

**CENTRO UNIVERSITÁRIO PARA O DESENVOLVIMENTO DO ALTO DO VALE
DO ITAJAI – UNIDAVI**

ANTONIO RENI ZOMER JUNIOR

**A INCIDÊNCIA DA TUTELA DA APARÊNCIA JURÍDICA NO SISTEMA
REGISTRAL IMOBILIÁRIO BRASILEIRO**

TAIÓ - SC

2024

**CENTRO UNIVERSITÁRIO PARA O DESENVOLVIMENTO DO ALTO DO VALE
DO ITAJAI – UNIDAVI**

ANTONIO RENI ZOMER JUNIOR

**A INCIDÊNCIA DA TUTELA DA APARÊNCIA JURÍDICA NO SISTEMA
REGISTRAL IMOBILIÁRIO BRASILEIRO**

Monografia apresentada como requisito parcial
para obtenção do título de Bacharel em Direito, pelo
Centro Universitário para o Desenvolvimento do
Alto Vale do Itajaí - UNIDAVI

Orientador(a): Prof. Joacir Sevegnani

TAIÓ - SC

2024

**CENTRO UNIVERSITÁRIO PARA O DESENVOLVIMENTO DO ALTO VALE DO
ITAJAÍ – UNIDAVI**

A monografia intitulada **“A INCIDÊNCIA DA TUTELA DA APARÊNCIA JURÍDICA NO SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO BRASILEIRO”**, elaborada pelo(a) acadêmico(a) ANTONIO RENI ZOMER JUNIOR, foi considerada

() APROVADA

() REPROVADA

por todos os membros da banca examinadora para a obtenção do título de BACHAREL EM DIREITO, merecendo nota _____.

Taió - SC, _____ de junho de 2024.

Profa. M.^a Vanessa Cristina Bauer
Coordenadora do Curso de Direito

Apresentação realizada na presença dos seguintes membros da banca:

Presidente: _____

Membro: _____

Membro: _____

TERMO DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE

Declaro, para todos os fins de direito, que assumo total responsabilidade pelo aporte ideológico conferido ao presente trabalho, isentando o Centro Universitário para o Desenvolvimento do Alto Vale do Itajaí, a Coordenação do Curso de Direito, a Banca Examinadora e o Orientador de toda e qualquer responsabilidade acerca do mesmo.

Taió, 27 de maio de 2024.

Antonio Reni Zomer Junior

Acadêmico

RESUMO

A presente monografia tem como objetivo demonstrar a viabilidade da aplicação da tutela da aparência jurídica nas alienações imobiliárias a título oneroso, com o fim de proteger o terceiro adquirente de boa-fé que confiou nas informações do sistema registral imobiliário. Com base no método de abordagem indutivo e no método de procedimento argumentativo, a pesquisa foi realizada por meio de levantamento bibliográfico e análise jurisprudencial, bem como em subsídios extraídos de estudos no direito comparado. O ramo do estudo insere-se na área do Direito Notarial e Registral. Inicialmente, realiza-se uma análise histórica do sistema registral imobiliário brasileiro, abordando os princípios que o orientam, bem como as finalidades e efeitos substantivos gerados pelo registro imobiliário. Em um segundo momento, descreve-se os principais sistemas registrais imobiliários no direito comparado, classificando-os de acordo com o foco de atuação para compreender a eficácia material por eles gerada. Por fim, a pesquisa objetiva demonstrar a viabilidade da incidência da tutela da aparência jurídica nas alienações onerosas com o fim de proteger o terceiro adquirente de boa-fé, com base na confiança legítima depositada, dos valores constitucionais relativos à dignidade da pessoa humana, e nos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato, conforme sustentado por parte da doutrina e da jurisprudência.

Palavras-chave: Registro de Imóveis. Terceiro adquirente de boa-fé. Tutela da aparência jurídica.

ABSTRACT

The present monograph aims to demonstrate the feasibility of applying the doctrine of apparent authority in real estate transactions for valuable consideration, with the purpose of protecting the bona fide third-party purchaser who relied on the information in the real estate registration system. Based on the inductive approach and the argumentative method, the research was conducted through a bibliographic survey and jurisprudential analysis, as well as sources extracted from studies in comparative law. This study falls within the field of Notarial and Registry Law. Initially, a historical analysis of the Brazilian real estate registration system is conducted, addressing the principles that guide it, as well as the purposes and substantive effects generated by real estate registration. Subsequently, the main real estate registration systems in comparative law are described, classifying them according to their focus of operation to understand the material effectiveness they generate. Finally, the research aims to demonstrate the feasibility of applying the doctrine of apparent authority in onerous transactions to protect the bona fide third-party purchaser, based on legitimate trust, constitutional values related to human dignity, and the principles of objective good faith and the social function of the contract, as already supported by part of the doctrine and jurisprudence.

Keywords: Real Estate Registry. Bona Fide Third-Party Purchaser. Protection of Apparent Authority.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	8
1 O REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL	11
1.1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL	11
1.2 PRINCÍPIOS REGISTRAS IMOBILIÁRIOS	15
1.3 FINALIDADES DO SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO	25
1.4 EFEITOS SUBSTANTIVOS DO REGISTRO IMOBILIÁRIO	28
2 SISTEMAS REGISTRAS IMOBILIÁRIOS NO DIREITO COMPARADO	35
2.1 A EFICÁCIA MATERIAL DAS ESPÉCIES REGISTRAS	35
2.2 SISTEMAS REGISTRAS COM ÊNFASE NA TUTELA DA SEGURANÇA JURÍDICA ESTÁTICA	37
2.2.1 Registro de documentos ou de títulos	37
2.2.2 Registro de direitos fraco	43
2.3 O REGISTRO DE DIREITOS FORTE DIANTE DA SEGURANÇA JURÍDICA DINÂMICA DO SISTEMA REGISTRAL	48
3 A TUTELA DA APARÊNCIA JURÍDICA COMO FORMA DE PROTEÇÃO DO TERCEIRO ADQUIRENTE DE BOA-FÉ	58
3.1 PRINCÍPIO DA FÉ PÚBLICA REGISTRAL	58
3.2 PRINCÍPIO DA APARÊNCIA JURÍDICA	70
3.2.1 Considerações acerca da aparência no contexto jurídico	70
3.2.2 A incidência da tutela da aparência jurídica no sistema registral imobiliário brasileiro como forma de proteção do terceiro adquirente de boa- fé	76
CONSIDERAÇÕES FINAIS	83
REFERÊNCIAS	87

INTRODUÇÃO

O crescimento econômico de uma sociedade está intrinsecamente ligado ao direito de propriedade. Quanto mais eficiente o sistema de registro de imóveis de um país, maior a capacidade de circulação de riquezas imobiliárias e, por conseguinte, o desenvolvimento econômico.

Nesse contexto, existem sistemas registrais que tutelam prioritariamente a segurança jurídica estática (do titular do direito) e outros com ênfase na segurança jurídica dinâmica (do tráfico imobiliário).

No Brasil, os artigos 1.245, § 2º, e 1.247 do Código Civil estabelecem que, caso o registro não reflita a verdade, o interessado tem o direito de buscar a retificação ou cancelamento. Isso se deve ao fato de que, ao lidar com uma presunção relativa gerada pelo registro, as informações nele contidas não se tornam automaticamente a realidade jurídica. Portanto, eventuais imprecisões devem ser corrigidas para que o registro esteja em conformidade com a realidade.

No entanto, essa presunção relativa de veracidade do registro imobiliário gera insegurança no tráfico dos imóveis, uma vez que o terceiro adquirente, confiando nas informações contidas no fôlio real, pode ser privado do direito de propriedade por situações alheias ao registro.

Tais circunstâncias enfraquecem a tutela da segurança jurídica dinâmica e, por consequência, o desenvolvimento econômico do país, o que motivou o estudo para a viabilidade jurídica de proteger terceiros adquirentes de boa-fé, que confiaram nas informações contidas no fôlio real diante da aparência de legitimidade do registro.

À vista disso, o problema abordado no presente Trabalho de Curso trata-se da incidência da tutela da aparência jurídica no sistema registral imobiliário brasileiro, com o objetivo de proteger terceiros adquirentes de boa-fé de que não sejam privados do seu direito por vício no título ou na cadeia dominial do bem.

Assim, estipulou-se como hipótese básica a possibilidade de proteção do terceiro adquirente de boa-fé, que confiou na situação jurídica publicizada na matrícula imobiliária, por meio da incidência da tutela da aparência jurídica, conforme já corroborado pela doutrina e pela jurisprudência.

Por isso, o objetivo geral é demonstrar a possibilidade de aplicação da tutela da aparência jurídica no sistema de registro imobiliário brasileiro. A importância de um

sistema registral imobiliário confiável para o desenvolvimento econômico da sociedade, que tutele o direito do terceiro registral adquirente de boa-fé.

Os objetivos específicos podem ser resumidos da seguinte forma: 1) descrever a evolução histórica do Registro de Imóveis no Brasil, seus princípios, finalidades e efeitos substantivos; 2) apresentar os principais sistemas registrais imobiliários existentes no mundo de acordo com a divisão dos sistemas com ênfase na tutela da segurança jurídica estática e dinâmica e; 3) discorrer a respeito do princípio da fé pública registral e da tutela da aparência jurídica, para ao final, afirmar a possibilidade de incidência da teoria da aparência no sistema registral brasileiro.

O método de abordagem será o indutivo, uma vez que serão abordados institutos jurídicos atinentes ao Registro de Imóveis, especialmente no tocante à incidência da tutela da aparência jurídica no sistema registral imobiliário.

O método de procedimento será, primeiramente, descritivo, uma vez que se apresentará uma descrição sobre a instituição do Registro de Imóveis, sua evolução histórica, seus princípios, finalidades e efeitos, assim como os sistemas registrais imobiliários no direito comparado para, em um segundo momento, com base no método argumentativo, adotar a posição mais adequada sobre a aplicação da tutela da aparência jurídica com o fim de proteger terceiros adquirentes de boa-fé.

Sintetiza-se o estudo destas questões em três capítulos.

O primeiro visará expor os aspectos históricos do Registro de Imóveis no Brasil, desde os primórdios do Brasil Imperial, a partir de 1500, até os dias de hoje, os princípios registrais (legalidade, publicidade, especialidade, continuidade, disponibilidade, fé pública registral, dentre outros), suas finalidades (segurança jurídica estática e dinâmica) e efeitos substantivos (efeito constitutivo, declarativo, não sanatório e convalidante).

O segundo capítulo, por sua vez, tratará, mais detalhadamente sobre os sistemas registrais imobiliários no direito comparado, divididos da seguinte forma: 1) sistemas registrais com ênfase na tutela da segurança jurídica estática, inserindo-se nesse conceito o sistema de registro de documentos ou de títulos adotado pela França e por algumas unidades federativas dos Estados Unidos da América, bem como o sistema de registro de direitos fraco, que exige depuração do direito para ingresso no fôlio, mas não protege de maneira devida o tráfego jurídico, sendo aqui enquadrado o Brasil na visão de Leonardo Brandelli e; 2) sistemas registrais com ênfase na tutela

da segurança jurídica dinâmica, que abarca o sistema de registro de direitos forte, adotado pela Alemanha e pela Espanha.

Por fim, o terceiro capítulo destinar-se-á à busca de argumentos que consubstanciem uma tese voltada para a aplicação da tutela da aparência jurídica no sistema registral imobiliário brasileiro para enquadrá-lo no sistema de registro de direitos forte. Mais precisamente, em um primeiro momento, tratar-se-á do princípio da fé pública registral e suas discussões doutrinárias a respeito da aplicabilidade pelo ordenamento jurídico brasileiro.

Em seguida, ainda neste último capítulo, abordar-se-á o substrato fático e jurídico que ampara a teoria da aparência jurídica no ordenamento jurídico, com a descrição do significado, da contextualização, da abrangência e do alargamento feito pela doutrina e pela jurisprudência no que diz respeito à extensão da aplicação da teoria da aparência jurídica. Assim, após o estudo geral acerca da aparência de direito, serão tratados os argumentos que propiciam a incidência da tutela da aparência jurídica no sistema registral imobiliário brasileiro, com o fim de proteger terceiros adquirentes de boa-fé e, por conseguinte, fortalecer as relações comerciais e estimular economia e o tráfico imobiliário no Brasil.

1 O REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL

1.1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL

A história do Registro de Imóveis no Brasil se inicia com o descobrimento das terras brasileiras pela Coroa Portuguesa, que adquiriu de modo originário a posse sobre todo o território, afirmando a legitimidade do domínio estabelecido pelas disposições do Tratado de Tordesilhas, firmado pelos monarcas de Portugal e Espanha, em 07 de junho de 1494.¹

Com o propósito de iniciar a colonização e promover a exploração econômica das terras recém-conquistadas, a Coroa Portuguesa implementou a prática de conceder vastas extensões de terras a indivíduos com recursos econômicos, denominados donatários. Essas concessões eram formalizadas por meio de cartas de sesmarias, estabelecendo assim o sistema das capitanias hereditárias. Mais tarde, essa estrutura foi substituída pelo modelo de governadores e capitães-generais.²

O regime de sesmarias persistiu até a Proclamação da Independência do Brasil, em 1822, quando se abriu um hiato legislativo no tocante à ocupação das terras que se prolongou até 1850. Nesse período, a ocupação das terras desenvolvia-se progressivamente, mediante a tomada da posse diante da inexistência de qualquer título.³

Após esse período de vazio legislativo, em 1850, surge a Lei nº 601 (Lei das Terras) e seu regulamento nº 1.318, de 1854, em uma tentativa de separar a posse privada do domínio público. Assim sendo, nos termos dos artigos 91 e 97, os possuidores eram obrigados a registrarem suas posses nos livros paroquiais, os chamados registro do vigário.⁴

¹ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário**: teoria geral. Curitiba: Juruá Editora, 2017, p. 17.

² KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 131.

³ CARVALHO, Afranio de. **Registro de imóveis**: comentário ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com alterações da Lei nº 6.216, de 1975. 2. ed. Rio de Janeiro, Forense, 1977, p. 12.

⁴ BRASIL. **Regulamento nº 1.318, de 30 de janeiro de 1854**. Regulamento Para Execução da Lei nº 601 de 18 de setembro de 1850, a que se refere o Decreto desta data. Rio de Janeiro, 30 jan. 1854. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dim/dim1318.htm. Acesso em: 22 jan. 2024.

Com a promulgação da Lei das Terras e a subsequente implementação de seu regulamento, observou-se um notável aumento do domínio privado em detrimento do domínio público, uma vez que aquele foi possibilitado não somente pelos documentos expedidos pelo governo, mas também pelos registros de posse que eram mantidos nas paróquias.⁵

Contudo, esse progresso transcorreu de forma desorganizada, em virtude da carência de recursos oficiais destinados à medição das terras, somada à presença de irregularidades processuais. A existência de inúmeros contratos de transmissão, hipotecas ocultas e uma desordenada documentação resultou em considerável incerteza no que diz respeito à propriedade. Isso porque não era possível determinar de forma precisa se um determinado imóvel estava livre de ônus ou encargos.⁶

Nessa época, a transmissão da propriedade imóvel seguia a teoria romana de “título” e “modo”. Assim, enquanto o título trazia a relação de direito pessoal, a tradição revelava a relação de direito real. Posteriormente, com o avanço dos negócios, a tradição, até então fato visível, se tornou mera cláusula inserta no título (constituto possessório), da qual terceiros não tinham conhecimento.⁷

Como consequência, limitando-se a tradição à *cláusula constituti*, na qual o comprador obtém a posse por passar o vendedor a exercê-la em seu nome, sem manifestações visíveis, a limitada publicidade desapareceu. As subseqüentes alienações e onerações passaram a ocorrer clandestinamente.⁸

Assim, não era possível saber se determinado imóvel estava desonerado, uma vez que não existia a obrigação de registrar os ônus que pudessem alterar a realidade do imóvel.

Com isso, surgiu a Lei Orçamentária nº 317, de 1843, regulamentada pelo Decreto nº 482, de 1846, que instituiu o registro de hipotecas, o qual tinha como principal objetivo a proteção do crédito. Em um país com vasta extensão territorial, a terra era a base para o crédito, pois a economia do país era fundada substancialmente

⁵ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 134.

⁶ CARVALHO, Afranio de. **Registro de imóveis**: comentário ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com alterações da Lei nº 6.216, de 1975. 2. ed. Rio de Janeiro, Forense, 1977, p. 13.

⁷ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 134.

⁸ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, 2020, p. 134.

na agricultura. Assim, o registro tinha como concepção primária a proteção do crédito, e não da propriedade.⁹

No entanto, o registro de hipotecas nunca teve a eficácia almejada, devido às dificuldades decorrentes da falta de regularização das propriedades, além da ausência dos requisitos da especialidade e publicidade. Como resposta à problemática identificada no registro das hipotecas, editou-se a Lei nº 1.237 de 1864, conhecida como Registro Geral, que constituiu um grande avanço no tocante ao direito imobiliário registral no país.¹⁰

A evidência de sua importância para o progresso do registro de imóveis no Brasil reside no fato de que os oito livros de escrituração mencionados por essa lei permanecem, com algumas modificações, em uso até os dias atuais.

A implementação do sistema de transcrição, claramente, representou um significativo avanço promovido pela lei, conforme leciona Afranio de Carvalho em sua obra sobre Registro de Imóveis:

A Lei substituiu a tradição pela *transcrição* como modo de transferência, continuando o contrato, antes dela, a gerar apenas obrigações. A troca de uma pela outra importou em enorme avanço em benefício da publicidade, porque a tradição, real ou simbólica, uma vez efetuada, não deixa vestígio permanente, ao passo que a transcrição deixa o seu sinal indelével na tábua do livro no qual é lançada, franqueada à consulta do público. Demais, a tradição assenta apenas a propriedade, sem alcançar a hipoteca, enquanto a transcrição convém a ambas.¹¹

Ainda, segundo o autor, é certo que a transcrição passou a ser necessária para efeito de publicidade perante a terceiros.¹² Porém, conforme a redação trazida pelo § 4º do art. 8º da Lei nº 1.237 de 1864, a transcrição não induzia prova de domínio, nem mesmo relativa a seu favor, de modo que o autor, em uma possível ação reivindicatória, obrigava-se a fazer prova de seu direito.¹³

⁹ CARVALHO, Afranio de. **Registro de imóveis**: comentário ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com alterações da Lei nº 6.216, de 1975. 2. ed. Rio de Janeiro, Forense, 1977, p. 14.

¹⁰ CARVALHO, Afranio de. **Registro de imóveis**: comentário ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com alterações da Lei nº 6.216, de 1975. 2. ed. Rio de Janeiro, Forense, 1977, p. 15.

¹¹ CARVALHO, Afranio de. **Registro de imóveis**: comentário ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com alterações da Lei nº 6.216, de 1975. 2. ed. Rio de Janeiro, Forense, 1977, p. 15.

¹² CARVALHO, Afranio de. **Registro de imóveis**: comentário ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com alterações da Lei nº 6.216, de 1975. 2. ed. Rio de Janeiro, Forense, 1977, p. 16.

¹³ BRASIL. **Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864**. Reforma a Legislação Hypothecaria, e estabelece as bases das sociedades de credito real. Rio de Janeiro, 24 set. 1864. § 4º do art. 8º.

Dessa forma, o autor da ação teria a responsabilidade de comprovar não apenas a aquisição da propriedade, mas também a condição de proprietário do vendedor no momento da transferência.¹⁴

Anos mais tarde, em 1890, a Lei nº 1.237 foi substituída pelo Decreto nº 169-A e seu regulamento (Decreto nº 370/1890), que corrigiu algumas falhas do sistema anterior, consagrando a especialização das hipotecas legais, mas mantendo o nome de Registro Geral, que perdurou até 1916, com a promulgação do primeiro Código Civil Brasileiro.¹⁵

O Código Civil de 1916, elaborado por Clóvis Beviláqua, promoveu uma revolução no sistema de registro de imóveis no Brasil. Uma das mudanças mais significativas reside na maneira como a transcrição passou a ser instrumentalizada para a transferência de domínio. Apesar de preservar a exigência da transcrição como requisito para a transferência, seu papel assumiu uma natureza distinta em relação ao modelo anterior, no qual a transcrição não conferia por si só a prova do domínio.¹⁶

No novo código, a transcrição não apenas atesta a formalização da transação, mas agora, conforme delineado no artigo 859 do referido código, estabelece uma presunção em favor do titular. Essa alteração é substancial, pois confere ao ato de transcrever um poder probatório mais robusto, sinalizando claramente a intenção de conferir ao detentor do registro uma presunção legítima de domínio.¹⁷

Dessa forma, o Código Civil de 1916 não apenas atualizou a linguagem e a nomenclatura associadas ao registro de imóveis, de Registro Geral para Registro de Imóveis, mas também conferiu um novo significado à transcrição, dotando-a de uma relevância substancial na presunção e na proteção dos direitos de domínio imobiliário.

Após anos de contínuas mudanças legislativas com o fim fortalecer e tornar mais confiáveis os registros de imóveis, emergiu a Lei nº 6.015/1973, intitulada de Lei dos Registros Públicos, que permanece em vigor atualmente.

O novo diploma legal foi responsável por reunir de maneira sistemática vários princípios norteadores do direito imobiliário, assim como o procedimento a ser seguido

¹⁴ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário**: teoria geral. Curitiba: Juruá Editora, 2017, p. 20.

¹⁵ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 135.

¹⁶ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 136.

¹⁷ BRASIL. **Lei nº 3.071, de 01 de janeiro de 1916**. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Rio de Janeiro, 01 jan. 1916. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impressao.htm. Acesso em: 22 jan. 2024.

pelo Oficial de Registro para a registrabilidade do título. Além disso, o novo sistema deixa para trás o antigo método de transcrição, passando a adotar o sistema de matrícula, que contém uma descrição mais acertada a respeito da situação geográfica, além de conter, junto à matrícula do imóvel, as averbações das eventuais alterações objetivas e subjetivas.¹⁸

Por fim, em 2002, emergiu o novo Código Civil, por meio da edição da Lei nº 10.406/2002, que trouxe uma interconexão com a Lei de Registro Públicos, com a intenção de garantir maior segurança jurídica ao processo registral aperfeiçoando a sistemática da Lei nº 6.015/1973.

No que se refere ao Código Civil atualmente vigente, no capítulo 3, será abordado com maior profundidade o artigo 1.247 que trata da possibilidade de retificação ou anulação do registro, quando este não exprimir a realidade fática. No entanto, por ora, basta a informação de que o Código Civil de 2002 manteve o sistema de matrículas instituído pela Lei nº 6.015/1973 e fez pontuais modificações acerca do direito imobiliário, sem promover alteração substancial da norma anteriormente vigente.

Expostos os principais marcos históricos no contexto evolutivo da normatização no âmbito do Registro de Imóveis brasileiro, no item subsequente, serão estudados os princípios fundamentais à atividade registral no Brasil.

1.2 PRINCÍPIOS REGISTRALIS IMOBILIÁRIOS

Conforme preceitua a Constituição Federal de 1988, “os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público”.¹⁹ Nesse contexto, é possível inferir que, mediante o processo de delegação, o Estado mantém a titularidade das atividades notariais e de registro, transferindo unicamente o poder de executar tais serviços a um terceiro delegatário. Dessa forma, mesmo que a

¹⁸ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 138.

¹⁹ BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**: Promulgada em 5 de outubro de 1988. Brasília, DF: Senado, 1988. Artigo 236, caput.

execução da atividade não seja realizada diretamente pelo Estado, preserva-se sua natureza de função pública.²⁰

Ademais, este é o entendimento do Supremo Tribunal Federal: “Os notários e os registradores exercem atividade estatal, entretanto não são titulares de cargo público efetivo, tampouco ocupam cargo público”.²¹

Em face disso, tais serviços submetem-se aos princípios de direito público, inclusive os descritos no artigo 37 da Constituição Federal – quais sejam legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência – além dos princípios da continuidade do serviço público e da fiscalização.²²

Nesse aspecto, mostra-se valiosa a inserção das lições de Ronald Dworkin e Robert Alexy acerca da diferenciação entre regras e princípios, haja vista que a discussão denota a própria essência do conceito de princípio e possibilita uma melhor compreensão do seu significado.

Na visão de Dworkin, pode-se distinguir os institutos sob os aspectos quantitativo e qualitativo. No viés gradual ou quantitativo, enquanto as regras são aplicadas no modo de tudo ou nada, isto é, ou são aplicadas integralmente ou não incidem sobre o caso, os princípios equivalem às razões de decidir.²³ Sob o ponto de vista qualitativo, por sua vez, há possibilidade de sopesamento entre princípios, o que não ocorre com as regras.²⁴ Dito de outra forma, no conflito entre dois ou mais princípios, considera-se o peso de cada um, prevalecendo o de maior densidade, circunstância que não acarreta a invalidação do outro princípio. Já as regras não detêm dimensão de peso, de modo que a incidência de uma implica a invalidação de outra regra a ela contraposta.²⁵

²⁰ DEBS, Martha El. **Legislação notarial e de registros públicos**: comentada artigo por artigo. 4. ed. Salvador: Juspodivm, 2020, p. 15-16.

²¹ BRASIL. Supremo Tribunal Federal (Tribunal Pleno). **Ação Declaratória de Inconstitucionalidade nº 2602/MG**. Relator: Ministro Joaquim Barbosa. Relator para acórdão: Ministro Eros Grau, de 24 de novembro de 2005. Disponível em: <https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=266859>. Acesso em: 23 jan. 2024.

²² DEBS, Martha El. **Legislação notarial e de registros públicos**: comentada artigo por artigo. 4. ed. Salvador: Juspodivm, 2020, p. 1449.

²³ DWORKIN, Ronald. **Los derechos en serio**. 2. ed. Barcelona: Ariel Derecho, 1989. Traducción de Marta Guastavino, p. 75-76.

²⁴ DWORKIN, Ronald. **Los derechos en serio**. 2. ed. Barcelona: Ariel Derecho, 1989. Traducción de Marta Guastavino, p. 77.

²⁵ DWORKIN, Ronald. **Los derechos en serio**. 2. ed. Barcelona: Ariel Derecho, 1989. Traducción de Marta Guastavino, p. 77-78.

Robert Alexy, sob ótica diversa, ensina que, ao passo que as regras consistem em mandamentos definitivos, que geram direitos definitivos, os princípios ordenam o cumprimento de algo que se deve fazer, de acordo com a maior medida fática e juridicamente possível²⁶. Isto é, os princípios, em sua visão, são mandamentos de otimização que exigem, por si sós, a ponderação, motivo pelo qual originam direitos *prima facie* e não direitos definitivos.²⁷

Com isso em mente, no item 1.2 deste trabalho, serão descritos os princípios registrais mais comumente citados pela doutrina especializada, para que, em um segundo momento, especificamente no capítulo 3, sejam individualizados os princípios da fé pública registral e da tutela da aparência jurídica, a fim de estabelecer qual melhor se adéqua ao cenário atual do direito imobiliário brasileiro.

Assim, em continuidade ao estudo dos princípios registrais imobiliários, tem-se que, nos termos do artigo 1º da Lei nº 6.015/1973 e do artigo 1º da Lei nº 8.935/1994, os registros públicos têm como objetivo primordial assegurar a publicidade, a autenticidade, a segurança e a eficácia dos atos jurídicos.

Embora inexista uniformidade no que diz respeito ao número de princípios que orientam a atividade registral, uma vez que é observada uma variação conforme o autor consultado, a seguir, proceder-se-á à análise daqueles mais citados pela doutrina.

Inicialmente, no que tange o princípio da publicidade, pode ser definida como a ação voltada para a divulgação de determinada situação a alguém. Tornar os atos públicos implica em disponibilizar informações específicas a pessoas interessadas.

Christiano Cassettari destaca que a publicidade representa um dos fundamentos que delineiam os efeitos do registro, sendo compulsória para todos os atos que se encontram sob sua competência.²⁸

Dessa forma, todos os atos inscritos no registro de imóveis tornam-se públicos e apenas sua inscrição faz com que estes atinjam a publicidade almejada perante terceiros. Além disso, a publicidade impõe a terceiro a necessidade de consultar a

²⁶ ALEXY, Robert. **Teoría de los derechos fundamentales**. Traducción de Ernesto Garzón Valdés. Madrid: Centro de Estudios Constitucionales, 1993, p. 86.

²⁷ ALEXY, Robert. **Derechos, razonamiento jurídico y discurso racional**. Traducción de Pablo Larrañaga. Revista de Teoría y Filosofía del Derecho, n.º 01, Alicante: Isonomia, 1994, p. 40-41.

²⁸ SERRA, Márcio Guerra *et al.* **Registro de Imóveis I: parte geral**. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. Coordenação Christiano Cassettari, p. 165.

base de dados, que não poderá alegar desconhecimento, haja vista a oponibilidade *erga omnes* gerada pelo registro imobiliário.

Nesse contexto, Leonardo Brandelli destaca:

Não importa se houve contato entre o sujeito e o objeto do conhecimento, bastando para o Direito que o objeto do conhecimento tenha sido posto à disposição do sujeito, por certo meio. É o que ocorre, v.g., com as situações jurídicas publicizadas registralmente.

A propriedade imóvel registrada tem seu conhecimento presumido em relação a toda a coletividade, pouco importando se foi buscado o conhecimento efetivo ou não. Em razão da publicidade registral, que põe eficazmente a informação à disposição de todos, presume-se que todos a conheçam e, por isso, ela é a todos oponível (art. 1.245 do Código Civil).²⁹

Dessa forma, a publicidade em matéria registral não promove necessariamente conhecimento efetivo, mas viabiliza, com eficiência e segurança, a possibilidade de conhecer. O acesso às informações publicizadas no âmbito do direito registral pode ocorrer de forma direta ou indireta.³⁰

A regra é a publicidade indireta, que se concretiza por meio de expedição de certidão, isto é, o usuário não tem acesso direto aos livros registrais, de modo que deve solicitar informações a respeito de determinado imóvel e o Oficial irá emitir a certidão (de inteiro teor, por extrato ou por quesitos) que exprime o conteúdo do registro, atendendo à rogação (pedido formulado pela parte). Essa modalidade visa à conservação dos arquivos e das informações ali contidas.

Por outro lado, a lei trouxe algumas situações nas quais o interessado pode acessar diretamente o conteúdo desejado, como no caso de loteamento, conforme expresso no artigo 1º, § 5º, do Decreto-Lei nº 58/1937³¹ e no artigo 24 da Lei nº 6.766/1979³².

Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza afirma que o princípio da publicidade engloba os princípios da legitimidade e da fé pública, referindo-se à presunção de que

²⁹ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 74.

³⁰ DEBS, Martha El. **Legislação notarial e de registros públicos**: comentada artigo por artigo. 4. ed. Salvador: Juspodivm, 2020, p. 599.

³¹ BRASIL. **Decreto Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937**. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Rio de Janeiro, Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 23 jan. 2024.

³² BRASIL. **Lei nº 6.766, de 10 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Brasília, Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 23 jan. 2024.

o conteúdo do registro é exato e verdadeiro, como consequência da publicidade por ele gerada.³³ No entanto, o tema será tratado no capítulo 3 deste trabalho.

A publicidade no âmbito do Registro de Imóveis também pode ser classificada sob duas vertentes: a publicidade formal e a publicidade material. Vitor Frederico Kümpel ensina que a publicidade formal trata, principalmente, do direito de acesso ao conteúdo de suas informações, conforme supramencionado. Além da previsão constitucional, as normas infraconstitucionais fortalecem essa garantia, com vistas a assegurar o acesso às informações publicizadas no registro de imóveis.³⁴

No que tange à publicidade material, para Kümpel, está ligada ao reconhecimento, diante de uma comunidade, do vínculo de propriedade de um direito real por uma pessoa específica. Além disso, com ela, há o desencadeamento de significativos impactos no âmbito jurídico, visto que, somente a partir da publicidade, ocorre a constituição dos direitos reais com efeito *erga omnes*.³⁵

Além disso, a publicidade promove a cognoscibilidade legal, que visa garantir que todas as informações pertinentes a determinado imóvel esteja inscrita na matrícula, disponível para qualquer interessado. Ao mesmo tempo, promove também a inoponibilidade de seus títulos e dos seus direitos em face de terceiros, se não os levar ao Registro de Imóveis, consolidando a transparência e a segurança nas relações jurídicas envolvendo propriedades imobiliárias.³⁶

Haja vista os inesgotáveis efeitos da publicidade registral, que poderiam aqui ser discorridos, deixa-se para tecer maiores digressões a seu respeito no capítulo 3, o qual busca justamente entender o seu papel primordial no álbum imobiliário.

Outro princípio que está intimamente ligado ao da publicidade é o princípio da concentração, o qual estabelece que todos os atos, fatos e negócios jurídicos, relacionados a um determinado imóvel, devem estar concentrados na matrícula correspondente. Essa prática visa evitar o surgimento de ônus oculto à margem dos registros públicos³⁷.

³³ SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Noções Fundamentais de Direito Registral e Notarial**. 3. ed. - São Paulo: SaraivaJur, 2022. p. 31.

³⁴ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 270.

³⁵ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 270.

³⁶ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 270.

³⁷ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário**: teoria geral. Curitiba: Juruá Editora, 2017, p. 87.

A concentração dessas informações na matrícula do imóvel, aliada à publicidade, proporciona uma maior segurança jurídica quanto ao tráfico imobiliário. Constitui, assim, um instrumento singular na prevenção de fraudes a terceiros de boa-fé.³⁸

Apesar dos esforços da doutrina e da jurisprudência em reconhecer o princípio da concentração implicitamente na leitura da Lei nº 6.015/73, parte da doutrina, como a de Vitor Frederico Kümpel, entende que tal princípio somente foi positivado com a edição da Lei nº 13.097 de 2015.³⁹

O art. 54 da referida lei trouxe os efeitos da não concentração de dados na matrícula do imóvel, atribuindo eficácia concreta ao princípio da concentração. Menciona também hipóteses que não poderão ser opostas diante de situações jurídicas não constantes na matrícula do imóvel.⁴⁰

Além disso, outro princípio que garante a segurança jurídica é o da unitariedade, previsto no inciso I do § 1º do artigo 176 Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), o qual dispõe que: “cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação caso a transcrição possua todos os requisitos elencados para a abertura de matrícula”.

Por força desse princípio, cada imóvel terá uma única matrícula, que seguirá uma ordem sequencial, sendo nela lançados todos os atos relativos às alterações objetivas e subjetivas de direitos reais daquele imóvel.

Para evitar quaisquer dúvidas quanto ao sujeito e ao objeto mencionados na matrícula, é imperativo que o sistema registral proceda à individualização tanto da pessoa (aspecto subjetivo) quanto do imóvel (aspecto objetivo), de modo a torná-los únicos e distintos, eliminando confusões. Essa prática é extraída do princípio da especialidade, prevista na leitura do artigo 176 da Lei nº 6.015/1973.⁴¹

Apoiado no princípio da especialidade, surge o da continuidade, também conhecido como princípio do trato sucessivo. Tal princípio estabelece que, para cada propriedade devidamente identificada, deve existir uma cadeia de titularidades bem

³⁸ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 318.

³⁹ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 319.

⁴⁰ SERRA, Márcio Guerra *et al.* **Registro de Imóveis I**: parte geral. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. Coordenação Chistiano Cassettari, p. 171.

⁴¹ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 274.

definida, ou seja, é imprescindível que haja um registro anterior a ele correlacionado, de forma a criar uma “genealogia de titulares”.⁴²

A inscrição de um direito só será efetuada se o outorgante estiver registrado como seu legítimo titular na referida cadeia. Em outras palavras, deve haver disponibilidade do direito pelo titular para que possa transferi-lo. Dessa forma, as sucessivas transmissões, que se originam umas nas outras, garantem sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do cedente.⁴³

Uma exceção a esse princípio é representada pelas formas de aquisição originária, tais como a usucapião e a desapropriação. Nessas circunstâncias, não se estabelece uma relação direta entre o novo titular e o antecessor, uma vez que esses métodos de aquisição de propriedade resultam na criação de um direito completamente novo, desvinculado do domínio anterior.⁴⁴

Para que um título possa ser objeto de registro, há necessidade de uma análise do arcabouço legislativo e normativo para verificar a sua compatibilidade com o ordenamento jurídico. Esse exame prévio promovido pelo oficial é amparado pelo princípio da legalidade, que visa determinar que somente os títulos juridicamente válidos e que atendam aos requisitos legais registrares sejam passíveis de ingressar no fôlio real.⁴⁵

Dessa forma, o registrador, ao receber um título deve realizar um controle de legalidade – denominado de qualificação registral –, tanto sob a ótica formal quanto material, de modo a permitir o ingresso na serventia imobiliária somente dos títulos juridicamente perfeitos.⁴⁶

Aliás, em observação ao princípio da instância, também conhecido como princípio da rogação, o registrador deve adotar uma postura passiva diante do ingresso desses títulos, ou seja, ele está impedido de atuar sem que haja

⁴² SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário**: teoria geral. Curitiba: Juruá Editora, 2017, p. 71.

⁴³ CARVALHO, Afranio de. **Registro de imóveis**: comentário ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com alterações da Lei nº 6.216, de 1975. 2. ed. Rio de Janeiro, Forense, 1977, p. 285.

⁴⁴ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário**: teoria geral. Curitiba: Juruá Editora, 2017, p. 72.

⁴⁵ SERRA, Márcio Guerra *et al.* **Registro de Imóveis I**: parte geral. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. Coordenação Chistiano Cassettari, p. 149.

⁴⁶ SERRA, Márcio Guerra *et al.* **Registro de Imóveis I**: parte geral. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. Coordenação Chistiano Cassettari, p. 150.

requerimento de um interessado ou uma ordem judicial, nos termos do artigo 13 da Lei nº 6.015/1973.⁴⁷

Uma das exceções ao princípio da rogação é encontrada na própria Lei de Registros Públicos, que permite que determinados atos constantes na serventia sejam retificados *ex officio* (artigo 213, I) e que as averbações de alteração de nome de logradouro público sejam também realizadas de ofício (artigo 167, II, 13).

Outro aspecto relevante refere-se à data em que esses títulos são apresentados no registro imobiliário. Segundo o princípio do *tempus regit actum*, a qualificação registral é realizada aplicando-se os apontamentos legais atuais do registro e não quando da lavratura do título. Em outras palavras, a data de elaboração do título, seja ele de natureza judicial, administrativa ou extrajudicial, é irrelevante para a determinação de sua qualificação, de maneira que o critério primordial é a data em que o título ingressou no sistema imobiliário, isto é, a data da prenotação.⁴⁸

Esse princípio fundamenta-se na interpretação do artigo 1.246 do Código Civil, *in verbis*: “O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo”⁴⁹.

Assim, compete ao registrador realizar a qualificação do título no momento da sua apresentação, independentemente da época em que foi elaborado.

Um título que ingressa no registro imobiliário pode expressar diversos direitos distintos, podendo ter ou não relação de dependência entre si. Assim, é viável que a parte solicite o registro de parte dos direitos contidos no título, contanto que seja possível a separação desses referidos direitos.⁵⁰

Essa possibilidade que o oficial registrador possui de extrair certos elementos do título para ingressar no fôlio real, enquanto desconsidera outros, é proporcionada pelo princípio da cindibilidade, o qual se tornou legítimo somente após a promulgação da Lei nº 6.015 de 1973.⁵¹

⁴⁷ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 247.

⁴⁸ DEBS, Martha El. **Legislação notarial e de registros públicos**: comentada artigo por artigo. 4. ed. Salvador: Juspodivm, 2020, p. 613.

⁴⁹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui O Código Civil. Brasília, 10 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 18 jan. 2024.

⁵⁰ SERRA, Márcio Guerra *et al.* **Registro de Imóveis I**: parte geral. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. Coordenação Chistiano Cassettari, p. 158.

⁵¹ DEBS, Martha El. **Legislação notarial e de registros públicos**: comentada artigo por artigo. 4. ed. Salvador: Juspodivm, 2020, p. 611.

Outro princípio destacado pela doutrina majoritária é o da prioridade, que assegura ao primeiro apresentante do título, identificado por meio de um número de ordem no protocolo, a primazia de seus direitos sobre os do apresentante subsequente, quando se trata do mesmo imóvel e existem contradições.⁵²

Nas palavras de Afranio de Carvalho:

O princípio de prioridade significa que, num concurso de direitos reais sobre um imóvel, estes não ocupam todos o mesmo posto, mas se gradua ou classificam por uma relação de precedência fundada na ordem cronológica do seu aparecimento: *prior tempore potior jure*. Conforme o tempo em que surgirem, os direitos tomam posição no registro, prevalecendo os anteriormente estabelecidos sobre os que vierem depois.⁵³

Tal princípio está expresso tanto na Lei de Registros Públicos (artigo 12, 186 e 191) quanto no Código Civil (artigo 1.246), que atribuem eficácia retroativa ao registro desde o momento da prenotação.

Todavia, o princípio da prioridade comporta exceções legais. De acordo com a leitura do artigo 189 da Lei de Registros Públicos, na apresentação de um título de segunda hipoteca, com referência à existência de outra anterior, o oficial, após prenotar, aguardará trinta dias para que os interessados requeiram a inscrição da primeira. Contudo, esgotado esse prazo *in albis*, a segunda hipoteca terá preferência sobre aquela primeira não inscrita.⁵⁴

Outra exceção é estabelecida pelo artigo 192 da Lei de Registros Públicos, o qual determina que, se no mesmo dia forem apresentadas duas escrituras públicas, com menção à data de lavratura, com direitos reais conflitantes sobre o mesmo imóvel, será priorizada a primeira que foi lavrada, independentemente da ordem no protocolo.⁵⁵

Outro princípio que norteia o Registro de Imóveis é o da territorialidade, que considera a circunscrição territorial definida em lei que o oficial registrador deve respeitar. Tal princípio está expresso nos artigos 169 da Lei nº 6.015/1973 e no artigo 12 da Lei nº 8.935/1994.

⁵² DEBS, Martha El. **Legislação notarial e de registros públicos**: comentada artigo por artigo. 4. ed. Salvador: Juspodivm, 2020, p. 600.

⁵³ CARVALHO, Afranio de. **Registro de imóveis**: comentário ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com alterações da Lei nº 6.216, de 1975. 2. ed. Rio de Janeiro, Forense, 1977, p. 195.

⁵⁴ SERRA, Márcio Guerra *et al.* **Registro de Imóveis I**: parte geral. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. Coordenação Chistiano Cassettari, p. 162.

⁵⁵ SERRA, Márcio Guerra *et al.* **Registro de Imóveis I**: parte geral. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. Coordenação Chistiano Cassettari, p. 163.

Por fim, sem esgotar a enumeração dos princípios elencados pela doutrina, mas oferecendo uma compreensão a respeito dos mais citados, apresenta-se a seguir os princípios, objetos do presente trabalho, que serão melhor tratados no capítulo 3.

O Princípio da presunção e fé pública registral tratada na obra de Afranio de Carvalho, o qual esclarece que, apesar destes dois princípios estarem intimamente ligados, cada qual possui seu significado próprio. No entanto, durante anos, parte da doutrina pretendeu dar ao princípio da presunção a eficácia contida na fé pública.⁵⁶

Na visão de Afranio de Carvalho⁵⁷, o princípio da presunção está relacionado à validade do negócio jurídico, buscando garantir a segurança jurídica por meio da estabilidade dos direitos inscritos no registro de imóveis. O título somente é registrado quando atendidos os requisitos legais. Dessa forma, presume-se que o título que originou o registro era perfeitamente válido⁵⁸. Ou seja, há uma presunção de validade e veracidade do registro.

No entanto, salienta-se que essa presunção é relativa, admitindo prova em contrário, conforme se extrai da leitura do § 2º do artigo 1.245 do Código Civil que assim estabelece: “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”.

O mesmo preceito é encontrado no artigo 252 da Lei de Registros Públicos, *in verbis*: “O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido”.

Martha El Debs, em sua obra sobre Legislação Notarial e de Registros Públicos, destaca que a presunção atende a um sentido tanto positivo quanto negativo. No que concerne à sua inscrição, ela opera como uma presunção positiva, gerando a presunção de existência do direito. Por outro lado, no caso do cancelamento da inscrição, ela adquire uma natureza negativa, estabelecendo a presunção de inexistência do direito.⁵⁹

⁵⁶ CARVALHO, Afranio de. **Registro de imóveis**: comentário ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com alterações da Lei nº 6.216, de 1975. 2. ed. Rio de Janeiro, Forense, 1977, p. 167.

⁵⁷ CARVALHO, Afranio de. **Registro de imóveis**: comentário ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com alterações da Lei nº 6.216, de 1975. 2. ed. Rio de Janeiro, Forense, 1977, p. 169.

⁵⁸ DEBS, Martha El. **Legislação notarial e de registros públicos**: comentada artigo por artigo. 4. ed. Salvador: Juspodivm, 2020, p. 611.

⁵⁹ DEBS, Martha El. **Legislação notarial e de registros públicos**: comentada artigo por artigo. 4. ed. Salvador: Juspodivm, 2020, p. 612.

Márcio Guerre Serra e Monete Hipólito Serra⁶⁰ afirmam que, enquanto a presunção é avaliada sob a perspectiva do registro, a fé pública é examinada pelo ponto de vista do registrador, isto é, está relacionada ao valor do conteúdo registrado em relação a terceiros que confiaram nas declarações feitas pelo oficial registrador.

A fé pública registral, a qual será objeto de estudo do terceiro capítulo do presente trabalho, é também chamada, por parte da doutrina, de “princípio da veracidade”. Trata-se, portanto, da veracidade do conteúdo registral em prol do terceiro adquirente de boa-fé, decorrente da publicidade.⁶¹

Apenas introduzindo o tema, que será melhor discutido posteriormente, a problemática amplamente debatida na doutrina envolve a definição de quem deve receber prioridade de proteção: o legítimo titular do domínio ou o terceiro adquirente de boa-fé que confiou nas informações registradas sobre o imóvel, validadas por um oficial registrador investido de fé pública.

Como o objetivo dos dois primeiros capítulos é fornecer a base jurídica para responder à questão tratada acima, deixa-se de aprofundar o tema, para tratá-lo no momento oportuno. Portanto, perpassados os princípios fundamentais que norteiam o direito registral imobiliário, passa-se ao estudo das finalidades do registro de imóveis, desvendando assim a intrincada teia de propósitos que fundamenta essa importante instituição jurídica.

1.3 FINALIDADES DO SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO

No tópico anterior, tratou-se de forma concisa os princípios fundamentais do direito registral, visando estabelecer sua importância imprescindível para uma interpretação precisa. Isso se deve ao fato de que muitas das questões que surgem no cotidiano dos serviços registrares dependem da correta aplicação desses princípios.

Partindo dos princípios previamente citados, avança-se agora para a investigação das finalidades do registro de imóveis, para que se obtenha uma

⁶⁰ SERRA, Márcio Guerra *et al.* **Registro de Imóveis I**: parte geral. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. Coordenação Chistiano Cassettari, p. 167.

⁶¹ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 265.

compreensão mais aprofundada de sua atuação no âmbito jurídico e dos reflexos que acarretam para a sociedade.

Para tanto, é essencial notar que o crescimento econômico de uma sociedade depende de um direito de propriedade bem definido e protegido. O ordenamento jurídico deve, além de definir, garantir eficientemente esse direito. Nessa toada, surge a função econômica basilar do Registro de Imóveis, como um aparato estatal capaz de assegurar certeza e segurança ao direito real de propriedade, impulsionando o crescimento econômico, por meio da circulação de riquezas que, em um sistema capitalista, é a base para o seu desenvolvimento.⁶²

Nesse sentido, José Manuel de Arruda Alvim Neto complementa:

O papel representado pelo Registro Imobiliário é essencial nas sociedades mais evoluídas e se constitui em condição para a organização da propriedade imobiliária no país. O Registro Imobiliário proporciona ambiente de segurança jurídica, em cuja noção se contém o valor da transparência da situação imobiliária, como, ainda, expressa documentalmente a titularidade de bens imóveis, espelha a sua descrição e a evolução a que possam estar submetidos. Viabiliza segurança ao tráfego de bens, pela confiança e fé pública que deflui do registro imobiliário, e, nessa medida, contribui para a conservação da riqueza imobiliária. Essa noção de segurança é *bifronte*, porquanto ela existe em relação ao tráfego de bens e em relação a todos os que negociem, porquanto confiam no registro; de outra parte, ela contribui decisivamente para a segurança do titular dos direitos reais, como é, por exemplo, o caso da segurança que deve guarnecer a situação do proprietário.⁶³

A existência de propriedade é essencial para a formação de um mercado robusto e para o desenvolvimento econômico. No entanto, é crucial ressaltar que o tráfico jurídico requer, mais do que a mera propriedade, uma propriedade segura e confiável, aceitável como garantia em transações financeiras, como em financiamentos. Essa condição não apenas estimula de maneira significativa a circulação de riquezas em uma nação, mas também cria um ambiente propício para investimentos e produção.⁶⁴

Assim, a segurança jurídica proporcionada pelo Registro de Imóveis manifesta-se sob dois prismas: 1) a segurança jurídica estática, que se preocupa com os direitos subjetivos do titular do direito real inscrito no álbum imobiliário e; 2) a segurança

⁶² BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 307.

⁶³ ALVIM NETO, José Manuel de Arruda *et al.* **Lei de REGISTROS PÚBLICOS comentada**: lei 6.015/1973. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 478.

⁶⁴ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 307.

jurídica dinâmica, responsável pela estabilidade nas relações negociais atinentes ao tráfico jurídico.⁶⁵

Antes de esmiuçar as reflexões a respeito de ambas, é preciso mencionar que, embora alguns doutrinadores enquadrem a segurança jurídica estática e dinâmica como princípios autônomos ou como decorrência lógica do princípio da publicidade, optou-se, neste trabalho, por trazê-la em seção própria direcionada à finalidade do sistema registral imobiliário (item 1.3) e não na seção referente aos princípios (1.2), haja vista a elevada carga valorativa que a segurança jurídica (estática e dinâmica) emprega ao Registro de Imóveis, constituindo o propósito central dessa serventia extrajudicial. Feito esse adendo, inicia-se o seu estudo.

A segurança jurídica estática está diretamente relacionada ao direito subjetivo, que busca não apenas garantir a estabilidade e a certeza da titularidade do direito real e de seu conteúdo, mas também impedir que o detentor do direito subjetivo seja privado dele por ação de terceiros, sem sua participação.⁶⁶

A respeito do tema, Leonardo Brandelli pontua:

A segurança jurídica estática tem por escopo garantir, além da certeza da titularidade e do conteúdo do direito, que o titular do direito subjetivo não possa ser dele privado, por fato de terceiros, sem que haja sua participação, seja por uma manifestação de vontade sua, no sentido de celebrar algum ato jurídico translativo do direito, seja por determinação judicial, em processo em que participou e teve oportunidade de contraditório, no sentido de perder seu direito.⁶⁷

Enquanto a segurança jurídica estática se compromete com o direito subjetivo em estado de repouso, a segurança jurídica dinâmica, por sua vez, prestigia o direito subjetivo em estado de movimento, ou seja, o tráfico jurídico.

Assim, a segurança jurídica dinâmica se concentra na salvaguarda do terceiro adquirente de boa-fé que depositou confiança nas informações divulgadas pelo Registro de Imóveis. Aquele que agiu com precaução não deve perder o direito

⁶⁵ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 165.

⁶⁶ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 165.

⁶⁷ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 5.

adquirido ao basear-se legitimamente na confiança das informações fornecidas pelo sistema registral.⁶⁸

Em outras palavras, a segurança jurídica estática resguarda o verdadeiro titular de um direito, ao passo que a segurança jurídica dinâmica protege o terceiro de boa-fé que, confiando nas informações publicizadas pelo sistema registral, adquiriu um direito registrado, preservando, dessa forma, o tráfico jurídico.

Apesar da segurança jurídica estática e dinâmica possuírem importantes pontos de contatos, o alcance e a interação dessas formas de segurança jurídica são definidos pelo modelo de transmissão de propriedade adotado em cada sistema jurídico.⁶⁹

O direito registral, além de atuar como salvaguarda da segurança jurídica e da publicidade dos atos, desempenha um papel crucial na promoção da estabilidade nas relações patrimoniais, conferindo confiabilidade e eficácia aos negócios imobiliários⁷⁰.

Dessa forma, não se limita apenas à formalidade burocrática, mas assume uma dimensão mais abrangente, contribuindo para a preservação da ordem e para a garantia dos direitos envolvidos nas transações imobiliárias. Nesse contexto, compreender as finalidades do Registro de Imóveis é essencial para uma aplicação efetiva e benéfica desse instituto no âmbito do direito imobiliário.

Entendida a razão da existência de um sistema registral imobiliário dotado de procedimentos que buscam a depuração jurídica do direito a ser registrado no álbum imobiliário, é importante estabelecer, no âmbito do direito material, quais são os efeitos substantivos buscados pelo Registro de Imóveis.

1.4 EFEITOS SUBSTANTIVOS DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

Para atingir as finalidades descritas acima, é importante compreender os efeitos jurídico-substantivos do registro imobiliário, que estão intrinsecamente vinculados ao modelo de transferência da propriedade ou à constituição de outros

⁶⁸ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 7.

⁶⁹ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 14.

⁷⁰ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário**: teoria geral. Curitiba: Juruá Editora, 2017, p. 34.

direitos reais sobre bens imóveis, que é adotado pelo direito material⁷¹. Assim, é possível afirmar que a eficácia jurídico-substantiva de um registro depende, em cada sistema, dos princípios que foram incorporados.⁷²

Os princípios registrais não apenas definem as características fundamentais de um determinado sistema registral, mas também funcionam como meios ou instrumentos pelos quais os efeitos substantivos da publicidade jurídica registral se materializam e se especificam.⁷³

Considerando as funções substanciais do Registro de Imóveis, que incidem sobre a aquisição, transmissão, modificação e extinção dos direitos reais, é possível distinguir entre a função constitutiva e declarativa do registro.⁷⁴

Dessa forma, o registro produz efeito constitutivo quando, sem ele, o direito real não se constitui, não se transmite, não se modifica tampouco se extingue. Para Afranio de Carvalho, o efeito constitutivo está intimamente ligado ao princípio da inscrição.

Nas palavras do autor:

A inscrição aparece com eficácia constitutiva em disposições legais genéricas ou específicas que a erigem em modo de adquirir a propriedade ou constituir direitos reais. Adquire-se a propriedade imóvel pela inscrição do título de transferência no Registro de Imóveis, como se adquire o direito real de hipoteca, ou outro, pela inscrição do título constitutivo nesse registro.⁷⁵

No ordenamento jurídico pátrio, a função constitutiva do registro adere aos atos por força de disposição legal, conforme estabelecido pelo artigo 1.245 do Código Civil brasileiro, o qual dispõe que a transferência de propriedade ocorre exclusivamente mediante o registro do título translativo no cartório de Registro de Imóveis. Este

⁷¹ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 62.

⁷² JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos substantivos do Registo Predial**: terceiros para efeitos de registo. Tese (Doutorado) - Curso de Direito, Ciências Jurídico-Civilísticas, Universidade de Coimbra, Coimbra, 2013, p. 35. Disponível em: <https://estudogeral.uc.pt/handle/10316/22409>. Acesso em: 18 jan. 2024.

⁷³ JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos substantivos do Registo Predial**: terceiros para efeitos de registo. Tese (Doutorado) - Curso de Direito, Ciências Jurídico-Civilísticas, Universidade de Coimbra, Coimbra, 2013, p. 36. Disponível em: <https://estudogeral.uc.pt/handle/10316/22409>. Acesso em: 18 jan. 2024.

⁷⁴ JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos substantivos do Registo Predial**: terceiros para efeitos de registo. Tese (Doutorado) - Curso de Direito, Ciências Jurídico-Civilísticas, Universidade de Coimbra, Coimbra, 2013, p. 37. Disponível em: <https://estudogeral.uc.pt/handle/10316/22409>. Acesso em: 18 jan. 2024.

⁷⁵ CARVALHO, Afranio de. **Registro de imóveis**: comentário ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com alterações da Lei nº 6.216, de 1975. 2. ed. Rio de Janeiro, Forense, 1977, p. 144.

dispositivo evidencia a função constitutiva do registro, pois sem ele, resta apenas a configuração de uma relação obrigacional entre as partes contratantes.⁷⁶

Nesse mesmo sentido, a autora Martha El Debs afirma que “os atos *inter vivos*, como a constituição, transferência, modificação ou extinção de propriedade, ou outro direito real relativo a imóvel, apenas se constitui com o registro do respectivo título”⁷⁷.

Portanto, conclui-se que, no direito brasileiro, a constituição do direito real de propriedade por ato *inter vivos*, somente se transmite mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

Entretanto, a Lei de Registros Públicos estabelece a exigência de registro para todos os atos que possam impactar o cenário jurídico no que diz respeito aos direitos reais sobre bens imóveis, sejam eles transmitidos por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, conforme expresso no artigo 172 da referida lei:

No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, "***inter vivos***" ou "***mortis causa***" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade. (grifo nosso).⁷⁸

Walter Ceneviva postula que a missão da Lei de Registros Públicos consiste em acompanhar as subseqüentes mutações, inclusive constituições de ônus dos imóveis. Nesse sentido, o autor acrescenta que, “o registro imobiliário acompanha a vida dos direitos reais sobre bens de raiz, como repositório de informações e centro para onde convergem todos os elementos referentes à propriedade imobiliária”.⁷⁹

Conforme destacado pelo autor supramencionado, é fundamental que o registro imobiliário englobe todas as modificações capazes de influenciar o âmbito jurídico, abrangendo tanto aquelas que necessitam do registro para sua constituição quanto as que dependem dele para sua oponibilidade e disponibilidade.

Diante desse contexto, é relevante destacar que, diferentemente das transmissões *inter vivos*, nas quais o registro é fundamental para a constituição do

⁷⁶ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário**: teoria geral. Curitiba: Juruá Editora, 2017, p. 100.

⁷⁷ DEBS, Martha El. **Legislação notarial e de registros públicos**: comentada artigo por artigo. 4. ed. Salvador: Juspodivm, 2020, p. 596.

⁷⁸ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe Sobre Os Registros Públicos, e Dá Outras Providências. Brasília, 31 dez. 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 19 jan. 2024.

⁷⁹ CENEVIVA, Walter. Lei dos registros públicos comentada. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 806.

direito, nas transmissões por *causa mortis*, o registro não desempenha um papel constitutivo, mas sim, declarativo. Isso se deve ao fato de que o ordenamento jurídico brasileiro adota o princípio da *saisine*, em que a transmissão do direito ocorre no momento do falecimento do autor da herança.⁸⁰

Nesses casos, a inscrição do direito no Registro de Imóveis produzirá um efeito declarativo, pois apenas divulga os direitos que ganharam existência antes dela, a fim de completar coerentemente a sequência de titularidades existentes no assento imobiliário.⁸¹

Além disso, a validade perante terceiros e a efetiva produção de efeitos relacionados à disponibilidade desses direitos estão condicionadas à sua inscrição no Registro de Imóveis, tornando essencial realizar o devido registro. Nesse contexto, embora os sucessores detenham a propriedade dos imóveis, uma vez que seu direito foi estabelecido no momento do falecimento, não podem dispor desses bens sem realizar previamente o registro adequado.⁸²

No entanto, além das transmissões por *causa mortis*, outro exemplo de aquisição de propriedade que independe de registro para sua constituição é a usucapião. Esta forma originária de aquisição de propriedade, quando registrada, gera, da mesma forma, apenas um efeito meramente declaratório, pois, sua constituição se dá no momento que o possuidor preenche os requisitos legais.⁸³

Contudo, o titular do direito, que atendeu aos requisitos legais e adquiriu a propriedade, só passa a ter o direito de dispor e a validade perante terceiros a partir do momento em que seu direito é devidamente registrado no registro imobiliário.

Consoante ao tema, Lafayette Rodrigo Pereira apresenta em sua obra sobre Direito das Coisas, que isso se deve ao caráter publicitário do registro e conclui:

“A deslocação do domínio de uma pessoa para outra carece de uma manifestação visível, de um sinal exterior que ateste e afirme aquele ato diante da sociedade. Exige-o a natureza do domínio. Direito absoluto (*erga omnes*), o domínio obriga a todos, pode ser oposto a todos; importa, pois, que todos conheçam as suas evoluções. Esta publicidade, ainda mais energicamente a reclama a segurança dos interesses ligados à propriedade;

⁸⁰ DEBS, Martha El. **Legislação notarial e de registros públicos**: comentada artigo por artigo. 4. ed. Salvador: Juspodivm, 2020, p. 596.

⁸¹ CARVALHO, Afranio de. **Registro de imóveis**: comentário ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com alterações da Lei nº 6.216, de 1975. 2. ed. Rio de Janeiro, Forense, 1977, p. 148.

⁸² DEBS, Martha El. **Legislação notarial e de registros públicos**: comentada artigo por artigo. 4. ed. Salvador: Juspodivm, 2020, p. 596.

⁸³ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 63.

— é ela necessária para prevenir as fraudes que a má fé de uns, protegida pela clandestinidade, pudera preparar em prejuízo da boa fé de outros”.⁸⁴

Desse modo, é possível afirmar que diversos são os efeitos originados pelo registro, uma vez que podem variar de acordo com as características específicas de cada caso.

O ato de registrar o título concede ao titular do imóvel inscrito a prerrogativa de defender prontamente seu direito, seja na via extrajudicial ou na judicial. Isso se deve ao fato de que uma simples certidão emitida pelo serviço registral confere uma presunção de veracidade ao que está registrado, fortalecendo a posição do titular perante qualquer instância.⁸⁵

Não obstante, em respeito ao princípio da legalidade, a inscrição do título depende da validade do negócio jurídico que lhe dá origem e gera a faculdade de disposição do alienante. Assim, embora o registro tenha um efeito constitutivo, não possui o efeito saneador. Nas palavras de Afranio de Carvalho, “não tem a virtude de limpar o título que lhe dá origem, sanando os vícios jurídicos-materiais que o inquinam, nem a de suprir a faculdade de disposição”.⁸⁶

Portanto, a presunção resultante do registro, gerada pela publicidade, é relativa. Sendo assim, somente o registro confere ao direito o efeito de oponibilidade *erga omnes*, impedindo a transmissão, constituição ou modificação dos direitos reais fora do âmbito do registro. Para Leonardo Brandelli, “sem o devido registro, ou o direito não nascerá ou ele não será oponível *erga omnes*”.⁸⁷

Outro possível efeito que o registro pode gerar, excepcionalmente, é o convalidante. O parágrafo único do artigo 1.242 do Código Civil possibilita a consumação da usucapião em benefício do titular do direito registrado em casos de aquisição viciada, conforme evidenciado na leitura do dispositivo legal, *in verbis*:

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos. Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, **onerosamente, com base no registro constante do**

⁸⁴ PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das Coisas**. Brasília: Senado Federal: Superior Tribunal de Justiça, 2004, p. 186.

⁸⁵ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário: teoria geral**. Curitiba: Juruá Editora, 2017, p. 100.

⁸⁶ CARVALHO, Afranio de. **Registro de imóveis: comentário ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com alterações da Lei nº 6.216, de 1975**. 2. ed. Rio de Janeiro, Forense, 1977, p. 250.

⁸⁷ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis: Eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 278.

respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico. (grifo nosso).⁸⁸

Também conhecido como usucapião tabular, esse instituto busca prestigiar o adquirente que confiou na informação registral, ignorando se tratar de uma venda a *non domino* ou viciada. Seu objetivo é sanear a titularidade aparente, eliminando os vícios inerentes que maculavam o título, a fim de preservar o registro diante do reconhecimento da usucapião ordinária. Assim, a eficácia sanatória do registro impedirá o sucesso da ação de cancelamento da inscrição.⁸⁹

Nesse mesmo sentido, pontua Mónica Jardim: “trata-se de uma usucapião de natureza especial: não se apresenta ‘apenas’ como um modo de aquisição do direito de facto exercido, mas, também, como um meio tendente a ‘convalidar’ a inscrição contida no livro fundiário”⁹⁰.

Ademais, apesar de, no caso da usucapião, o registro possuir um efeito meramente declaratório, a ausência do registro pelo titular pode acarretar uma limitação do direito subjetivo. Isso porque, como no caso da transmissão por *causa mortis*, a falta de registro impede que seu titular possa dispor do seu direito.

Assim, compreende-se que nesses cenários, o registro imobiliário, além de conferir um efeito declaratório, exerce também uma função de regularização da propriedade, visto que, somente a partir do registro, o titular poderá efetivamente dispor de seus direitos.⁹¹

Por fim, é possível concluir que a inscrição do direito real no Registro de Imóveis gera efeitos diversos, dependendo do modelo de transmissão de propriedade adotado por cada ordenamento jurídico. Embora a análise tenha sido realizada de forma geral no sistema brasileiro, que, mesmo admitindo formas de aquisição de propriedade fora do sistema registral, destaca-se a importância da inscrição para a plena efetivação

⁸⁸ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui O Código Civil. Brasília, 10 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 18 jan. 2024.

⁸⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: reais. 13. ed. Salvador: Juspodivm, 2017, p. 425.

⁹⁰ JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos substantivos do Registo Predial**: terceiros para efeitos de registo. Tese (Doutorado) - Curso de Direito, Ciências Jurídico-Civilísticas, Universidade de Coimbra, Coimbra, 2013, p. 62. Disponível em: <https://estudogeral.uc.pt/handle/10316/22409>. Acesso em: 18 jan. 2024.

⁹¹ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 63.

dos direitos subjetivos do proprietário, que apenas se concretizam após a realização adequada do registro.

À vista disso, no capítulo seguinte, buscará transmitir um panorama geral sobre os diferentes sistemas encontrados no mundo, na medida em que o direito registral imobiliário brasileiro é notadamente influenciado pelo direito estrangeiro.

2 SISTEMAS REGISTRALIS IMOBILIÁRIOS NO DIREITO COMPARADO

2.1 A EFICÁCIA MATERIAL DAS ESPÉCIES REGISTRALIS

Após a análise da evolução histórica, dos princípios, das finalidades e dos efeitos do Registro de Imóveis no ordenamento jurídico brasileiro, torna-se fundamental explorar os principais sistemas registraes presentes no mundo, porém, sem esgotá-los. Essa abordagem busca classificá-los de acordo com o foco de atuação, visando compreender a eficácia material por eles gerada.

A ideia da expressão eficácia material traduz-se pela junção do substantivo “eficácia” – que significa a qualidade do que é eficaz, isto é, capaz de produzir o efeito desejado ou esperado, gerando bons resultados – e do adjetivo “material”, que se relaciona com a matéria, a essência do direito registral imobiliário. Em outras palavras, podendo os sistemas registraes produzir diversos efeitos a depender do seu conjunto de normas e princípios regentes, neste trabalho, a divisão dos sistemas se dará com base na eficácia material por eles gerada, isto é, sob a ótica da produção dos efeitos desejados por cada um deles.

Por isso, optou-se por seguir o método classificatório apresentado pelo autor Leonardo Brandelli em sua obra “Registro de Imóveis – Eficácia Material”. Esse método fundamenta-se em critérios direcionados ao tipo de segurança jurídica, destacando a eficácia material buscada por cada tipo de sistema. Nesse contexto, proceder-se-á, para fins deste estudo, com a distinção entre registros voltados para a segurança jurídica do direito (estática) e aqueles direcionados para a segurança do tráfico jurídico (dinâmica).

O estudo do sistema registral no direito comparado revela-se de grande relevância, não apenas para compreender o funcionamento, alcance e objetivos do sistema adotado no Brasil, mas também para identificar tanto aspectos positivos quanto negativos, buscando assim oportunidades de aprimoramento.

O funcionamento do sistema registral em cada país repercute diretamente em sua economia, uma vez que busca assegurar a segurança jurídica nas transações envolvendo direitos reais. Como resultado desse propósito, impulsiona a confiança no

crédito ao proteger os direitos reais de garantia, contribuindo para o desenvolvimento econômico.⁹²

Os direitos puramente obrigacionais ou pessoais possuem eficácia restrita às partes envolvidas, não demandando a obrigatoriedade de publicidade. Essa condição decorre da inexistência de requisitos legais que imponham a divulgação desses direitos a terceiros, ao contrário dos direitos reais ou pessoais com eficácia real, os quais necessitam de eficácia *erga omnes* para produzir seus efeitos.⁹³

Enquanto uma situação permanecer estritamente no âmbito obrigacional, dentro de uma relação *inter partes*, seus efeitos serão restritos aos personagens dessa relação obrigacional. Sem a adequada divulgação do ato, não será possível afetar terceiros que desconheçam tal situação, uma vez que ninguém pode ser compelido a respeitar aquilo que não lhe foi devidamente comunicado.⁹⁴

Dessa forma, para alcançar uma eficácia *erga omnes*, faz-se necessário tornar o ato público. A eficácia real, seja dos próprios direitos reais ou dos direitos obrigacionais com eficácia real, depende da cognoscibilidade desses direitos em relação a terceiros não envolvidos na relação jurídica, sendo esta gerada por meio da publicidade.⁹⁵

Dentro desse contexto, surge a função primordial dos Registros Públicos Imobiliários como meio de divulgação das situações jurídicas relacionadas à propriedade, buscando conferir-lhes oponibilidade perante terceiros que não participaram de sua elaboração. Vale ressaltar que, embora a eficácia desses direitos possa variar de um sistema para outro, há uma eficácia mínima garantida que decorre da natureza publicitária.⁹⁶

Considerando o exposto, serão apresentados, nos próximos tópicos, os sistemas registrais com ênfase na tutela da segurança jurídica estática – que, na visão de Leonardo Brandelli, englobam o registro de documentos e o registro de direitos

⁹² SERRA, Márcio Guerra *et al.* **Registro de Imóveis I**: parte geral. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. Coordenação Chistiano Cassettari, p. 77.

⁹³ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 16.

⁹⁴ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 16.

⁹⁵ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 16.

⁹⁶ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 17.

fraco – e os sistemas registrais com ênfase na tutela da segurança jurídica dinâmica, que abrangem o sistema de registro de direitos forte.

2.2 SISTEMAS REGISTRAIS COM ÊNFASE NA TUTELA DA SEGURANÇA JURÍDICA ESTÁTICA

2.2.1 Registro de documentos ou de títulos

O sistema de registro de documentos ou registro de títulos nada mais é que um órgão central que armazena os documentos relativos aos negócios jurídicos que dão origem aos direitos, com o propósito de conservá-los e colocá-los à disposição da coletividade.⁹⁷

Entretanto, o sistema em questão não realiza uma depuração jurídica dos títulos que são incorporados à sua base de dados. Isso significa que é possível que coexistam diversos documentos que se contradigam, todos apresentando publicidade, mas apenas a primeira cadeia de transmissão será considerada válida.⁹⁸

A principal função desse tipo de sistema limita-se à mera publicidade, uma vez que a formação do direito real não ocorre a partir do registro, mas sim, com o surgimento do título. Dessa forma, o registro serve apenas para o estabelecimento do efeito *erga omnes*.⁹⁹

Assim, aquele que busca obter informações neste tipo de registro não encontrará simplesmente uma certidão que indique quais direitos estão vinculados a um determinado imóvel, mas sim uma ou várias sequências de documentos publicados relacionados às partes envolvidas.¹⁰⁰

⁹⁷ BRANDELLI, Leonardo. Abstração e causalidade entre o plano real e o obrigacional e as espécies registrais imobiliárias. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 79, p. 85-124, 11 dez. 2015. Semestral. Disponível em: <https://www.irib.org.br/app/webroot/publicacoes/rdi79/pdf.pdf>. Acesso em: 17 fev. 2024, p. 87.

⁹⁸ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário: teoria geral**. Curitiba: Juruá Editora, 2017, 2017, p. 46.

⁹⁹ SERRA, Márcio Guerra *et al.* **Registro de Imóveis I: parte geral**. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. Coordenação Chistiano Cassettari, p. 79.

¹⁰⁰ BRANDELLI, Leonardo. Abstração e causalidade entre o plano real e o obrigacional e as espécies registrais imobiliárias. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 79, p. 85-124, 11 dez. 2015. Semestral. Disponível em: <https://www.irib.org.br/app/webroot/publicacoes/rdi79/pdf.pdf>. Acesso em: 17 fev. 2024, p. 87.

Além disso, não ocorre uma qualificação registral que viabilize exclusivamente o registro de situações jurídicas perfeitas, em vez disso, há apenas uma qualificação formal que visa verificar se o documento atende aos requisitos legais para inclusão no registro, sem que ocorra uma depuração detalhada do conteúdo do negócio jurídico.¹⁰¹

Dessa forma, o interessado em adquirir um direito real deverá realizar uma complexa pesquisa em toda a documentação relacionada com aquela propriedade, de modo a descobrir quem é o verdadeiro titular do direito inscrito, bem como se há algum ônus vinculado a ele. Nesse sentido, leciona Leonardo Brandelli:

Assim, aquele que pretender adquirir algum direito imobiliário oponível a terceiros, notadamente um direito real – como a propriedade, v.g. –, nesse tipo de sistema registral, deverá não apenas analisar toda(s) a(s) cadeia(s) registras existente(s) pelo prazo máximo de usucapião. É necessário, também, buscar uma série de informações extrarregistrais, em relação tanto a títulos privados, não levados a registro, mas que operam eficácia erga omnes – as transmissões causa mortis, v.g. –, quanto a eventuais ônus não publicizados registralmente, mas que possam vir a afetar o adquirente do direito inscrito – a existência de ações judiciais, v.g.¹⁰²

Observa-se, nesse sistema específico, que o fluxo do tráfego jurídico se torna moroso e dispendioso, devido à necessidade de realizar análises minuciosas em todos os documentos associados a um determinado direito real.

Leonardo Brandelli afirma que esses registros têm a finalidade de tutelar o direito subjetivo do verdadeiro titular, ou seja, a tutela jurídica em prol da segurança estática. No entanto, realizam essa proteção de maneira pouco eficiente, uma vez que não incluem uma qualificação jurídica significativa das situações a serem publicizadas.¹⁰³

Apesar do registro de documentos não garantir o direito inscrito, a publicidade por ele gerada revela-se um avanço em relação aos títulos não registrados, pois estes

¹⁰¹ BRANDELLI, Leonardo. Abstração e causalidade entre o plano real e o obrigacional e as espécies registras imobiliárias. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 79, p. 85-124, 11 dez. 2015. Semestral. Disponível em: <https://www.irib.org.br/app/webroot/publicacoes/rdi79/pdf.pdf>. Acesso em: 17 fev. 2024, p. 88.

¹⁰² BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis: Eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 27.

¹⁰³ BRANDELLI, Leonardo. Abstração e causalidade entre o plano real e o obrigacional e as espécies registras imobiliárias. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 79, p. 85-124, 11 dez. 2015. Semestral. Disponível em: <https://www.irib.org.br/app/webroot/publicacoes/rdi79/pdf.pdf>. Acesso em: 17 fev. 2024, p. 87.

permanecem na esfera *inter partes*, não podendo ser oponíveis a terceiros que não participaram do negócio.

A exemplo desse tipo de registro de documentos é o sistema francês, conhecido na doutrina com a terminologia de sistema da transcrição. No direito francês, a transferência da propriedade e a constituição de outros direitos reais são realizadas mediante simples acordo entre as partes, ou seja, pelo sistema de títulos.¹⁰⁴

Além disso, o modelo francês adota o princípio da unidade e do consenso, o que significa que não há separação entre o negócio jurídico obrigacional e o negócio jurídico real. Nesse sentido, tanto a relação obrigacional quanto a manifestação de vontade estão presentes na mesma declaração volitiva.¹⁰⁵

Dessa forma, o registro do título desempenha apenas uma função declarativa, ou seja, informa terceiros sobre os atos já ocorridos, a fim de produzir a oponibilidade *erga omnes*¹⁰⁶. O registro, nesse caso, não é pressuposto para que ocorra a constituição, transmissão ou extinção do direito real, assim como também não supre eventuais vícios que possa conter o título, apenas constitui condição de oponibilidade em face de terceiros.¹⁰⁷

Ainda, o sistema de registro de documentos francês, que influenciou os demais sistemas de documentos existentes, a rigor, não garante o direito inscrito, assim como “o registro não gera qualquer presunção ‘*iuris tantum*’ de que o direito existe e pertence ao titular inscrito”¹⁰⁸. Consequentemente, também não consagra o princípio da fé pública, pois não há qualquer garantia ao adquirente em face do real proprietário.

Nas palavras de Monica Jardim:

Em resumo, o sistema registal francês não visa proteger o "terceiro" que, integrando-se numa e mesma cadeia de transmissões, possa ver a sua posição afectada por uma ou várias causas de inexistência, invalidade ou de

¹⁰⁴ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 177.

¹⁰⁵ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 177.

¹⁰⁶ JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos substantivos do Registo Predial**: terceiros para efeitos de registo. Tese (Doutorado) - Curso de Direito, Ciências Jurídico-Civilísticas, Universidade de Coimbra, Coimbra, 2013, p. 221. Disponível em: <https://estudogeral.uc.pt/handle/10316/22409>. Acesso em: 03 mar. 2024.

¹⁰⁷ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 177.

¹⁰⁸ JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos substantivos do Registo Predial**: terceiros para efeitos de registo. Tese (Doutorado) - Curso de Direito, Ciências Jurídico-Civilísticas, Universidade de Coimbra, Coimbra, 2013, p. 228. Disponível em: <https://estudogeral.uc.pt/handle/10316/22409>. Acesso em: 03 mar. 2024.

cessação de eficácia *ex tunc* - fundada em disposição legal - que atinjam actos anteriores àquele em que foi interveniente.¹⁰⁹

Destarte, as situações jurídicas inicialmente registradas e subsequentemente canceladas, considerando a realidade substantiva, ao recuperarem sua eficácia registral *ex tunc*, também impactam terceiros que tenham adquirido e registrado seus direitos durante o período de vigência do registro de cancelamento. A única exceção, de acordo com a autora Monica Jardim, é na ocorrência do cancelamento indevido de uma hipoteca. Nesse caso, as consequências de um cancelamento nulo não devem recair sobre terceiros, mas sim sobre os titulares do registro.¹¹⁰

Em relação ao registro, diferentemente do que ocorre no Brasil, onde o registro vincula o imóvel a uma matrícula única (fólio real), no sistema francês, o registro é organizado pelo nome do proprietário (fólio pessoal). No entanto, atualmente, há um sistema de interligação dos dados dos respectivos índices com o cadastro de cada imóvel, a fim de facilitar as buscas. Algo similar ao indicador real utilizado no sistema brasileiro, porém, sem a inclusão do número de matrícula específico daquele imóvel.¹¹¹

Além da França, os Estados Unidos da América são um exemplo de um país que adota o sistema registral de títulos. O alto grau de autonomia dos Estados federados norte-americanos faz com que o sistema registral não seja uniforme¹¹². Desse modo, o sistema norte-americano, conhecido como “*record system*”, divide-se em quatro subespécies de registro de títulos, quais sejam: *race*, *notice*, *race-notice* e *grace period*.¹¹³

A subespécie do tipo *race*, traduzida literalmente como “corrida” ao registro, conforme destacado por Vitor Frederico Kümpel, dá prioridade ao adquirente, por meio

¹⁰⁹ JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos substantivos do Registo Predial**: terceiros para efeitos de registo. Tese (Doutorado) - Curso de Direito, Ciências Jurídico-Civilísticas, Universidade de Coimbra, Coimbra, 2013, p. 234. Disponível em: <https://estudogeral.uc.pt/handle/10316/22409>. Acesso em: 03 mar. 2024.

¹¹⁰ JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos substantivos do Registo Predial**: terceiros para efeitos de registo. Tese (Doutorado) - Curso de Direito, Ciências Jurídico-Civilísticas, Universidade de Coimbra, Coimbra, 2013, p. 234. Disponível em: <https://estudogeral.uc.pt/handle/10316/22409>. Acesso em: 03 mar. 2024.

¹¹¹ SERRA, Márcio Guerra *et al.* **Registro de Imóveis I**: parte geral. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. Coordenação Chistiano Cassettari, p. 80.

¹¹² KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 187.

¹¹³ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 34.

de título oneroso, que, mesmo tendo conhecimento de uma alienação anterior não registrada, leva primeiro a registro. Em outras palavras, o direito primeiramente registrado, se válido, ganha status de adquirente de boa-fé e prevalecerá contra qualquer outro direito não registrado ou registrado posteriormente.¹¹⁴

Os registros *race* se caracterizam por penalizar as alienações imobiliárias não transcritas ou transcritas posteriormente. Nesse sentido, as alienações são consideradas ineficazes perante o adquirente a título oneroso que primeiro registrou seu título. Independentemente de o terceiro adquirente ter conhecimento prévio ou não da existência de um negócio jurídico anterior, seu direito prevalecerá desde que ele registre a alienação antes dos demais que não tenham efetuado a transcrição.¹¹⁵

Os Estados da Luisiana, Carolina do Norte e Dealware adotam o sistema registral do tipo *race*.¹¹⁶

A subespécie do tipo *notice*, por sua vez, produz uma presunção absoluta de notificação a respeito do negócio jurídico translativo, podendo ser utilizada como meio de prova. Esse formato de registro de transcrição foi inspirado em uma lei registral inglesa do século XVIII, a qual tinha como propósito principal a prevenção de fraudes nas transações imobiliárias. Tal lei estipulava que a simples transcrição do instrumento no registro constituía notificação eficaz para todos os efeitos.¹¹⁷

Assim, a subespécie *notice* visa proteger exclusivamente terceiros que tenham adquirido propriedade sem ter ciência da existência de qualquer alienação não registrada. Para esse sistema, a boa-fé não é reconhecida para aquele que não realizou o registro. A proteção do adquirente de boa-fé existe mesmo que seja feito o registro posteriormente a alguma pessoa de má-fé.¹¹⁸

Portanto, é possível afirmar que a principal finalidade desse formato de registro de instrumentos reside na proteção do adquirente de boa-fé, que não foi notificado sobre uma alienação anterior.

¹¹⁴ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 188.

¹¹⁵ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 34.

¹¹⁶ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 34.

¹¹⁷ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 191.

¹¹⁸ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 34.

O registro do tipo *race-notice* reúne elementos dos dois tipos supramencionados, *race* e *notice*. Desse modo, busca-se proteger o direito do terceiro adquirente a título oneroso que, desconhecendo a existência de qualquer negócio jurídico translativo anterior, foi o primeiro a realizar a transcrição do título no registro¹¹⁹. Em outras palavras, “para ser protegido, o terceiro, além de ser de boa-fé, deve ter registrado o título prioritariamente”.¹²⁰

Por fim, existe o denominado "*grace periods*", que estipula um intervalo de tempo durante o qual o primeiro adquirente, independentemente de possuir registro ou não, é beneficiado com proteção. Ao término desse período, essa proteção especial é perdida, retornando ao princípio geral do sistema ao qual está associado, frequentemente os do tipo "*notice*" ou "*race-notice*". No entanto, segundo a doutrina, a subespécie do tipo *grace period* tem sido abandonada pelos Estados norte-americanos.¹²¹

Apesar de ter evoluído durante os anos, o sistema norte-americano *record system* é um típico sistema de documento que não garante os direitos inscritos, conforme aponta Leonardo Brandelli:

Trata-se o registro norte-americano, em suas várias subespécies, de um registro de títulos e, como tal, é um “depósito” de informações a respeito de direitos imobiliários inscritos, sem uma importante qualificação jurídica dessa informação, isto é, direitos decorrentes de atos jurídicos inexistentes, inválidos ou ineficazes serão publicizados, e deverá a parte interessada na aquisição desses direitos depurá-los antes da aquisição, mas posteriormente ao registro já realizado pelo então alienante.¹²²

O registro do título não garante a propriedade, apenas faz prevalecer o título publicado em relação ao que não ingressa no registro. Dessa forma, os negócios imobiliários não são garantidos pelo Estado, de modo que eventual pretensão de reparação econômica oriunda da perda do imóvel não poderá ser obtida contra o Estado, cabendo ao interessado, a contratação de um seguro para tal fim.¹²³

¹¹⁹ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 191.

¹²⁰ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 34.

¹²¹ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 34.

¹²² BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 35.

¹²³ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário**: teoria geral. Curitiba: Juruá Editora, 2017, p. 48.

Assim, no sistema norte-americano, é comum a contratação de profissionais especializados que examinam a cadeia de títulos existentes com o propósito de verificar o direito inscrito. Entretanto, não há qualquer garantia, pois poderá existir situações ocultas que possam afetar o terceiro adquirente.¹²⁴

Em que pese o direito de propriedade não esteja resguardado, os serviços de seguro visam garantir o ressarcimento posterior da quantia paga, caso o adquirente seja despojado do direito adquirido. Todavia, diante da insegurança do mercado, a contratação desses seguros encarece, de modo significativo, a aquisição da propriedade imobiliária, o que desfavorece as transações imobiliárias.¹²⁵

Por esses motivos, em face da ausência de depuração jurídica do título (inexistência de qualificação registral) antes do seu ingresso nos registros públicos, o registro de documentos torna-se um mecanismo que – além de custoso pois demanda a contratação de empresas de seguro – não fornece a segurança jurídica que o mercado imobiliário espera, para fins de proteção do investidor ou do mero particular que deseja um direito de propriedade estável e íntegro.

2.2.2 Registro de direitos fraco

Enquanto o sistema de registro de documentos consiste no depósito de títulos, sem qualificação jurídica apurada, o sistema de registro de direitos fraco não se trata de mero depositório de arquivos, uma vez que, neste, observa-se uma criteriosa qualificação do direito a ser inscrito, isto é, o direito inscritível passa por um processo de depuração, em que se verifica o preenchimento de seus aspectos externos (requisitos formais) e internos da própria relação jurídica (requisitos materiais) antes de ingressar nos registros.

A circunstância que o qualifica como “fraco”, conforme as lições de Leonardo Brandelli¹²⁶, diz respeito à sua eficácia material limitada, uma vez que, conforme se verá neste subitem, não ocorre a devida proteção do terceiro adquirente de boa-fé, em face da presunção relativa do registro.

¹²⁴ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis: Eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 37.

¹²⁵ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis: Eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 37.

¹²⁶ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis: Eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 39.

Por essa razão, Brandelli insere o registro de direitos fraco nos sistemas registrais que tutelam a segurança jurídica estática, haja vista a ênfase na salvaguarda do direito do proprietário real, em detrimento dos terceiros adquirentes de boa-fé.¹²⁷

Nesse sentido, sobre o sistema de direitos fraco, Leonardo Brandelli expõe que:

Há uma forte qualificação jurídica, nos mesmos moldes do que ocorre em um registro de direitos; a qualificação jurídica é intensa, tão intensa quanto naqueles sistemas registrais em que se tutela o tráfico e se garante o direito inscrito, porém os efeitos da publicidade são pífios, tanto quanto naqueles em que não há tutela do tráfico nem garantia do direito inscrito.¹²⁸

Embora, para o autor, o autêntico registro de direitos seja aquele que, mediante uma robusta qualificação jurídico-registral, assegura de forma absoluta a proteção do terceiro adquirente que depositou confiança no registro, por meio do princípio da fé pública registral, o fato de o sistema de registro de direitos fraco não garantir tal eficácia não descaracteriza sua natureza de registro de direitos.

Apesar de haver uma depuração dos títulos que representam direitos reais, seguindo critérios de legalidade, especialidade e continuidade, a eficácia do registro possui uma presunção jurídica relativa (*iuris tantum*), enfraquecendo a segurança do adquirente do direito registrado. Para aquele interessado na aquisição do imóvel, as informações contidas no registro, por si só, não são suficientes para garantir seus direitos. É necessário, também, buscar elementos externos como garantia da integridade do negócio.¹²⁹

Nesta modalidade, não se observa a segurança do tráfico jurídico, permitindo que defeitos provenientes do acordo de vontades que originou o título registrado contaminem o registro, prejudicando o adquirente de boa-fé do direito.

Em outras palavras, se houver algum vício no negócio jurídico subjacente ou no procedimento registral, o registro estará comprometido por vício. Como resultado, o terceiro que adquiriu o direito confiando na informação publicizada o perderá, restando somente o direito meramente obrigacional de buscar indenização.

¹²⁷ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 39.

¹²⁸ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 39.

¹²⁹ LEITE, Carlos Kennedy da Costa. O Ingresso dos Contratos Atípicos no Registro de Imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 79, n. 38, p. 55, 11 dez. 2015. Semestral. Disponível em: <https://www.irib.org.br/app/webroot/publicacoes/rdi79/pdf.pdf>. Acesso em: 25 fev. 2024.

Dessa forma, permite-se que direitos não publicizados afetem os direitos publicizados, tal qual ocorre em um registro de títulos, sendo, portanto, bastante grande o risco de defeito oculto.¹³⁰

Na visão de Leonardo Brandelli¹³¹, esse é o sistema adotado pelo Brasil, onde há uma forte qualificação registral dos títulos prenotados do Registro de Imóveis, realizada pelo oficial do registro, que está obrigado, por lei, a analisar a existência, a validade e a eficácia dos atos e negócios jurídicos, conforme os requisitos materiais e formais previstos no ordenamento jurídico brasileiro.

Para melhor elucidação do enquadramento realizado pelo autor, faz-se uma breve exposição acerca do procedimento registral brasileiro, nos termos da Lei nº 6.015/1973¹³², do Código Civil¹³³ e legislação esparsa.

Com a adoção do sistema de título e modo, no território brasileiro, para a aquisição dos direitos reais e pessoais relacionados a bens imóveis, há necessidade da instrumentalização do acordo de vontades, feito por contrato particular ou por escritura pública, que, posteriormente será levado a registro, para fins de constituição do direito.

Conforme demanda o artigo 108 do Código Civil¹³⁴, nos negócios jurídicos que visem à constituição, a transferência, a modificação ou a renúncia de direito reais sobre imóveis, se o bem transacionado superar a trinta vezes o salário mínimo vigente no país, para a validade da transação, exige-se a forma de escritura pública, lavrada pelo Tabelião de Notas. Caso o valor do imóvel seja inferior a tal patamar, admite-se o negócio jurídico formalizado por instrumento particular ou público.

Instrumentalizado o ajuste de vontades (título), esse acordo deve ser levado a registro público (modo) no caso de bem imóvel, para a constituição efetiva do direito pactuado. Na hipótese de bem móvel, o modo de aquisição da propriedade ocorre por

¹³⁰ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 42.

¹³¹ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 43.

¹³² BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe Sobre Os Registros Públicos, e Dá Outras Providências. Brasília, 31 dez. 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 15 mar. 2024.

¹³³ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui O Código Civil. Brasília, 10 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 15 mar. 2024.

¹³⁴ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui O Código Civil. Brasília, 10 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 15 mar. 2024.

meio da tradição (entrega do bem). Vale registrar que o rol de títulos admitidos a registro no álbum imobiliário está expresso no artigo 221 da Lei de Registros Públicos.¹³⁵

Seguindo o procedimento previsto na legislação registral, o apresentante, ao levar o título ao Registro de Imóveis, roga para a sua inscrição na matrícula para que tenha seu direito assegurado, à luz do princípio da rogação.¹³⁶

Entregue o título na serventia, a primeira providência a ser tomada pelo oficial de registro ou seu preposto é a prenotação, que significa o apontamento no Livro 1 – Protocolo, ocasião em que o título recebe um número de ordem, conforme a ordem cronológica de títulos apresentados. Com isso, o título que receber o número de ordem mais baixo terá prioridade na análise do oficial para fins de registro e será inscrito prioritariamente a outros títulos de número de ordem mais alto.¹³⁷ Trata-se do princípio da prioridade, conforme exposto no item 1.2 deste trabalho.

Após a prenotação, o oficial tem um prazo para analisar todos os requisitos para a registrabilidade do título. Por meio da qualificação registral, o registrador verificará, por exemplo, a capacidade das partes, a validade da forma do título, a conformidade com os requisitos específicos para cada direito inscritível, a necessidade de apresentação de certidões e documentos que indiquem a ausência de débitos e ônus que impossibilitem a transação.

A qualificação negativa enseja a devolução do título para que o apresentante satisfaça todas as exigências lançadas pelo oficial de registro na nota devolutiva. A qualificação positiva, por sua vez, admite o registro do título, haja vista o cumprimento de todas as determinações previstas no ordenamento jurídico pátrio.

Uma vez que o sistema brasileiro exige uma depuração qualificada do título, o mesmo rigor é imposto para a escolha dos delegatários que atuarão no Registro de Imóveis. O artigo 236 da Constituição Federal determina que, para ingressar na atividade extrajudicial, é imprescindível a aprovação em concurso público de provas e

¹³⁵ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe Sobre Os Registros Públicos, e Dá Outras Providências. Brasília, 31 dez. 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 15 mar. 2024.

¹³⁶ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe Sobre Os Registros Públicos, e Dá Outras Providências. Brasília, 31 dez. 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 15 mar. 2024, art. 13.

¹³⁷ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe Sobre Os Registros Públicos, e Dá Outras Providências. Brasília, 31 dez. 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 15 mar. 2024, arts. 12, 186 e 191.

títulos. Ou seja, exige-se do registrador alto grau de conhecimento a respeito das áreas jurídicas para que seja considerado apto a exercer a qualificação notarial ou registral.

Sob essa ótica, Brandelli afirma que o sistema brasileiro é custoso desde a escolha dos titulares das serventias extrajudiciais (em razão da necessidade de concurso público de provas e títulos) até o efetivo registro do título (em razão da complexidade do procedimento para a análise da conformidade com o sistema jurídico).¹³⁸

À vista disso, defende que, por ser tão cara a prestação desse serviço, a consequência da inscrição deveria ser mais segura. Dito de outra forma, o artigo 1.247 do Código Civil¹³⁹, ao permitir a anulação do registro que não exprimir a verdade, implica o enfraquecimento do sistema, o que o enquadra como registro de direitos fraco, diante da presunção relativa de veracidade.¹⁴⁰

Mostra-se pertinente, dessa forma, analisar toda a cadeia de titularidade do direito, abrangendo todos os negócios jurídicos que compõem essa cadeia, até o maior prazo de usucapião. Além disso, é necessário, levantar uma série de informações extrarregistrais que pode afetar o direito desejado, como a existência de litígios judiciais, obrigações tributárias e trabalhistas, restrições ambientais e urbanísticas, entre outros.¹⁴¹

Em suma, portanto, mesmo após o título passar por essa forte qualificação para ser registrado, o sistema de direitos fraco não confere garantia ao terceiro que busca adquirir um direito inscrito, o que só se consegue, de acordo com Brandelli, por meio do sistema de registro de direitos forte, como se verá a seguir.

¹³⁸ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 43.

¹³⁹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui O Código Civil. Brasília, 10 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 15 mar. 2024.

¹⁴⁰ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 43.

¹⁴¹ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 43.

2.3 O REGISTRO DE DIREITOS FORTE DIANTE DA SEGURANÇA JURÍDICA DINÂMICA DO SISTEMA REGISTRAL

Diferentemente do sistema de registro de documentos que concentra sua atenção na proteção estática dos direitos, em prol do verdadeiro titular, no sistema de registro de direitos, a preocupação está voltada em garantir a segurança jurídica dinâmica, ou seja, seu foco está na tutela do tráfico jurídico. Busca-se, pois, resguardar o terceiro adquirente de um direito cuja aparente validade decorre da sua publicização após uma minuciosa qualificação jurídica realizada por um agente estatal.¹⁴²

A segurança do tráfico jurídico ou segurança jurídica dinâmica “consiste na proteção de um potencial ou pretensão adquirente de um direito”¹⁴³ que não pode ser privado de seu direito em virtude de circunstâncias desconhecidas por ele, não constante no assento registral. Por isso, surge a necessidade de dar publicidade aos direitos reais de forma mais permanente e eficiente.¹⁴⁴

Para Leonardo Brandelli, essa proteção é obtida pelo princípio da fé pública registral que gera uma aparência jurídica. Esse princípio estipula que terceiro, agindo de boa-fé, ao adquirir um direito registrado, não possa ser privado desse direito. Em outras palavras, o Estado deve garantir a manutenção desse direito ao indivíduo que age de boa-fé e adquire um direito devidamente registrado.¹⁴⁵

Apesar de haver uma forte qualificação do ato jurídico levado a registro, a fim de verificar se ele é conforme ao Direito ou não, o sistema de registro de direitos não pode assegurar de forma absoluta que apenas títulos válidos tenham acesso ao registro. Devido a essa margem de incerteza, o sistema de registro de direitos forte

¹⁴² BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 44.

¹⁴³ JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos substantivos do Registo Predial**: terceiros para efeitos de registo. Tese (Doutorado) - Curso de Direito, Ciências Jurídico-Civilísticas, Universidade de Coimbra, Coimbra, 2013, p. 27. Disponível em: <https://estudogeral.uc.pt/handle/10316/22409>. Acesso em: 03 mar. 2024.

¹⁴⁴ JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos substantivos do Registo Predial**: terceiros para efeitos de registo. Tese (Doutorado) - Curso de Direito, Ciências Jurídico-Civilísticas, Universidade de Coimbra, Coimbra, 2013, p. 27. Disponível em: <https://estudogeral.uc.pt/handle/10316/22409>. Acesso em: 03 mar. 2024.

¹⁴⁵ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 44.

consagra o princípio da fé pública registral a fim de proteger terceiros perante os vícios que, de certa forma, foram incapazes de serem identificados pelo oficial registrador.¹⁴⁶

No entanto, o alcance dessa proteção pode variar a depender do modelo adotado em cada ordenamento jurídico, podendo exigir, por exemplo, onerosidade do negócio aquisitivo, ignorância no vício existente no direito publicizado, entre outros. O escopo principal do sistema de registro de direito está na “proteção do tráfico jurídico, quando geram uma aparência jurídica – de ser aquilo que em verdade não é -, tutelam essa aparência, em nome da confiança legítima gerada e da segurança do tráfico”.¹⁴⁷

Diferentemente dos registros de documentos, que publicizam os títulos que deram causa aos direitos, exigindo que o interessado analise todos os documentos registrados e não registrados que possam afetar no direito que deseja adquirir, os registros de direitos (forte) publicizam o próprio direito, ou seja, o foco da publicidade reside na situação jurídica, e não no instrumento que a originou, resultando em uma busca mais limitada.

Para Leonardo Brandelli:

Se todas as situações jurídicas imobiliárias devem ser publicizadas; se, para que haja a publicidade, há uma forte qualificação jurídica; e se o direito publicizado é garantido após ingressar no tráfico jurídico, há uma importante limitação na busca de informação, sendo suficiente que o adquirente do direito busque a informação registral, evitando-se, assim, a necessidade de análise da cadeia de títulos pelo prazo máximo de usucapião, bem como a busca de inúmeras informações extrarregistrais, sejam administrativas, sejam judiciais.¹⁴⁸

Dessa forma, no registro de direitos forte, a busca por informações torna-se mais ágil, segura, fácil e econômica, uma vez que existe uma limitação jurídica quanto às informações relevantes para terceiros. Isso acarreta uma significativa redução que

¹⁴⁶ JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos substantivos do Registo Predial**: terceiros para efeitos de registo. Tese (Doutorado) - Curso de Direito, Ciências Jurídico-Civilísticas, Universidade de Coimbra, Coimbra, 2013, p. 162. Disponível em: <https://estudogeral.uc.pt/handle/10316/22409>. Acesso em: 03 mar. 2024.

¹⁴⁷ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 45.

¹⁴⁸ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 51.

objetiva a eliminação da possibilidade de existência de informações extrarregistrais relevantes para o terceiro adquirente.¹⁴⁹

Sistemas de registro de direitos que protegem o tráfico jurídico com base no princípio da aparência jurídica resultante da publicidade, e que, por conseguinte, resguardam terceiros adquirentes que confiaram legitimamente nas informações registradas, são evidenciados nos modelos de registro imobiliário da Alemanha e da Espanha.

Na Alemanha, o legislador – com o objetivo de criar um modelo que promovesse a segurança do tráfico imobiliário e uma maior dinamicidade na circulação de bens – optou por adotar o modelo de modo puro, caracterizado pela completa abstração do título que leva a transmissão da propriedade.¹⁵⁰

No sistema alemão, somente se constitui o direito real mediante o registro do título¹⁵¹. Entretanto, o documento submetido a registro não é o título obrigacional, como por exemplo o contrato de compra e venda, mas outro documento, em que o vendedor autoriza o registro em nome do comprador, conhecido como negócio jurídico real ou de disposição, originalmente chamado de *Auflassung*.¹⁵²

O negócio jurídico real ou de disposição não se confunde com o negócio obrigacional. Enquanto este se limita a vincular as partes, aquele é o acordo executivo que visa produzir uma modificação real¹⁵³. Essa característica é própria do direito alemão, que inseriu o princípio da abstração, segundo o qual o negócio jurídico de disposição tem sua validade e eficácia independentes do negócio jurídico obrigacional.¹⁵⁴

¹⁴⁹ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 50.

¹⁵⁰ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modena. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 178.

¹⁵¹ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário**: teoria geral. Curitiba: Juruá Editora, 2017, p. 49.

¹⁵² KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modena. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 178.

¹⁵³ JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos substantivos do Registo Predial**: terceiros para efeitos de registo. Tese (Doutorado) - Curso de Direito, Ciências Jurídico-Civilísticas, Universidade de Coimbra, Coimbra, 2013, p. 174. Disponível em: <https://estudogeral.uc.pt/handle/10316/22409>. Acesso em: 03 mar. 2024.

¹⁵⁴ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modena. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 178.

De outro modo, o negócio obrigacional impõe as partes a celebração do negócio real, encerrando a causa do negócio dispositivo. Contudo, seus efeitos se manifestam exclusivamente entre as partes, no âmbito dos direitos obrigacionais. Dessa forma, o negócio obrigacional carece completamente de transcendência real.

Em contrapartida, o negócio real visa à constituição, transmissão, modificação ou extinção dos direitos reais, atuando como um contrato abstrato, desvinculado da causa.¹⁵⁵

Monica Jardim leciona que “a relação entre ambos os negócios pode explicar-se considerando o acordo real como desenvolvimento do negócio obrigacional. O acordo real surge, assim, como negócio de cumprimento ou execução”¹⁵⁶.

Assim, sem o negócio jurídico real ou acordo real, a inscrição não poderá ser realizada no assento registral. Além disso, conforme supramencionado, no direito registral alemão, somente com a inscrição que se opera a constituição, modificação, transmissão ou extinção de um direito real sobre um imóvel.

O modelo alemão de abstração visa garantir maior segurança ao sistema, pois a validade e a eficácia do negócio jurídico obrigacional não afetam a validade e a eficácia do negócio jurídico real¹⁵⁷. Significa dizer que eventuais vícios do negócio jurídico obrigacional não atingem a transmissão da propriedade.

Assim explica Vitor Frederico Kumpel: “aquele que adquire de pessoa que celebrou contrato de compra e venda com vício, mas que adquiriu a propriedade por *Auflassung* e inscrição válida, não tem que se preocupar com eventual anulação do negócio jurídico obrigacional”.¹⁵⁸

Para garantir essa proteção, o Código Civil alemão consagra, no § 891, o princípio da legitimação, o qual estabelece que se um direito inscrito é encontrado em

¹⁵⁵ JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos substantivos do Registo Predial**: terceiros para efeitos de registo. Tese (Doutorado) - Curso de Direito, Ciências Jurídico-Civilísticas, Universidade de Coimbra, Coimbra, 2013, p. 175. Disponível em: <https://estudogeral.uc.pt/handle/10316/22409>. Acesso em: 03 mar. 2024.

¹⁵⁶ JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos substantivos do Registo Predial**: terceiros para efeitos de registo. Tese (Doutorado) - Curso de Direito, Ciências Jurídico-Civilísticas, Universidade de Coimbra, Coimbra, 2013, p. 176. Disponível em: <https://estudogeral.uc.pt/handle/10316/22409>. Acesso em: 03 mar. 2024.

¹⁵⁷ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 178.

¹⁵⁸ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 179.

favor de alguém, presume-se que este direito lhe pertence e se caso esse direito encontra-se cancelado, presume-se que esse direito não existe.¹⁵⁹

Além disso, a fim de ampliar o efeito protetor do terceiro adquirente, o artigo 892 do Código Civil alemão efetiva o princípio da fé pública registral. Dessa forma, quando a situação jurídica inscrita não coincide com a situação jurídica real, o conteúdo do registro é considerado como íntegro e exato em benefício daquele que adquire de boa-fé por meio de negócio jurídico.¹⁶⁰

Em suma, o terceiro de boa-fé, que adquire um direito real por intermédio de negócio jurídico constante no assento registral, é protegido, porque confiou na existência do direito real inscrito no registro, quer tenha adquirido a título oneroso ou a título gratuito.

Em relação à publicidade, diferentemente de como ocorre no Brasil, o acesso às informações constantes no registro imobiliário alemão é restrito àqueles que tiverem interesse jurídico justificado, no caso, proprietário e adquirente do direito. Além disso, o sistema alemão também incorpora o princípio do trato sucessivo ou da continuidade, exigindo a prévia inscrição daquele que concede o direito para a concretização do registro, uma vez que ninguém pode conceder mais direitos do que se possui.¹⁶¹

Além do modelo alemão, cita-se como exemplo de sistema de registro de direitos (forte) o modelo espanhol.

O sistema de registro imobiliário espanhol, diferentemente do germânico, adota o modelo de título e modo para transmissão de propriedade. Além disso, o modelo espanhol não faz a diferenciação entre o negócio obrigacional e o negócio de disposição, como adotado pelo sistema alemão.

¹⁵⁹ JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos substantivos do Registo Predial**: terceiros para efeitos de registo. Tese (Doutorado) - Curso de Direito, Ciências Jurídico-Civilísticas, Universidade de Coimbra, Coimbra, 2013, p. 179. Disponível em: <https://estudogeral.uc.pt/handle/10316/22409>. Acesso em: 03 mar. 2024.

¹⁶⁰ JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos substantivos do Registo Predial**: terceiros para efeitos de registo. Tese (Doutorado) - Curso de Direito, Ciências Jurídico-Civilísticas, Universidade de Coimbra, Coimbra, 2013, p. 180. Disponível em: <https://estudogeral.uc.pt/handle/10316/22409>. Acesso em: 03 mar. 2024.

¹⁶¹ SERRA, Márcio Guerra *et al.* **Registro de Imóveis I**: parte geral. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. Coordenação Chistiano Cassettari, p. 83.

Assim explica Monica Jardim:

a modificação jurídico-real baseia-se no título causal que é, simultaneamente, obrigacional e dispositivo, muito embora não seja suficiente para produzir o efeito real e tenha de ser complementado pelo modo de adquirir; o título surge como causa da atribuição patrimonial; a *traditio* como o elemento que realiza, consuma ou executa, efectivamente, a referida atribuição.¹⁶²

Sendo assim, para que ocorra a constituição de um direito real baseada em um negócio jurídico, é necessário que, além da validade desse negócio obrigacional, seja realizada a entrega da coisa (*traditio*), a fim de se efetivar a constituição de direito real. No entanto, de acordo com o Código Civil espanhol, admite-se a *traditio* meramente instrumental.¹⁶³

Enquanto a *traditio* é o ato de execução do acordo de vontade das partes constante no título destinado a concluir o processo aquisitivo, traduzindo-se no modo de adquirir o domínio, a inscrição, por sua vez, busca consolidar a mutação jurídico-real que já ocorreu anteriormente, a fim de conferir-lhe publicidade, assumindo assim, uma função declarativa, além de constituir um meio de prova e defesa do direito.¹⁶⁴

Dessa forma, a inscrição registral no modelo espanhol, normalmente, não assume o papel de modo de aquisição do direito. Assim, em caso de venda de um bem passível de registro, Monica Jardim apresenta três possíveis cenários:¹⁶⁵

1) Sem a entrega da coisa (*traditio*) e sem a devida inscrição: não há transferência de propriedade;

¹⁶² JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos substantivos do Registo Predial**: terceiros para efeitos de registo. Tese (Doutorado) - Curso de Direito, Ciências Jurídico-Civilísticas, Universidade de Coimbra, Coimbra, 2013, p. 292. Disponível em: <https://estudogeral.uc.pt/handle/10316/22409>. Acesso em: 03 mar. 2024.

¹⁶³ JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos substantivos do Registo Predial**: terceiros para efeitos de registo. Tese (Doutorado) - Curso de Direito, Ciências Jurídico-Civilísticas, Universidade de Coimbra, Coimbra, 2013, p. 292. Disponível em: <https://estudogeral.uc.pt/handle/10316/22409>. Acesso em: 03 mar. 2024.

¹⁶⁴ JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos substantivos do Registo Predial**: terceiros para efeitos de registo. Tese (Doutorado) - Curso de Direito, Ciências Jurídico-Civilísticas, Universidade de Coimbra, Coimbra, 2013, p. 293. Disponível em: <https://estudogeral.uc.pt/handle/10316/22409>. Acesso em: 03 mar. 2024.

¹⁶⁵ JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos substantivos do Registo Predial**: terceiros para efeitos de registo. Tese (Doutorado) - Curso de Direito, Ciências Jurídico-Civilísticas, Universidade de Coimbra, Coimbra, 2013, p. 294. Disponível em: <https://estudogeral.uc.pt/handle/10316/22409>. Acesso em: 03 mar. 2024.

2) Com a entrega da coisa e com a inscrição: presume-se que o titular inscrito é o legítimo possuidor, considerando transferida a propriedade, tanto *inter partes* quanto em face de terceiros e;

3) Com a entrega da coisa, mas sem a inscrição: o direito à propriedade é adquirido, porém, sem a produção da oponibilidade em face de direitos incompatíveis que acedam ao registro.

Assim sendo, aquele que adquirir um direito real e proceder à sua devida inscrição estará protegido face a fatos jurídicos não registrados. Essa proteção baseia-se na formação de uma aparência negativa, conforme estabelecido no artigo 32 da Lei Hipotecária espanhola, que estipula que “os títulos de domínio ou de outros direitos reais sobre bens imóveis, que não estejam devidamente inscritos ou anotados no Registro [...], não prejudicam um terceiro”.¹⁶⁶

O terceiro de boa-fé que adquire um direito real confiando nas informações publicizadas nas tábulas registrais, será mantido no seu direito mesmo que o fato jurídico subjacente do transferente seja inexistente, nulo, sujeito à anulação, entre outros cenários, ou ainda, mesmo diante de possíveis vícios exclusivamente registrais.¹⁶⁷

Essa proteção concedida ao terceiro adquirente baseia-se na criação de uma aparência jurídica positiva, resultante da aplicação do princípio da fé pública registral presente no modelo espanhol. Assim, a aquisição do terceiro não pode ser atacada com base em razões que não estejam registradas no próprio Registro.¹⁶⁸

Para gozar da proteção conferida pelo princípio da fé pública registral, o terceiro adquirente deve atender a determinados requisitos. É necessário que tenha realizado a aquisição por meio de um negócio jurídico válido no momento da inscrição. Além disso, é preciso que esteja agindo de boa-fé no momento da celebração do acordo de

¹⁶⁶ JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos substantivos do Registo Predial**: terceiros para efeitos de registo. Tese (Doutorado) - Curso de Direito, Ciências Jurídico-Civilísticas, Universidade de Coimbra, Coimbra, 2013, p. 295. Disponível em: <https://estudogeral.uc.pt/handle/10316/22409>. Acesso em: 03 mar. 2024.

¹⁶⁷ JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos substantivos do Registo Predial**: terceiros para efeitos de registo. Tese (Doutorado) - Curso de Direito, Ciências Jurídico-Civilísticas, Universidade de Coimbra, Coimbra, 2013, p. 295. Disponível em: <https://estudogeral.uc.pt/handle/10316/22409>. Acesso em: 03 mar. 2024.

¹⁶⁸ JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos substantivos do Registo Predial**: terceiros para efeitos de registo. Tese (Doutorado) - Curso de Direito, Ciências Jurídico-Civilísticas, Universidade de Coimbra, Coimbra, 2013, p. 297. Disponível em: <https://estudogeral.uc.pt/handle/10316/22409>. Acesso em: 03 mar. 2024.

vontades, tenha adquirido por meio de um negócio jurídico oneroso, obtenha a propriedade daquele que figurava como titular no título registral e, por fim, tenha efetuado a inscrição registral em seu favor. Esses critérios são fundamentais para garantir a eficácia da proteção conferida pelo sistema registral espanhol.¹⁶⁹

Além dos modelos supramencionados, outro exemplo de registro de direitos forte é o sistema australiano também denominado de Registro Torrens.

Desenvolvido por Robert Richard Torrens, filho de colonizadores da Austrália do Sul, o sistema Torrens representa um modelo puro de transmissão imobiliária. No âmago desse sistema, o título proveniente da matrícula é considerado absoluto, ou seja, invulnerável a contestações. A alienação do direito imobiliário só se efetiva mediante o registro, consolidando assim a segurança e a incontestabilidade inerentes a esse método.¹⁷⁰

O Registro Torrens implica na emissão de uma cédula que representa o direito inscrito. Nessa cédula, estão detalhadas não apenas a especificação do direito e de seu titular, mas também a identificação detalhada do imóvel em questão. Como resultado, os elementos constantes nessa cédula geram uma presunção *iure et de iure*, com efeito sanante, tonando-se, dessa forma, inatacável. Assim, se a realidade jurídica não estiver em conformidade com o registro, cabe a essa realidade mudar, uma vez que o registro passa a ser a realidade jurídica.¹⁷¹

A presunção absoluta gerada pelo sistema Torrens torna o tráfico jurídico extremamente seguro e rápido e decorre diretamente da publicidade registral, uma vez que tudo o que seja oponível a terceiros está no registro e o que não estiver presume-se inexistente.¹⁷²

A falta de segurança jurídica na circulação de bens imóveis, decorrente da ausência de um modelo registral eficiente para estabelecer ou transferir a propriedade desses bens foi o impulso para a adoção de um sistema alternativo em alguns países, como os Estados Unidos e o Brasil.

¹⁶⁹ JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos substantivos do Registo Predial**: terceiros para efeitos de registo. Tese (Doutorado) - Curso de Direito, Ciências Jurídico-Civilísticas, Universidade de Coimbra, Coimbra, 2013, p. 297-302. Disponível em: <https://estudogeral.uc.pt/handle/10316/22409>. Acesso em: 03 mar. 2024.

¹⁷⁰ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 195.

¹⁷¹ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 52.

¹⁷² BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 52.

Devido às deficiências encontradas no sistema de registro norte-americano, alguns Estados adotaram o sistema Torrens como forma de aumentar a segurança na circulação de bens. No entanto, esse sistema não substituiu o registro de instrumentos, que continua sendo a regra nos Estados Unidos, de maneira que o sistema Torrens está disponível em caráter optativo, paralelamente ao sistema nativo.¹⁷³

Salienta-se que o sistema Torrens é bastante menosprezado pelas companhias de seguros norte-americanas, visto que, devido à reduzida segurança proporcionada pelo sistema de instrumentos, fez com que o mercado dos seguros de títulos crescesse exponencialmente.¹⁷⁴

No Brasil, por sua vez, o sistema Torrens foi adotado a partir de 1890, no início da República. Diante das dificuldades e da demora prevista para uma reforma no Registro de Imóveis, que, em sua implementação, exigiria modificações em diversos textos legislativos ainda não codificados naquela época, o Governo julgou mais pertinente disponibilizar, para escolha dos cidadãos, o Registro Torrens.¹⁷⁵

Dessa forma, em resposta à justificativa apresentada pelo então Ministro da Fazenda, Rui Barbosa, o governo, ávido por estabelecer um sistema imobiliário robusto em termos de segurança e alinhado aos objetivos de seu programa econômico, oficializou a adoção do sistema Torrens, por meio do Decreto nº 451-B, datado de 31 de maio de 1890.¹⁷⁶

Atualmente, o referido sistema está disciplinado entre os artigos 277 e 288 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973).¹⁷⁷

Da mesma forma que nos Estados Unidos, o sistema Torrens no Brasil é facultativo, cabendo ao interessado fazer o pedido à serventia do local da situação do imóvel, devendo cumprir todos os requisitos elencados no artigo 278 Lei de Registros

¹⁷³ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 194.

¹⁷⁴ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 195.

¹⁷⁵ CARVALHO, Afranio de. **Registro de imóveis**: comentário ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com alterações da Lei nº 6.216, de 1975. 2. ed. Rio de Janeiro, Forense, 1977, p. 471.

¹⁷⁶ CARVALHO, Afranio de. **Registro de imóveis**: comentário ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com alterações da Lei nº 6.216, de 1975. 2. ed. Rio de Janeiro, Forense, 1977, p. 472.

¹⁷⁷ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe Sobre Os Registros Públicos, e Dá Outras Providências. Brasília, 31 dez. 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 05 mar. 2024.

Públicos. No entanto, o artigo 277 do mesmo diploma legal estipula que o sistema Torrens somente pode ser utilizado para imóveis rurais.¹⁷⁸

Além disso, diferentemente de como ocorre na Austrália, onde o processo é essencialmente administrativo, no Brasil, o processo Torrens para se efetivar, deve passar pelo crivo judicial.¹⁷⁹

Apesar de seu atrativo inicial ao oferecer uma matrícula mais valorizada em comparação com a inscrição comum, o Registro Torrens tornou-se menos procurado ao longo do tempo, especialmente após as várias evoluções legislativas que conferiram maior robustez ao Registro de Imóveis.

O rigoroso encadeamento das transmissões, que impede a inscrição do imóvel em nome de quem não é efetivamente o proprietário, passou a atender de maneira eficaz ao propósito inicial do Registro Torrens. Com isso, a busca por outro registro para o mesmo fim, que envolvia um processo prévio de depuração dominial mais demorado e dispendioso, acessível apenas aos mais abastados, perdeu sua justificativa. Assim, apesar de ainda vigente, o Registro Torrens caiu em desuso.¹⁸⁰

Expostos os principais sistemas registrais à luz do direito comparado, inicia-se o estudo argumentativo para justificar a necessidade de adequação do sistema registral imobiliário brasileiro ao modelo mais seguro de tutela do tráfego jurídico.

¹⁷⁸ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe Sobre Os Registros Públicos, e Dá Outras Providências. Brasília, 31 dez. 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 10 mar. 2024.

¹⁷⁹ CARVALHO, Afranio de. **Registro de imóveis**: comentário ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com alterações da Lei nº 6.216, de 1975. 2. ed. Rio de Janeiro, Forense, 1977, p. 473.

¹⁸⁰ CARVALHO, Afranio de. **Registro de imóveis**: comentário ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com alterações da Lei nº 6.216, de 1975. 2. ed. Rio de Janeiro, Forense, 1977, p. 475.

3 A TUTELA DA APARÊNCIA JURÍDICA COMO FORMA DE PROTEÇÃO DO TERCEIRO ADQUIRENTE DE BOA-FÉ

3.1 PRINCÍPIO DA FÉ PÚBLICA REGISTRAL

Vista a Teoria Geral do Registro de Imóveis (capítulo 1) e os principais sistemas registrais imobiliários à luz do direito comparado (capítulo 2), é salutar, neste momento, fazer uma breve retomada dos aspectos históricos do Registro de Imóveis no Brasil, com destaque, agora, para as transformações do pensamento jurídico doutrinário da época acerca da eficácia material, com o objetivo de justificar a exigência do mercado de um sistema registral mais seguro que proporcione maior estabilidade nas relações jurídicas imobiliárias.

A temática está inserida no contexto do princípio da fé pública registral, uma vez que as posições doutrinárias da época e atuais, em geral, foram se moldando e se desenvolvendo sob a ótica da incidência ou não do referido brocardo no sistema registral brasileiro ou até mesmo do seu grau de aplicação. Por isso, faz-se uma análise conjunta do histórico das posições dos estudiosos do Direito com o exame da adoção ou não do princípio da fé pública registral pelo Brasil.

Recorda-se que, desde o descobrimento do Brasil, em meados de 1500, até 1843, não havia um sistema de registro acerca das transações de bens imóveis, até mesmo porque os indivíduos detinham apenas a posse, inicialmente, de terras públicas, por meio do regime das sesmarias, e, em momento posterior, com o registro do vigário, houve uma espécie de legitimação da posse.

Com a edição da Lei Orçamentária nº 317/1843, surgiu o Registro de Hipotecas, que marcou o nascimento do registro imobiliário no Brasil, no entanto voltado à proteção das garantias reais e não do direito de propriedade em si. Devido a diversos problemas encontrados como a falta de regulamentação das propriedades e a ausência de requisitos de especialidade e publicidade da lei, o Registro de Hipotecas nunca teve a eficácia almejada.

Como resposta à problemática, foi editada a Lei nº 1.237, de 1864, que instituiu o Registro Geral, que abrangia a transcrição de títulos de transmissão de imóveis, a instituição de ônus reais e a inscrição de hipotecas.¹⁸¹

Embora a Lei nº 1.237/1864 tenha representado um grande avanço no âmbito do direito imobiliário registral no país, com a instituição da inscrição para a transmissão de direitos reais, a publicidade produzida por ela não gerava prova de domínio, conforme disposto no § 4º do artigo 8º da referida lei, *in verbis*: “a transcrição não induz a prova do domínio que fica salvo a quem fôr”.¹⁸²

Nesse aspecto, houve uma crítica veemente de Didimo Agapito da Veiga, à época, Presidente do Tribunal de Contas Federal e Professor da Faculdade Livre de Direito, o qual defendia que de nada adianta um mecanismo registral que gera apenas indicações de domínio, que podem estar eivadas de vício originário e, conseqüentemente, iludir os institutos da hipoteca, sujeitando os imóveis à reivindicação. Para ele, somente uma eficiente coordenação do registro da circulação da propriedade imobiliária pode fornecer subsídios para a perfeição do sistema hipotecário.¹⁸³

Nas palavras de Didimo Agapito da Veiga:

É, pois, incontestável que se a transcrição do título de transferência de domínio não produzir, como efeito, a declaração legal da propriedade em favor do adquirente inscrito:

- a) o credor hipotecário não encontrará na transcrição base segura para aquilatar da garantia real sobre a qual contratou;
- b) desde que a transcrição não purga os vícios da aquisição, a propriedade do adquirente, que não houver pago o preço da venda, sendo rescindível a despeito da transcrição, esta servirá apenas para induzir em erro o capitalista, que acabará por evitar a aplicação de capitais à hipoteca, e o resultado do mecanismo hipotecário engendrado, será negativo, ainda mais, será prejudicial ao crédito territorial.

Destes princípios decorre que só oferece assento seguro ao regime hipotecário o mecanismo do registro em que:

- a) a transcrição for a expressão não da publicidade da transferência dos imóveis, com os vícios e defeitos inerentes a estes, mas o registro do verdadeiro estado do imóvel em referência ao seu proprietário;
- b) se prevalecer para tal efeito não somente com referência aos terceiros, mas às próprias partes contratantes.¹⁸⁴

¹⁸¹ BRASIL. **Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864**. Reforma a Legislação Hypothecaria, e estabelece as bases das sociedades de credito real. Rio de Janeiro, 24 set. 1864. art. 7º.

¹⁸² BRASIL. **Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864**. Reforma a Legislação Hypothecaria, e estabelece as bases das sociedades de credito real. Rio de Janeiro, 24 set. 1864. § 4º do art. 8º.

¹⁸³ VEIGA, Didimo Agapito da. **Direito Hipotecário**: comentário ao decreto 169A, de 19.01.1890. Rio de Janeiro: Laemmert, 1899, p. 273-274.

¹⁸⁴ VEIGA, Didimo Agapito da. **Direito Hipotecário**: comentário ao decreto 169A, de 19.01.1890. Rio de Janeiro: Laemmert, 1899, p. 274-275.

Em suma, segundo Didimo Agapito da Veiga, a publicidade gerada pelo registro deveria produzir uma eficácia maior do que simplesmente publicizar as transferências dos domínios dos imóveis, pois, somente assim, ofereceria segurança ao sistema hipotecário.¹⁸⁵

Observa-se que, naquela época, a sociedade brasileira já percebia a necessidade de contar com um sistema de registro imobiliário mais eficaz, capaz de oferecer uma garantia mais sólida para impulsionar o crédito imobiliário e, conseqüentemente, aumentar a circulação de riqueza.

Durante o período compreendido entre a Lei nº 1.237/1864 até antes da entrada em vigor do Código Civil de 1916, segundo a doutrina, o sistema de publicidade imobiliária exibia características predominantemente francesas. Isso porque, embora divulgasse as informações a todos, não se resguardava a segurança jurídica do tráfico imobiliário.¹⁸⁶

Nesse período, é possível verificar duas correntes hermenêuticas a respeito dos efeitos da transcrição. Uma corrente, considerada minoritária, encontrada na doutrina de Nicolau Baldino Filho¹⁸⁷ e na obra de Vitor Frederico Kumpel¹⁸⁸, entende que a transcrição do título gerava efeitos meramente declaratórios e não constitutivos, de modo que não produzia prova de domínio.

A segunda corrente, adotada pela doutrina mais qualificada, sendo a tese vencedora, segundo Leonardo Brandelli¹⁸⁹, era defendida na época por Lafayette Rodrigues Pereira, o qual afirmava que a transcrição era requisito imprescindível para a transferência do domínio de imóveis. Nas palavras do autor: “Um domínio que só é domínio entre os contratantes, mas que não o é em relação a terceiros, é uma monstruosidade que repugna à razão”¹⁹⁰, ainda acrescenta que “entre nós a transcrição é hoje o modo legal de transferência de domínio sobre os imóveis. A

¹⁸⁵ VEIGA, Didimo Agapito da. **Direito Hipotecário**: comentário ao decreto 169A, de 19.01.1890. Rio de Janeiro: Laemmert, 1899, p. 274.

¹⁸⁶ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 212.

¹⁸⁷ BALBINO FILHO, Nicolau. **Direito Imobiliário Registral**. São Paulo: Saraiva, 2001, p. 166.

¹⁸⁸ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 135.

¹⁸⁹ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 217.

¹⁹⁰ PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das Coisas**. Brasília: Senado Federal: Superior Tribunal de Justiça, 2004, p. 176.

tradição continua a subsistir, mas tão somente para a transmissão do domínio que tem por objeto os moveis”¹⁹¹.

Lafayette menciona que a tradição, derivada do direito romano, é insuficiente para conferir à transferência de domínio a necessária autenticidade e publicidade. Ele argumenta que essa abordagem tradicional pode permitir alienações secretas, devido à sua falta de autenticidade e transparência.¹⁹²

Contudo, apesar de a transcrição ser considerada o método de transferência de domínio dos direitos reais, entendia-se que ela não oferecia uma evidência clara do estado exato da propriedade. Esse fato gerou diversas críticas, como evidenciado pela perspectiva de Didimo da Veiga, mencionada anteriormente.

Clóvis Beviláqua, responsável pela elaboração do projeto do Código Civil, expressou críticas à eficácia da transcrição no registro imobiliário brasileiro, baseada no modelo francês. Sua proposta visava aproximar o direito brasileiro ao modelo alemão, onde o registro conferia prova de domínio sobre os bens imóveis.¹⁹³

Entretanto, ao ser submetido à comissão revisora, o Projeto de Clóvis Beviláqua sofreu uma alteração substancial no que tange à eficácia produzida no registro de imóveis. A comissão editou o texto com o intuito de manter o *status quo* que existia antes da proposta do novo Código Civil. Com isso, iniciou-se uma batalha jurídica acerca da definição de qual seria a eficácia adotada no registro imobiliário no Código Civil brasileiro.¹⁹⁴

Em defesa ao seu projeto, Clóvis Beviláqua, inspirado por Didimo da Veiga, explicou que a inovação do projeto proposto consistia na instituição da aplicação do princípio da fé pública registral como forma de conferir ao registro o valor de prova cabal em relação a terceiros de boa-fé, e ao manter o sistema vigente, de nada inovaria o novo código proposto.¹⁹⁵

Assim, após longas discussões jurídicas a respeito de manter ou não a edição feita pela comissão revisora, o texto original do projeto de Clóvis Beviláqua foi mantido.

¹⁹¹ PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das Coisas**. Brasília: Senado Federal: Superior Tribunal de Justiça, 2004, p, 166.

¹⁹² PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das Coisas**. Brasília: Senado Federal: Superior Tribunal de Justiça, 2004, p, 162-163.

¹⁹³ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis: Eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 222.

¹⁹⁴ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis: Eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 222.

¹⁹⁵ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis: Eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 222.

No entanto, a partir da promulgação do Código Civil, iniciou-se um novo debate a fim de determinar qual a eficácia produzida no registro de imóveis.

Lysippo Garcia¹⁹⁶, em linha com Philadelpho Azevedo¹⁹⁷, interpretou que o Código Civil de 1916 introduziu no direito brasileiro o princípio da fé pública registral, protegendo os terceiros adquirentes de boa-fé e a título oneroso, que confiavam nas informações divulgadas no registro imobiliário.

Os autores que defendiam a aplicação do princípio da fé pública registral no sistema pátrio argumentavam que, embora o Código Civil de 1916 não mencionasse expressamente a fé pública registral, tal como ocorria no Código Civil alemão, isso não significava a ausência do referido princípio no Brasil, pois sua aplicação derivava da interpretação do Código.¹⁹⁸

Clóvis Beviláqua, na obra *Direito das Coisas*, reiterou sua intenção de aplicar os princípios do direito germânico ao direito imobiliário brasileiro, como forma de fortalecer o sistema. Nas palavras do autor:

Adoptou o Código Civil o systema germanico da transferencia da propriedade immovel, ainda que tivesse de dar-lhe feição mais adequada ás condições do paiz, sem, todavia, prejudicar-lhe a vantagem principal, que é a segurança, pela força probante do registro.¹⁹⁹

Ainda, o autor reforça a proteção do terceiro adquirente de boa-fé como resultado da aplicação do princípio da fé pública registral:

Os principios, que a doutrina destaca no systema germânico são os seguintes: a) publicidade, de que é órgão o registro de immoveis (Código Civil, art. 856); b) **força probante, fundada na fé pública do registro**, presurnindo-se pertencer o direito real á pessoa em cujo nome se inscreveu ou transcreveu (art. 859), presumpção juris tantum, que pode ser destruida por acção annullatoria do registro (art. 850); e c) legalidade, resultante do direito conferido ao official do registro de examinar os documentos trazidos para a inscrição ou transcrição, e oppor as duvidas, que tiver sobre a sua legalidade (art. 834).

Todos esses princípios figuram no Código Civil brasileiro.²⁰⁰ (grifou-se)

¹⁹⁶ GARCIA, Lysippo. **O Registro de Imóveis**: a transcrição. v.1. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1922. p. 104-105.

¹⁹⁷ AZEVEDO, Philadelpho. **Registro de Imoveis**: valor da transcrição. Rio de Janeiro: Livraria Jacintho Editora, 1942, p. 89.

¹⁹⁸ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 231.

¹⁹⁹ BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas Vol. I**: 1859-1944. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2003, p. 147.

²⁰⁰ BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas Vol. I**: 1859-1944. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2003, p. 147-148.

Além da doutrina majoritária, esse entendimento era refletido também na jurisprudência, como evidenciado pela posição adotada pela Corte da Apelação do Rio de Janeiro, pelo Tribunal da Relação de Minas e pelo Tribunal de Justiça de São Paulo.²⁰¹

Assim, decidiu, v.g., a 1^o Câmara Civil do Tribunal de Justiça de São Paulo, na Apelação nº 11.565, de 11 de agosto de 1941, que era improcedente ação reivindicatória para reaver propriedade adquirida a *non domino* mediante venda com uso de procuração falsa, diante da negligência dos verdadeiros proprietários em não publicizar no registro predial nenhuma medida para evitar que terceiros de boa-fé adquirissem a propriedade invalidamente transmitida, bem como em razão da boa-fé dos terceiros adquirentes, que tomaram todas as cautelas exigidas pelo ordenamento e confiaram na informação publicizada pelo registro.²⁰²

Contrapondo-se a essa visão, a doutrina de Soriano Neto, que inicialmente era considerada minoritária nas décadas de 1940, começou a ganhar relevância ao criticar a ideia de que o direito brasileiro teria adotado a fé pública registral, argumentando que essa concepção representava uma heresia jurídica decorrente de uma compreensão inadequada do Direito alemão.²⁰³

Soriano Neto entendia não ser possível a aplicação do princípio da fé pública registral no sistema brasileiro, pois este não possuía uma base sólida capaz de garantir segurança e equilíbrio entre os interesses do verdadeiro proprietário e dos terceiros de boa-fé. Segundo o autor, o sistema fundiário alemão era um pré-requisito essencial para a implementação eficaz do princípio da fé pública, e sem ele, essa aplicação seria impossível.²⁰⁴

Além disso, para o autor, o artigo 859 do Código Civil de 1916 era cópia do § 891 do Código alemão, o qual estabelecia apenas uma presunção "*juris tantum*" do conteúdo do registro. O artigo que expressava a aplicação da fé pública registral no código alemão originava dos §§ 892 e 893, os quais não foram reproduzidos no Código Civil brasileiro.²⁰⁵

²⁰¹ PRADO, Francisco Bertino de Almeida. **Transmissão da Propriedade Imovel**. São Paulo: Saraiva & Comp., 1934, p. 344-345.

²⁰² BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis: Eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 235.

²⁰³ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis: Eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 236.

²⁰⁴ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis: Eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 237.

²⁰⁵ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis: Eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 237.

Assim, após a década de 1940, a tese de Soriano Neto, que fora acompanhada por outros doutrinadores, tornou-se majoritária, sendo adotada inclusive pelos Tribunais.²⁰⁶

Anos mais tarde, com a promulgação da Lei nº 6.015/1973, o sistema jurídico brasileiro passou por uma significativa transformação ao substituir o sistema de registro pessoal pelo sistema de registro real.²⁰⁷

Afranio de Carvalho, em comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015/1973, sustentava que o sistema jurídico nacional, embora apenas adotasse o princípio da presunção até então, passava, a partir daquela legislação, a reunir os requisitos necessários para a aplicação do princípio da fé pública registral. Conforme expresso pelo autor.

Se é certo que o Código Civil adotou o princípio da presunção, também o é que deixou de adotar o princípio de fé pública, pois, dos dois artigos contíguos do Código Civil Alemão, só copiou o concernente à presunção. Daí a conveniência de copiar agora o segundo, de acordo com a tendência da doutrina, já que, não só se reúnem nesta altura condições mais propícias para recebê-lo, como principalmente se introduz no registro imobiliário a folha especial, considerada seu natural sustentáculo. Segundo a opinião mais cautelosa, a folha, no Direito Formal, condiciona a fé pública, no Direito Material.²⁰⁸

No entanto, o entendimento de que o Código Civil de 1916 adotou a presunção *juris tantum* em relação a eventual terceiro adquirente de boa-fé se pacificou, conforme constata-se na decisão do Supremo Tribunal Federal no julgamento do Recurso Extraordinário nº 109.552-1/PR de 12 de agosto de 1986: “É inequívoco que o entendimento de que essa presunção, diversamente do que ocorre com outros sistemas jurídicos, não é absoluta, mas relativa, *juris tantum*, podendo ser elidida por prova em contrário”.²⁰⁹

A fim de não deixar qualquer dúvida a respeito da eficácia produzida pelo sistema registral, a comissão liderada por Miguel Reale, encarregada da elaboração do anteprojeto do novo Código Civil, procurou manter o entendimento consagrado

²⁰⁶ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 241.

²⁰⁷ BALBINO FILHO, Nicolau. **Direito Imobiliário Registral**. São Paulo: Saraiva, 2001, p. 172.

²⁰⁸ CARVALHO, Afranio de. **Registro de imóveis**: comentário ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com alterações da Lei nº 6.216, de 1975. 2. ed. Rio de Janeiro, Forense, 1977, p. 185.

²⁰⁹ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário Nº 109.552-1/PR**. Relator: Ministro Rafael Mayer. Brasília, 12 de agosto de 1986. Disponível em: <https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=200762>. Acesso em: 09 abr. 2024.

pela doutrina e jurisprudência sobre o assunto. Nesse sentido, incluiu-se dispositivo com o objetivo de deixar explícita a opção pelo afastamento da proteção ao terceiro adquirente de boa-fé em prol da busca pela segurança jurídica estática.²¹⁰

Enquanto no Código Civil de 1916 o legislador aparenta não ter esclarecido completamente seu posicionamento sobre a proteção do terceiro adquirente de boa-fé, gerando um intenso debate jurídico tanto na doutrina quanto na jurisprudência, no projeto para o Código Civil de 2002, não restaram dúvidas. Isso porque, no parágrafo único do artigo 1.247 foi incluída uma disposição clara acerca da não proteção do adquirente de boa fé. Dispõe o referido artigo: “Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente”²¹¹.

Para Vitor Frederico Kümpel, “a redação do Código Civil pretende, ao mesmo tempo, manter a eficácia do registro imobiliário alcançada durante a vigência do Código Civil de 1916 e garantir maior segurança jurídica ao processo de registro”²¹².

Com a vigência do novo Código Civil, a doutrina se mostrou uníssona a respeito da eficácia relativa produzida pelo registro imobiliário em relação ao terceiro adquirente de boa-fé. Nessa linha, o civilista, Sílvio de Salvo Venosa expõe seu entendimento segundo o qual “Como descrito, o registro imobiliário estabelece presunção relativa de titularidade do direito real”²¹³

Na mesma linha de raciocínio, Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald expõem que “é fundamental frisar que entre nós não vigora o princípio da fé pública do registro e presunção absoluta de propriedade, utilizado no Direito alemão”²¹⁴.

A jurisprudência também evidencia a manutenção do entendimento firmado mesmo antes da vigência do novo Código Civil, como demonstrado no julgamento do Recurso Especial nº 1.116.343/MS:

CIVIL E PROCESSO CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. REIVINDICATÓRIA. PROCURAÇÃO

²¹⁰ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 249.

²¹¹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui O Código Civil. Brasília, 10 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 10 abr. 2024.

²¹² KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 141.

²¹³ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: reais. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017, p. 175.

²¹⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**: direitos reais. 13. ed. Salvador: Juspodivm, 2017, 976 p.

FALSA. NULIDADE ABSOLUTA. VÍCIO QUE SE TRANSMITE AOS NEGÓCIOS SUCESSIVOS. **ALEGAÇÃO DE BOA-FÉ. IMPOSSIBILIDADE.** [...].

3. Não há falar em ilegitimidade passiva para a causa, pois, conforme esclarecido pelo Tribunal de origem, os recorrentes são proprietários de parte remanescente do imóvel, e se obrigaram, em função das transferências sucessivas da área, a responder pela evicção em face dos adquirentes do terreno.

4. Tratando-se de uso de procuração falsa, de pessoa falecida, **vício insanável que gera a nulidade absoluta do contrato de compra e venda firmado com o primeiro réu, as demais venda sucessivas também são nulas, pois o vício se transmite a todos os negócios subsequentes, independente da arguição de boa-fé dos terceiros.**

5. Não houve violação ao art. 2º do CPC, pois o julgado recorrido não conferiu qualquer direito à viúva de Otaviano Malaquias da Silva, reconhecendo, apenas, que ela não participou do negócio nulo.

6. Recurso especial não conhecido.²¹⁵ (grifou-se)

No entanto, é possível concluir que o afastamento do princípio da fé pública registral diante de terceiro adquirente de boa-fé que confiou na informação constante no registro gera enorme insegurança para o tráfico jurídico, enfraquecendo-o. Isso porque os custos de transação aumentam consideravelmente, na medida em que as partes se obrigam a realizar uma análise extrarregistral de toda documentação que possa envolver o direito pretendido.

A título de exemplo, considera-se o caso de um vendedor de um bem imóvel que reside em outro Estado e lá enfrenta uma ação trabalhista. Normalmente, a informação sobre essa ação só estará disponível no cartório judicial da comarca onde ele reside ou onde está registrada a sede de sua empresa. Dessa forma, para garantir a segurança jurídica da transação, o comprador deverá realizar consultas em diversos cartórios e órgãos públicos, inclusive fora da localidade onde o imóvel de interesse está situado, o que poderá elevar consideravelmente os custos para uma aquisição segura.²¹⁶

Nesse caso, o comprador, se confiar somente nas informações constantes no assento registral do imóvel, poderá ser surpreendido por algum vício não demonstrado

²¹⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.166.343**. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Quarta turma. Brasília, 20 abr. 2010. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=200902239902&dt_publicacao=20/04/2010. Acesso em: 10 abr. 2024.

²¹⁶ BRASIL. **EMI nº 00144/2014 MF MJ MTE MDIC BACEN**. Diário Oficial da União, Brasília, 12 de setembro de 2014. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2014/Exm/ExmMPv656-14.doc. Acesso em: 10 abr. 2024.

no registro que poderá reverter a situação e atingir seu direito recém adquirido, mesmo ele estando de boa-fé.

Embora o artigo 169 da Lei nº 6.015/1973²¹⁷ estabelecesse o princípio da concentração, ou seja, determinando a obrigatoriedade de inclusão de todas as circunstâncias relevantes relacionadas ao imóvel na respectiva matrícula, a referida lei, por si só, não apresentava nenhuma sanção para o seu descumprimento. Desse modo, terceiros interessados na aquisição de um bem imóvel, que não querem ser surpreendidos por circunstâncias desconhecidas, são compelidos a buscarem informações extrarregistrais.

Diante da incerteza provocada pela carência de concentração de todas as informações relevantes sobre o imóvel na matrícula, o legislador, visando garantir maior segurança no tráfico jurídico e com o objetivo de mitigar a desinformação registral, editou a Medida Provisória nº 656, em 7 de outubro de 2014, posteriormente convertida na Lei nº 13.097 de 2015. De acordo com a exposição de motivos, o projeto da medida provisória tinha como objetivo consolidar o princípio da concentração de dados nas matrículas dos imóveis, de modo que os interessados em sua aquisição não tivessem que recorrer a informações extrarregistrais.²¹⁸

Além da concentração de informações na matrícula do imóvel, Ivan Jacopetti do Lago entende que a Lei 13.097/2015 introduziu uma modificação substancial no sistema brasileiro de registro de imóveis, reforçando sua eficácia. Segundo o autor, isso se deu por meio de dois mecanismos distintos: a inoponibilidade e a fé pública registral.²¹⁹

A inoponibilidade refere-se à incapacidade de certas circunstâncias não registradas serem opostas a terceiros, conforme previsto no artigo 54, *caput* e seus respectivos incisos. Tal dispositivo consiste em proteger o adquirente, credor ou terceiros, independentemente de sua boa-fé, em relação a determinados atos especificados pela lei. Assim, negócios jurídicos que envolvem a constituição,

²¹⁷ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe Sobre Os Registros Públicos, e Dá Outras Providências. Brasília, 31 dez. 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 12 abr. 2024.

²¹⁸ BRASIL. **EMI nº 00144/2014 MF MJ MTE MDIC BACEN.** Diário Oficial da União, Brasília, 12 de setembro de 2014. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2014/Exm/ExmMPv656-14.doc. Acesso em: 11 abr. 2024.

²¹⁹ LAGO, Ivan Jacopetti do. A Lei 13.097 de 2015 e sua Contribuição Para a Governança Fundiária. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 81, p. 155-183, 10 nov. 2016. Semestral, p. 176-177.

transferência ou modificação de direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos anteriores, desde que se enquadrem nas situações descritas nos incisos I a IV desse artigo.²²⁰

A fé pública registral, por sua vez, na visão dos autores Rafael Del-Fraro Rabêlo²²¹, Eduardo Sócrates Castanheira Filho²²² e Ivan Jacopetti do Lago²²³, embora não expressa, emerge da análise do parágrafo primeiro do artigo 54 da Lei nº 13.097 de 2015. Segundo os autores, o dispositivo efetivamente estabeleceu a eficácia material do registro imobiliário, protegendo terceiros adquirentes de boa-fé contra circunstâncias não registradas na matrícula, e por esse motivo, não podem ser prejudicados por circunstâncias das quais não tiveram conhecimento prévio. Ou seja, terceiros de boa-fé que adquirem ou recebem um imóvel em garantia ficam protegidos, inclusive em casos de evicção, contra situações jurídicas não registradas, com exceções limitadas, expressamente previstas pela lei.

No entanto, o entendimento que a Lei nº 13.097 de 2015 acolheu o princípio da fé pública registral não é pacífico. Vitor Frederico Kümpel entende que a lei, na verdade, reiterou a necessidade de registro das atuações judiciais, já previstas no artigo 167 da Lei de Registros Públicos, fortalecendo o princípio da oponibilidade dos atos jurídicos não inscritos diante dos negócios jurídicos que envolvam direitos reais sobre imóveis.²²⁴

Para Kümpel, a Lei nº 13.097 de 2015 somente ratificou a obrigatoriedade das inscrições preconizadas no *caput* do artigo 169 da Lei nº 6.015 de 1973, porém, inovou na imposição do registro para a configuração da fraude contra credores.²²⁵ O autor conclui que a garantia da veracidade do conteúdo registrado em benefício de terceiros de boa-fé é um dos efeitos do princípio da publicidade.

²²⁰ LAGO, Ivan Jacopetti do. A Lei 13.097 de 2015 e sua Contribuição Para a Governança Fundiária. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 81, p. 155-183, 10 nov. 2016. Semestral, p. 177.

²²¹ RABÊLO, Rafael Del-Fraro. **Registro de Imóveis e Fé Pública Registral no Brasil**. 2018. 232 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Direito, Programa de Pós-Graduação em Direito Privado, Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2018, p. 189.

²²² SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário: teoria geral**. Curitiba: Juruá Editora, 2017, p. 118-125.

²²³ LAGO, Ivan Jacopetti do. A Lei 13.097 de 2015 e sua Contribuição Para a Governança Fundiária. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 81, p. 155-183, 10 nov. 2016. Semestral, p. 177.

²²⁴ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral: Ofício de Registro de Imóveis**, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 322.

²²⁵ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral: Ofício de Registro de Imóveis**, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 324.

À vista disso, entende-se que, independentemente da adoção do princípio da fé pública registral, a intenção do legislador ao promulgar a Lei nº 13.097 de 2015 foi no sentido de fortalecer o tráfico jurídico em detrimento do verdadeiro proprietário. Caso contrário, a aquisição estaria sempre sujeita a riscos, sendo o comprador protegido da evicção apenas quando o vendedor cumprisse os requisitos da usucapião.

Como visto, apesar de parte da doutrina considerar que a Lei nº 13.097 de 2015 passou a acolher o princípio da fé pública registral, a legislação brasileira não apresenta de forma expressa a adoção de tal princípio na proteção do terceiro adquirente do boa-fé, nem mesmo a aplicação do princípio da presunção absoluta das informações constantes nos assentos registraes, pelo contrário, há dispositivos que demonstram de forma clara a adoção no sistema pátrio do princípio da presunção relativa.

Nesse contexto, busca-se encontrar uma solução para esse problema centrado na eficácia material gerada pela publicidade registral imobiliária. Para Leonardo Brandelli, a proteção do terceiro adquirente de boa-fé, baseada na informação registrada imobiliária, não deriva diretamente da publicidade, mas sim do princípio da tutela da aparência jurídica²²⁶.

Embora em alguns sistemas, como no Registro Torrens, essa proteção possa ser diretamente atribuída à publicidade, no sistema brasileiro, a eficácia da publicidade é relativa. Portanto, a solução para esse problema não reside apenas na publicidade registral, mas sim em princípios jurídicos mais amplos.

É necessário analisar se, mesmo sem uma disposição legal expressa, há proteção ao terceiro adquirente de boa-fé que confiou na informação registrada e, se houver, qual a extensão dessa proteção. Em resumo, a proteção do terceiro adquirente de boa-fé demonstra não ser um efeito direto da publicidade, mas sim, decorrer de princípios como da segurança jurídica e da tutela da aparência jurídica, que serão apresentados no item a seguir.²²⁷

²²⁶ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 255.

²²⁷ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 256.

3.2 PRINCÍPIO DA APARÊNCIA JURÍDICA

3.2.1 Considerações acerca da aparência no contexto jurídico

O presente item servirá para descrever o significado, a contextualização, abrangência e o alargamento feito pela doutrina e pela jurisprudência no que diz respeito à extensão da aplicação da teoria da aparência jurídica, circunstância que ampara a tese para alguns autores de que a aparência jurídica poderia ser enquadrada como princípio geral do direito ou cláusula geral dotada de valor axiológico que irradiaria efeitos para todo o ordenamento jurídico. Por isso, pretende-se, neste momento, realizar um estudo geral acerca da aparência jurídica para, no item subsequente, consolidar os argumentos que indicam a possibilidade de aplicação no sistema registral imobiliário brasileiro.

A palavra “aparência” significa aquilo que aparece exteriormente, ou seja, é o aspecto exterior de uma situação que pode ou não se revelar falso. A aparência jurídica ou aparência de direito “somente se dá quando um fenômeno manifestante faz aparecer como real aquilo que é irreal, ou seja, quando há uma descoincidência absoluta entre o fenômeno manifestante e a realidade manifestada”²²⁸.

Contextualizando, a teoria da aparência surgiu em meio à aceleração do comércio e das necessidades da vida negocial após a Revolução Industrial que demandaram uma proteção maior aos terceiros contratantes de boa-fé a fim de reconhecer como válidos atos aparentemente verdadeiros, em face da correria diária da comercialização.²²⁹

Portanto, trata-se a teoria da aparência de um mecanismo jurídico que visa proteger a pessoa de boa-fé, entendida como aquela que ignora os vícios internos de uma situação que, aparentemente, isto é, vista de fora, parece ser válida e regular.

Sob um aspecto macro, a aparência jurídica pode ser aplicada em diversos ramos do direito, a fim de resguardar os direitos de terceiros que não sabiam da mácula existente no ato ou negócio jurídico entre as partes. Trata-se, por vezes, de

²²⁸ MOTA, Maurício Jorge. **A Teoria da Aparência**. Revista da Faculdade de Direito de Campos, Campos dos Goytacazes, RJ, Ano I, n. 1, p. 152, jan/jun. 2000. Disponível em: https://bdjur.stj.jus.br/jspui/bitstream/2011/25370/teoria_aparencia.pdf. Acesso em: 10 mai. 2024.

²²⁹ MOTA, Maurício Jorge. **A Teoria da Aparência**. Revista da Faculdade de Direito de Campos, Campos dos Goytacazes, RJ, Ano I, n. 1, p. 153, jan/jun. 2000. Disponível em: https://bdjur.stj.jus.br/jspui/bitstream/2011/25370/teoria_aparencia.pdf. Acesso em: 10 mai. 2024.

uma solução criada pela própria lei ou mesmo uma construção doutrinária ou jurisprudencial, para contornar situações injustas e desproporcionais.

Inclusive, essa teoria já era exteriorizada no Código Civil de 1916 que, embora não tenha estabelecido uma teoria geral da aparência, reconheceu-a em vários dispositivos que tratavam de situações específicas, tais como os artigos 33 (domicílio aparente), 203 (posse do estado de casado), 221 (casamento putativo), 622 (aquisição ao proprietário aparente), 935 (pagamento ao credor aparente), 1.318 (mandato aparente), 1600 (herdeiro aparente), dentre outros.²³⁰

Pode-se dizer que o Código Civil de 2002 foi além ao proteger de maneira mais abrangente e incessante o terceiro de boa-fé em inúmeras situações pulverizadas no decorrer da lei civil. Aliás, nas lições de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, conforme retirado da exposição de motivos do referido Código, um dos três pilares que o sustenta é a eticidade²³¹, isto é, a ética nas relações privadas que deriva o princípio da boa-fé objetiva, o qual demanda um comportamento ético e probó por parte dos atores do sistema.

Segundo os autores, extrai-se que o real propósito da nova legislação civil codificada foi disciplinar que todo o arcabouço normativo de direito privado deve ser lido à luz dos preceitos constitucionais, especialmente, da dignidade da pessoa humana. Isto é, a neutralidade da norma foi abandonada pelo novo Código, que buscou deixar claro que o valor justiça deve determinar o conteúdo do ordenamento jurídico e não apenas pela sua ligação com a forma.²³²

À vista disso, eis o questionamento formulado por ambos:

A grande indagação será, então, a seguinte: como a eticidade penetrará e se apresentará no Código Civil de 2002? A resposta vem com vigor: através da técnica das cláusulas gerais, transformando-se o ordenamento privado em um sistema aberto e poroso, capaz de captar o universo axiológico que lhe fornece substrato.²³³

²³⁰ MOTA, Maurício Jorge. **A Teoria da Aparência**. Revista da Faculdade de Direito de Campos, Campos dos Goytacazes, RJ, Ano I, n. 1, p. 170-172, jan/jun. 2000. Disponível em: https://bdjur.stj.jus.br/jspui/bitstream/2011/25370/teoria_aparencia.pdf. Acesso em: 10 mai. 2024.

²³¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: parte geral e LINDB**. 15 ed. Salvador: Ed. Juspodivm, 2017, p. 50.

²³² FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: parte geral e LINDB**. 15 ed. Salvador: Ed. Juspodivm, 2017, p. 57.

²³³ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: parte geral e LINDB**. 15 ed. Salvador: Ed. Juspodivm, 2017, p. 57.

Ou seja, diante da multiplicidade semântica das normas ou até mesmo de lacunas legislativas, deve-se aplicar o Direito segundo as cláusulas gerais, as quais definem valores e parâmetros hermenêuticos, servindo de ponto de referência interpretativo na aplicação das disposições normativas.²³⁴

Tais ensinamentos são valiosos para a compreensão da tutela da aparência jurídica, uma vez que revelam o substrato para sua aplicação. Com a posição clara estabelecida no Código Civil de 2002²³⁵ de que as relações privadas são regidas pela regra de comportamento da boa-fé que demanda lealdade e confiança, cria-se um panorama favorável ao crescimento da tutela dos direitos de terceiros de boa-fé, seja por meio de proteção inserida nos próprios dispositivos normativos seja por meio da aplicação do princípio da aparência jurídica, como expressão da doutrina ou da jurisprudência.

É possível citar alguns exemplos contidos no Código Civil de 2002, em que diversos dispositivos recorrem ao princípio da aparência jurídica para proteger o sujeito de boa-fé quando há uma falsa aparência de regularidade jurídica, mesmo que isso prejudique o verdadeiro titular do direito.

É o caso do herdeiro aparente:

Art. 1.817. São válidas as alienações onerosas de bens hereditários a terceiros de boa-fé, e os atos de administração legalmente praticados pelo herdeiro, antes da sentença de exclusão; mas aos herdeiros subsiste, quando prejudicados, o direito de demandar-lhe perdas e danos.²³⁶

Nesse caso, observa-se a validade da alienação onerosa praticada pelo herdeiro aparente antes de ser excluído da sucessão, pelos motivos de indignidade e deserdação. O legislador, com base na teoria da aparência jurídica, optou por proteger aquele que de boa-fé adquiriu, onerosamente, bens e direitos daquele que aparentava ser herdeiro legítimo.²³⁷

²³⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: parte geral e LINDB**. 15 ed. Salvador: Ed. Juspodivm, 2017, p. 58.

²³⁵ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui O Código Civil. Brasília, 10 jan. 2002. Artigos 113, 422. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 29 abr. 2024

²³⁶ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui O Código Civil. Brasília, 10 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 29 abr. 2024.

²³⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: sucessões**. 3. ed. Salvador: Juspodivm, 2017, p. 156-157.

Outro exemplo é o caso do credor putativo, encontrado no artigo 309 do Código Civil de 2002, o qual dispõe que: “O pagamento feito de boa-fé ao credor putativo é válido, ainda provado depois que não era credor”²³⁸. Em suma, o devedor que, de boa-fé, realiza o pagamento a alguém que aparenta ser o credor, estará liberado da obrigação, uma vez que o pagamento será considerado válido.

Referente à capacidade aparente (artigo 180 do Código Civil), tem-se que o menor, que omitiu dolosamente sua incapacidade, não pode invocá-la para se eximir da obrigação. Nessa situação, o negócio jurídico permanece válido em prol da proteção da parte que confiou na aparência de maioridade do alienante.

No direito de família, há amparo ao cônjuge de boa-fé e aos filhos decorrentes de casamento putativo, conforme disposto no artigo 1.561 do Código Civil, o qual disciplina que, se contraído de boa-fé, o casamento produzirá todos os efeitos em relação ao cônjuge e aos filhos até a sentença anulatória.

No que concerne à propriedade, o artigo 1.268 do Código Civil trata da alienação feita por proprietário aparente a adquirente de boa-fé, quando aquele vende a coisa em leilão ou estabelecimento comercial para um adquirente de boa-fé, nessas circunstâncias, a tradição aliena a propriedade quando o alienante se afigurar como dono.

Por fim, ainda é protegido o instituto do mandato aparente, exposto no artigo 689 do Código Civil, que ocorre quando o terceiro de boa-fé crê que a pessoa em questão é de fato o representante legal do mandante. Isso ocorre quando o mandato é revogado sem que seja comunicado publicamente ou aos terceiros interessados.

Sem exaurir os dispositivos legais que homenageiam a tutela da aparência jurídica no ordenamento jurídico brasileiro, pois a tarefa seria deveras árdua, é possível concluir que o campo de aplicação da teoria é vasto e abundante. Aliás, foram trazidas apenas as situações descritas no Código Civil, no entanto há incidência da aparência não apenas no direito civil, mas também no direito consumerista, empresarial, processual civil e até mesmo na área penal.

A propósito, o Superior Tribunal de Justiça, ao aplicar a teoria da aparência no âmbito criminal, estabeleceu o seu conceito, conforme citação de Álvaro Malheiros:

²³⁸ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui O Código Civil. Brasília, 10 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 29 abr. 2024.

[...] 5. Reputa-se válida a autorização de ingresso em estabelecimento dada por empregados da empresa, em face da **teoria da aparência que define a aparência de direito "como sendo uma situação de fato que manifesta como verdadeira uma situação jurídica não verdadeira, e que, por causa do erro escusável de quem, de boa-fé, tomou o fenômeno real como manifestação de uma situação jurídica verdadeira, cria um direito subjetivo novo, mesmo à custa da própria realidade"** (RMS 50.633/RJ, Rel. Ministro REYNALDO SOARES DA FONSECA, QUINTA TURMA, julgado em 09/10/2018, DJe 19/10/2018; grifou-se).²³⁹

Para a aplicação da teoria da aparência, Vicente Ráo descreve requisitos objetivos e subjetivos a serem observados, quais sejam:

São seus **requisitos essenciais objetivos**: a) uma situação de fato cercada de circunstâncias tais que manifestamente a apresentem como se fora uma situação de direito; b) situação de fato que assim possa ser considerada segundo a ordem geral e normal das coisas; c) e que, nas mesmas condições acima, apresente o titular aparente como se fora titular legítimo, ou o direito como se realmente existisse.

São seus **requisitos subjetivos essenciais**: a) a incidência em erro de quem, de boa fé, a mencionada situação de fato como situação de direito considera; b) a escusabilidade desse erro apreciada segundo a situação pessoal de quem nele incorreu.

Como se vê, não é apenas a boa fé que caracteriza a proteção dispensada à aparência de direito. Não é, tampouco, o erro escusável, tão somente. São esses dois requisitos subjetivos inseparavelmente conjugados com os objetivos referidos acima, requisitos sem os quais ou sem algum dos quais a aparência não produz os efeitos que pelo ordenamento lhe são atribuídos.²⁴⁰

Além disso, outros autores apresentam argumentos para que a aparência de direito seja equiparada a princípio geral do direito, circunstância que admitiria a aplicação do artigo 4º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, que preceitua que “quando a lei for omissa, o juiz decidirá o caso de acordo com a analogia, os costumes e os princípios gerais de direito”²⁴¹.

Como primeiro argumento, é possível acolher as lições de Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald, no que toca à eticidade e à sociabilidade como pilares do Código Civil de 2002, haja vista que os conceitos devem ser lidos como fonte interpretativa das normas jurídicas que irradiam efeitos sobre todas as relações privadas. E por isso, consubstanciam-se em cláusulas gerais aplicáveis a todo o ordenamento privado, que

²³⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso em Mandado de Segurança nº 57.740**. Relator: Ministro Reynaldo Soares da Fonseca. Quinta turma. Brasília, 23 mar 2021. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201801363056&dt_publicacao=29/03/2021. Acesso em: 11 mai. 2024.

²⁴⁰ RÁO, Vicente. **Ato Jurídico**. 3. ed. São Paulo: Max Limonad, 1965, p. 243.

²⁴¹ BRASIL. **Decreto-lei 4.657, de 04 de setembro de 1942**. Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro. Rio de Janeiro, 04 set. 1942. Artigo 4º. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657compilado.htm. Acesso em: 11 mai. 2024

deve absorver o universo axiológico pautado especialmente na Constituição Federal e no Código Civil.²⁴²

Dito de outra forma, uma vez que a aparência jurídica é uma teoria fundamentada primordialmente na eticidade e na boa-fé dos contratantes que depositaram confiança legítima nos atos aparentemente verdadeiros, seria possível analisá-la sob uma ótica de princípio geral do direito.

Inclusive, há quem defenda que a única forma de resguardar o escopo ontológico (doutrina sobre o ser) da teoria da aparência é a sua equiparação a princípio geral de direito, como se pode ver:

Em resumo, aplicando-se as idéias desenvolvidas em outros ordenamentos jurídicos e fundamentando-se a eficácia da aparência de direito na noção de erro legítimo, chega-se à conclusão de que o único critério capaz de efetivamente cumprir o escopo ontológico da teoria da aparência é o da sua equiparação a um princípio geral de direito, extensível a todo o ordenamento, mas sujeita sua aplicação ao prudente arbítrio judicial, atentando-se para as circunstâncias do caso, a boa fé dos terceiros, a legitimidade do erro e as condições peculiares em que se encontram os agentes da relação jurídica.²⁴³

Tal tese se fundamenta tanto no direito comparado quanto na análise do erro legítimo e do risco assumido pelo agente causador da aparência enganosa. Em outras palavras, a pessoa que originou a situação aparente, ainda que não tenha simulado ou cometido uma falta, assumiu o risco ao deixar de regularizar a situação no âmbito jurídico, circunstância que implica a mitigação da segurança jurídica estática, ou seja, a diminuição da segurança do seu próprio negócio por descuido, muitas vezes.²⁴⁴

Além disso, exige-se um erro legítimo cometido por terceiro que acreditou que a situação aparente era uma situação verdadeira, o que se confunde com a boa-fé subjetiva, caracterizada pelo estado de consciência do indivíduo sobre a situação. Concomitante à crença, é preciso que ela seja legítima, o que significa dizer que o erro não precisa ser invencível, basta que seja legítimo, originado por circunstâncias fáticas aptas a enganar o homem médio.²⁴⁵

²⁴² FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**: parte geral e LINDB. 15 ed. Salvador: Ed. Juspodivm, 2017, p. 50-59.

²⁴³ MOTA, Maurício Jorge. **A Teoria da Aparência**. Revista da Faculdade de Direito de Campos, Campos dos Goytacazes, RJ, Ano I, n. 1, p. 240-241, jan/jun. 2000. Disponível em: https://bdjur.stj.jus.br/jspui/bitstream/2011/25370/teoria_aparencia.pdf. Acesso em: 10 mai. 2024.

²⁴⁴ MOTA, Maurício Jorge. **A Teoria da Aparência**. Revista da Faculdade de Direito de Campos, Campos dos Goytacazes, RJ, Ano I, n. 1, p. 222-223, jan/jun. 2000. Disponível em: https://bdjur.stj.jus.br/jspui/bitstream/2011/25370/teoria_aparencia.pdf. Acesso em: 10 mai. 2024.

²⁴⁵ MOTA, Maurício Jorge. **A Teoria da Aparência**. Revista da Faculdade de Direito de Campos, Campos dos Goytacazes, RJ, Ano I, n. 1, p. 222-223, jan/jun. 2000. Disponível em: https://bdjur.stj.jus.br/jspui/bitstream/2011/25370/teoria_aparencia.pdf. Acesso em: 10 mai. 2024.

Em outras palavras, “é o erro legítimo, portanto, em sua dupla acepção de boa fé e erro escusável, que fundamenta a idéia de aparência de direito”²⁴⁶.

Independentemente do enquadramento da aparência jurídica como princípio geral do direito, como cláusula geral ou apenas como teoria criada pela doutrina a ser aplicada aos casos específicos da lei ou até mesmo ampliada pela jurisprudência, busca-se, com este trabalho, observar a viabilidade de sua incidência no sistema registral imobiliário brasileiro, especialmente, no tocante às alienações feitas a título oneroso, em que um terceiro, por razões familiares ou para fins de investimento, pretendeu adquirir um imóvel de maneira segura e, para tanto, utilizou-se do sistema legítimo do Registro de Imóveis – caro e exigente – para ter segurança na transação e elidir riscos de perda superveniente da propriedade após o registro do título.

Sob esse aspecto, pretende-se, no próximo tópico, discorrer sobre os fundamentos que autorizam a aplicação da tutela da aparência jurídica no sistema registral imobiliário brasileiro como forma de proteção ao terceiro adquirente de boa-fé.

3.2.2 A incidência da tutela da aparência jurídica no sistema registral imobiliário brasileiro como forma de proteção do terceiro adquirente de boa-fé

Após a exposição do substrato fático e jurídico que ampara a aparência de direito nos mais diversos ramos do ordenamento, é preciso introduzir a argumentação jurídica que propicia a irradiação dos seus efeitos na esfera registral imobiliária brasileira.

De início, é válido recapitular alguns preceitos normativos a fim de exibir o contexto atual no qual se insere a proteção do terceiro adquirente no tocante à propriedade imobiliária privada.

Conforme estudado nos capítulos anteriores, em face do teor dos artigos 1.245, § 2º, e 1.247, ambos do Código Civil, tem-se a possibilidade de anular ou retificar o registro que não exprimir a verdade. Tais regras, de maneira correta, tem como intuito prestigiar os princípios da especialidade, objetiva e subjetiva, da continuidade, da disponibilidade, da legalidade, todos pautados no dogma de que a matrícula deve

²⁴⁶ MOTA, Maurício Jorge. **A Teoria da Aparência**. Revista da Faculdade de Direito de Campos, Campos dos Goytacazes, RJ, Ano I, n. 1, p. 225, jan/jun. 2000. Disponível em: https://bdjur.stj.jus.br/jspui/bitstream/2011/25370/teoria_aparencia.pdf. Acesso em: 10 mai. 2024.

consistir no espelho jurídico do imóvel. Em outras palavras, a situação fática do bem deve ser plenamente coincidente com a situação jurídica inscrita na matrícula, para que o sistema seja seguro e hígido.

Entretanto, ainda que o ingresso no álbum imobiliário seja precedido de uma qualificação registral bastante rigorosa efetuada por profissional habilitado com conhecimento jurídico elevado, é possível que, paralelamente ao registro, existam vícios de nulidade ou anulabilidade nas transações imobiliárias impossíveis de serem conhecidos ou previstos pelo registrador.

Nesses casos, a ideia do presente trabalho é proteger o terceiro adquirente de boa-fé que depositou confiança legítima no sistema registral, por meio da aplicação da teoria da aparência, haja vista a titularidade aparente legitimada pelo Registro de Imóveis.

Nesse contexto, não se olvida da proteção conferida pela Lei de Registros Públicos, no artigo 214, § 5º, que possibilitou o instituto da usucapião tabular, segundo o qual, ainda que haja vício de nulidade na cadeia dominial de determinado imóvel, é possível garantir o direito de propriedade ao adquirente de boa-fé, não sendo decretada a nulidade do registro, se preenchidas as condições da usucapião.

Assim, protege-se o proprietário aparente em detrimento do proprietário real, de modo que aquele adquire a propriedade imobiliária pelo exercício da posse qualificada (mansa, pacífica, ininterrupta e com *animus domini*), munido de justo título e boa-fé, por 5 (cinco) anos, se tiver adquirido onerosamente o bem por meio de registro imobiliário, estabelecendo moradia ou realizado investimentos de interesse social e econômico, nos termos do artigo 1.242, parágrafo único, do Código Civil.

Todavia, embora mereça aplauso a saída legislativa para o caso concreto, o objetivo da presente pesquisa é assegurar o direito dos terceiros que, independentemente do preenchimento dos requisitos da usucapião ordinária, depositaram confiança legítima no órgão registral e nas informações contidas no fôlio real para amparar sua decisão de adquirir onerosamente um imóvel.

Isso porque, como visto exaustivamente no decorrer deste trabalho, condicionar a eficácia do registro à validade do título causal, conforme a ótica da obrigação como um processo, defendida por Clóvis de Couto e Silva, não parece ser a solução mais adequada à luz dos preceitos constitucionais e da dogmática da legislação civil.

O art. 5º, XXIII, da Constituição Federal determina que a propriedade deverá atender à função social, expressão que pode ser traduzida como um princípio metaindividual, isto é, que transborda a figura dos contratantes e sobrepõe os interesses da sociedade aos do indivíduo.²⁴⁷

Pode-se estabelecer a boa-fé objetiva e a função social dos contratos “como vetores apontando para um novo tempo de compreensão das relações negociais entre nós, transformando efetivamente a realidade viva das relações jurídicas privadas, em consonância com os ditames da solidariedade e justiça social”²⁴⁸.

Além disso, a dignidade da pessoa humana foi elevada ao status de fundamento estruturante da República Federativa do Brasil, nos termos do artigo 1º, III, da Carta Magna, inserindo-se como princípio matriz constitucional que condiciona a interpretação das normas registrais e confere suporte axiológico a todo o sistema registral brasileiro.²⁴⁹

Nesse contexto, o Registro de Imóveis tem como intuito primordial viabilizar credibilidade e confiança para que se atinja o ideal de estabilidade das relações jurídicas e sociais. Isso porque a materialização da dignidade da pessoa humana no viés imobiliário só se solidifica quando todo e qualquer imóvel privado estiver registrado e, conseqüentemente, o registro, além de introduzir o bem no tráfico jurídico, consistir meio eficaz de promoção da segurança jurídica estática e dinâmica esperada pelo sistema.²⁵⁰

Por isso, critica-se a posição atual da doutrina majoritária no que diz respeito à extensão da presunção relativa de veracidade dos atos registrais imobiliários. Coaduna-se com a ideia de que a obrigação deve ser vista como um processo de cooperação mútua e contínua das partes, as quais devem colaborar e cooperar como parceiros em busca do adimplemento da obrigação, antes e depois da celebração do contrato. Todavia, essa cadeia cooperativa deve respeitar o direito do próximo.

Em outras palavras, o direito civil, à luz dos preceitos constitucionais, impõe que a autonomia privada deve ser exercida de modo a obedecer a boa-fé objetiva e à

²⁴⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**: parte geral e LINDB. 15 ed. Salvador: Ed. Juspodivm, 2017, p. 610.

²⁴⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**: parte geral e LINDB. 15 ed. Salvador: Ed. Juspodivm, 2017, p. 610.

²⁴⁹ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 224.

²⁵⁰ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**: Ofício de Registro de Imóveis, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020, p. 224-225.

função social do contrato, ambos princípios do direito contratual que visam dar concretude à eticidade e à sociabilidade (pilares do Código Civil de 2002).

Com isso em mente, para proteger alguém que negociou de boa-fé com um falso titular do direito, é possível aplicar os mesmos efeitos jurídicos que seriam produzidos como se a negociação tivesse ocorrido com o verdadeiro titular, mesmo que isso prejudique o verdadeiro titular do direito, o qual deve suportar as consequências da situação aparente e buscar indenização do responsável por gerar essa aparência de legitimidade.²⁵¹

Busca-se proteger a boa-fé nas relações jurídicas, promovendo segurança e confiança, evitando verificações exaustivas da realidade em cada transação. Sua criação e uso surgem da necessidade de lidar com a complexidade das atividades humanas e a velocidade das comunicações. Por esses motivos, a teoria da aparência jurídica se revela um instrumento jurídico essencial para garantir confiança e eficiência nas relações comerciais modernas.²⁵²

Orlando Gomes consubstancia tal entendimento, ao reconhecer a eficácia de situações aparentes. Em suas palavras, “em todos esses casos, aparece como verdadeiro um fenômeno que não é real. O parecer sem ser põe em jogo relevantes interesses que a lei não pode ignorar”²⁵³.

Segundo o autor, o reconhecimento de efeitos jurídicos a situações aparentes pode ser justificado tanto pela aplicação do princípio geral que protege a boa-fé, quanto por construções jurídicas específicas, como a teoria da tutela da expectativa ou a posse de direitos. São demandas sociais que justificam a adoção desse princípio.²⁵⁴

Para Orlando Gomes, deve-se permitir o reconhecimento da aplicação da teoria da aparência como realidade por três razões principais: 1) para evitar surpresas à boa-fé nas transações comerciais, garantindo uma certa previsibilidade e segurança nas relações jurídicas; 2) para não impor a terceiros a obrigação de verificar previamente a realidade por trás da aparência, o que tornaria as transações mais complicadas e

²⁵¹ MOARES, Maria Celina Bodin de. **Princípios do direito civil contemporâneo**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 114-116.

²⁵² MOARES, Maria Celina Bodin de. **Princípios do direito civil contemporâneo**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 116.

²⁵³ GOMES, Orlando. **Transformações Gerais do Direito das Obrigações**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1980, p. 114.

²⁵⁴ GOMES, Orlando. **Transformações Gerais do Direito das Obrigações**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1980, p. 115-116.

demoradas e; 3) para evitar a lentidão, a onerosidade e a fadiga que acarretaria essa busca incessante por informações sobre a realidade dos negócios.²⁵⁵

No mesmo sentido, é a tese defendida por Leonardo Brandelli, o qual leciona que o sistema causal – segundo o qual o vício no negócio irradia-se para o registro – é inadequado em termos econômicos e juridicamente incorreto. Conforme o autor, “a proteção do terceiro adquirente de boa-fé, que confiou na informação publicizada no registro imobiliário, todavia, advém, como se viu, em rigor, não da publicidade, mas da proteção da aparência, diante da publicidade”²⁵⁶.

Além da inclinação de parcela da doutrina para a possibilidade de aplicação da teoria da aparência nos negócios imobiliários, também é possível observar que, em vários julgados. O Superior Tribunal de Justiça reconheceu a aparência jurídica como *ratio decidendi* para a manutenção do negócio no ordenamento, ainda que eivado de vício, com o fim de proteger terceiros adquirentes de boa-fé. Veja-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE. RECONHECIMENTO DA BOA-FÉ DOS ADQUIRENTES. APLICAÇÃO DA TEORIA DA APARÊNCIA. POSSIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ. MUDANÇA DE ENTENDIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL QUE NÃO MERECE CONHECIMENTO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. [...]**

5. De acordo com a jurisprudência desta Corte, é possível a aplicação da teoria da aparência para afastar suposto vício em negociação realizada por pessoa que se apresenta como habilitada para tanto, desde que o terceiro tenha firmado o ato de boa-fé.

5.1. Possibilidade de aplicação às transações de bens imóveis, em razão das excepcionalidades demonstradas pelas instâncias ordinárias.²⁵⁷ (grifou-se)

RECURSO ESPECIAL. **AÇÃO ANULATÓRIA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E DA CORRESPONDENTE MATRÍCULA. VÍCIO DE JULGAMENTO EXTRA PETITA. INEXISTÊNCIA. PACTO COMISSÓRIO. NÃO CARACTERIZAÇÃO. IMPRESTABILIDADE DA PROCURAÇÃO OUTORGADA PARA A CELEBRAÇÃO DO PACTO. TERCEIRO DE BOA-FÉ. [...]**

10. Nada obstante, a caracterização do réu como "terceiro adquirente de boa-fé" constitui obstáculo intransponível à declaração de nulidade da compra e venda e ao conseqüente restabelecimento da propriedade da Tilburi.

²⁵⁵ GOMES, Orlando. **Transformações Gerais do Direito das Obrigações**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1980, p. 116-117.

²⁵⁶ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis: Eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 255.

²⁵⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.251.891**. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Quarta turma. Brasília, 26 out. 2021. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201800390111&dt_publicacao=03/11/2021. Acesso em: 11 mai. 2024.

11. Além da constatação pelas instâncias ordinárias de que o demandado não agira em conluio com os alienantes - tendo sido **vítima de estratagema que induziu em erro até mesmo a experimentada serventia notarial [...]**

13. Desse modo, levando em conta a moldura fática estabelecida na origem pelas instâncias ordinárias, **não há como afastar a caracterização do réu como "terceiro adquirente de boa-fé", motivo pelo qual, à luz da teoria da aparência** e das regras de interpretação dos negócios jurídicos insertas nos artigos 113 e 167, § 2º, do Código Civil, deve ser julgada improcedente a pretensão autoral voltada ao reconhecimento da nulidade da escritura pública de compra e venda e do conseqüente registro imobiliário.

14. Conseqüentemente, os alegados prejuízos experimentados pela Tilburi deverão ser pleiteados, se for o caso, em face daqueles responsáveis pelo fato gerador dos supostos danos, assertiva que, por óbvio, não compreende o réu da presente ação.²⁵⁸ (grifou-se)

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE. IMPROCEDÊNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC/1973. NÃO OCORRÊNCIA. **TERCEIROS ADQUIRENTES. BOA-FÉ. TEORIA DA APARÊNCIA. APLICABILIDADE.** DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO. SÚMULA Nº 284/STF.

[...] 2. **O acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência desta Corte no sentido de que é possível a aplicação da teoria da aparência para afastar suposto vício em negociação realizada por pessoa que se apresenta como habilitada para tanto, desde que o terceiro tenha firmado o ato de boa-fé.**²⁵⁹ (grifou-se)

Depreende-se, pois, que a tese ora defendida já tem respaldo na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, justamente pela abrangência e amplitude que vem ganhando a teoria da aparência jurídica.

Ademais, também é possível concluir que o presente caso se encaixa perfeitamente nos requisitos demonstrados no item 3.2 para aplicação da aparência de direito. Isto é, trata-se de erro legítimo, uma vez que a inscrição imobiliária detém presunção de veracidade, o que significa dizer que não se pode exigir que o terceiro duvide das informações contidas na matrícula do imóvel, por isso o erro é justificável, pois confiou no sistema registral.

Além disso, defende-se a aplicação da teoria somente nos casos em que se verifica a boa-fé do adquirente, isto é, a ignorância quanto aos vícios incidentes sobre

²⁵⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.747.956**. Relator: Ministro Antonio Carlos Ferreira. Relator para acórdão: Ministro Luis Felipe Salomão. Quarta Turma. Brasília, 15 jun. 2021. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201801447050&dt_publicacao=30/08/2021. Acesso em: 11 mai. 2024.

²⁵⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Interno em Recurso Especial nº 1.543.567**. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Terceira turma. Brasília, 23 ago. 2016. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201501729389&dt_publicacao=01/09/2016. Acesso em: 11 mai. 2024.

o negócio jurídico. A escusabilidade do erro está justificada na aparência de legitimidade do registro. E, por fim, a situação de fato faz crer que o titular aparente se passe por titular legítimo.

Frisa-se, para finalizar a explanação, que não se almeja aqui abrigar o princípio da fé pública registral conforme adotado no modelo alemão, uma vez que as características de cada um dos sistemas registrais são muito distintas e o objeto de estudo seria outro.

Também não é objetivo deste trabalho a defesa da presunção absoluta de veracidade dos atos registrais imobiliários, uma vez que a aplicação da teoria da aparência jurídica deve considerar os aspectos objetivos e subjetivos de cada relação jurídica, circunstâncias que devem ser levadas ao crivo do Poder Judiciário, que detém a função típica de examinar o caso concreto e aplicar o Direito.

Por isso, finaliza-se o presente trabalho com a conclusão de que é viável a incidência da tutela da aparência jurídica nas alienações onerosas com o fim de proteger o terceiro adquirente de boa-fé, em face da confiança legítima depositada, dos valores constitucionais relativos à dignidade da pessoa humana e dos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato, conforme já corroborado por parcela da doutrina e da jurisprudência.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pesquisa realizada e anteriormente exposta permite que se conclua que:

1) O Registro de Hipotecas foi instituído pela Lei Orçamentária nº 317/1843 e era voltado à proteção do crédito e não ao direito de propriedade, motivo pelo qual, devido às dificuldades decorrentes da falta de regularização das propriedades, foi substituído pelo Registro Geral de Imóveis, com o advento da Lei nº 1.237/1864;

2) Os Códigos Civis de 1916 e de 2002 promoveram diversas modificações com o fim de aprimorar o registro imobiliário brasileiro, todavia o marco legal que mais impactou o sistema foi a Lei nº 6.015/1973, que transformou o sistema de fôlio pessoal em fôlio real, instituindo o sistema de matrículas, mais eficiente e seguro que o sistema de transcrições vigente até aquele momento;

3) A atividade notarial e registral é iluminada pelos princípios gerais de direito público, quais sejam, legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, uma vez que os titulares das serventias extrajudiciais exercem atividade estatal, como particulares em colaboração com o Estado, ainda que não se enquadrem no conceito de servidores públicos em sentido estrito, conforme o Tema nº 777 de Repercussão Geral do Supremo Tribunal Federal;

4) Dentre os princípios específicos do Registro de Imóveis, tem-se: a) o princípio da publicidade, que confere oponibilidade *erga omnes* aos atos registrares, que será exteriorizada, em regra, de forma indireta (por meio da expedição de certidões) ou, excepcionalmente, de modo direto (acesso direto aos livros); b) princípio da concentração que dispõe que todos os atos e negócios relacionados ao imóvel devem estar reunidos na matrícula; c) princípio da unitariedade, que dispõe que cada matrícula corresponde a um imóvel e cada imóvel terá apenas uma matrícula; d) princípio da especialidade, que impõe a individualização do imóvel (especialidade objetiva) e do titulares dos direitos inscritos (especialidade subjetiva); e) princípio da continuidade ou do trato sucessivo, que preceitua que deve haver uma cadeia de titularidades bem definida, seno imprescindível o registro anterior a ele correlacionado; f) princípio da disponibilidade, segundo o qual só pode transferir direitos aquele que tem poderes para tanto; g) princípio da rogação, que demanda provocação para a atuação do registrador, que está impedido, a rigor, de praticar atos de ofício, salvo exceções legais; h) princípio da prioridade, que assegura ao primeiro apresentante do título a primazia de seus direitos sobre os do apresentante subsequente;

5) A razão de existir do Registro de Imóveis é a de proporcionar segurança jurídica estática e dinâmica. Estática porque protege os titulares dos direitos reais e pessoais inscritos no álbum imobiliário e dinâmica porquanto busca tutelar o tráfego imobiliário, isto é, a segurança nas relações negociais atinentes a bens imóveis, com o fim de propiciar um sistema seguro ao direito de propriedade e promover maior circulação de riquezas;

6) O registro tem efeito constitutivo, uma vez que o Brasil adota o sistema de título e modo, segundo o qual a propriedade se transfere por meio de instrumento público ou particular (título) devidamente registrado no Registro de Imóveis (modo). Assim, o direito somente se constitui, se transfere ou se extingue por meio do registro. No entanto, há exceções em que o registro é declarativo, que independe do registro para surtir efeitos, como ocorre na usucapião (preenchimento dos requisitos legais) e na sucessão *causa mortis* (incidência do princípio da *saisine* que transfere a herança no momento da abertura da sucessão, isto é, da morte);

7) Os sistemas registrais com ênfase na tutela da segurança jurídica estática são aqueles que prioritariamente asseguram os direitos subjetivos em repouso, isto é os direitos do titular registral para que não seja privado do direito sem a sua participação. Leonardo Brandelli insere nesses sistemas o registro de documentos e o registro de direitos fraco;

8) O registro de documentos ou de títulos é aquele em que não há uma depuração jurídica dos títulos incluídos em sua base de dados, de modo que serve apenas para publicizá-lo, para fins de oponibilidade *erga omnes*, todavia não há qualificação jurídica prévia ao registro para verificar a legalidade do documento, o que reduz de maneira significativa a segurança do mercado imobiliário. São exemplos desse sistema a França e os Estados Unidos da Américas (alguns Estados apenas);

9) O registro de direitos fraco é aquele em que o título passa por uma depuração jurídica para ingressar no registro, ou seja, há exame de legalidade, que é caro e complexo, no entanto, por existir uma presunção relativa de veracidade do registro, torna-se fraco no que tange à segurança jurídica dinâmica (tráfego jurídico). Segundo Leonardo Brandelli, o sistema brasileiro, por adotar o sistema causal segundo a visão majoritária da doutrina, enquadra-se nesse conceito;

10) Os sistemas registrais com ênfase na tutela da segurança jurídica dinâmica são aqueles que, além de passar por um filtro de legalidade, isto é, uma depuração jurídica do título para ingressar no registro, possuem mecanismos que fortalecem a

eficácia material e, conseqüentemente, o tráfego imobiliário. São exemplos a Alemanha, que contempla o princípio da abstração e da fé pública registral, e a Espanha, que confere maior proteção ao adquirente de boa-fé por meio da criação de uma aparência jurídica positiva resultante da aplicação do princípio da fé pública registral;

11) A proteção do terceiro adquirente de boa-fé, com base no princípio da fé pública registral, é tema de intensa discussão na doutrina e na jurisprudência. Diferentemente do que ocorre no Código Civil Alemão, o sistema brasileiro não incorporou de forma expressa esse princípio. No entanto, com a promulgação da Lei nº 13.097/2015, parte da doutrina entende que a fé pública pode ser inferida, ainda que de forma implícita, a partir da interpretação do parágrafo primeiro do artigo 54 dessa lei. Contudo, esse entendimento não é unânime entre os juristas.

12) A teoria da aparência jurídica visa proteger a pessoa de boa-fé, entendida como aquela que ignora os vícios internos de uma situação que, aparentemente, isto é, vista de fora, parece ser válida e regular. Ou seja, ela confiou na situação fática apresentada que se revelava aparentemente verdadeira, mas que, na verdade, possuía algum vício que ela ignorava. Nessas situações, a teoria da aparência surge para manter válido um ato aparentemente verdadeiro, mas eivado de vício, com o fim primordial de tutelar os direitos de terceiros de boa-fé.

13) A tutela da aparência é aplicada em vários ramos do Direito, dentre os quais se destaca o direito civil, consumerista, processual civil e empresarial. O Código Civil de 1916, embora não tenha trazido uma teoria geral da aparência, reconheceu a sua aplicação em inúmeros dispositivos legais. No mesmo sentido, o Código Civil de 2002 também consagrou a teoria em diversos artigos.

14) O Código Civil, de acordo com sua exposição de motivos, se sustenta em três pilares: a operabilidade (concretude), a eticidade (boa-fé) e a sociabilidade (função social). Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald defendem que tais preceitos são cláusulas gerais que devem irradiar efeitos sobre todo o ordenamento privado. Pelo fato de a teoria da aparência jurídica estar baseada na boa-fé e na função social, conclui-se que é possível sua aplicação, independentemente de disposição legal específica autorizando. Inclusive, é o que se observa na doutrina e na jurisprudência que, cada vez mais, vem ampliando sua aplicação para evitar situações injustas e desproporcionais.

15) Em que pese, no sistema registral brasileiro, prevaleça a presunção relativa de veracidade, infere-se a possibilidade de adoção da tutela da aparência jurídica nas alienações onerosas, em que o terceiro de boa-fé confiou nas informações contidas no fôlio real para celebrar o negócio e, por esse motivo, deve ser mantido na posição de titular de direito, para assegurar o tráfego imobiliário e garantir a segurança jurídica dinâmica;

16) A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e parcela da doutrina já se posicionaram quanto à viabilidade de adoção da teoria da aparência jurídica nas transações de bens imóveis, desde que sejam observadas a boa-fé do terceiro e as circunstâncias excepcionais do caso. Por isso, defende-se a necessidade de verificação pelo Poder Judiciário do preenchimento dos requisitos para a incidência no caso concreto.

Portanto, depreende-se que foi possível comprovar a hipótese básica do presente trabalho de que é possível a proteção do terceiro adquirente de boa-fé, que confiou na situação jurídica publicizada na matrícula imobiliária, por meio da incidência da tutela da aparência jurídica, conforme já corroborado pela doutrina e pela jurisprudência.

REFERÊNCIAS

ALEXY, Robert. **Derechos, razonamiento jurídico y discurso racional**. Traducción de Pablo Larrañaga. Revista de Teoría y Filosofía del Derecho, n.º 01, Alicante: Isonomia, 1994.

_____. **Teoría de los derechos fundamentales**. Traducción de Ernesto Garzón Valdés. Madrid: Centro de Estudios Constitucionales, 1993.

ALVIM NETO, José Manuel de Arruda *et al.* **Lei de Registros Públicos comentada: lei 6.015/1973**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. 1156 p.

AZEVEDO, Philadelpho. **Registro de Imoveis: valor da transcrição**. Rio de Janeiro: Livraria Jacintho Editora, 1942. 91 p.

BALBINO FILHO, Nicolau. **Direito Imobiliário Registral**. São Paulo: Saraiva, 2001. 196 p.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. Vol. I: 1859-1944. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2003. 435 p.

BRANDELLI, Leonardo. Abstração e causalidade entre o plano real e o obrigacional e as espécies registradas imobiliárias. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 79, p. 85-124, 11 dez. 2015. Semestral. Disponível em: <https://www.irib.org.br/app/webroot/publicacoes/rdi79/pdf.pdf>. Acesso em: 17 fev. 2024.

_____. **Registro de imóveis: Eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016. 336 p.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil: Promulgada em 5 de outubro de 1988**. Brasília, DF: Senado, 1988.

_____. **Decreto Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937**. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Rio de Janeiro, Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 23 jan. 2024.

_____. **Decreto-lei 4.657, de 04 de setembro de 1942**. Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro. Rio de Janeiro, 04 set. 1942. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657compilado.htm. Acesso em: 11 mai. 2024.

_____. **EMI nº 00144/2014 MF MJ MTE MDIC BACEN**. Diário Oficial da União, Brasília, 12 de setembro de 2014. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2014/Exm/ExmMPv656-14.doc. Acesso em: 10 abr. 2024.

_____. Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864. **Reforma a Legislação Hypothecaria, e estabelece as bases das sociedades de credito real.** Rio de Janeiro, 24 set. 1864.

_____. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Brasília, 10 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 18 jan. 2024.

_____. **Lei nº 3.071, de 01 de janeiro de 1916.** Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Rio de Janeiro, 01 jan. 1916. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impresao.htm. Acesso em: 22 jan. 2024.

_____. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, 31 dez. 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 19 jan. 2024.

_____. **Lei nº 6.766, de 10 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Brasília, Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 23 jan. 2024.

_____. **Regulamento nº 1.318, de 30 de janeiro de 1854.** Regulamento Para Execução da Lei nº 601 de 18 de setembro de 1850, a que se refere o Decreto desta data. Rio de Janeiro, 30 jan. 1854.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Interno em Recurso Especial nº 1.543.567.** Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Terceira turma. Brasília, 23 ago. 2016. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201501729389&dt_publicacao=01/09/2016. Acesso em: 11 mai. 2024.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.251.891.** Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Quarta turma. Brasília, 26 out. 2021. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201800390111&dt_publicacao=03/11/2021. Acesso em: 11 mai. 2024.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso em Mandado de Segurança nº 57.740.** Relator: Ministro Reynaldo Soares da Fonseca. Quinta turma. Brasília, 23 mar 2021. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201801363056&dt_publicacao=29/03/2021. Acesso em: 11 mai. 2024.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.166.343.** Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Quarta turma. Brasília, 20 abr. 2010. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=200902239902&dt_publicacao=20/04/2010. Acesso em: 10 abr. 2024.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.747.956**. Relator: Ministro Antonio Carlos Ferreira. Relator para acórdão: Ministro Luis Felipe Salomão. Quarta Turma. Brasília, 15 jun. 2021. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201801447050&dt_publicacao=30/08/2021. Acesso em: 11 mai. 2024.

_____. Supremo Tribunal Federal (Tribunal Pleno). **Ação Declaratória de Inconstitucionalidade nº 2602/MG**. Relator: Ministro Joaquim Barbosa. Relator para acórdão: Ministro Eros Grau, de 24 de novembro de 2005. Disponível em: <https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=266859>. Acesso em: 23 jan. 2024.

_____. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário Nº 109.552-1/PR**. Relator: Ministro Rafael Mayer. Brasília, 12 de agosto de 1986. Disponível em: <https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=200762>. Acesso em: 09 abr. 2024.

CARVALHO, Afranio de. **Registro de imóveis**: comentário ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com alterações da Lei nº 6.216, de 1975. 2. ed. Rio de Janeiro, Forense, 1977. 574 p.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos registros públicos comentada**. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. 1919 p.

DEBS, Martha El. **Legislação notarial e de registros públicos**: comentada artigo por artigo. 4. ed. Salvador: Juspodivm, 2020.

DWORKIN, Ronald. Los derechos en serio. 2. ed. Barcelona: Ariel Derecho, 1989. Traducción de Marta Guastavino.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**: reais. 13. ed. Salvador: Juspodivm, 2017. 926 p.

_____. **Curso de direito civil**: parte geral e LINDB. 15 ed. Salvador: Ed. Juspodivm, 2017. 880 p.

_____. **Curso de direito civil**: sucessões. 3. ed. Salvador: Juspodivm, 2017. 624 p.

GARCIA, Lysippo. **O Registro de Imóveis**: a transcrição. v.1. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1922. 295 p. (V. 1).

GOMES, Orlando. **Transformações Gerais do Direito das Obrigações**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1980. 202 p.

JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos substantivos do Registro Predial**: terceiros para efeitos de registo. Tese (Doutorado) - Curso de Direito, Ciências Jurídico-Civilísticas, Universidade de Coimbra, Coimbra, 2013. 996 p. Disponível em: <https://estudogeral.uc.pt/handle/10316/22409>. Acesso em: 03 fev. 2024.

KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral: Ofício de Registro de Imóveis**, v. 5, tomo I, São Paulo: Yk Editora, 2020. 1467 p.

LEITE, Carlos Kennedy da Costa. O Ingresso dos Contratos Atípicos no Registro de Imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 79, n. 38, p. 33-82, 11 dez. 2015. Semestral. Disponível em: <https://www.irib.org.br/app/webroot/publicacoes/rdi79/pdf.pdf>. Acesso em: 25 fev. 2024.

LAGO, Ivan Jacopetti do. A Lei 13.097 de 2015 e sua Contribuição Para a Governança Fundiária. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 81, p. 155-183, 10 nov. 2016. Semestral.

MOARES, Maria Celina Bodin de. **Princípios do direito civil contemporâneo**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. 578 p.

MOTA, Maurício Jorge. A Teoria da Aparência. **Revista da Faculdade de Direito de Campos**, Campos dos Goytacazes, RJ, Ano I, n. 1, p. 151-242, jun. 2000. Disponível em: https://bdjur.stj.jus.br/jspui/bitstream/2011/25370/teoria_aparencia.pdf. Acesso em: 10 mai. 2024.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das Coisas**. Brasília: Senado Federal: Superior Tribunal de Justiça, 2004. 546 p.

PRADO, Francisco Bertino de Almeida. **Transmissão da Propriedade Imovel**. São Paulo: Saraiva & Comp., 1934. 575 p.

RABÊLO, Rafael Del-Fraro. **Registro de Imóveis e Fé Pública Registral no Brasil**. 2018. 232 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Direito, Programa de Pós-Graduação em Direito Privado, Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2018.

RÁO, Vicente. **Ato Jurídico**. 3. ed. São Paulo: Max Limonad, 1965. 243 p.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário: teoria geral**. Curitiba: Juruá Editora, 2017. 504 p.

SERRA, Márcio Guerra *et al.* **Registro de Imóveis I: parte geral**. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. 237 p. Coordenação Christiano Cassettari.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Noções Fundamentais de Direito Registral e Notarial**. 3. ed. - São Paulo: SaraivaJur, 2022. 180 p.

VEIGA, Didimo Agapito da. **Direito Hipotecário: comentário ao decreto 169A, de 19.01.1890**. Rio de Janeiro: Laemmert, 1899. 680 p.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: reais**. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017. 590 p.