

LORRUANE MATUSZEWSKI

**DIÁLOGOS PARA UMA
(RE)INTERPRETAÇÃO DA SÚMULA 84
DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

Uma crítica ao viés cognitivo jurisdicional a partir
da comparação de sistemas registrais imobiliários

PREFÁCIO LEONARDO BRANDELLI

Copyright © 2022 by Editora Letramento

Copyright © 2022 by Lorrueane Matuszewski

Diretor Editorial | Gustavo Abreu

Diretor Administrativo | Júnior Gaudereto

Diretor Financeiro | Cláudio Macedo

Logística | Daniel Abreu

Comunicação e Marketing | Carol Pires

Assistente Editorial | Mateos Moreno e Maria Eduarda Paixão

Designer Editorial | Gustavo Zeferino e Luís Otávio Ferreira

CONSELHO EDITORIAL JURÍDICO

Alessandra Mara de Freitas Silva

Alexandre Moraes da Rosa

Bruno Miragem

Carlos María Cárcova

Cássio Augusto de Barros Brant

Cristian Kiefer da Silva

Cristiane Dupret

Edson Nakata Jr

Georges Abboud

Henderson Fürst

Henrique Garbellini Carnio

Henrique Júdice Magalhães

Leonardo Isaac Yarochevsky

Lucas Moraes Martins

Luiz Fernando do Vale de Almeida Guilherme

Nuno Miguel Branco de Sá Viana Rebelo

Onofre Alves Batista Júnior

Renata de Lima Rodrigues

Salah H. Khaled Jr

Willis Santiago Guerra Filho.

Todos os direitos reservados. Não é permitida a reprodução desta obra sem aprovação do Grupo Editorial Letramento.

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) de acordo com ISBD

M445d Matuszewski, Lorrueane

Diálogos para uma (re)interpretação da Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça: uma crítica ao viés cognitivo jurisdicional a partir da comparação de sistemas registrares imobiliários / Lorrueane Matuszewski. - Belo Horizonte, MG : Casa do Direito, 2022. 256 p. ; 15,5cm x 22,5cm.

ISBN: 978-65-5932-261-9

1. Direito. 2. Súmula 84. 3. Superior Tribunal de Justiça. I. Título.

2022-3495

CDD 340
CDU 34

Elaborado por Vagner Rodolfo da Silva - CRB-8/9410

Índice para catálogo sistemático:

1. Direito 340
2. Direito 34



Rua Magnólia, 1086 | Bairro Caiçara
Belo Horizonte, Minas Gerais | CEP 30770-020
Telefone 31 3327-5771



CASA DO DIREITO
é o selo jurídico do Grupo
Editorial Letramento

SUMÁRIO

- 11** **PREFÁCIO**
Leonardo Brandelli

- 17** **INTRODUÇÃO**

- 20** **PARTE I - PRESSUPOSTOS PARA A COMPARAÇÃO
DE EFICÁCIA DOS SISTEMAS REGISTRALIS
IMOBILIÁRIOS BRASILEIRO E ESTADUNIDENSE**

- 20** **1. ANÁLISE ECONÔMICA DO DIREITO REGISTRAL**
- 30** 1.1. A IMPORTÂNCIA DE UM SISTEMA IMOBILIÁRIO FORTE
PARA O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
- 31** 1.2. FUNÇÃO CLÁSSICA DO REGISTRO DE IMÓVEIS: DA PUBLICIDADE
À DIMINUIÇÃO DE ASSIMETRIA DE INFORMAÇÕES
- 37** 1.3. ASSIMETRIA DE INFORMAÇÕES: ANÁLISE DO CLÁSSICO
ARTIGO "THE MARKET FOR 'LEMONS'"
- 44** 1.3.1. *O SURGIMENTO DA NECESSIDADE DE TERCEIROS GARANTIDORES*
- 45** 1.4. A TEORIA INSTITUCIONAL DE DOUGLASS NORTH
- 47** 1.4.1. *A IMPORTÂNCIA DAS INSTITUIÇÕES*
- 49** 1.4.2. *INSTITUIÇÕES E AVANÇO TECNOLÓGICO: O QUE É MAIS IMPORTANTE?*
- 50** 1.4.3. *O REGISTRO DE IMÓVEIS COMO INSTITUIÇÃO*

- 66** **2. TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS ESTADUNIDENSES**
- 69** 2.1. SISTEMA DE DIREITO ESTADUNIDENSE
- 76** 2.2. A COMPRA DE UM IMÓVEL NOS ESTADOS UNIDOS
- 82** 2.2.1. *O FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO*
- 85** 2.3. ANÁLISE DE CUSTOS E OUTRAS PECULIARIDADES
- 86** 2.4. PRINCIPAIS PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS NAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

- 86 2.4.1. *ADVOGADOS*
- 88 2.4.2. *CORRETORES DE IMÓVEIS*
- 90 2.5. *ELEMENTOS FUNDAMENTAIS DE UMA TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA*
- 90 2.5.1. *RISCO DE PERDA*
- 90 2.5.2. *ESTATUTO DE FRAUDES*
- 91 2.5.3. *CONDIÇÕES DO CONTRATO*
- 92 2.5.4. *CÁLCULOS DE MEDIDAS DE CORREÇÃO*
- 93 2.6. *O CHAMADO "FECHAMENTO DO CONTRATO" (CLOSURE)*
- 97 2.7. *SISTEMA DE REGISTRO ESTADUNIDENSE (RECORD SYSTEM)*
- 103 2.7.1. *NATUREZA JURÍDICA DO SISTEMA DE REGISTRO IMOBILIÁRIO ESTADUNIDENSE*
- 105 2.7.2. *A RELEVÂNCIA DAS SEGURADORAS ESTADUNIDENSES PARA O SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO*

- 110 3. **REGISTRO IMOBILIÁRIO NO BRASIL**
- 111 3.1. *ORIGEM DA PROPRIEDADE PÚBLICA NO BRASIL*
- 120 3.2. *REGISTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO: BREVE HISTÓRICO*
- 125 3.2.1. *A LEI Nº 6.015/1973 E A MATRÍCULA*
- 127 3.3. *O REGISTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO HOJE: EFEITOS MATERIAIS DO REGISTRO*
- 138 3.3.1. *A PUBLICAÇÃO DA LEI Nº 13.097/2015: O EFEITO BACKLASH "À BRASILEIRA"*

- 143 **PARTE II - A VANTAGEM EFICACIAL DO SISTEMA BRASILEIRO DIANTE DO ESTADUNIDENSE E A EXISTÊNCIA DE VIESES COGNITIVOS NA INTERPRETAÇÃO JUDICIAL DO SISTEMA PÁTRIO**

- 144 4. **A COMPARAÇÃO ENTRE O SISTEMA DE REGISTRO BRASILEIRO E O ESTADUNIDENSE**
- 149 4.1. *COMPREENSÃO DA EFICÁCIA DO SISTEMA REGISTRAL BRASILEIRO: EXCEÇÕES À REGRA DE Oponibilidade PREVISTAS NA LEI Nº 13.097/2015: UMA ANÁLISE NECESSÁRIA PARA A COMPARAÇÃO DOS SISTEMAS REGISTRALIS*
- 149 4.1.1. *A EXCEÇÃO INDEVIDA: DÉBITOS FISCAIS: APARENTE ANTINOMIA ENTRE O ART. 54 DA LEI Nº 13.097/2015 E O ART. 185 DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL*
- 158 4.1.2. *AQUISIÇÕES QUE INDEPENDEM DE REGISTRO*

160 4.1.3. *FALÊNCIA*

162 4.2. **SÍNTESE DO PANORAMA DO SISTEMA REGISTRAL APÓS A PUBLICAÇÃO DA LEI Nº 13.097/2015**

163 5. **DECISÕES JUDICIAIS QUE VULNERAM AS ATUAIS BASES DO SISTEMA REGISTRAL BRASILEIRO E CRIAM EXTERNALIDADES ECONÔMICAS NEGATIVAS: A INFLUÊNCIA DOS VIESES COGNITIVOS NOS PROVIMENTOS JUDICIAIS**

164 5.1. **ANÁLISE DO ART. 20 DA LINDB**

168 5.2. **ANÁLISE DE DECISÕES INTUITIVAS NOS JULGAMENTOS JUDICIAIS E A EXISTÊNCIA DE VIESES COGNITIVOS NO PROCESSO DECISÓRIO DO JUIZ**

199 5.3. **ANÁLISE ESPECÍFICA DOS JULGADOS PROPOSTOS ACERCA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO**

203 5.3.1. ***ANÁLISE DAS DECISÕES DO STJ: A SÚMULA 84***

226 5.4. **A IMPORTÂNCIA DE UM SISTEMA REGISTRAL FORTE E O PERIGOSO EFEITO DE DECISÕES QUE VULNERAM AS INSTITUIÇÕES REGISTRAS: REFLEXÕES FINAIS**

235 **CONCLUSÃO**

240 **REFERÊNCIAS**