

**PRESUNÇÃO
ABSOLUTA
E OS SISTEMAS
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS:
*dormientibus non succurrit ius***

De acordo com a Lei nº 14.382/2022 (Lei do SERP)

ALEXIS MENDONÇA CAVICHINI TEIXEIRA DE SIQUEIRA
JEAN KARLO WOICIECHOSKI MALLMANN



São Paulo
2022

**Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)**

Siqueira, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de
Presunção absoluta e os sistemas de registros de
imóveis : dormientibus non succurrit ius / Alexis
Mendonça Cavichini Teixeira de Siqueira, Jean Karlo
Woiciechoski Mallmann. – Rio de Janeiro : COP
Editora, 2022.

Bibliografia.

ISBN 978-65-88692-02-8

1. Direito notarial 2. Direito registral - Leis e
legislação - Brasil 3. Registro de imóveis
4. Registro de imóveis - Leis e legislação - Brasil
5. Segurança jurídica - Brasil I. Mallmann, Jean
Karlo Woiciechoski. II. Título.

22-112733

CDU-347.235 (81)

Índices para catálogo sistemático:

1. Brasil : Registro de imóveis : Direito civil
347.235 (81)

Eliete Marques da Silva - Bibliotecária - CRB-8/9380

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	11
2 BREVÍSSIMO HISTÓRICO DO REGISTRO DE IMÓVEIS	17
3 SEGURANÇA JURÍDICA NO REGISTRO DE IMÓVEIS	25
3.1. Segurança jurídica estática	27
3.2. Segurança jurídica dinâmica	28
4 CLASSIFICAÇÕES DOS SISTEMAS DE REGISTRO DE IMÓVEIS	31
4.1. Sistema de legitimação registral	33
4.2. Sistema de fé pública registral	36
5 BREVES CONSIDERAÇÕES ACERCA DO SISTEMA DE REGISTRO DE IMÓVEIS ADOTADO NO BRASIL	41
6 SISTEMA REGISTRAL DOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA, SUA (IN)EFICÁCIA E SEUS CUSTOS OCULTOS	47
7 COMENTÁRIOS À APLICAÇÃO DO SISTEMA DA FÉ PÚBLICA REGISTRAL NA ALEMANHA	57
8 O NOVO SISTEMA DE REGISTRO DE IMÓVEIS BRASILEIRO: SISTEMA DA FÉ PÚBLICA	65
8.1. A Lei nº 13.097/2015 (Lei do Princípio da Concentração) e as alterações introduzidas pela Lei nº 14.382/2022 (Lei do Sistema Eletrônico de Registros Públicos)	66
8.2. Due diligence: ainda será necessária a investigação ou diligência prévia fora do registro imobiliário referente à situação do imóvel?	76
8.3. Da aplicação da Lei nº 13.097/2015 em face da legislação em vigor: antinomia normativa aparente	78

9 DAS CRÍTICAS INFUNDADAS AO SISTEMA DE FÉ PÚBLICA REGISTRAL NO BRASIL: UMA RESPOSTA NECESSÁRIA	83
9.1. A certidão do Registro de Imóveis como única fonte a ser objeto de pesquisa	85
9.2. Os supostos “altos custos” dos emolumentos inviabilizam a inscrição da contradita?	89
9.3. O tempo para o Oficial de Registro de Imóveis informar o juízo da inscrição da contradita repercute no direito dos detentores de direito real e do terceiro adquirente?	94
9.4. O sofisma em sua essência: a história das vendas simuladas e do benefício aos fraudadores	96
10 A FÁBULA DA LEBRE E DA TARTARUGA, O REGISTRO IMOBILIÁRIO E O <i>DORMIENTIBUS NON SUCCURIT JUS</i>	105
11 PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO DA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA: <i>LEGE FERENDA</i>	109
11.1. Da regra geral para um sistema de fé pública registral brasileiro	110
11.2. A arrematação judicial e o sistema de fé pública registral	120
11.3. A decretação de falência e o sistema de fé pública registral	125
11.4. A fraude à execução e o sistema de fé pública registral	131
12 UMA PROPOSTA DE SOLUÇÃO TECNOLÓGICA PARA INSCRIÇÃO DAS CONTRADITAS NO REGISTRO DE IMÓVEIS	139
13 CONCLUSÃO	145
14 BIBLIOGRAFIA	151