.

O método utilizado na elaboração da pesquisa é o dedutivo, com consultas bibliográficas à legislação, doutrina e jurisprudência.

1 CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA E LEGISLATIVA DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

A história da propriedade imobiliária nacional inicia-se com o descobrimento do Brasil em 1500 pelos portugueses, pois desde o descobrimento as terras encontradas passaram ao domínio público.

O território brasileiro, em sua origem, era formado por terras públicas pertencentes à Coroa Portuguesa e, com a colonização, o território foi dividido em capitanias hereditárias. Em decorrência do fracasso das capitanias hereditárias, “procedeu-se à distribuição de glebas de terras para particulares, a título de sesmarias, com a condição de medir, transformar e cultivar referidas terras, tornando-as produtivas e, uma vez cumpridas as exigências da Coroa, seriam elas confirmadas” (REMEDI, 2015, p. 603).

A propriedade privada foi instituída pela Coroa portuguesa por meio de doações, cujos parâmetros foram estabelecidos nas Ordenações do Reino, onde estava prescrito que os capitães poderiam receber uma área de dez léguas, denominada sesmaria, isenta de qualquer tributo, e as cinquenta restantes ficariam com o monarca.

Observa-se que essa liberalidade era ofertada de modo a estimular e obrigar os súditos a ocuparem e cultivarem as terras doadas, embora não se transmitisse o domínio pleno das capitanias aos possuidores, com a imposição, inclusive, de sanções no caso de descumprimento dos encargos atribuídos.

Posteriormente, pela Resolução de 17 de julho de 1822, o sistema de sesmarias foi suspenso, e com a Independência do Brasil em 1822 e a Constituição Imperial de 1824, a propriedade passou a ser resguardada por princípios constitucionais. A Lei Orçamentária nº 317, de 21 de outubro de 1843, criou o primeiro registro geral de hipotecas, embora demasiadamente imperfeito, pois manteve as hipotecas gerais, incompatíveis com um sistema regular de publicidade (DINIZ, 2003, p. 15; PEREIRA, 1977, p. 49).

O objetivo principal da Lei Orçamentária nº 317/1843 era a proteção do crédito, e não a propriedade privada, sendo então promulgada a Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850, que separou os bens de domínio público dos privados, dando ensejo ao conhecido registro paroquial de terras (DINIZ, 2003, p. 16).

A Lei nº 601/1850, conhecida como Lei de Terras, tinha como objetivo disciplinar a questão relativa às terras brasileiras (REMEDI, 2015, p. 604). O chamado Registro do Vigário, criado pela Lei nº 601/1850, foi regulamentado pelo Decreto nº 1.318/1854, e não

tinha o condão de reconhecer domínio, uma vez que servia apenas para fins estatísticos.

Segundo Eduardo Sócrates Castanheira Sarmiento Filho (2013, p. 13), a simples declaração de posse no Registro do Vigário não poderia evidentemente transmitir a propriedade, como fora difundido, pois o pároco se incumbia apenas de tomar as declarações do interessado, não podendo criar obstáculos ainda que percebesse que a declaração era inverossímil.

Na sequência, mais especificamente em 25 de julho de 1854, foi apresentado à Câmara de Deputados um projeto de lei hipotecária que criou um registro para atos translativos de propriedade, que foi convertido na Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864, dando início ao Registro Geral, com a função de atrair todos os direitos reais imobiliários (DINIZ, 2003 p. 18; CARVALHO, 1998, p. 7).

A Lei nº 1.237/1864, ante a precariedade da Lei Orçamentária nº 317/1843, criou a transcrição como modo de transferência de domínio, e assim ordenou a escrituração, em seus livros, de todos os direitos reais imobiliários, embora não tenham sido previstas na referida lei as transcrições das transmissões por ato *mortis causa* e os atos judiciais.

Somente com o Decreto nº 169-A, de 19 de janeiro de 1890, foi introduzido o princípio da especialização em matéria registrária (BALBINO, 1999, p. 34).

O Decreto 169-A/1890 foi regulamentado pelo Decreto nº 370/1890, mas ainda com diversas falhas, destacando-se entre elas a máxima de que o registro não caracterizaria prova de domínio, e que poderiam ingressar no fôlio real títulos decorrentes de direitos pessoais, com a capacidade de transmitir o domínio entre vivos (DINIZ, 2003 p. 19).

Surgiu em 31 de maio de 1890 o Decreto nº 451-B, criando o sistema de registro imobiliário Torrens, que foi regularizado posteriormente pelo Decreto nº 955-A, de 5 de novembro de 1890.

A denominação “matrícula”, utilizada até hoje na Lei de Registros Públicos, foi citada pela primeira vez no artigo 10 do Decreto nº 451-B/1890, para indicar o assentamento dos imóveis, com suas especialidades físicas e jurídicas, surgindo assim o Registro de Imóveis até hoje existente (DINIZ, 2003, p. 19).

O registro Torrens, criado pelo irlandês Sir Robert Richard Torrens e adotado inicialmente pela Austrália em 1858, corresponde a um sistema de registro que diz respeito somente à propriedade imóvel rural, e consiste em uma sentença judicial, transitada em julgado, que tem a força de outorgar um direito de propriedade incontestável, com presunção absoluta, desde que cumpridos os pressupostos legais.

O Sistema Torrens propôs-se a dirimir esse estado de coisas, fazendo da matrícula no

registro fundiário uma prova segura do direito de propriedade, conferindo ao proprietário um direito incontestável a quem se valia do registro, portando assim certificado de propriedade absoluta (BALBINO, 1999 p. 128).

Tal sistema não vingou no território brasileiro em razão do alto custo do processamento e por ser facultativo, permanecendo desde então sem muita utilidade no ordenamento jurídico nacional.

Segundo Afrânio de Carvalho (1998, p. 412), com fundamento no direito registrário atual, com a insistente permanência do Registro Torres, observa-se a coexistência de dois registros imobiliários, um geral e *obrigatório*, que é o Registro de Imóveis, e outro excepcional e facultativo, o Torrens, constituindo assim um excesso que precisaria cessar, por haver desaparecido a deficiência do primeiro, que no passado justificou o lançamento do segundo.

O Código Civil Brasileiro de 1916, entre outras disposições, regulamentou os Registros Públicos e reestruturou as leis anteriormente existentes sobre a matéria. O Código Civil em questão dotou o registro público de um caráter de instituição pública, tendo a função de operar a transmissão do domínio, por ser considerado um dos meios aquisitivos da propriedade (arts. 530, inciso I, 533, 859 e 860).

Além do Código Civil de 1916, também foram de grande valia em matéria registrária a Lei nº 4.827/1924, o Decreto nº 18.532/1928 e o Decreto nº 4857/1939, que contribuíram com a edição de normas que foram reutilizadas pela atual Lei nº 6.015/1973 e pelo Código Civil de 2002, atualmente vigente.

O registro imobiliário foi denominado como forma de aquisição de propriedade pelo Código Civil de 1916, cujo sistema registrário foi regulamentado pela Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), com modificações das Leis nº 6.140/1974 e 6.216/1975, tendo sido recepcionado pelo Código Civil de 2002, onde a sistemática adotada, em parte, é a mesma do sistema imobiliário alemão.

O sistema imobiliário germânico ou alemão é composto de duas partes, uma jurídico-formal e outra jurídico-material. A primeira compreende os princípios fundamentais a respeito da realização e do processo dos registros, e a segunda, prevista nos artigos 873 a 912 do Código Civil, regula os pressupostos para o registro das relações jurídico-reais. O sistema é caracterizado pela presença em livros registrários de todos os imóveis e informações a eles relativas. É adotado o princípio da folha, de forma que todas as inscrições concernentes ao imóvel estão reunidas em um mesmo lugar, facilitando-se, assim, as buscas (VIEIRA, 2009, p. 119-120).

O registro no modelo alemão tornou-se a única maneira de provar a titularidade da propriedade, diferentemente do sistema francês, onde somente o contrato transmite o domínio, sendo o registro, portanto, mero requisito necessário à eficácia do ato em relação a terceiros, não sanando as nulidades que o ato porventura tiver, que então serão transferidas para o adquirente, ao qual poderão ser opostas por via de exceção (DINIZ, 2003, p. 20).

Insta observar que ainda ocorre com frequência de algumas pessoas desinformadas ou sem condições financeiras não encaminharem suas escrituras (título casual de transmissão) para o registro imobiliário, gerando tão somente entre as partes contratantes direitos pessoais, abrindo-se um caminho para fraudes e para a insegurança jurídica.

Na mesma linha de pensamento, mas relativamente ao sistema registral brasileiro, Maria Helena Diniz (2003, p. 21) afirma que as disposições da Lei nº 6.015/1973, dando guarida a novos elementos e formas, vieram aperfeiçoar e dinamizar o antiquado sistema imobiliário de registro de imóveis anteriormente existente em solo brasileiro, dando bastante segurança às relações jurídicas.

É certo que a Lei nº 6.015/1973 veio a lume com a função de regular, além do registro de propriedade, o registro civil das pessoas naturais, de títulos e documentos e civil de pessoas jurídicas, mas veio sobretudo com a função de criar mecanismos seguros de transmissão da propriedade, trazendo consigo importantes princípios, que serão expostos neste artigo.

No tocante ao Registro de Imóveis, disciplinado em suas linhas básicas pela Lei nº 6.015/1973, o ordenamento jurídico brasileiro contempla o princípio da territorialidade em relação aos imóveis e o princípio domiciliar no tocante ao estado das pessoas, possuindo assim natureza mista, ou seja, é constitutivo ao criar direito e gerar a ficção de conhecimento para todos, e declarativo ao se limitar a declarar a existência de direito preexistente.

A Lei nº 6.015/1973 sofreu diversas alterações desde seu advento, entre as quais as promovidas pelas Leis nºs 6.216/1974, 9.053/1995, 9.534/1997, 9.807/1999, 9.812/1999, 9.955/2000, 10.931/2004, 11.789/2008, 11.790/2008, 11.977/2009, 12.100/2009, 12.424/2011, 12.662/2012, 13.102/2015, 13.105/2015 e 13.114/2015.

Embora tenham sido diversas as normas editadas alterando as disposições constantes da Lei nº 6.015/1973, nenhuma delas tratou formalmente da aplicação do princípio da concentração em matéria registrária, medida essa adotada expressamente em relação ao registro na matrícula do imóvel somente com a edição da Lei nº 13.097/2015 (arts. 54 a 62), e que constitui objeto específico de análise na presente pesquisa.

2 CONCEITO E FINALIDADE DO REGISTRO DE IMÓVEIS

O Registro de Imóveis, para sua adequada aplicação e utilização, exige das pessoas em geral e dos operadores do direito a apreensão de sua conceituação e a identificação das finalidades que lhe são inerentes.

A Constituição Federal, ao dispor de forma singela no *caput* do art. 236 que “os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público” (BRASIL, 1988), acaba dificultando a exata apreensão do conceito e das finalidades do Registro de Imóveis.

Na doutrina, o registro de imóveis é conceituado por Luiz Egon Richter (2005, p. 171) como:

a instituição-coisa, a cargo de um oficial público por força de delegação, que tem por atribuição legal a capacidade para publicizar fatos jurídicos que dizem respeito a bens imóveis, com efeitos constitutivos ou declaratórios do direito real de propriedade, ou de direitos reais que recaem sobre o direito real de propriedade imobiliária e, ainda, direitos de natureza obrigacional, bem como atos ou fatos que dizem respeito aos sujeitos que figuram nos registros, sempre que a lei assim impuser ou autorizar, com a finalidade de dar autenticidade, segurança e eficácia jurídica.

Quanto à finalidade, o art. 172 da Lei de Registros Públicos – Lei nº 6.015/1973 (BRASIL, 1973) dispõe que no Registro de Imóveis serão feitos, nos termos da própria lei,

o registro e averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, *inter vivos* ou *causa mortis* quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para sua disponibilidade.

Ainda no que tange à finalidade, o art. 1º da Lei de Registros Públicos estatui que incumbe ao registro imobiliário assegurar a autenticidade, segurança e eficácia dos atos e fatos jurídicos contidos no fôlio real. O art. 1º da Lei nº 8.935/1994, por sua vez, dispõe que são finalidades dos serviços notariais e de registro garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Autenticidade é a qualidade do legítimo, do autêntico, do fidedigno, a representação da força da verdade que um ato e documento expressam pela sua própria substância. A eficácia compreende a força ou poder que tem o ato ou fato para produzir os efeitos jurídicos desejados. A segurança, por sua vez, expressa a ideia de estabilidade, certeza e firmeza.

Esclareça-se, porém, que no registro imobiliário busca-se a segurança jurídica estática, ou seja, a do titular dos direitos referentes a determinado imóvel, valendo-se da publicidade

para que esse objetivo remoto seja atingido, criando mecanismos para que todos os fatos juridicamente relevantes sejam inscritos, assim como os respectivos direitos, que desta maneira serão presumidamente conhecidos de todos, e com isso conferir segurança jurídica ao sistema registral brasileiro (SERRA; SERRA, 2013, p. 16).

A existência de um sistema organizado decorre da necessidade de tornar mais confiável o tráfego imobiliário, de forma a acelerar o tempo de realização dos negócios, além de reduzir os custos, protegendo titulares dos direitos reais nele inscritos, especificamente o direito de propriedade (SARMENTO FILHO, 2013, p. 24).

Em suma, o registro de imóveis funciona como um filtro onde são depurados exaustivamente os negócios jurídicos, pois são examinados minuciosamente em suas diversas dimensões, de modo a evitar futuras discussões judiciais.

3 SISTEMAS E EFEITOS DO REGISTRO

As classificações propostas pelos doutrinadores da área registral quanto ao sistema de registro são bastante variadas. Na verdade, não há um sistema puro e único, e o direito registral brasileiro é bastante influenciado pelo direito estrangeiro. Outrossim, deve-se analisar os aspectos das formas pelos quais se constituem os direitos reais, bem como o modo pelos quais produzem os efeitos ou eficácia dos direitos registrados.

O primeiro sistema de registro, modelo este adotado na França, é o *registro de documentos*, tendo como características principais o fólio pessoal, efeito de mera oponibilidade, qualificação precária e/ou limitada, inexistência do princípio da continuidade, não exclusão de direitos contraditórios.

No sistema francês a transferência da propriedade ocorre pela simples realização do negócio jurídico, baseado em um título. O registro é mera faculdade do comprador, servindo basicamente para dar conhecimento a terceiros (JARDIM, 2011, p. 334-335).

O registro, no caso, dará proteção somente àquele que foi diligente e levou a registro o seu título, mesmo sendo um negócio de data anterior, sendo o registro apenas um pressuposto de oponibilidade.

Outro modelo de sistema é o de *registro de direito*, que contempla como referência o fólio real, qualificação abrangente, princípio da continuidade e exclusão de direitos contraditórios.

Diferentemente do sistema de registro de documentos, no registro de direito, o papel do registro se sobrepõe, pois não funciona como mero arquivador, pelo contrário, todos os

títulos são examinados em seus aspectos legais, de maneira a produzir informação registral depurada, e a extensão de sua garantia vai oscilar segundo a legislação de cada país (SARMENTO FILHO, 2013, p. 42).

Esse tipo de sistema é o adotado no Brasil e em vários países da Europa, destacando-se a Alemanha (JARDIM, 2005, p. 214-215) e a Espanha, mas cada um deles com suas peculiaridades, tendo em vista suas respectivas legislações.

Diante disso, far-se-á uma pequena digressão ao sistema registral brasileiro, com forte inspiração no sistema alemão, onde o registro é constitutivo do direito real.

Reitere-se, porém, que a escritura pública, o instrumento particular ou até mesmo o judicial, não tem o condão de constituir o direito real, criando apenas direitos e obrigações entre as partes, sendo imperativo o registro do título, nos termos do artigo 1.245 do Código Civil.

Como já foi dito, o registro comum não tem um caráter absoluto para o adquirente, podendo seu registro ser anulado, desde que se prove o contrário, ou seja, possui uma presunção relativa de domínio.

Mesmo tendo uma presunção relativa, pode-se observar uma tendência de proteção ao adquirente de boa-fé e da segurança jurídica, como ocorre na hipótese de herdeiro aparente. Desse modo, percebe-se que não foi adotado o princípio da fé pública registral de outros países, em que o adquirente é protegido mesmo no caso em que o título seja falsificado.

Nessa linha de pensamento, o registro da penhora é um exemplo da força da publicidade registral, conforme consta do artigo 844 do Código de Processo Civil de 2015, e se faz necessário recordar que a penhora não se constitui pelo registro, e sim nos autos do processo, ingressando no fólio real para apenas gerar publicidade.

Em conformidade com a doutrina, foi editada a Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça, estabelecendo que o reconhecimento da fraude de execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente, reforçando ainda mais a força probante do registro imobiliário.

Com efeito, essa mesma força é encontrada no princípio da concentração que, como adiante se verá, é um desdobramento do princípio da publicidade, pelo qual se define qual o conteúdo dos atos registrares passíveis de serem inscritos na matrícula do imóvel e, por conseguinte, esses atos serão públicos e poderão ser opostos a terceiros a partir da certidão.

Assim como os sistemas de registro, as classificações dos efeitos do registro não são uniformes na doutrina, destacando-se com expressividade na doutrina brasileira a lição de Walter Ceneviva (2006, p. 353):

São efeitos do registro imobiliário: a) constitutivos - quando o registro é formalidade essencial, indispensável à aquisição do direito. No direito pátrio adquire-se a propriedade imóvel entre vivos pelo registro (princípio da inscrição – art. 1245 do Código Civil); b) comprobatórios – o registro prova a existência e a veracidade do ato ao qual se reporta; c) publicitários – o ato é acessível a todos. Em se tratando de aquisição de imóvel *causa mortis* o registro é declarativo, e seus efeitos publicitários asseguram o conhecimento de todos e a disponibilidade do bem, como observância do princípio da continuidade.

Todavia, também se destaca a classificação adotada pelo português Carlos Ferreira de Almeida, baseada na doutrina espanhola. Nesse sentido, para o doutrinador lusitano, conforme referência de Sarmiento Filho (2013, p. 51), a publicidade-notícia tem como principal finalidade informar fatos e atos a todos, sem que se espere uma produção de efeito especial, pois a ausência de registro não trará nenhuma consequência danosa a seu titular.

Outra modalidade de publicidade é a declarativa, que é imposta como condição para oponibilidade perante terceiros, sendo então requisito de eficácia *erga omnes*. A escritura pública, antes de registrada, irradia seus efeitos somente entre as partes, sendo condição *sine qua non* o seu registro, e assim seus efeitos poderão atingir terceiros.

É o mesmo que acontece com a penhora devidamente averbada, cuja inscrição gera a presunção absoluta de conhecimento por terceiros e, por consequência, oponibilidade *erga omnes* (OLIVEIRA, 2010, p. 14).

Por fim, temos ainda a publicidade constitutiva, adotada no Brasil conforme previsto no art. 1.245 do Código Civil de 2002, que é requisito essencial para a transmissão da propriedade, ou seja, para a existência e validade dos atos e negócios jurídicos.

4 O PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO E A LEI Nº 13.097/2015

Inicialmente, importante esclarecer o que é princípio, que singelamente significa o início, começo, ponto de partida, origem. Assim, para Miguel Reale (2002, p. 305), os princípios, considerando-se o aspecto lógico da questão, “são ‘verdades fundamentais’ de um sistema de conhecimento, como tais admitidas, por serem evidentes ou por ter sido comprovadas, mas também por motivos de ordem prática de caráter operacional, isto é, como pressupostos exigidos pelas necessidades das pesquisas e da *praxis*”.

O princípio da concentração significa que todos os atos que possam refletir sobre qualquer imóvel devem necessariamente estar inscritos na respectiva matrícula. Noutras palavras, o princípio da concentração tem por essência concentrar todas as informações e

direitos relevantes na matrícula do imóvel, e qualquer situação que não esteja ali inscrita não poderá se oposta pelo interessado.

De acordo com João Pedro Lamana Paiva (2013), o princípio da concentração, tendo como fundamento remoto o fato de que o Direito só protege aquilo que é dado a conhecer às pessoas, “propugna que nenhum fato jurígeno ou ato jurídico que diga respeito à situação jurídica do imóvel ou às mutações subjetivas que possa vir a sofrer podem ficar indiferentes ao registro/averbação na respectiva matrícula imobiliária”.

Consoante entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo (SÃO PAULO, 2015), expressado quando do julgamento do Agravo de Instrumento n. 2009418-40.2014.8.26.000, o princípio da concentração dos atos registrais na matrícula imobiliária, em relação aos imóveis, traduz “a confiança que se tem a respeito da existência, na tábua registral, de todos os atos e fatos jurídicos que possam implicar em alteração da coisa imóvel”.

Tem-se por imperativo, em prestígio aos princípios da publicidade, da boa-fé e da inscrição, sobretudo ao princípio da concentração, que devem os interessados diligenciar no sentido de averbar ou registrar na matrícula do imóvel os fatos que possam constituir, transferir, modificar ou extinguir os direitos, sendo que tal providência incumbe também ao Estado e aos demais órgãos e entidades da Administração direta e indireta.

Dois são os órgãos básicos de publicidade, ou seja, os precários e os específicos. Nos órgãos de publicidade precários, também denominados de publicidade ativa, incluem-se a Imprensa Oficial para publicação de atos do governo, além de alguns que envolvem também imóveis, publicidade que, embora fugaz, gera a ficção de conhecimento. Nos órgãos específicos, também denominados de publicidade passiva, inserem-se os Ofícios, Cartórios, Registros do Comércio e Livros de Acionistas, sendo que, no caso de imóveis, tal publicidade deve ocorrer, de modo absoluto, no respectivo Registro Imobiliário (PAIVA; ERPEN, 2014).

Na verdade, dever-se-ia adotar uma dupla publicidade, para evitar a ficção de que todos têm conhecimento das publicações oficiais, e para que isso não seja um instrumento de injustiças. No Registro de Imóveis localiza-se um mecanismo confiável para noticiar a sociedade o que lhe pode ser oponível, no entanto, esse sistema deve ser completo, ágil e universal, razão pela qual a alteração do ordenamento jurídico e a previsão ao princípio da concentração vêm a satisfazer essa necessidade (PAIVA, 2004, p. 182).

A fundamentação originária do princípio da concentração está no art. 167, inciso II, item 5, combinado com o art. 246, ambos da Lei nº 6.015/1973, que seguem (BRASIL, 1973b):

Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

II – a averbação:

5. da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou ainda de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas.

(...)

Art. 246. Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.

A discussão doutrinária e jurisprudencial que se verificou a respeito do disposto no art. 167 da Lei de Registros Públicos, sobre ser ou não taxativo o dispositivo legal, trouxe a lume a hipótese de registro de atos e fatos que admitem ingresso no álbum imobiliário.

No Brasil, já no ano de 2000, no XXVII Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, em Vitória/ES, foi apresentado o trabalho “A autonomia registral e o princípio da concentração”, trazendo à luz a discussão sobre o princípio. No exterior, o princípio da concentração, segundo Paiva (2004, p. 182), foi destaque na 2ª Jornada Ibero-Americana de Derecho Registral, realizada em Cuba entre 16 e 19 de maio de 2001, oportunidade em que ficou consignada pela relatoria a seguinte passagem: “Estudiar la propuesta del Delegado Brasileño com relación al principio de la Concentración de Los Actos Administrativos y Judiciales de manera que estén contenidos em el Folio Real a fin de peeser una verdadera historia de la finca”.

Na jurisprudência, alguns julgados acolheram a aplicação do princípio da concentração em matéria registrária. Assim, quando do julgamento do Agravo de Instrumento nº 69939675432, decidiu a 7ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (RIO GRANDE DO SUL, 2009) que se admite “a averbação da lide no registro imobiliário, visando dar publicidade, respaldada no princípio da concentração que empresta eficácia aos registros contidos na matrícula do imóvel”.

Todavia, mesmo diante de todos os estudos, consolidação, consagração e jurisprudência a respeito da existência e da importância do princípio da concentração, no Brasil, somente com o Projeto de Lei nº 5.708, de 2013, buscou-se sua introdução formal ao arcabouço jurídico brasileiro. Todavia, referido Projeto de Lei manteve-se apenas em discussão, não tendo evoluído para futura votação e aprovação.

A questão concernente ao princípio da concentração em matéria registrária voltou à baila com a edição da Medida Provisória nº 656, de 2014, restando evidente na Exposição de Motivos (BRASIL, 2014a) do texto legislativo a importância do princípio e da centralização das informações no Registro de Imóveis.

O Projeto de Medida Provisória, conforme consta do item 58, entre outras questões,

visa adotar o princípio da concentração de dados nas matrículas dos imóveis, mantidas nos Serviços de Registro de Imóveis.

O item 59 do Projeto refere-se à assimetria de informação inerente às operações de compra e venda de imóveis, de um lado, com o vendedor tendo informações mais precisas sobre sua própria situação jurídica e financeira e sobre a situação física e jurídica do imóvel e, de outro lado, o comprador e o financiador não possuindo, de pronto, essas informações, tendo que buscá-las em fontes fidedignas.

Ficou evidenciado no item 60 do Projeto que os registros públicos são fontes seguras de informações e da situação jurídica dos sujeitos e objetos dos negócios jurídicos, e que a dispersão desses dados prejudica demasiadamente a segurança jurídica das transações imobiliárias, principalmente num país de extensão de magnitude continental e de pessoas ainda desfavorecidas economicamente.

A falta de informações por desconhecimento e onerosidade excessiva das consultas faz com que os dados, em regra fragmentados, impliquem na elevação do efetivo preço da transação imobiliária.

Com efeito, isso abre caminho para futuras ações judiciais e, conseqüentemente, o cancelamento das transações, acumulando mais processos ao Poder Judiciário já assoberbado de trabalho, corroborando para a instalação de uma instabilidade das relações negociais e da própria segurança jurídica.

O item 66 da Exposição de Motivos faz referência ao artigo 615-A e ao parágrafo 4º do artigo 659 do Código de Processo Civil de 1973, que tratam da averbação premonitória no registro de imóveis, o que, inclusive, já foi consolidado por meio da Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça, tendo por essência a proteção do terceiro adquirente de boa-fé.

Essa preocupação com os direitos dos terceiros adquirentes de boa-fé dos imóveis também foi prestigiada no Novo Código de Processo Civil – Lei nº 13.105/2015, que dispõe, *in verbis* (BRASIL, 2015b):

Art. 792. A alienação ou a oneração de bem é considerada fraude à execução:

I - quando sobre o bem pender ação fundada em direito real ou com pretensão reipersecutória, desde que a pendência do processo tenha sido averbada no respectivo registro público, se houver;

II - quando tiver sido averbada, no registro do bem, a pendência do processo de execução, na forma do art. 828;

III - quando tiver sido averbado, no registro do bem, hipoteca judiciária ou outro ato de constrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude;

IV - quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência;

V - nos demais casos expressos em lei.

§ 1º A alienação em fraude à execução é ineficaz em relação ao exequente.

Isto quer dizer que devem os credores, exequentes e interessados averbarem suas respectivas ações, pretensões reipersecutórias, reais, ou qualquer outro tipo de constrição na matrícula do imóvel, para que fique evidenciada a fraude à execução, caso o imóvel seja alienado ou onerado a terceiro, que não poderá se valer de alegação de boa-fé, já que os atos ali estavam inscritos.

E os itens 68 e 69 da referida Exposição de Motivos destacam o caráter de urgência da Medida Provisória, pois se faz necessário uma mudança na estrutura de metodologia de análise de crédito, que ajudará muito na insegurança informacional presente no Brasil.

Concretizando, essas ações devem ser implementadas entre os agentes, que deverão realizar os ajustes necessários para que economia seja afetada diretamente, mas de maneira positiva, já que passa por um momento de grande dificuldade e instabilidade, e que essas melhorias possam auxiliar na retomada do crescimento.

De toda sorte, a Medida Provisória nº 656/2014 foi convertida na Lei Federal nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, que acresceu ao ordenamento jurídico novas disposições a respeito da eficácia dos negócios jurídicos, bem como alterou as Leis nºs 7.433/1985 e 11.977/2009, e o Decreto Lei nº 754/1969.

É preciso anotar que o artigo 54 da Lei nº 13.097/2015 é o principal dispositivo normativo no que tange ao princípio da concentração e à segurança jurídica nos negócios imobiliários. Assim, nos termos do referido dispositivo legal (BRASIL, 2015a):

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](#).

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.

Ato contínuo de análise, as hipóteses contidas nos incisos do artigo 54 da Lei nº 13.097/2015 visam impedir o registro de atos posteriores ou relativizar sua eficácia frente aos atos inscritos posteriormente.

No que tange à relativização, forçoso concluir que seria possível o registro de um título mesmo após a averbação de notícia da existência de uma ação judicial em trâmite, pois o comprador não poderá alegar boa-fé na aquisição, e o bem, conseqüentemente, ser objeto de expropriação na forma da lei.

O inciso I do art. 54 refere-se às ações reais e pessoais reipersecutórias, sendo as ações reais as que versam sobre o domínio de uma coisa móvel ou imóvel, propostas por proprietários ou detentores de algum dos direitos reais, como a hipoteca, o usufruto, a alienação fiduciária, entre outros arrolados no artigo 1.225 do Código Civil.

Já as ações reipersecutórias são as obrigações do devedor para com o credor, de dar, fazer ou não fazer sobre determinado bem imóvel, como ocorre, por exemplo, com as ações paulianas e as ações possessórias que objetivam a declaração de usucapião.

Essas constrações ou notícias, para acessarem o fôlio real imobiliário, devem ser averbadas na matrícula do imóvel dentro do prazo de cinco dias, cujo título deverá ser por mandado ou ofício judicial, e passar pelo depurador, ou seja, pela qualificação registral, devendo conter todos os elementos exigidos em lei, bem como respeitar os princípios registrários, em especial os princípios da legalidade, continuidade e especialidade.

Eventual exigência quanto aos documentos apresentados para averbação deverá ser formulada também no prazo reduzido de cinco dias, nos termos do art. 57 da Lei nº 13.097/2015.

Do inciso II do art. 57 da citada lei, pode-se extrair a possibilidade de averbação das ações de execução de títulos extrajudiciais em fase de cumprimento de sentença, bem como as ações de alimentos. Para tanto, poderá o interessado fazer requerimento ao registrador, informando o número da matrícula, instruindo o pedido com certidão do distribuidor do ajuizamento da execução ou outra subscrita pelo escrivão diretor, comprobatória da fase de cumprimento de sentença. Saliente-se que esse procedimento já era possível mesmo antes da Lei nº 13.097/2015, seguindo a sistemática da averbação premonitória.

Na mesma linha de análise, consta do inciso III do art. 57 da Lei nº 13.097/2015 a possibilidade de serem averbadas na matrícula do imóvel as restrições administrativas convencionais do loteador ou incorporador e de indisponibilidade. O procedimento não será dificultoso, bastando, no primeiro caso, certidão do Poder Público e, no segundo, requerimento do incorporador ou loteador, acompanhado dos documentos comprobatórios,

dirigido ao registrador imobiliário. As indisponibilidades acessarão ao fólio real por meio de mandado ou ofício judicial.

Importa acrescentar que, de maneira inovadora, o inciso IV do art. 57 da referida Lei permite a averbação de ações que podem levar à insolvência, mesmo que não se tenha certeza que irá ocorrer, o que demonstra que caberá ao juiz fazer uma análise cuidadosa e prudente da situação para verificar se o motivo apresentado é sério e justo, a fim de que não haja prejuízo ao proprietário.

Por derradeiro, o parágrafo único do art. 57 da Lei nº 13.097/2015 dispõe sobre a garantia do terceiro de boa-fé que registra seu título translativo de propriedade no registro competente, que em regra estará protegido por não poderem lhe opor situação não constante da matrícula e que ali deveria estar concentrada.

A Lei Federal nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, que dispõe sobre os requisitos das escrituras públicas, sofreu a supressão da expressão “feitos ajuizados”, que a despeito de se mostrar de pouca monta, criou novas situações que devem ser observadas pelos tabeliães e registradores imobiliários.

A mudança na atividade notarial, ou seja, dos tabeliães de notas, diz respeito às certidões de feitos ajuizados que, via de regra, eram exigidas dos vendedores, da comarca de seus domicílios, antes da lavratura da escritura, de modo a comprovar que os titulares não eram réus em processos judiciais cíveis ou criminais, não possuíam títulos protestados e que o imóvel se encontrava isento de dívidas junto às Fazendas Públicas respectivas.

A dificuldade e insegurança jurídica residiam na declaração dos vendedores, que poderiam ocultar outros domicílios ou, mesmo que informassem, poderia ser oneroso demais às partes buscar informações de vários órgãos públicos e de incontáveis comarcas do Brasil. Repise-se que esses foram os principais motivos expostos na Medida Provisória nº 656/2014, convertida na Lei nº 13.097/2015.

Não se olvide de alguém questionar se, nessa situação, o terceiro de boa-fé poderá alegar quebra dos deveres anexos do contrato (princípio da boa-fé objetiva) em face dos vendedores. Entretanto, será mais uma ação judicial entre as milhões de ações existentes e, novamente, a segurança jurídica que o comprador buscou no Estado, especificamente nas instituições notarial e registral, será questionada injustamente.

Com a alteração da Lei nº 13.097/2015, prescinde-se das certidões de feitos ajuizados para a lavratura de escritura pública de imóveis. A consagração em definitivo do princípio da concentração deve, pelo menos em tese, trazer para a matrícula todos os fatos que possam atingir o bem.

Não obstante essa conclusão, os órgãos notariais e de registro ainda estão exigindo as mesmas certidões exigidas antes da Lei nº 13.097/2015, com base nos princípios da legalidade, cautelaridade, segurança jurídica, imediação, entre outros, até porque as normas de serviço das corregedorias estaduais ainda não foram alteradas e devem ser cumpridas rigorosamente.

Acrescenta-se, ainda, que por motivos de vigência da Lei em tela, sobretudo o art. 61 da Lei nº 13.097/2015, as certidões não poderão ser dispensadas, exceto se expressamente o adquirente desta maneira declarar na escritura, ciente de todas as consequências jurídicas de seu ato.

Quanto à atuação do registrador imobiliário, com a alteração da Lei nº 7.433/1985, é de rigor que conste da escritura se essas foram apresentadas (constando do título seus números, datas e órgãos expedidores) ou dispensadas pelo comprador, que assim se responsabilizou.

Entretanto, após os prazos de transição dos dispositivos acrescidos e alterados pela Lei nº 13.097/2015, entende-se não ser possível ao registrador formular exigência nesse sentido, pois consta do artigo 59, que alterou a Lei nº 7.433/1985, a obrigatoriedade da apresentação da certidão de propriedade (matrícula) e lá devem ou pelo menos deveriam estar averbados todos os fatos e atos que poderiam em potencial, afetar o imóvel ou o direito de propriedade.

Em suma, fica claro que o princípio da concentração na matrícula do imóvel veio para governar e orientar os pressupostos registrais para uma inscrição segura, além de reduzir custos e desperdícios de tempo em busca de certidões em diversas comarcas.

Importante destacar, por fim, a eficácia da lei no tempo e a aplicabilidade do princípio da concentração. Como antes exposto, o art. 61 da Lei nº 13.097/2015 mitigou, de certa forma, a eficácia do princípio da concentração, embora isso não corresponda a um retrocesso, já que ficaram antes demonstrados os benefícios de sua introdução de maneira expressa no ordenamento jurídico pátrio.

Consoante dispõe art. 61 da referida Lei, os registros e averbações relativos a atos jurídicos anteriores à Lei devem ser ajustados aos seus termos em até dois anos, contados do início de sua vigência.

Pode se depreender do dispositivo legal citado, levando-se em consideração a data de vigência da medida provisória, que ocorreu em 07/11/2014, que quanto às ações ajuizadas até 06/11/2014 ainda poderá ocorrer fraude a credores ou à execução nos bens já transmitidos a terceiros sem a prévia averbação de restrição ou existência de ação, embora seja possível se proceder às averbações previstas no artigo 54 da Lei nº 13.097/2015, cujo prazo para serem

averbadas terminou em dois anos, ou seja, em 20/02/2017.

Já as ações distribuídas a partir da vigência da Medida Provisória, o que se verificou em 07/11/2014, não retiram de seus proprietários os imóveis transmitidos a terceiros de boa-fé caso as averbações não tenham sido noticiadas na matrícula, salvo as exceções do parágrafo único do artigo 54 e artigo 58 da Lei nº 13.097/2015.

CONCLUSÃO

A propriedade imobiliária foi objeto de modificações desde o descobrimento do Brasil, passando até mesmo pela noção de inexistência de propriedade pelos silvícolas que aqui habitavam, embora possa-se afirmar que todas as terras brasileiras, após a chegada dos colonizadores portugueses, foram passadas integralmente à Coroa real.

Sabe-se que o sistema de sesmarias privilegiava somente nobres e pessoas que integravam a Corte e, desse modo, pela extensão territorial do Brasil, a terra era subaproveitada, e tampouco se pensava em função social da propriedade.

O Registro do Vigário criado pela Lei nº 601/1850 teve sua importância, pelo menos quanto ao cadastro das terras e seus possuidores, mas seus dados não tinham a legitimidade suficiente para garantir qualquer direito de propriedade àqueles inscritos em seu álbum paroquial.

Pode-se citar como marco na evolução legislativa do sistema registral, a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) que, além de aperfeiçoar o Registro de Imóveis, deu um mínimo de segurança jurídica ao sistema.

Por sua vez, o registro imobiliário, por meio da segurança jurídica estática e da publicidade, vem criando mecanismos para que todos os fatos e atos sejam de conhecimento de todos e, conseqüentemente, sejam devidamente inscritos na tábua registral, para que isso traga segurança para o sistema registral e a toda a comunidade.

Sendo constitutivo de direito, o sistema de registro brasileiro se avulta em importância, e a publicidade constitutiva acaba sendo um pressuposto indispensável para a transmissão da propriedade, pois sua ausência possibilitará que os efeitos dos atos e negócios não irradiem para terceiros e sequer entre as partes.

Por outro lado, a averbação-notícia dos fatos e atos jurídicos que possam afetar o bem imóvel tem como objetivo informar a todos das situações enfrentadas pelos sujeitos e objeto de direitos.

Diante disso, a obrigatoriedade de averbação na matrícula do imóvel de todos esses

fatos trouxe alguns benefícios concretos à realização das transações imobiliárias, podendo-se citar, por exemplo, que antes o comprador de boa-fé tinha que percorrer várias comarcas em busca de certidões de feitos ajuizados em nome do vendedor, o que além de ser extremamente oneroso era também contrário às dinâmicas negociais, sobretudo em relação ao mercado imobiliário brasileiro.

Hodiernamente, com o princípio da concentração previsto tanto na Medida Provisória nº 656/2014 como na Lei nº 13.097/2015, sem olvidar as questões de direito intertemporal, basta apenas a emissão da matrícula do imóvel e as certidões fiscais da Fazenda Pública em que o imóvel está submetido, exceto se o adquirente as dispensar expressamente.

Pelo princípio da concentração, que é um desdobramento do princípio da publicidade, todo ato ou fato jurídico que esteja relacionado à situação jurídica do imóvel ou às alterações subjetivas que o bem possa vir a sofrer, devem obrigatoriamente constar do registro ou averbação na respectiva matrícula imobiliária.

Pela ótica do credor, no sistema anterior ao princípio da concentração, o bem podia ser expropriado sem necessidade de se proceder antecipadamente à notícia na matrícula do imóvel, o que hoje não é mais possível, tornando pública a existência de seu crédito ou de qualquer direito em litígio que possa atingir aquela propriedade.

Por outra via, antigamente o devedor podia onerar ou alienar seu bem livremente, inclusive para terceiros de boa-fé, o que não ocorre hoje, uma vez que o devedor terá dificuldades e poderá até mesmo ser impedido de realizar esse tipo transação, pois a matrícula estará demonstrando, por meio da averbação, os processos e constringções que recaem sobre os sujeitos de direito e aquele objeto, ficando ao talante do comprador assumir os riscos que podem agora ser mensurados, pois não lhe faltam dados para essa aferição.

Depreende-se, do exposto, que o princípio da concentração trouxe para os negócios imobiliários uma segurança jurídica há muito tempo rogada pela população em geral, pelos doutrinadores e pelos delegatários das notas e registros públicos, e essa nova sistemática de publicidade dos potenciais fatos e atos que possam atingir a propriedade trará para toda a sociedade inúmeros benefícios, entre os quais a segurança jurídica, com a consequente diminuição de conflitos e litígios que iriam desaguar no abarrotado Poder Judiciário brasileiro.

Em síntese, conclui-se que restou confirmada a hipótese inicial apresentada, no sentido de que a efetivação do princípio da concentração previsto na Lei nº 13.097/2015, de obediência obrigatória nas atividades desenvolvidas pelos notários e registradores, apresenta diversas vantagens no que se refere às transações negociais que dependem de registro público

para sua realização, em especial as relacionadas com a celeridade e economia nas transações e com a segurança para o sistema registral, as partes envolvidas e toda a coletividade.

REFERÊNCIAS

BALBINO FILHO, Nicolau Balbino. **Direito imobiliário registral**. São Paulo: Saraiva, 1999.

BRASIL. Exposição de Motivos da Medida Provisória nº 656/2014 – 2014a. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2014/Exm/ExmMPv656-14.doc>. Acesso em 5 out. 2016.

_____. Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916. Código Civil de 1916. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm>. Acesso em: 19 out. 2015.

_____. Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973a. Código de Processo Civil de 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L5869.htm>. Acesso em: 22 out. 2015.

_____. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973b. Lei de Registros Públicos. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015consolidado.htm>. Acesso em: 4 out. 2016.

_____. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Lei dos Cartórios. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm>. Acesso em: 19 out. 2015.

_____. Lei nº 10.406, de 10 janeiro de 2002. Código Civil de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 18 out. 2015.

_____. Lei nº 13.097, de 07 outubro de 2015a. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2014/Mpv/mpv656.htm>. Acesso em: 23 out. 2015.

_____. Lei nº 13.105, de 16 março de 2015. Código de Processo Civil de 2015b. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 23 out. 2015.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos registros públicos comentada**. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2006.

DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registro de imóveis**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

JARDIM, Mônica. O sistema registral francês. **Revista de Direito Imobiliário**, v. 34, n. 71, p. 323-378, jul./dez. 2011.

_____. O sistema registral germânico. **Revista de Direito Imobiliário**, v. 28, n. 59, p. 213-238, jul./dez. 2005.

OLIVEIRA, Euclides de. **Separação, divórcio, partilha e inventários extrajudiciais**. 2. ed. São Paulo: Método, 2010.

PAIVA, João Pedro Lamana. Princípio da concentração. **ANOREG/BR – 2013**. 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 5 out. 2016.

_____. Princípios do registro imobiliário formal. *In*: DIP, Ricardo (Coord.). **Introdução ao direito notarial e registral**. Porto Alegre: Irib: Fabris, 2004, p. 181-183.

_____. **Procedimento de dúvida no registro de imóveis**. São Paulo: Saraiva, 2009.

_____; ERPEN, Décio Antônio. O princípio da concentração dos atos registraes na matrícula imobiliária. **IRIB – 2014**. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/o-princ-iacute-pio-da-concentra-ccedil-atilde-o-dos-atos-registraes-na-matr-iacute-cula-imobili-aacute-ria>>. Acesso em 5 out. 2015.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das coisas**. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1977.

REALE, Miguel. **Lições preliminares de direito**. 26. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

REMEDIO, José Antonio. **Direito administrativo**. 2. ed. São Paulo: Verbatim, 2015.

RICHTER, Luiz Ergon. A problemática conceitual do registro de imóveis: rudimentos de uma teoria crítica da atividade registral. *In*: DIP, Ricardo (Coord.). **Estudos em homenagem a Gilberto Valente da Silva**. Porto Alegre: Sérgio Fabris, 2005, p. 159-197.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul - 2009. Agravo de Instrumento nº 70030685432. Relator Desembargador André Luiz Planella Villarinho. Disponível em: <http://www.tjrs.jus.br/site_php/consulta/download/exibe_documento_att.php?numero_proce_sso=70030685432&ano=2009&codigo=1625618>. Acesso em 5 out. 2016.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça de São Paulo - 2015. Agravo de Instrumento n. 2009418-40.2014.8.26.0000. Relator Araldo Telles. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=8682733&cdForo=0>. Acesso em 4 out. 2016.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito registral imobiliário**. Curitiba: Juruá, 2013.

SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de imóveis I: parte geral**. São Paulo: Saraiva: 2013.

VIEIRA, Júlia Rosseti Picinin Arruda. **Transmissão da propriedade imóvel pelo registro do título e segurança jurídica: um estudo de história do direito brasileiro**. Dissertação de Mestrado – Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2009.