



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Efraim Filho

EMENDA Nº - CTCIVIL
(ao PL 4/2025)

Acrescente-se art. 1.245-A à Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, na forma proposta pelo art. 2º do Projeto, nos termos a seguir:

Art. 1.245-A. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula ou da transcrição do imóvel no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais, ressalvadas as hipóteses de usucapião.

§ 1º A ausência de registro ou averbação de gravame na matrícula ou transcrição do imóvel implica presunção absoluta de boa-fé do adquirente por ato oneroso, não podendo eventual credor do antigo proprietário ou detentor de pretensão direito real não inscrito se opor à alienação realizada.

§ 2º A arrematação judicial somente terá efeito contra terceiro de boa-fé que tenha adquirido o imóvel do executado se houver registro prévio de penhora ou averbação do litígio na matrícula ou transcrição.

§ 3º No caso de decretação de falência, deverá qualquer credor interessado averbar, junto às matrículas ou transcrições dos imóveis pertencentes à massa falida, a sentença que decretou a falência; sendo que até a averbação da decretação da falência, presumir-se-ão de boa-fé os adquirentes de direitos reais sobre o imóvel, bem como não poderão ser opostos a eles os efeitos da falência, observados os direitos garantidos pela prenotação.

§ 4º Na situação de que trata o § 3º, o credor poderá adotar as providências previstas no art. 828 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), para publicização do seu direito.

§ 5º O disposto no *caput* não se aplica aos dados meramente cadastrais, tais como a conformação física do imóvel e a qualificação das pessoas mencionadas nos atos registrais.



§ 6º O adquirente a título gratuito gozará da mesma proteção que teria quem lhe transmitiu o direito.

§ 7º No caso de imóveis ainda não matriculados, não poderão ser opostas as situações jurídicas constantes da transcrição e de inscrições que sejam relativas ao mesmo imóvel.

§ 8º A oposição de situações jurídicas extra-registrais contra o adquirente de boa-fé não será possível mesmo em casos de fraude contra credores e fraude à execução.

JUSTIFICAÇÃO

A regulamentação proposta se baseia no Código Civil alemão (BGB), que prestigia a fé pública registral, conforme § 893 daquele diploma. Tal dispositivo estabelece que, caso ocorra a aquisição de um imóvel por um terceiro de boa-fé com base em um registro, o mesmo estará protegido no caso de nulidade que envolva algum direito anterior inscrito no livro imobiliário. Da mesma forma como ocorre com o predito sistema germânico de registro de imóveis, a norma disposta no nosso Código Civil aclararia que, para a proteção dada a determinada aquisição imobiliária, ela deveria ser de boa-fé e não poderia haver uma inscrição de contradita na matrícula.

Portanto, para o terceiro de boa-fé que adquira um direito confiando no conteúdo do livro imobiliário, esse conteúdo será realidade jurídica ainda que exista nulidade que possa vir afetar algum dos direitos inscritos. A aparência jurídica para ele se torna realidade. Esses direitos inscritos anteriormente, relativamente à aquisição desse terceiro de boa-fé possuem, pois, presunção absoluta, ou seja, *jure et de jure*.

Isso não quer dizer que todo e qualquer registro aquisitivo esteja protegido pela presunção absoluta do conteúdo do livro imobiliário. O terceiro que adquire o imóvel sem estar de boa-fé ou, ainda, existindo uma inscrição de contradita referente ao registro que serve de base para sua aquisição, não estará protegido por essa presunção. Em uma aquisição nesses moldes, o registro



poderá ser objeto de declaração de nulidade ou desconstituído por anulabilidade, conforme o caso concreto.

Pelas razões expostas, contamos com o apoio dos nobres Pares para aprovação desta emenda.

Sala da comissão, 9 de abril de 2026.

Senador Efraim Filho
(UNIÃO - PB)

