

RAFAEL RICARDO GRUBER

**A PROTEÇÃO
DO ADQUIRENTE
DE IMÓVEL PELO
REGISTRO DE
IMÓVEIS**

**A ineficácia de ônus ocultos
em face do adquirente de
boa-fé**

Prefácio de

**THEREZA ALVIM e
EDUARDO ARRUDA ALVIM**

Sobre a forte segurança desde o
REGISTRO até os TRIBUNAIS

THOMSON REUTERS
**REVISTA DOS
TRIBUNAIS**

A PROTEÇÃO DO ADQUIRENTE DE IMÓVEL PELO REGISTRO DE IMÓVEIS:

A INEFICÁCIA DE ÔNUS OCULTOS
EM FACE DO ADQUIRENTE DE BOA-FÉ

Rafael Ricardo Gruber

© desta edição [2022]

THOMSON REUTERS BRASIL CONTEÚDO E TECNOLOGIA LTDA.

JULIANA MAYUMI ONO

Diretora Responsável

Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855 – 13º andar – Vila Olímpia
CEP 04548-005, São Paulo, SP, Brasil

TODOS OS DIREITOS RESERVADOS. Proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer meio ou processo, especialmente por sistemas gráficos, microfílmicos, fotográficos, reprográficos, fonográficos, videográficos. Vedada a memorização e/ou a recuperação total ou parcial, bem como a inclusão de qualquer parte desta obra em qualquer sistema de processamento de dados. Essas proibições aplicam-se também às características gráficas da obra e à sua editoração. A violação dos direitos autorais é punível como crime (art. 184 e parágrafos, do Código Penal), com pena de prisão e multa, conjuntamente com busca e apreensão e indenizações diversas (arts. 101 a 110 da Lei 9.610, de 19.02.1998, Lei dos Direitos Autorais).

O autor goza da mais ampla liberdade de opinião e de crítica, cabendo-lhe a responsabilidade das ideias e dos conceitos emitidos em seu trabalho.

CENTRAL DE RELACIONAMENTO THOMSON REUTERS SELO REVISTA DOS TRIBUNAIS
(atendimento, em dias úteis, das 09h às 18h)
Tel. 0800-702-2433

e-mail de atendimento ao consumidor: sacrt@thomsonreuters.com
e-mail para submissão dos originais: aval.livro@thomsonreuters.com
Conheça mais sobre Thomson Reuters: www.thomsonreuters.com.br

Acesse o nosso *eComm*
www.livrariart.com.br

Impresso no Brasil [11-2021]

Profissional

Fechamento desta edição [06.10.2021]



ISBN 978-65-5991-614-6

SUMÁRIO

AGRADECIMENTOS	5
PREFÁCIO.....	7
1. A PROTEÇÃO DA PROPRIEDADE E DO ADQUIRENTE.....	13
2. EVOLUÇÃO, SEGURANÇA JURÍDICA E BOA-FÉ	19
2.1. Evolução histórica da proteção do adquirente de imóveis no Direito Brasileiro	19
2.2. Segurança jurídica e publicidade registral imobiliária	24
2.3. “Boa-fé” e seus efeitos no estudo em tela	40
3. PROTEÇÃO CONTRA RISCOS DE FRAUDE À EXECUÇÃO DECORRENTE DE ÔNUS NÃO PUBLICIZADOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL.....	45
3.1. Análise de riscos de fraude à execução não fiscal	51
3.2. Análise de riscos de fraude à execução fiscal.....	58
4. PROTEÇÃO CONTRA RISCOS DECORRENTES DE VÍCIOS EM NEGÓCIOS JURÍDICOS ANTECEDENTES NA CADEIA DOMINIAL DO BEM – VÍCIOS EM TÍTULOS ANTERIORES	71
5. PROTEÇÃO DO ADQUIRENTE EM CASO DE EVENTUAL INVERDADE NO REGISTRO DE IMÓVEIS – VÍCIOS EM REGISTROS ANTERIORES	99
6. PROTEÇÃO CONTRA RISCOS DE SITUAÇÕES JURÍDICAS NÃO SUJEITAS A REGISTRO.....	115
7. <i>LEGE FERENDA</i>	129
7.1. Propostas para aperfeiçoar o ordenamento em questões atinentes à fraude à execução comum e à execução fiscal.....	131

12 | A PROTEÇÃO DO ADQUIRENTE DE IMÓVEL PELO REGISTRO DE IMÓVEIS

7.2. Propostas para aperfeiçoar o ordenamento em questões atinentes a vícios em negócios jurídicos antecedentes na cadeia dominial do bem	146
7.3. Reflexões sobre aperfeiçoamento no ordenamento em questões atinentes a inverdades no registro.....	150
7.4. Propostas para aperfeiçoar o ordenamento em questões atinentes a situações não sujeitas a registro	159
8. CONCLUSÕES.....	169
REFERÊNCIAS.....	179