

Angela Patrício Müller Romiti

A ficção legal trazida pelo parágrafo primeiro do artigo 54 da Lei n. 13.097/2015 enquanto
princípio positivo da fé pública registral e seus efeitos substantivos

Doutorado em Direito Civil

Tese apresentada à Banca Examinadora da
Pontifícia Universidade Católica de São Paulo,
como exigência parcial para obtenção do título
de Doutor em Direito Civil sob a orientação do
Prof. Dr. Eduardo Pellegrini de Arruda Alvim.

São Paulo
2024

Banca Examinadora

Ao Prof. José Manoel de Arruda Alvim Netto,
in memoriam.

AGRADECIMENTOS

Ao Deus único, supremo Orientador.

Ao meu pai, Mario e mãe, Isa, minhas raízes.

Aos meus filhos Enrico, Helena e, Stella – dádivas divinas.

Ao meu esposo Marcelo, companheiro de vida.

Ao meu mestre Prof. Dr. Arruda Alvim Netto, *in memoriam*, primeiro orientador.

Ao Prof. Dr. Eduardo, sucessor paterno nesta orientação, quem muito admiro.

Finalmente ao Direito vivo, de quem sou serva.

“E tudo o quanto fizerdes, fazei-o de todo coração,
como ao Senhor, e não aos homens.”

Colossenses, 3:23

ROMITI, Angela Patrício Müller. **A ficção legal trazida pelo parágrafo primeiro do artigo 54 da Lei 13.097/2015 enquanto princípio positivo da fé pública registral e seus efeitos substantivos**. 2024. 120f. Tese (Doutorado em Direito) da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2024.

RESUMO

A presente tese visa analisar, materialmente, o parágrafo primeiro, do artigo 54, da Lei n. 13.097/2015, enquanto princípio positivo da fé pública registral – fundamento, natureza jurídica, pressuposto, requisitos e efeitos, como *solutio* à indesejada patologia da qualificada inexistência registral e suas consequências frente ao terceiro adquirente sob fé no registro. A investigação resumiu-se à *quaestio*: A incidência do princípio positivo da fé pública registral impõe o afastamento dos princípios gerais do *nemo plus iuris, resolutio jure concedenti, resolvitur jus accipiens, nemo dat quod non habet, quod nullum est nullum producit effectum*? Excluem-se, assim, de seu objeto, o aspecto negativo da fé pública registral derivada da presunção de completude do registro – igualmente, conhecido, como princípio da inoponibilidade – e implicações, junto ao direito adjetivo. Justifica-se o presente estudo ao passo que, a despeito do decanato da Lei n. 13.097/2015, seu impacto sistemático é ignorado pelos Tribunais e, menosprezado pela doutrina pátria, que se satisfaz com a afirmação – *sic et simpliciter* – que o dispositivo consagra, em *Terra Brasilis*, o princípio da fé pública registral importando na migração do sistema pátrio aos denominados sistemas fortes de proteção. A conclusão, não raras as vezes, funda-se em doutrina estrangeira, olvidando-se, porém, que o sistema registral brasileiro é único (*tertium genus*), e sem pares ultramar, de modo que a produção jurídico-científica de outros países adotantes do regime de tutela do terceiro adquirente de boa-fé, seja Alemanha, Portugal, Itália, Espanha, Suíça ou Áustria, ainda que guardem algum aspecto de proximidade, mostra-se equívoco. Nesta linha de raciocínio, com a finalidade de erradicação de falsas premissas, optou-se por método indutivo e, a partir da hipótese normativa do parágrafo primeiro, do artigo 54, Lei n. 13.097/2015, enquanto princípio positivo da fé pública registral, restaram extraídas as conclusões da presente tese. Sem embargo, na tentativa de singela contribuição, o presente estudo mostra-se inédito pelo método, verticalização, extensão e fundamentos. Enfim, sem pretensão de ostentar enunciado analítico, apresenta-se outra perspectiva do princípio positivo da fé pública registral, como modo de aquisição originário da propriedade. Derivado de ficção legal que considera o registro exato ao terceiro qualificado, não é, como hodiernamente apresentado, hipótese de presunção absoluta, mas ficção legal que dota o registro de efeitos substantivos, resolvendo e atribuindo direito real. Como verdade formal, é direito evidente e, não tutela da aparência. Pelo princípio positivo da fé pública registral extraem-se excepcionais efeitos substantivos do registro, vez que por força da ficção legal o registro será fonte criadora de realidade jurídica, com afastamento em seu estrito caso de subsunção das máximas romanas, em especial *nemo plus iuris*, alicerce dos Direitos Reais.

Palavras-chave: Princípio positivo da fé pública registral. Efeitos substantivos derivados do registro. Tutela de direito evidente, não aparente.

ROMITI, Angela Patrício Müller. **The legal fiction brought by the first paragraph of article 54 of Law 13.097/2015 as a positive principle of public faith in registration and its substantive effects.** 2024. 120f. Thesis (Doctorate in Law) from the Pontifical Catholic University of São Paulo, São Paulo, 2024.

ABSTRACT

This thesis the aim is to, materially analyze, the first paragraph, of article 54, of Law 13.097/2015 as a positive principle of public registration faith – foundation, legal nature, legal preconditions, requirements and, effects as a *solutio* to the unwanted qualified registration inaccuracy pathology and its consequences in the face of the third-party acquirer under registration faith. The investigation was summarized in the *quaestio*: Does the incidence of the positive principle of the public registration faith require a departure from the general principals of *nemo plus iuris, resolutio jure concedenti, resolvitur jus accipiens, nemo dat quod non habet, quod nullum est nullum producit effectum*? Is it a kind of appearance's guardianship? It is excluded from its object, thus, the negative aspect of public registration faith derived from the presumption of the registration completeness – and, also known as the principle of unenforceability – and implications regarding adjective law. This present study is justified whereas, despite the ten years of validity of Law 13.097/2015, its systematic impact is ignored by the Courts and, disregarded by the national doctrine that, satisfied with the statement – *sic et simpliciter* – that the device enshrines, in *Terra Brasilis*, the principle of public registration faith with migration of the national system to the so-called strong protection systems. The conclusion, not rarely, is based on foreign doctrine, forgetting, however, that the Brazilian tabular system is unique (*tertium genus*), and there is no similar system in other countries, so that the legal-scientific production of other adopting countries of the guardianship regime of the third mortgagee, whether Germany, Portugal, Italy, Spain, Switzerland or Austria, even if they maintain some aspects of proximity, proves to be mistaken. In this line of reasoning, with the purpose of eradicating false premises, it was opted for the inductive method and, based on the normative hypothesis of the first paragraph of article 54, of Law 13.097/2015, as a positive principle of public registration faith, achieved the conclusions induced from propositional-abstractions. However, in an attempt to make a simple contribution, this thesis proves to be unprecedented due to its method, verticalization, extension and result. At last, without intending to boast an analytical statement, another perspective is presented on the positive principle of public registration faith, as a form of original acquisition of property, legitimizing the registration position of the third mortgagee, which, based on registration security. Protected because it is an evident right – not protection of appearance – it extracts from the material effects derived from the registration a new substantive reality, rights creator.

Keywords: Positive principle of public registration faith. Substantive effects derived from registration. Protection of evident rights, not apparent.

SUMÁRIO

ESCLARECIMENTOS PRELIMINARES.....	10
INTRODUÇÃO.....	13
1 DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA.....	16
1.1 Breve esboço sobre a propriedade imobiliária.....	18
1.2 Configuração do direito de propriedade imobiliária à luz do direito positivo.....	21
1.3 Modos de aquisição da propriedade imobiliária.....	24
1.4 A transmissão derivada <i>inter vivos</i> da propriedade imobiliária.....	27
1.4.1 Principais modelos de sistemas registrais imobiliários.....	30
1.4.1.1 Registros de documentos (<i>deed system</i>).....	30
1.4.1.2 Registro de Direitos (<i>tittle system</i>).....	33
1.4.1.2.1 Sistema alemão.....	34
1.4.1.2.2 Sistema brasileiro.....	38
1.4.1.2.3 Sistema Torrens.....	42
1.4.1.2.4 Sistemas de forte e fraca proteção - Terceiro Adquirente.....	43
2 O REGISTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO.....	46
2.1 Conceito e função.....	46
2.2 Visão histórica.....	48
2.3 Registro imobiliário no Brasil.....	51
2.4 Princípios dos registros de imóveis.....	56
2.4.1 Princípio da segurança jurídica.....	58
2.4.2 Princípio da obrigatoriedade.....	60
2.4.3 Princípio da concentração dos atos na matrícula.....	62
2.4.4 Princípio da independência do registrador.....	63
2.4.5 Princípio da inscrição.....	64
2.4.6 Princípio da prioridade.....	66
2.4.7 Princípio da legalidade.....	67
2.4.8 Princípio do trato sucessivo.....	68
2.4.9 Princípio da especialidade.....	69
2.5 Efeitos do registro.....	72
2.5.1 Princípio da Publicidade.....	72

<i>2.5.2 Da presunção de exatidão e completude.....</i>	<i>75</i>
3 O PARÁGRAFO PRIMEIRO, DO ARTIGO 54, DA LEI N. 13.097/2015, ENQUANTO PRINCÍPIO POSITIVO DA FÉ PÚBLICA REGISTRAL.....	81
3.1 Princípio da fé pública registral.....	84
<i>3.1.1 Perspectiva sumária dos sistemas registrais espanhol e alemão à luz do direito positivo.....</i>	<i>86</i>
<i>3.1.2 Pressupostos e requisitos do princípio positivo da fé pública registral.....</i>	<i>88</i>
3.2 Análise do parágrafo primeiro, do artigo 54, da Lei n. 13.097/2015, na configuração da fé pública registral.....	95
<i>3.2.1 Constitucionalidade.....</i>	<i>95</i>
<i>3.2.2 Do exame da cabeça do artigo 54 da Lei n. 13.097/2015.....</i>	<i>100</i>
<i>3.2.3 Da análise dos requisitos do princípio da fé pública registral presentes no parágrafo primeiro do artigo 54 da Lei n. 13.097/2015.....</i>	<i>102</i>
<i>3.2.3.1 A configuração do princípio da fé pública registral junto ao parágrafo primeiro do artigo 54 da Lei n. 13.097/2015.....</i>	<i>102</i>
CONCLUSÃO.....	111
REFERÊNCIAS.....	113

ESCLARECIMENTOS PRELIMINARES

A delimitação do tema ao aspecto positivo do princípio da fé pública registral visa restringir o objeto de análise do presente estudo ao que se convencionou denominar indistintamente como princípio da fé pública registral. Em busca da precisão terminológica exigida do trabalho científico, expressamente, consignou-se como objeto do exame o parágrafo primeiro, artigo 54, da Lei n. 13.097, de 19 de janeiro de 2015¹, enquanto princípio positivo da fé pública registral e seus efeitos substantivos.

Sua inserção no ordenamento jurídico junto à Medida Provisória (MPV) n. 656, de 7 de outubro de 2014², surge em contexto de crise econômica, como mecanismo de fomento do crédito, em proteção do tráfego jurídico imobiliário. Trata-se, outrossim, de resposta legislativa à insegurança gerada pela – até então sempre presente possibilidade de evicção. A *rei vindicatio*, fundada em direito perene de sequela do *verus dominus* que comprovasse vício no título ou erro registral junto à cadeia registral era inversamente proporcional à confiança desejada do sistema registral imobiliário.

É, pois, *solutio* à indesejada repriminção registral. Resulta, nesta quadra, de opção político-econômica extraída da equação das tensões opostas entre titular da *ius in re* e a justa crença no sistema registral imobiliário, alcançando apenas indiretamente o terceiro hipotecário. Ou, em outras palavras, do conflito estabelecido entre os *valores* da segurança jurídica estática e dinâmica, com prevalência da última – como segurança das aquisições. Logo, sua subsunção afasta as seculares máximas romanas - *nemo plus iuris, resolutio jure concedenti, resolvitur jus accipiens* e, *nemo dat quod non habet, quod nullum est nullum producit effectum* – presentes na base principiológica da transmissão imobiliária derivada *inter vivos*.

Tratam-se, contudo, de princípios gerais estruturantes de nosso sistema de aquisição derivada *inter vivos* da propriedade, de modo que, *a priori*, injusta sua alforria - *sic et simpliciter* - pela tutela da aparência, frente à garantia fundamental do direito de propriedade e princípio da unidade lógica do sistema.

Afinal, conflitantes o direito subjetivo do terceiro adquirente de boa-fé e do titular da *ius in re*, por qual razão prevaleceria o direito subjetivo doutro que não o *verus dominus*,

¹ BRASIL. Lei n. 13.097, de 19 de janeiro de 2015. Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP, da COFINS, da Contribuição para o PIS/Pasep-Importação e da Cofins-Importação incidentes sobre a receita de vendas e na importação de partes utilizadas em aerogeradores; prorroga os benefícios previstos nas Leis [...]. **Diário Oficial da União**, Brasília, 20 jan. 2015. p. 1.

² BRASIL. Medida Provisória n. 656, de 7 de outubro de 2014. Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP, da COFINS, da Contribuição para o PIS/Pasep-Importação e da Cofins-Importação incidentes sobre [...]. **Diário Oficial da União**, Brasília, 08 out. 2014. p. 1.

sendo o direito da propriedade, direito fundamental? Qual, pois, o fundamento da legitimação da posição registral do terceiro adquirente de boa-fé no ordenamento jurídico, ante a ausência de *iusta causa*?

Para resolução, exige-se a compreensão da feição atual do direito de propriedade e análise do papel do sistema registral imobiliário brasileiro em sua concepção e formação do fenômeno complexo da transmissão imobiliária derivada *inter vivos*.

Neste desiderato, traçou-se, inicialmente, breve esboço sobre direito de propriedade, sua configuração à luz do direito positivo, e atributos primordiais, em digressão às formas de transmissão da propriedade imobiliária e principais modelos de sistemas registrais.

Construída a precípua estrutura teórica para compreensão de seus aspectos elementares, fez-se rápida incursão histórica no Registro Imobiliário e evolução da instituição em território nacional, abstraindo-se do sistema registral os princípios registrais que caracterizam o sistema de transmissão *inter vivos* da propriedade, de modo a alcançar sua fisionomia singular.

No capítulo final, analisou-se o princípio positivo da fé pública registral, a constitucionalidade da Lei n. 13.097/2015, arquitetura e morfologia de seu artigo 54, demonstrando-se que o *caput* consubstancia o aspecto negativo do princípio da fé pública registral ou princípio da inoponibilidade, para teoria dualista espanhola.

Finalmente, alcançado o parágrafo primeiro, enquanto princípio positivo da fé pública registral, inferiu-se, a partir do direito positivo, seu fundamento, pressuposto, requisitos, efeitos derivados do registro e sua repercussão junto ao quanto disposto no artigo 1247, do Código Civil (CC).

A conclusão retoma à indagação primordial trazendo as inferências coligidas para afastamento das máximas romanas que são sustentáculo do sistema de transmissão imobiliária *inter vivos* e o fundamento legal para a legitimação da posição registral do terceiro adquirente sob fé no registro.

A introdução do direito comparado deu-se de maneira pontual, em virtude da identidade singular assumida pelo sistema registral brasileiro (*tertium genus*), de modo que a produção jurídico-científica estrangeira é em suas conclusões equívoca.

Restou, igualmente, afastada a minguada doutrina pátria que, em abandono a cientificidade, satisfaz-se com afirmações simplista da adoção expressa do princípio, a partir da vigência da Lei n. 13.097/15, calcada na tutela da aparência, com migração do sistema brasileiro aos denominados sistemas fortes de proteção.

Sem embargo, a omissão doutrinária na dispensa de seus fundamentos encontra grande repercussão na jurisprudência pátria que, sem encontrá-los, ignora o dispositivo legal, mantendo-se fiel à tradição romana em afronta à *lege lata*. Identificou-se, nesta quadra, lacuna a ser prementemente colmatada.

Destarte, à míngua de outras fontes, a investigação centrou-se no direito positivo. Pelo método indutivo, a partir da hipótese normativa do parágrafo primeiro, artigo 54, da Lei n. 13.097/2015, enquanto princípio positivo da fé pública registral, extraídos sistematicamente seus pressupostos e requisitos legais junto ao sistema jurídico pátrio.

Desta sorte, optou-se por caminho incomum – abandonado o raciocínio dedutivo de subsunção de pré-conceitos doutrinários à lei e, em via transversa, partiu-se da norma, em sua análise sistemática, para construção do conteúdo do princípio positivo da fé pública registral – o que é, máxime, de todo mais exato. A solução, por vezes, coincidente, mas divergente em seu método, implicou em distinção de seus fundamentos.

Por fim, a problemática da possibilidade de emprego de falsas proposições, restou aqui afastada, pela utilização da própria norma, como substrato primordial.

INTRODUÇÃO

A ideia sobre a qual repousa os direitos levados a registro é a publicidade, como meio de conhecimento dos direitos inscritos que passam a gozar de presunção de exatidão e completude – relativa ou absoluta – decorrente da *fides publica* registral. É, nesta senda, declaração pública de propriedade dotada de presunção absoluta de conhecimento.

A publicidade registral nasce, pois, como instrumento de tutela imediata das aquisições que, mediatamente, promove a proteção do titular tabular.

Reclama, para sua legalidade, que o registro seja conhecido e confiável – donde deriva a atribuição da presunção de exatidão e completude de que é revestido o conteúdo registral.

Dela – publicidade – decorrem efeitos outros, para além dos presuntivos, constitutivos, declarativos ou mesmo da clássica oponibilidade *erga omnes* – sua eficácia exponencial é atingida pelo princípio da fé pública registral que, positivamente, é fonte criativa e extintiva de direito.

Sem embargo, embora o registro imobiliário intente a exata correspondência entre as realidades – tabular e extratabular – admite-se, sempre, a possibilidade de desacordo (inexatidão registral), cuja resposta legal restará configurada em três sistemas registrais distintos de tutela – o primeiro, que privilegia a realidade e atribui ineficácia absoluta à publicidade de fatos nulos e inexistentes; o segundo que, em contraposição, sobreleva a *tabula*; e o terceiro que, embora dote o assento registral com presunção de veracidade e legalidade, cederá a uma ou outra realidade, de acordo com seu regime.

Os princípios da legitimação e fé pública registral, no direito pátrio, encontram-se no terceiro sistema, diferenciando-se, contudo, quanto ao bem jurídico tutelado – enquanto o primeiro volta-se à segurança jurídica estática, com presunção relativa de exatidão, primando pelo *verus dominus*; o segundo, revela a segurança jurídica dinâmica. É diretamente mecanismo de tutela da higidez do Registro que frente ao terceiro adquirente qualificado pelo princípio assumirá a natureza jurídica de ficção legal de exatidão, a legitimar a posição registral do terceiro adquirente sob fé no registro, que preencha os requisitos legais.

Trata-se, pois, do princípio positivo da fé pública registral, que convencionou-se denominar *sic et simpliciter* como princípio da fé pública registral. É ficção legal que garante ao terceiro adquirente a exatidão do registro.

Em seu anverso, encontra-se o princípio negativo da fé pública registral, que garante a completude do registro. Em Espanha, a teoria dualista, em contraponto da visão monista, o denomina

REFERÊNCIAS

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

ALMEIDA, Ingrid Noetzold de. O registro de imóveis como instrumento de proteção socioambiental. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB)**, Artigos, 29 jan. 2016. Disponível em: <https://irib.org.br/noticias/detalhes/o-registro-de-imoveis-como-instrumento-de-protecao-socioambiental>. Acesso em: 30 ago. 2024.

ALVIM NETTO, José Manuel Arruda. Breves anotações para uma teoria geral dos direitos reais. In: CAHALI, Yussef Said (coord.). **Posse e propriedade**: doutrina e jurisprudência. São Paulo, Saraiva, 1987.

ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direito civil**: reais. 5. ed. rev. e atual. Coimbra: Coimbra Editora, 1993. p. 197.

BERDEJO, Lacruz. **Lecciones de derecho inmobiliario registral**. Zaragoza: Libreria Anticuaria Raimundo, 1957.

BRANDELLI, Leonardo. A função econômica e social do registro de imóveis diante do fenômeno da despatrimonialização do direito civil. **Boletim do IRIB em Revista**, n. 323, p. 48-65, out./dez. 2005.

BRASIL. [Constituição (1988)]. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, **Diário Oficial da União**, 05 out. 1988. p. 1.

BRASIL. Decreto n. 18.542, de 24 de dezembro de 1928. Aprova o regulamento para execução dos serviços concernentes aos registros públicos estabelecidos pelo código civil. **Coleção das Leis do Brasil – 1928**, Rio de Janeiro, 24 dez. 1928, p. 630, v. 2 (Publicação Original).

BRASIL. Decreto n. 5.418, de 30 de março de 1940. Declara extintos cargos excedentes. **Diário Oficial da União**, Rio de Janeiro, 02 abr. 1940. p. 5594 (Publicação Original).

BRASIL. Decreto n. 4.857, de 9 de novembro de 1939. Dispõe sobre a execução dos serviços concernentes aos registros públicos estabelecidos pelo código civil. **Diário Oficial da União**, Rio de Janeiro, 23 nov. 1939.

BRASIL. Decreto n. 4.827, de 7 de fevereiro de 1924. Reorganiza os registros públicos instituídos pelo código civil. **Coleção das Leis do Brasil – 1924**, Rio de Janeiro, 07 fev. 1924, v. 1, p. 92.

BRASIL. Decreto n. 3.465, de 17 de maio de 2000. Promulga o Acordo sobre Serviços Aéreos entre o Governo da República Federativa do Brasil e o Governo da República de Cuba, celebrado em Havana, em 27 de maio de 1998. **Diário Oficial da União**, Brasília, 18 maio. 2000. p. 3. (Revogado).

BRASIL. Decreto n. 3.453, de 26 de abril de 1865. Manda observar o regulamento para execução da Lei n. 1237, de 24 de setembro de 1854, que reformou a legislação hypothecária. **Coleção das Leis do Brasil – 1865**, 26 abr. 1865, p. 106, v. 1, pt. II (Publicação Original).

BRASIL. Decreto n. 1.318, de 30 de janeiro de 1854. Manda executar a Lei n. 601, de 18 de setembro de 1850. **Coleção das Leis do Brasil – 1854**, 30 jan. 1854, Parte I, p. 10.

BRASIL. Decreto n. 955-A, de 5 de novembro de 1890. Promulga o regulamento para execução do decreto n. 451 B, de 31 de maio do corrente anno, que estabeleceu o registro e transmissão de imóveis pelo systema Torrens. **Coleção das Leis do Brasil – 1890**, p. 3.298, V. Fasc. XI (Publicação Original).

BRASIL. Decreto n. 482, de 14 de novembro de 1846. Estabelece o regulamento para o registro geral das hypothecas. **Coleção das Leis do Império do Brasil – 1846**, 14 nov. 1846, p. 153, v. 1, Pt. II (Publicação Original).

BRASIL. Decreto n. 451-B, de 31 de maio de 1890. Estabelece o registro e transmissão de imóveis pelo sistema Torrens. **Coleção das Leis do Brasil – 1890**, p. 1.206, v. 1, fasc. V (Publicação Original).

BRASIL. Decreto n. 169-A, de 19 de janeiro de 1890. Substitui as leis [...]. **Coleção das Leis do Brasil – 1890**, Rio de Janeiro, 19 jan. 1890, p. 133, v. 1, Fasc. 1º (Publicação Original).

BRASIL. Lei n. 14.382, de 27 de junho de 2022. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) e altera as Leis [...]. **Diário Oficial da União**, Brasília, 28 jun. 2022. p. 4.

BRASIL. Lei n. 13.097, de 19 de janeiro de 2015. Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP, da COFINS, da Contribuição para o PIS/Pasep-Importação e da Cofins-Importação incidentes sobre a receita de vendas e na importação de partes utilizadas em aerogeradores; prorroga os benefícios previstos nas Leis [...]. **Diário Oficial da União**, Brasília, 20 jan. 2015. p. 1.

BRASIL. Lei n. 11.101, de 9 de fevereiro de 2005. Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária. **Diário Oficial da União**, Brasília, 09 jan. 2005. p. 1.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, 11 jan. 2002. p. 1.

BRASIL. Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001. Altera dispositivos das Leis [...] e dá outras providências. **Diário Oficial Eletrônico (DOE)**, Brasília, 29 ago. 2001. p. 1.

BRASIL. Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro (Lei dos cartórios). **Diário Oficial da União**, Brasília, 21 nov. 1994. p. 17500.

BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, 31 dez. 1973. p. 13528.

BRASIL. Lei n. 5.709, de 7 de outubro de 1971. Regula a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no país ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, 11 out. 1971.

BRASIL. Lei n. 3.071, de 1º de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. **Coleção das Leis do Brasil**, Rio de Janeiro, 01 jan. 1916.

BRASIL. Lei n. 1.237, de 24 de setembro de 1864. Reforma a legislação hypothecaria, e estabelece as bases das sociedades de credito real. **Coleção das Leis do Império do Brasil – 1864**, 24 set. 1864, p. 69, v. 1, pt. II (Publicação Original).

BRASIL. Lei n. 601, de 18 de setembro de 1850. Dispõe sobre as terras devolutas do império. **Coleção das Leis do Brasil – 1850**, 18 set. 1850, v. 1, p. 307.

BRASIL. Lei n. 317, de 21 de outubro de 1843. Fixando a despesa e orçando a receita para os exercícios de 1843 – 1844 e 1844-1845. **Coleção das Leis do Brasil – 1843**, 21 out. 1843, v. 1, p. 46.

BRASIL. Lei Complementar n. 95, de 26 de fevereiro de 1998. Dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, conforme determina o parágrafo único do art. 59 da Constituição Federal, e estabelece normas para a consolidação dos atos normativos que menciona. **Diário Oficial da União**, Brasília, 27 fev. 1998, p. 1.

BRASIL. Medida Provisória n. 1.085, de 27 de dezembro de 2021. Dispõe sobre o sistema eletrônico dos registros públicos (Serp) [...]. **Diário Oficial da União**, Brasília, 28 dez. 2021. p. 2.

BRASIL. Medida Provisória n. 656, de 7 de outubro de 2014. Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP, da COFINS, da Contribuição para o PIS/Pasep-Importação e da Cofins-Importação incidentes sobre [...]. **Diário Oficial da União**, Brasília, 08 out. 2014. p. 1.

BRUSCHI, Gilberto Gomes. Fraude à execução. **Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário**, Contencioso Imobiliário Estratégico, Aula 06, dez. 2020. Disponível em: <https://ibradim.org.br/wp-content/uploads/2020/12/contencioso-imobiliario-estrategico-aula-06.pdf>. Acesso em: 06 dez. 2024.

BÜRGERLICHES GESETZBUCH (BGB). **Civil Code**, 1896, in the version published on 2 Jan. 2002 (Federal Law Gazette I, p. 42, 2909; 2003 I). Disponível em: <https://www.icj.org/wp-content/uploads/2013/05/Germany-B%C3%BCrgerliches-Gesetzbuch-1896-de.pdf>. Acesso em: 30 ago. 2024.

CAPEROCHIPI, José Antonio Alvarez. **Derecho inmobiliario registral**. Madrid: Civitas, 1986.

CAPEROCHIPI, José Antonio Alvarez. **Curso de derechos reales**. Madrid: Civitas, 1986 (Tomo I).

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1982.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos registros públicos comentada**. 5 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 1988.

CHICO Y ORTIZ, Jose Maria. **Estudios sobre derecho hipotecário**. 4. ed. Madrid: Espanha, 2000. p. 245- ss.

CORDEIRO, António Menezes; ROCHA, Antonio Manuel da. **Direitos reais**. Lisboa: Imprensa Nacional – Casa da Moeda, 1979. 1v. p. 393.

CORRADO, Renato. **La pubblicità nel diritto privato**: parte generale. Un. di Torino. Memorie dell'Ist. giur., Torino, Giappichelli, 1947, p. 44-45. 1v.

COULANGES, Fustel de. **A cidade antiga**. Tradução de Roberto Leal Ferreira. Sumaré, São Paulo: Martins Claret, 2009.

Diniz, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das coisas. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. 4v. p. 102.

DIP, Ricardo. Publicidade jurídica e o registro de títulos e documentos. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB)**, Notícias, 13 jan. 2020. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/artigo-publicidade-juridica-e-o-registro-de-titulos-e-documentos-undefined-por-ricardo-dip>. Acesso em: 12 dez. 2024.

DIP, Ricardo. Registros sobre registros ≠124: o registro de imóveis e os títulos materiais inscritíveis: quarta parte. **SINOREG-SP**, Notícias, 03 out. 2018. Disponível em: <https://sinoregsp.org.br/noticias/artigo-registros-sobre-registros-124-por-ricardo-dip>. Acesso em: 09 dez. 2024.

DIP, Ricardo. Princípio da especialidade: sétima (Especialidade do fato inscritível). **Colégio Notarial do Brasil**, São Paulo, iRegistradores: Registros sobre Registros ≠41, 03 jan. 2017. Disponível em: <https://cnbsp.org.br/2017/01/03/iregistradores-registros-sobre-registros-41/>. Acesso em: 09 dez. 2024.

DIP, Ricardo. **Registro de Imóveis**: princípios. Rio de Janeiro: Primvs, 2017. p. 29

DIP, Ricardo Henry Marques. Do controle da disponibilidade da segregação imobiliária. **Revista de Direito Imobiliário (RDI)**, São Paulo, v. 11, n. 22, p. 54-75, jul./dez. 1988.

ERPEN, Décio Antônio; PAIVA, João Pedro Lamana. A autonomia registral e o princípio da concentração. **Revista de Direito Imobiliário**, ano 23, n. 49, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006.

FONSECA, Fernando V. Peixoto da. **Noções de história de literatura portuguesa**. Lisboa: Livraria Clássica Editora, 1952.

GALLICO, Francisco Javier Gomez. **Lecciones de derecho hipotecario**. Madrid: Marcial Pons, 2010.

GARCÍA, José Manuel García. La función registral y la seguridad del tráfico inmobiliario. **Revista Crítica de Derecho Inmobiliario**, n. 625, p. 2239 e ss, nov./dec. 1994.

GONÇALVES, Augusto da Penha. **Curso de direitos reais**. 2. ed. Lisboa: SPB, 1993.

GRUNDBUCHORDNUNG (GBO), 1935. Regulamentos de registros de terras: índice não oficial, 24 mar. 1987. Disponível em: <https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/BJNR001390897.html>. Acesso em: 30 ago. 2024.

GUIMARÃES, João de Freitas. **Vocabulário etimológico do direito**. Santos: Uniceb, 1991.

GUIMARÃES, Octávio Moreira. **Da boa-fé no direito civil brasileiro**. 2. ed. rev. e aum. São Paulo: Saraiva, 1953.

JARDIM, Mônica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos substantivos do registro predial: terceiros para efeito de registro**. 2013. Tese (Doutorado em Direito) – Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Coimbra, Portugal, 2013.

KUMPEL, Vitor. **Aspectos gerais dos sistemas de transmissão da propriedade imobiliária**. REGISTRALHAS, **Migalhas de Peso**, n. 6003, 20 jul. 2021. Disponível em <https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/348763/aspectos-gerais-dos-sistemas-de-transmissao-da-propriedade-imobiliaria>. Acesso em: 30 ago. 2024.

LACERDA, Manoel Linhares de. **Tratado das terras do Brasil**. Rio de Janeiro: Editora Alba, 1960. 1v.

LAGO, Ivan Jacopetti do; PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (coord.). **Direito Imobiliário: história do registro de imóveis**. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: RT, 2022. 1v.

LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do registro de imóveis**. São Paulo: RT, 2020.

LAGOS, Nuñez. El registro de la propiedad español. **Revista Crítica de Derecho Inmobiliario**, n. 250, p. 217 e ss., e n. 251, p. 137 e ss, 1949

LEITE, Murillo Renault. **Registro de imóveis**. Rio de Janeiro: Borsoi, 1961.

MARTÍNEZ, Jeronimo Gonzalez Y. Fuentes del derecho hipotecario español. In: **Estudios de derecho hipotecario y civil**. Madrid: Civitas, 1948. 1v

MELO, Marcelo Augusto Santana de. Breves anotações sobre o registro de imóveis. **Boletim IRIB em Revista**, ed. 327, p. 32-49, jul./ago. 2006. p. 7.

MENDES, Isabel Pereira. **O registo predial e a segurança jurídica**. Coimbra: Almedina, 1992.

MENDES, Isabel Pereira. **Código do registo predial**. 3. ed. Coimbra: Almedina, 1987.

MENEZES CORDEIRO, António Manuel da Rocha. **Direitos reais**. Lisboa: Imprensa Nacional – Casa da Moeda, 1979. 1v.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Direito das coisas**. 26. ed. São Paulo: Saraiva, 1988.

OLIVEIRA, Marcelo Salaroli de. **Publicidade registral imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 2010.

PASSOS, Josué Modesto. **A arrematação no registro de imóveis**: continuidade do registro e natureza da aquisição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 118.

PELUZO, Cezar (coord); GODOY, Claudio Luiz Bueno de. *et al.* **Código civil comentado**: doutrina e jurisprudência. 16. ed. Barueri: Manole, 2022.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1984. 4v.

PEREZ, Jesus Gonzalez. El principio general de la buena fe em el derecho administrativo. Madrid: Civitas, 1983. p. 21.

PONTES DE MIRANDA. **Tratado de direito privado**: parte especial. Rio de Janeiro: Editora Bosoi, 1971. 11v.

PORTUGAL. Ministério da Justiça. Decreto-Lei n. 224/84, de 6 de julho. **Diário da República**, n. 155/1984, 1º Suplemento, Série I de 06 jul. 1984. p. 1-40. (Código Predial Português).

ROCA SASTRE, Ramón María; ROCA-SASTRE, Muncunill Luis. **Derecho hipotecário**: fundamentos de la publicidad registral. 8. ed. rev., amp. e atual. Barcelona: Bosch, 1995.

ROCHA, Mauro Antônio. Breve história da formação territorial, propriedade privada e registro público do Brasil. **Migalhas de Peso**, n. 6000, 7 jun. 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/387844/historia-da-formacao-propriedade-privada-e-registro-do-brasil>. Acesso em: 08 dez. 2024.

SABATINI, Francesco. **La língua e il nostro mondo**. Torino: Loerscher, 1980.

SANTOS, Francisco José Rezende dos. A segurança jurídica e o registro de imóveis: mensagem do presidente. **Revista de Direito Imobiliário (RDI)**, ed. 70, jan./jun. 2011. Disponível em: <http://www.tribcultural.org.br/boletim/2011/agosto/downloads/4091-texto.pdf>. Acesso em: 15 set. 2024.

SANZ, Fernandez. **Instituciones de derecho hipotecário**. Madrid: Reus, 1953. 1v.

SILVA, José Afonso. **Curso de direito constitucional positivo**. 43. ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2020.

SOLANO, Antonio Manzano. **Derecho registral inmobiliario para iniciacion y uso de universitários**: procedimiento registral ordinário. Espanha: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios, 1991.

VALLANIA, Marta Gloria Vargas de; RUIZ, Marta S. Benjamín; CIMA, Angela Victoria Bonetto de. **La inexactud registral y su proyección negocial**: artículo 1051, la problemática de terceros y la inexactitud registral y extrarregistral. Buenos Aires: Depalma, 1985. p. 63.

VALLIM, João Rabello de Aguiar. **Direito imobiliário brasileiro**: doutrina e prática. 2. ed. Revista dos Tribunais, 1984.

ZAVALLIA, Fernando J. Lopez de. **Curso introductorio al derecho registral**. Buenos Aires: Victor P. De Zavalia Editor, 1983 (Colegio de Escribanos de Tucuman).