

VANESSA PAULA DOS SANTOS

**Publicidade, Presunção e Fé Pública:
uma análise do sistema registral imobiliário brasileiro a partir da Lei nº
13.097/2015**

Dissertação de Mestrado
Orientador: Prof. Dr. Alcides Tomasetti Jr.

**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE DIREITO
São Paulo – SP
2020**

VANESSA PAULA DOS SANTOS

**Publicidade, Presunção e Fé Pública:
uma análise do sistema registral imobiliário brasileiro a partir da Lei nº
13.097/2015**

Dissertação de Mestrado apresentada à Banca Examinadora do Programa de Pós-Graduação em Direito da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, na área de concentração Direito Civil, sob a orientação do Prof. Dr. Alcides Tomasetti Jr.

**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE DIREITO
São Paulo - SP
2020**

Catálogo da Publicação
Serviço de Biblioteca e Documentação
Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo

SANTOS, Vanessa Paula dos
Publicidade, Presunção e Fé Pública: uma análise
do sistema registral imobiliário brasileiro a partir
da Lei nº 13.097/2018 ; Vanessa Paula dos SANTOS ;
orientador Alcides TOMASETTI JR -- São Paulo, 2020.
137
Dissertação (Mestrado - Programa de Pós-Graduação em
Direito Civil) - Faculdade de Direito, Universidade
de São Paulo, 2020.

1. Direito imobiliário. 2. Registro de Imóveis. 3.
Publicidade. 4. Fé Pública. 5. Fraude à execução. I.
TOMASETTI JR, Alcides, orient. II. Título.

RESUMO

SANTOS, V. P. **Publicidade, Presunção e Fé Pública: uma análise do sistema registral imobiliário brasileiro a partir da Lei nº 13.097/2015.** 2020. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Direito da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2020.

Este trabalho versa sobre os efeitos das normas contidas nos artigos 54 *caput*, 54 parágrafo único e 55 da Lei nº 13.097/2015. Para tanto, foi feita um estudo da formação histórica do sistema registral imobiliário brasileiro, no aspecto de organização territorial inicial, bem como no jurídico, tendo como escopo as primeiras normativas sobre o Registro de Imóveis. Nesse sentido, importou analisar os institutos envolvidos no debate dos efeitos materiais do registro imobiliário, esclarecidos a partir do direito comparado e da jurisprudência do STJ acerca da aquisição pelo terceiro de boa-fé. Por fim, chegou-se ao exame e à interpretação dos próprios enunciados da lei que popularmente instituiu a “concentração dos atos na matrícula”, buscando demonstrar se houve avanços nos sistema registral, tal como a adoção do princípio da fé pública.

Palavras-chave: Direito Civil. Direito imobiliário. Direitos Reais. Registro de Imóveis. Publicidade. Efeitos da publicidade. Princípio da fé pública. Inoponibilidade. Fraude à execução.

ABSTRACT

SANTOS, V. P. **Publicity, Presumption and Public Faith: an analysis of Brazilian real estate registry system from Act N. 13.097/2015.** 2020. Thesis (Master) - Program of Postgraduate degree in Law of Law School of University of São Paulo, São Paulo, 2020.

This study is about the effect of the rules stated at Articles 54, 54 *caput* and 55 of the Act N. 13.097/2015. For this purpose a review of historical development of Brazilian Real Estate Registry has been performed, in both aspects, initial territorial organization and legal acts, concerning the first regulation on Real Estate Registry. Approaching these terms, it was important to analyse the legal concepts involved at the debate related to the material effects of Real Estate registration, elucidated from comparative Law and from STJ jurisprudence referring to the good faith third parties acquisition. At last, it was examined the terms of the wording of the rules popularly known as "concentration of the acts in the Real Estate Registry", looking forward to demonstrating whether there were advances in Real Estate Registry, such as the adoption of the public faith principle establishment.

Keywords: Private Law. Real Estate Law. Rights in rem. Real Estate Registry. Publicity. Effects of publicity. Public faith principle. Unenforceability. Fraud against creditors in enforcement proceedings.

LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1: EVOLUÇÃO DAS DECISÕES DO STJ SOBRE FRAUDE À EXECUÇÃO.....	91
GRÁFICO 2: EVOLUÇÃO DAS DECISÕES DO STJ SOBRE FRAUDE À EXECUÇÃO FISCAL.....	99

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	9
2	FORMAÇÃO HISTÓRICA DO SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO BRASILEIRO	11
2.1	OS PRIMÓRDIOS DA ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL BRASILEIRA ATÉ A LEI DE TERRAS	11
2.1.1	O domínio português	11
2.1.2	As capitanias de juro e herdade	13
2.1.3	O sistema de sesmarias	15
2.1.4	O regime jurídico da transmissão da propriedade	17
2.1.5	Das ocupações e da legitimação das posses pela Lei de Terras	17
2.2	LEIS HIPOTECÁRIAS: O REGISTRO DE HIPOTECAS E O REGISTRO GERAL	24
3	TRATAMENTO DA MATÉRIA REGISTRAL IMOBILIÁRIA NOS CÓDIGOS CIVIS DE 1916 E DE 2002	34
4	AVALIAÇÃO DO SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO BRASILEIRO ANTERIOR À LEI Nº 13.097/2015	68
4.1	PRINCÍPIOS DO SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO BRASILEIRO	68
4.1.1	Princípio da presunção	70
4.1.2	Princípio da fé pública registral	73
4.1.3	Situação jurídica, oponibilidade e inoponibilidade	81
4.2	O TERCEIRO DE BOA-FÉ NA JURISPRUDÊNCIA	87
5	INOVAÇÕES TRAZIDAS PELA LEI Nº 13.097/2015 AO SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO BRASILEIRO	105
5.1	ANÁLISE DO CONTEÚDO DAS NORMAS	109
5.2	EXCEÇÕES À TUTELA DOS ARTIGOS 54 E 55 DA LEI Nº 13.097/2015	119
	CONCLUSÃO	124

REFERÊNCIAS	128
6 APÊNDICE A – Levantamento de decisões do STJ sobre "terceiro adquirente de boa fé" de imóveis	137

1 INTRODUÇÃO

As relações jurídicas cujo objeto são imóveis, em especial aquelas com efeito de constituir, modificar ou extinguir direitos reais, historicamente recebem tratamento jurídico diferenciado. Primeiro, porque o bem de raiz é, além do meio de produção em sociedades de base agrária, o domicílio do núcleo familiar. Num segundo momento, é também expressão de riqueza e fonte de crédito, dado que, em geral, tem valor mercadológico elevado. Por fim, o bem imóvel passou a ser ligado ao direito social de moradia, de tal forma que suas relações jurídicas assumiram ainda mais as feições de tutela da economia popular e do interesse público.

É nesse sentido que a publicidade dos direitos reais imobiliários – exigida graças à absolutividade que lhes é intrínseca, como será tratado em momento oportuno – passou modernamente a ter um meio específico e provocado, com métodos e efeitos regradados por lei. Os registros públicos de imóveis, tanto de hipotecas quanto de direitos reais no geral, surgiram, portanto, com o intuito de promover maior segurança jurídica a esses direitos socialmente muito caros.

Na medida que a apurada técnica que lhe é própria permite e as necessidades do mercado requerem, cada ordenamento jurídico busca encontrar efeitos jurídicos específicos ao registro de imóveis ideais à sua sociedade e à sua situação fundiária. O intuito é sempre a pacificação social, mitigando eventuais conflitos jurídico-imobiliários.

O Brasil, como será largamente explanado adiante, teve uma formação do arranjo territorial peculiar, dado o processo de colonização de seu extenso território. A isso correspondeu um registro imobiliário tardio (em relação à ocupação do solo), a princípio no intento de facilitar a obtenção de capitais por meio de hipotecas.

Mas o desenvolvimento da sociedade brasileira, sobretudo no século XX, ocasionou novas demandas ao Registro de Imóveis, pelo surgimento e intensificação de conflitos. Pugnou-se, pois, durante muito tempo, por uma reformulação do sistema registral imobiliário, com a reavaliação dos efeitos admissíveis diante das novas técnicas de registro e gestão e das necessidades tanto da sociedade civil quanto do mercado imobiliário.

Nesse contexto, depois de aproximadamente 150 anos da criação do Registro Geral de Imóveis pela Lei Hipotecária de 1864, que, desde então, foi pouco alterada em seus efeitos materiais, a Lei nº 13.097/2015, em seus artigos 54 *caput*, 54 parágrafo único e 55 introduziu novas normas ao ordenamento jurídico popularmente conhecidas como “princípio da concentração dos atos na matrícula”.

No entanto, em que pese a popularidade da expressão, esse não é um princípio típico de sistemas registrais imobiliários. Assim, com a análise mais apurada das normas e dos seus efeitos, diante dos convencionais princípios registrais, estudados a partir de uma visão de direito comparado, e dos conflitos a que tais normas vieram atender, o trabalho aqui empreendido busca esclarecer as implicações jurídicas, em geral, dos artigos 54 *caput*, 54 parágrafo único e 55 da Lei nº 13.097/2015, bem como a presença ou não de reenquadramento do sistema registral imobiliário brasileiro no que tange aos seus efeitos materiais.

CONCLUSÃO

Conforme apontado, no início da colonização brasileira, o Estado, embora tivesse instalado formalmente um sistema de sesmarias, não exerceu muito controle sobre a apropriação da terra pelo povo. Isso se deu, sobretudo, pelo desinteresse econômico, em razão da baixa ocupação diante da abundância territorial.

A situação só se alterou depois de mais de 300 anos. De um lado, por conveniência do governo imperial, porque a Lei de Terras de 1850, que ratificou as posses cultivadas e distinguiu as terras públicas das particulares, tinha o intuito de possibilitar, com a incipiente abolição da escravidão, a venda das terras públicas com a finalidade de arrecadação de fundos para importação de trabalhadores livres da Europa.

No entanto, como também já esclarecido, o "registro do vigário", instituído pela Lei de Terras, era destituído de efeitos jurídicos civis sobre a propriedade. Constituía apenas um cadastro para fins estatísticos. Contudo, o primeiro registro para direitos reais remonta também a essa época, estabelecido pela Lei nº 317, de 1843, regulamentada pelo Decreto nº 482, de 1846, que criou o Registro Geral das Hypothecas, pois, dada a base da economia do país, firmada na agricultura, postulava-se uma reforma do sistema hipotecário com o fito de obter a confiança dos agentes financeiros para a concessão de crédito imobiliário.

A ausência do registro do direito de propriedade – à época transmitida pelo modo da tradição –, que impediu que o Registro Geral das Hypothecas tivesse êxito, foi sanada com a Lei nº 1.237, de 1864, a qual criou o Registro Geral. Porém, desde essa época, em debates legislativos, discutiam-se os efeitos ideais do registro dos títulos aquisitivos, sobretudo acerca da adoção ou não do "sistema germânico".

A conclusão da doutrina, no que tange tanto ao Registro Geral da Lei nº 1.237, de 1864, quanto ao Registro de Imóveis do Código Civil de 1916, foi de que o registro consistia em uma tradição formal que, assim sendo, apenas transmite o direito real tal qual o alienante era titular. Não havia nenhum tipo de purgação, nem perante o terceiro adquirente de boa-fé, concedendo o Código Civil de 1916 apenas presunção relativa de domínio ao titular inscrito.

O principal argumento sustentado pela doutrina para afastar a existência do princípio da fé pública foi, além da ausência, no Código Civil de 1916, de norma semelhante ao §891 do BGB – que estabelece a fé pública nesse sistema –, a carência de cadastro vinculado a um fôlio real e uma organização fundiária capazes de respaldar um registro com efeitos mais vigorosos e de responsabilidade civil pelos atos dos oficiais.

Durante o século XX, todavia, avanços tecnológicos possibilitaram melhor monitoramento pelo Estado da situação fundiária e, sobretudo, a Lei nº 6.015/1973 instituiu o sistema de matrículas, que opera como fôlio real, além da já assentada responsabilidade civil, administrativa e penal dos registradores de imóveis. Esses progressos, no entanto, não foram ponderados pelo legislador do Código Civil de 2002 para conceder novos efeitos materiais ao Registro de Imóveis.

Contudo, tal formulação do sistema registral imobiliário não era capaz de pacificar e mitigar eventuais conflitos jurídico-imobiliários, por não prover a segurança jurídica e a proteção do tráfico que a sociedade, notadamente os agentes atuantes no mercado imobiliário, almejam. A insegurança causada por assimetrias de informação, principalmente no âmbito das fraudes à execução, correspondia, na prática, a custos de transação redutores da eficiência econômica no setor.

Foi nesse sentido que os artigos 54, 54 *caput* e 55 da Lei nº 13.097/2015 trouxeram novas normas ao ordenamento jurídico, em especial ao Registro de Imóveis. Este trabalho visou, pois, verificar os efeitos de tais normas, buscando responder ao questionamento sobre os sentidos da inoponibilidade estatuída pelos dispositivos legais, e a adoção ou não do princípio da fé pública registral.

É verdade, porém, que a tutela do terceiro adquirente de boa-fé, principal objetivo dos artigos estudados da Lei nº 13.097/2015, já era, antes desse instrumento jurídico, consolidada pela jurisprudência aproximadamente nos últimos 20 anos (com algumas exceções, sobretudo envolvendo interesse público considerado relevante – como nas fraudes à execução fiscal ou nas ações civis públicas – e os vícios que envolvam crime, como no caso das falsidades documentais), embora essa tutela tenha se assentado, de forma

mais robusta, não em terceiros para fins de registro, mas em terceiros para fins de embargos de terceiros que viam seu direito de propriedade ameaçado em virtude de alegação de fraude à execução em sua aquisição.

Em realidade, tanto a jurisprudência quanto a doutrina muitas vezes confundem tais "terceiros adquirentes de boa-fé", concedendo a ambos o mesmo tratamento. Mas os meios jurídicos para sua tutela são distintos: o Enunciado nº 375 da Súmula do STJ – que impõe o registro da penhora para caracterização da fraude à execução – não tem efeitos, para fins de registro, perante terceiros, os quais, porventura, adquiriram imóvel daquele que erroneamente constava no Registro de Imóveis como proprietário. Por outro lado, o princípio da fé pública também não sana os vícios do título (no caso, ineficácia por fraude à execução) do próprio adquirente, somente de terceiro.

Em virtude desse tratamento conjugado, os artigos 54 *caput*, 54 parágrafo único e 55 da Lei nº 13.097/2015 trouxeram inovações com efeitos jurídicos diferentes. O artigo 54 *caput* alterou o suporte fático da norma – alcançada pela interpretação sistemática com os dispositivos legais do CPC – que trata da fraude à execução. No caso do artigo 792, IV, do código processual, além da tramitação de ação capaz de reduzir o alienante à insolvência, torna-se elemento do suporte fático da fraude à execução o registro ou averbação da ação, citação, restrição administrativa ou constrição nos termos dos itens I a IV do 54 *caput* da Lei nº 13.097/2015. Apenas com a presença de ambos os elementos haverá incidência da norma que torna a alienação ineficaz contra o exequente.

O artigo 54, parágrafo único, estabelece proteção geral a terceiros adquirentes de boa-fé ao lhes tornar inoponíveis situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis. Entendem-se situações jurídicas como pertencentes ao plano da eficácia, de tal forma que apenas fatos jurídicos que criem, modifiquem ou extingam direitos reais estejam abrangidos para fins dessa tutela. Nesse sentido, essa norma corresponde basicamente ao que se entende pelo princípio da fé pública registral, embora ainda careça de regulamentação da necessidade de negócio jurídico oneroso para aplicação ou dos termos da boa-fé prescrita.

Por fim, o artigo 55 da Lei nº 13.097 cria um efeito saneador nas aquisições do consumidor no âmbito de loteamentos, incorporação imobiliária ou condomínios edilícios, ficando o

eventual credor sub-rogado no preço ou no crédito imobiliário, sem prejuízo da responsabilidade civil do empreendedor imobiliário. Trata-se de efeito mais enérgico, apenas sustentável por sua aplicação no âmbito da proteção ao consumidor, por sanar os vícios, não só perante terceiros adquirentes de boa-fé (aqui, terceiros para fins de registro), mas também para o próprio adquirente em um título viciado.

Assim, dado que se reforçou a função da publicidade registral, inclusive com adoção de normas que instituem efeitos materiais correspondentes a novos níveis de inoponibilidade, como o próprio princípio da fé pública registral, conclui-se que os artigos 54 *caput*, 54 parágrafo único e 55 da Lei nº 13.097/2015 constituem um avanço ao sistema registral imobiliário brasileiro, por permitirem maior eficiência econômica tanto no contexto comercial dos agentes do setor imobiliário, inclusive por conferirem íntegra segurança ao consumidor, quanto no contexto dos negócios jurídicos civis, por tutelarem todo aquele que adquire um bem imóvel fiando-se no registro imobiliário.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA PRADO, Francisco Bertino de. **Eficácia probatória do registro**. São Paulo: Livraria Editora Freitas Bastos, 1943.

_____. Natureza da transcrição – domínio – presunção em favor do titular de boa fé – inteligência do artigo 859 do Código Civil. **Revista dos Tribunais**, v. 147, 1944.

_____. **Transmissão da propriedade imóvel**. São Paulo: Saraiva & Comp., 1934.

ALMEIDA, Carlos Ferreira de. **Publicidade e teoria dos registros**. Coimbra: Livraria Almedina, 1966.

ALVIM, Eduardo Arruda; GRUBER, Rafael Ricardo. Segurança jurídica dos negócios imobiliários *versus* fraude à execução: ônus dos credores e ônus dos adquirentes de bens no direito civil e tributário brasileiro. **Revista de Processo**, v. 291, ano 44, 2019.

AMAZONAS (Estado). TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS. Agravo de instrumento nº 4000781-44.2015.8.04.0000. Rel. des. João de Jesus Abdala Simões. Data de publicação 18.03.2016. Disponível em: <<https://www.tjam.jus.br/>>. Acesso em: 1 dez. 2019.

AMORÓS GUARDIOLA, Manuel. **La teoría de la publicidad registral y su evolución**: discurso leído el día 30 de noviembre de 1998 en su recepción pública como académico de número, por el Excmo. Sr. D. Manuel Amorós Guardiola y contestación del Excmo. Sr. D Luis Díez-Picazo Y Ponce de León. Madrid: Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, 1998.

AZEVEDO, Philadelpho. **Registros públicos**: Lei nº 4827, de 7 de fevereiro de 1924 (commentario e desenvolvimento). Rio de Janeiro: Almeida Marques & Cia, 1929.

BERNARDES DE MELLO, Marcos. **Teoria do fato jurídico**: plano da existência. 15 ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

_____. **Teoria do fato jurídico**: plano da eficácia. 9 ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado por Clóvis Beviláqua**. Rio de Janeiro: Paulo de Azevedo, 1955.

_____. **Direito das coisas**. 4 ed. Rio de Janeiro: Revista Forense, 1956. 1 v.

_____. **Direito das coisas**. 4 ed. Rio de Janeiro: Revista Forense, 1956. 2 v.

BONÍCIO, Marcelo José Magalhães. Apontamentos sobre a aparente necessidade de averbação para configuração da fraude de execução segundo as novas regras do artigo 615-A do CPC. In: CARVALHO, Milton Paulo de (coord). **Direito Processual Civil**. São Paulo: Quartier Latin, 2007.

BRAGA DA CRUZ, Guilherme. A Formação Histórica do Moderno Direito Privado Português e Brasileiro. **Revista da Faculdade de Direito de São Paulo**, v. L, 1955.

BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis: eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

BRASIL. **Código Civil Brasileiro: trabalhos relativos à sua elaboração**. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1919.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Agravo de interno no recurso especial nº 1.543.567. Rel. Min. Ricardo Vilas Bôas Cueva. DJ. 01.09.2016. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 04 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Agravo regimental em recurso especial nº 1.205.294. Rel. Min. Maria Isabel Galotti. DJ. 27.08.2012. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Agravo regimental na medida cautelar nº 17.349. Rel. Min. Nancy Andrighi. DJ. 01.08.2011. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Agravo regimental no agravo de instrumento nº 9.500. Rel. Min. Nilson Naves. DJ. 17.06.1991. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Agravo regimental no agravo em recurso especial nº 761.688. Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze. DJ. 30.06.2016. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Agravo regimental no agravo de instrumento nº 1.266.448. Rel. Min. Maria Isabel Gallotti. DJ. 01.08.2014. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Agravo regimental no agravo regimental no recurso especial nº 1.483.331. Rel. Min. Maria Isabel Gallotti. DJ. 30.06.2016. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Agravo regimental no agravo no recurso especial nº 111.219. Rel. Min. Mauro Campbell Marques. DJ. 18.04.2012. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Agravo regimental no recurso especial nº 1.127.904. Rel. Min. Teori Albino Zavascki. DJ. 27.04.2011. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Agravo regimental no recurso especial nº 1.548.642. Rel. Min. Moura Ribeiro. DJ. 28.03.2016. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Agravo regimental no recurso especial nº 1.491.027. Rel. Min. Humberto Martins. DJ. 20.10.2015. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Enunciado nº 375 da Súmula do STJ, Corte Especial. Rel. Min. Fernando Gonçalves. DJ. 30.03.2009. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 26 nov. 2019.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial nº 1.365.627. Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino. DJ. 12.05.2015. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial nº 114.415. Rel. Min. Eduardo Ribeiro. DJ. 16.02.1998. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial nº 144.190. Rel. Min. Ari Pargendler. DJ. 01.02.2006. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial nº 145.296. Rel. Min. Waldemar Zveiter. DJ. 18.11.1999. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial nº 235.267. Rel. Min. Salvio de Figueiredo Teixeira. DJ. 14.12.1999. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial nº 24.293. Rel. Min. Humberto Gomes de Barros. DJ. 05.11.2007. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial nº 245.064. Rel. Min. Ari Pargendler. DJ. 04.09.2000. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial nº 38.239-4. Rel. Min. Eduardo Ribeiro. DJ. 05.10.1993. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial nº 432.185. Rel. Min. Jorge Scartezzini. DJ. 21.03.2005. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial nº 647.176. Rel. Min. Fernando Gonçalves. DJ. 13.03.2006. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial nº 655.000. Rel. Min. Nancy Andrighi. DJ. 27.02.2008. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial nº 796.812. Rel. Min. Laurita Vaz. DJ. 08.09.2009. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial nº 892.117. Rel. Min. Eliana Calmon. DJ. 17.11.2009. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial nº 956.943. Rel. Min. Nancy Andrighi e Rel. para o acórdão Ministro João Otávio de Noronha. DJ. 01.12.2014. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso especial nº 956.943. Rel. Min. Nancy Andrighi e Rel. para o acórdão Ministro João Otávio de Noronha. DJ. de 01.12.2014. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial nº 10.214-0. Rel. Min. Dias Trindade. DJ. 18.10.1993. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial nº 2.597. Rel. Min. Cláudio Santos. DJ. 27.08.1990. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial nº 26.866. Rel. Min. Sálvio de Figueiredo. DJ. 16.11.1992. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial nº 9.789. Rel. Min. Athos Carneiro. DJ. 03.08.1992. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 956.943. Rel. Min. Nancy Andrighi e Rel. para o acórdão Ministro João Otávio de Noronha. DJ. de 01.12.2014. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial nº 1.043.813. Rel. Min. Nancy Andrighi. DJ. 27.09.2011. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial nº 1.106.809. Rel. Min. Luis Felipe Salomão. DJ. 27.04.2015. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial nº 1.166.343. Rel. Min. Luis Felipe Salomão. DJ. 20.04.2010. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial nº 1.402.725. Rel. Min. Herman Benjamin. DJ. 05.08.2015. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial nº 1.416.624. Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze. DJ. 18.11.2015. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial nº 1.424.275. Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino. DJ. 16.12.2014. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial nº 114.472. Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar. DJ. 02.02.1998. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial nº 27.358. Rel. Min. Milton Luiz Pereira. DJ. 26.02.1996. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial nº 60.661. Rel. Min. Salvo de Figueiredo Teixeira. DJ. 12.05.1997. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial nº 664.523. Rel. Min. Raul Araujo. DJ. 14.08.2012. Disponível em: <www.stj.jus.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

_____. Supremo Tribunal Federal. Recurso extraordinário nº 108.615-7. Rel. Min. Carlos Madeira. DJ. 30.05.1986. Disponível em: <www.stf.jus.br>. Acesso em: 23 nov. 2019.

_____. Supremo Tribunal Federal. Recurso extraordinário nº 419.629-8. Rel. Min. Sepúlveda Pertence. DJ. 30.06.2006. Disponível em: <www.stf.jus.br>. Acesso em: 5 mai. 2020.

_____. Supremo Tribunal Federal. Recurso extraordinário nº 75.349-PR. Rel. Min. Luiz Gallotti. DJ. 13.12.1972. Disponível em: <www.stf.jus.br>. Acesso em: 23 nov. 2019.

_____. Supremo Tribunal Federal. Recurso extraordinário nº 84.585. Rel. Min. Carlos Thompson Flores. DJ. 10.11.1976. Disponível em: <www.stf.jus.br>. Acesso em: 23 nov. 2019.

CABRAL DE MONCADA, Luís. A "traditio" e a transferência da propriedade imobiliária no direito português. In: CABRAL DE MONCADA, Luís (Coord.). **Estudos de História do Direito**. Coimbra: Acta Universitatis Coninbrigensis, 1948.

CARNELUTTI, Francesco. **A prova civil**: parte geral: o conceito jurídico da prova. São Paulo: Livraria e Editora Universitária de Direito, 2003.

CARVALHO SANTOS. **Código Civil Brasileiro Interpretado**. 2 ed. Rio de Janeiro: Livraria Editora Freitas Bastos, 1937, X v.

CARVALHO, Afranio. **Registro de imóveis**: comentários ao sistema de registro em face da Lei n. 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1982.

CESAR, José Augusto. Sobre o Registro de Immoveis. **Revista da Faculdade de Direito**, v. 31, n. 3, p. 425-427, 1935.

COUTO, Monica Bonetti. Comentário ao artigo 167. In: ARRUDA ALVIM NETO, José Manuel; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto. **Lei de registros públicos comentada – Lei nº 6.015/1973**. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

DE CUPIS, Adriano. Pubblicità: c) diritto civile. In: **Enciclopedia del Diritto**. Milano: Giuffrè, 1988.

DE PLÁCIDO E SILVA, Oscar Joseph. **Vocabulário jurídico**. 31. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

EHRENBERG, Victor. **Seguridad jurídica y seguridad del trafico**. Madrid: J. San José S.A., 2003.

ERPEN, Décio Antônio. A fraude à execução e a publicidade registral. **Revista dos Tribunais**, ano 72, v. 577, 1983.

_____. Registro da Penhora: Necessidade para prevalecer frente a terceiros que não integram a relação processual, salvo prova de má-fé do adquirente. **Revista de Direito Imobiliário**, n. 12, 1983.

FERREIRA, Waldemar. **As capitânicas coloniais de juro e herdade**. São Paulo: Saraiva, 1962.

FRAGA, Affonso. **Direitos reais de garantia**: penhor, antichrese e hypotheca. São Paulo: Saraiva & Comp., 1933.

FREITAS JUNIOR, Augusto Teixeira de. **Terras e colonização**. Rio de Janeiro: B. L. Garnier Livreiro Editor, 1882.

GARCIA, Lysippo. **O Registro de Imóveis**: a transcrição. Rio de Janeiro: Livraria Francisco Alves, 1922.

GOMES, Orlando. **Raízes Históricas e Sociológicas do Código Civil Brasileiro**. São Paulo: Martins Fontes, 2006.

GONDIM FILHO. Transcrição e domínio no Código Civil. **Revista de Direito Civil, Commercial e Criminal**, Rio de Janeiro, v. 68, p. 257-263, 1923.

GUIMARÃES, Aureliano. **A compra e venda civil**. São Paulo: Livraria Acadêmica Saraiva & Cia, 1927.

HAEGELE, Karl. *Handbuch der Rechtspraxis - Band 4 – Grundbuchrecht*. München: C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1983.

HEDEMANN, Justus Wilhelm. **Derechos reales**. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, s.d. II v.

JARDIM, Monica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos substantivos do registo predial**: terceiros para efeitos de registo. Coimbra: Almedina, 2015.

LACERDA, M. Linhares de. **Tratado das terras do Brasil**. Rio de Janeiro: Alba, 1960.

LACERDA DE ALMEIDA, Francisco de Paula. **Direito das cousas**: exposição systematica desta parte do Direito Civil patrio. Rio de Janeiro: J. Ribeiro dos Santos, 1908.

LAGO, Ivan Jacopetti do. **História da publicidade imobiliária no Brasil**. 2008. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

_____. A Lei nº 13.097 de 2015 e sua contribuição para a governança fundiária. **Revista de Direito Imobiliário**. vol. 81. ano 39. p. 155-184. São Paulo: Ed. RT, jul/dez 2016.

LANDIM, Francisco. **A propriedade imóvel na teoria da aparência**: a aquisição *a non domino* da propriedade imóvel, com eficácia translativa no Código Civil Brasileiro. São Paulo: CD Editora, 2001.

LEITE, Murillo Renault. **Registro de imóveis**: comentários ao seu regulamento. Rio de Janeiro: Borsoi, 1961.

LIMA, Graziela F. Buscarin. **Evolução histórica da propriedade territorial no Brasil**. 2002. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002.

LIMA, Ruy Cirne. **Pequena história territorial do Brasil**: sesmarias e terras devolutas. São Paulo: Secretaria do Estado da Cultura, 1990.

LOUREIRO, Waldemar. **Registro da propriedade imóvel**: Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939, e Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, aplicados ao Registro de Imóveis. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense.

LUMIA, Giuseppe. **Elementos de teoria e ideologia do direito**. São Paulo: Martins Fontes, 2003.

MADRUGA, Manuel. **Terrenos da Marinha**. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1928.

MAIA, Paulo Carneiro. **Sesmarias**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1955.

MALHEIRO DIAS, Carlos. O regímen feudal das donatárias. In: MALHEIRO DIAS, Carlos (Coord). **História da colonização portuguesa no Brasil**. Porto: Litografia Nacional, 1924.

MEDEIROS DA FONSECA, Arnaldo. O registro imobiliário e sua força probante em face do Código Civil. **Revista Forense**, v. 34, n. 71, 1937.

MENEZES CORDEIRO, António Manuel da Rocha. **Da boa fé no direito civil**. Coimbra: Almedina, 1953.

MOTA PINTO, Carlos Alberto da; MONTEIRO, Antonio Pinto; MOTA PINTO, Paulo. **Teoria geral do direito civil**. 4 ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2012.

NOSSEK, Vicent. Transfer of real property rights in Germany (the providence of the German grundbuch). In: SCHMOECKEL, Mathias (Coord). **Übertragung von Immobilienrechten im internationalen Vergleich** - conference on real property law and land register. Baden-Baden: Nomos Verlagsgesellschaft, 2018.

NUSSBAUM, Arthur. **Tratado de Derecho Hipotecario Alemán**: con una introducción sobre los principios generales del registro inmobiliario. Madrid: Biblioteca de la Revista de Derecho Privado, s.d.

ORLANDI NETO, Narciso. **Retificação do registro de imóveis**. São Paulo: Oliveira Mendes, 1997.

PAU PEDRÓN, Antonio. **La publicidad registral**. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2001.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das cousas**. Rio de Janeiro: B. L. Garnier, 1877.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de Direito Privado**: parte especial; direito das coisas; posse. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012.

ROCHA, Clovis Paulo da. **Eficácia da transcrição**. Rio de Janeiro, 1958.

ROMERO, Lauro. **Clóvis Beviláqua**. Rio de Janeiro: José Olympio, 1956.

SÁ PEREIRA, Virgílio. Direito das coisas. In: LACERDA, Paulo de (Org.) **Manual do Código Civil Brasileiro**. Rio de Janeiro: Jacintho Ribeiro dos Santos, 1924.

SANTOS, Moacyr Amaral. **Prova judiciária no cível e comercial**. 3 ed. São Paulo: Max Limonad, s.d. 1 v.

SERPA LOPES, Miguel Maria de. **Tratado dos Registros Públicos**: em commentario ao Decreto nº 18.542, de 24 de dezembro de 1928, e dispositivos conexos do Código Civil brasileiro. Rio de Janeiro: Livraria Jacintho, 1938.

SILVA, Nuno Espinosa Gomes da. **História do Direito português**: fontes de Direito. 2 ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1999.

SORIANO NETO. **Publicidade material do Registro Imobiliário**: efeitos da transcrição. Recife, 1940.

TEIXEIRA DE FREITAS, Augusto. **Consolidação das leis civis**. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial: Superior Tribunal de Justiça, 2003.

TELLES, José Homem Correia. **Commentario crítico a Lei da Boa Razão em data de 18 de agosto de 1769**. Lisboa: Typographia de Maria da Madre de Deus, 1865.

TOMASEVICIUS FILHO, Eduardo. **Informação assimétrica, custos de transação, princípio da boa-fé**. 2007. 140f. Tese (Doutorado) – Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2007.

TRIGO DE LOUREIRO, Lourenço. **Instituições de Direito Civil Brasileiro**. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial: Superior Tribunal de Justiça, 2004.

TRÍPOLI, César. **História do direito brasileiro (ensaio)**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1936.

TROPLONG, M. **Droit Civil expliqué – privilèges et hypothèques**: commentaire de la loi du 23 mars 1855 sur la transcription en matière hypothécaire. Paris: Charles Hingray Libraire-Éditeur, 1856.

VALLET DE GOYTISOLO, Juan B. *La buena fe, la inscripción y la posesión en la mecánica de la fe pública*. **Revista de Derecho Privado**. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, v. 31, n. 369, p. 931-960, 1947.

VEIGA, Didimo Agapito da. **Direito Hypothecario**: commentario ao Decreto n. 169 A ao 19 de janeiro de 1890. Rio de Janeiro: Laemmert & C. Editores, 1899.

VITERBO, Joaquim de Santa Rosa de. **Elucidário das palavras, termos e frases que em Portugal antigamente se usaram e que hoje regularmente se ignoram**: obra indispensável para entender sem erro os documentos mais raros e preciosos que entre nós se conservam. Lisboa: A. J. Fernandes Lopes, 1365.

WOLFF, Martín. Derecho de Cosas. In: ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. **Tratado de derecho civil**. 1 ed. Barcelona: Casa Editorial Bosch, s.d., t. III, I v.

6 APÊNDICE A – Levantamento de decisões do STJ sobre "terceiro adquirente de boa fé" de imóveis