

STOCHE FORBES

Seminário Jurídico - Lei 13.097/15 - Concentração dos Atos na Matrícula

Alexandre Laizo Clápis

Código Civil

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

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

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, **independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.**

Lei Federal nº 13.097/2015

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:

(...)

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.

Código Civil

§ 873 – exige contrato entre o titular do direito real e a outra parte;

§ 925 – as partes precisam fazer nova declaração perante o registro de imóveis (abstração);

§ 891 – obrigatoriedade da inscrição;

§ 892 – **(Fé pública do Livro de Imóveis)** A favor daquele que adquire, por negócio jurídico, um direito sobre um prédio ou um direito sobre um tal direito, considera-se o conteúdo do Livro de Imóveis como exato, a não ser que uma contradição, esteja inscrita ou que a inexatidão seja conhecida do adquirente. Se o titular estiver limitado, a favor de uma determinada pessoa, na disposição de um direito sobre um prédio inscrito no Livro de Imóveis, só será a limitação, ante o adquirente, eficaz quando resultar ela claramente do Livro de Imóveis ou for conhecida do adquirente.

§ 894 – possibilita a retificação em caso de equívocos, desde que o atingido esteja de acordo.