



DEPARTAMENTO DE DIREITO
MESTRADO EM DIREITO
ESPECIALIDADE EM CIÊNCIAS JURÍDICAS
UNIVERSIDADE AUTÓNOMA DE LISBOA
“LUÍS DE CAMÕES”

A FUNÇÃO DO PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE NA AQUISIÇÃO DA
PROPRIEDADE: UM ESTUDO COMPARADO DOS SISTEMAS
REGISTRAIS EM PORTUGAL E NO BRASIL

Dissertação para a obtenção do grau de Mestre em Direito

Autora: Nethânia Sínya Santos Cavalcante

Orientador: Professor Doutor António Pedro de Azevedo Ferreira

Número da candidata: 20161145

Dezembro de 2022

Lisboa

**A FUNÇÃO DO PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE NA AQUISIÇÃO DA
PROPRIEDADE: UM ESTUDO COMPARADO DOS SISTEMAS
REGISTRAIS EM PORTUGAL E NO BRASIL**

Dissertação apresentada ao Departamento de Direito da Universidade Autónoma de Lisboa
como parte das exigências para obtenção do título de Mestre em Ciências Jurídicas

Professor Doutor António Pedro de Azevedo Ferreira

Dezembro de 2022

Lisboa

À minha pequena Alice.

AGRADECIMENTOS

Agradeço à minha família pela compreensão pelos momentos de ausência, principalmente ao meu marido, Lucas, e à minha pequena Alice, que veio ao mundo juntamente com esta pesquisa e com simples gestos me anima a seguir sempre.

A todos os colegas que estiveram juntos nesta jornada, compartilhando experiências e dividindo ideias que contribuíram para esta dissertação.

Estendo os agradecimentos a todos os professores do Mestrado, em especial ao meu orientador, Professor Doutor António Ferreira, pelos ensinamentos ao longo do curso e pela disponibilidade e zelo no decorrer do desenvolvimento dessa pesquisa.

RESUMO

A presente dissertação propõe aportes teóricos sobre o papel do princípio da publicidade na aquisição da propriedade imobiliária, realizando um estudo comparado entre os sistemas de Registro Predial em Portugal e no Brasil, a partir de uma pesquisa histórica bibliográfica. Para tanto, a pesquisa foi destinada a responder qual a função desempenhada por esse princípio na realidade registral luso-brasileira. O objetivo geral é estudar a publicidade na aquisição da propriedade de bens imóveis e o seu comportamento no Registo Predial e no Registo de Imóveis. Nesse sentido, o primeiro capítulo foi destinado a contextualizar, de forma ampla, o surgimento dos sistemas registrais, a estudar a propriedade e os direitos reais, do ponto de vista histórico e filosófico, de modo a avaliar a importância de tais direitos. Assim, buscamos investigar os modos de aquisição da propriedade na sua forma derivada e seus principais modelos, até alcançar o estudo específico do desenvolvimento dos modos de aquisição da propriedade em Portugal e Brasil, bem como compreender o panorama atual nos dois países. Em um segundo momento, foi realizado um estudo abrangente do Registro Predial e do Registro de Imóveis brasileiro, desde o surgimento à conformação atual, bem como foi objeto de análise o próprio ordenamento registral imobiliário vigente nos dois países, passando pelo estudo dos principais princípios norteadores até a compreensão da aquisição da propriedade em Portugal e Brasil. Por fim, foi realizado um estudo abrangente do princípio da publicidade e uma análise comparada da publicidade registral e os seus desdobramentos no ordenamento jurídico dos dois países, de modo a identificar os contrastes e proximidades, as suas contribuições e os desafios que a referida matéria enfrenta atualmente. Como metodologia de pesquisa para desenvolvimento desta dissertação, utilizou-se o método dedutivo. No que se refere ao procedimento, os métodos adotados foram o histórico e comparativo. As técnicas de pesquisa utilizadas foram a bibliográfica e documental.

Palavras-chave: Princípio da Publicidade. Registro Predial. Registro Imobiliário. Brasil. Portugal.

ABSTRACT

This dissertation proposes theoretical contributions on the role of the principle of publicity in the acquisition of real estate property, carrying out a comparative study between land registration systems in Portugal and Brazil, based on historical bibliographical research. Therefore, the research was intended to answer the role played by this principle in the Luso-Brazilian registry reality. The general objective is to study publicity in the acquisition of real estate ownership, and its behavior in the Land Registry and the Brazilian Property Registry. In this sense, the first chapter was intended to broadly contextualize the emergence of registration systems, to study property and real rights, from a historical and philosophical point of view, to assess the importance of such rights. Therefore, we seek to investigate the modes of property acquisition, in their derivative form, and their main models until reaching the specific study of the development of modes of property acquisition in Portugal and Brazil and understanding the current situation in both countries. In a second moment, a comprehensive study of the Land Registry and the Brazilian Property Registry was carried out, from its inception to its current conformation, as well as the real estate registration system in force in both countries, including the study of the main guiding principles. to understanding the acquisition of property in Portugal and Brazil. Finally, a comprehensive study of the principle of publicity and a comparative analysis of registration publicity and its developments in the legal system of the two countries were carried out, to identify the contrasts and proximities, their contributions, and the challenges that the referred matter faces currently. As a research methodology for the development of this dissertation, the deductive method was used. About the procedure, the methods adopted were historical and comparative. The research techniques used were bibliographical and documental.

Keywords: Principle of Publicity. Land Registry. Real Estate Registration. Portugal. Brazil.

SUMÁRIO

CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS.....	9
1 MODO DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE NOS SISTEMAS DE REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL E EM PORTUGAL.....	14
1.1 NOÇÕES HISTÓRICO-FILOSÓFICAS ACERCA DA PROPRIEDADE E DOS DIREITOS REAIS	14
1.2 ESTUDO DA DISCIPLINA DOS DIREITOS REAIS E SUAS PECULIARIDADES	17
1.3 ASPECTOS GERAIS DOS MODOS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE.....	22
2 ANÁLISE CONCEITUAL E HISTÓRICA DO SISTEMA DO REGISTRO PREDIAL PORTUGUÊS.....	28
2.1 SURGIMENTO E DESENVOLVIMENTO DO REGISTRO PREDIAL PORTUGUÊS: CARACTERÍSTICAS ORGANIZACIONAIS.....	30
2.2 ORDENAMENTO JURÍDICO REGISTRAL PORTUGUÊS.....	35
2.2.1 Princípio da base real	39
2.2.2 Princípio da rogação ou instância.....	40
2.2.3 Princípio da legalidade	40
2.2.4 Princípio da inscrição	42
2.2.5 Princípio da publicidade.....	43
2.2.6 Princípio do trato sucessivo.....	46
2.2.7 Princípio da legitimação.....	47
2.2.8 Princípio da especialidade.....	48
2.2.9 Princípio da obrigatoriedade	49
2.3 A AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA EM PORTUGAL	51
3 ANÁLISE CONCEITUAL E HISTÓRICA DO SISTEMA DO REGISTRO DE IMÓVEIS BRASILEIRO	57
3.1 BREVES APONTAMENTOS HISTÓRICOS SOBRE O SISTEMA DE REGISTRO DE IMÓVEIS BRASILEIRO	59

3.2	ORDENAMENTO JURÍDICO REGISTRAL BRASILEIRO.....	63
3.2.1	Princípio da publicidade.....	67
3.2.2	Princípio da disponibilidade.....	70
3.2.3	Princípio da legitimação registral.....	70
3.2.4	Princípio da legalidade.....	72
3.2.5	Princípio da prioridade.....	73
3.2.6	Princípio da continuidade.....	75
3.2.7	Princípio da especialidade.....	76
3.2.8	Princípio da concentração.....	77
3.3	A AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE NO SISTEMA DE REGISTRO DE IMÓVEIS BRASILEIRO.....	78
4	A FUNÇÃO DO PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE NOS SISTEMAS DE REGISTRO PREDIAL PORTUGUÊS E BRASILEIRO	82
4.1	A PUBLICIDADE SOB PERSPECTIVAS DIFERENTES	87
4.2	A FUNÇÃO DO CONTRATO NAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS E A PUBLICIDADE NOTARIAL.....	94
4.3	PRINCIPAIS ENFOQUES DA PUBLICIDADE REGISTRAL EM PORTUGAL E NO BRASIL.....	99
	CONSIDERAÇÕES FINAIS	109
	REFERÊNCIAS	115
	DA WEB.....	115
	FONTES DOCUMENTAIS.....	117
	BIBLIOGRAFIA.....	120

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

a.D.	anno Domini
art.	artigo
PIB	Produto Interno Bruto
I.R.N.	Instituto dos Registos e Notariado
I.P.	Instituto Público
CRP	Código do Registo Predial
LRP	Lei de Registos Públicos

CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS

Brasil e Portugal são países de histórias cruzadas devido à colonização e, apesar das relações estreitas, guardam muitas diferenças na sistemática de transmissões imobiliárias. Para além, Portugal ocupa um território de 92.152 km² e conta com aproximadamente 10,6 milhões de habitantes (2011)¹, diante de um Brasil com dimensões continentais, o quinto maior país do mundo em extensão territorial, com 8.514.876 km² de território² e estimada população de 214.537.038 milhões de habitantes (2022)³; mas fato comum aos dois países é a importância da participação de setores da construção civil e mercado imobiliário na produção econômica. É fato notório que são um dos grandes impulsionadores do PIB brasileiro, pois respondem por cerca de 25% do PIB da indústria brasileira.⁴ À semelhança, em Portugal, assumem cada dia mais papel importante na economia portuguesa, majorando a participação no PIB nacional.⁵ Essas semelhanças e diferenças acabaram por influenciar também no desenvolvimento dos sistemas de transmissão imobiliária nos dois países.

O Registro Imobiliário consiste em ofício público, por meio do qual se dá a publicidade dos atos relativos à transmissão da propriedade e dos demais direitos reais, bem como dos negócios jurídicos relacionados.⁶ Desse modo, a presente pesquisa busca estudar o princípio da publicidade registral na aquisição da propriedade e o seu papel nos diferentes sistemas de registro, especialmente o brasileiro e o português, a partir da articulação com conceitos como *tutela da confiança* e *segurança jurídica*, a fim de compreender os contornos de tal princípio e as funções que cumpre tanto no ordenamento brasileiro, quanto no português.

Para tanto, faz-se relevante uma análise prévia acerca do surgimento dos sistemas registrares nos dois países, sem deixar de lado também o estudo do modo de aquisição da

¹ PORTUGAL – **Dados sobre Portugal** [Em linha]. Lisboa, 2022. [Consult. 26 abr. 2022]. Disponível em: <https://www.portugal.gov.pt/pt/gc23/portugal/sobre-portugal>.

² IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – **Brasil – área territorial** [Em linha]. Rio de Janeiro, 2021. [Consult. 26 abr. 2022]. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/estrutura-territorial/15761-areas-dos-municipios.html?t=acesso-ao-produto&c=1>.

³ *Idem* – **População do Brasil** [Em linha]. Rio de Janeiro, 26 abr. 2022. [Consult. 26 abr. 2022]. Disponível em: https://www.ibge.gov.br/apps/populacao/projecao/index.html?utm_source=portal&utm_medium=popclock&utm_campaign=novo_popclock.

⁴ CBIC. Câmara Brasileira da Indústria da Construção – **A Importância da Construção Civil** [Em linha]. Brasília, DF, 06 jul. 2021. [Consult. 26 abr. 2022]. Disponível em: <https://cbic.org.br/wp-content/uploads/2021/07/informativo-economico-importancia-construcao-civil-final-julho-2021.pdf>.

⁵ MATOS, Bruno de Carvalho – **Construção e Imobiliário: impactos da pandemia e perspectivas futuras – O Jornal Econômico** [Em linha]. Lisboa, 13 jan. 2021. [Consult. 26 abr. 2022]. Disponível em: <https://jornaleconomico.pt/noticias/construcao-e-imobiliario-impactos-da-pandemia-e-perspectivas-futuras-687012>.

⁶ MIRANDA, Francisco Cavalcanti de Pontes – **Tratado de direito privado**. Tomo IV, atual. por Wilson Rodrigues Alves. Campinas: Bookseller, 2001, p. 249.

propriedade adotado. Cabe contextualizar que, a partir da chegada dos portugueses ao Brasil e da assinatura do Tratado de Tordesilhas, o Rei de Portugal adquiriu, a título originário, a posse sobre todo o território brasileiro e, como tal, iniciou a doação de terras ao domínio privado, por meio de cartas de sesmarias, com o objetivo de povoar as terras brasileiras.⁷ Por não possuir um repositório central para esses títulos, a situação imobiliária brasileira era caótica e assim perdurou até a Proclamação da Independência, em 1822; somado a isso, não havia legislação específica que tratasse da propriedade imóvel e suas transmissões, que se davam pela sistemática corrente, com a simples tradição.⁸

Durante a vigência das Ordenações Filipinas (1604)⁹, Brasil e Portugal seguiam o modo de aquisição romano, situação que foi alterada após o primeiro Código Civil Português, que adotou o consenso translativo, influenciado pela escola francesa jusnaturalista.¹⁰ O ordenamento brasileiro, por seu turno, nunca adotou o sistema do título, de origem francesa, tendo em toda sua história seguido o sistema do título e modo, com a promulgação da Lei n.º 1.237, de 1864, e a posterior promulgação do primeiro Código Civil brasileiro, em 1916, manteve-se no mesmo caminho.¹¹ Tais contornos foram cruciais para mais tarde desenhar-se os sistemas registrais dos dois países e com suas principais diferenças.

A Lei de Registros Públicos brasileira e o Código Civil do Brasil (1916) sedimentaram o sistema imobiliário brasileiro como um sistema constitutivo, seguindo em parte o sistema alemão, que estipulava que apenas com o registro haveria a presunção de propriedade, e se afastando definitivamente do modelo francês, no qual o contrato, por si só, transmitiria o domínio, embora terceiros só o reconheçam como proprietário após o assentamento imobiliário.¹² O sistema português seguiu esta linha: o registro apenas como requisito para oponibilidade perante terceiros.

A intenção do legislador brasileiro era adotar o modelo alemão por completo, de caráter constitutivo e vigente o princípio da fé pública em sua plenitude, no qual o registro

⁷ CARVALHO, Afranio de – **Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei no 6.015, de 1973, com as alterações da Lei no 6.216, de 1975. Lei n.º 8009 de 29.03.1990 e Lei n.º 8.935, de 18.11.1994.** 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 1.

⁸ *Ibidem*, p. 3.

⁹ As Ordenações eram compilados de normas editadas pela Coroa Portuguesa, mas reunidas a ordenação lógica e coerência própria dos Códigos. Recebiam os nomes dos monarcas que as editavam. As últimas foram as Ordenações Filipinas ou Código Filipino, de 1603, de Don Filipe I, que substituíram as Manuelinas e Afonsinas (VIEIRA, Hugo Otavio Tavares – *As Ordenações Filipinas: o DNA do Brasil. Revista dos Tribunais*. Vol. 958 (ago. 2015), p. 317-327, p. 318).

¹⁰ KERN, Marinho Dembinski; COSTA JUNIOR, Francisco José de Almeida Prado Ferraz – **Princípios do Registro de Imóveis Brasileiro**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. Vol. 1, p. 275-277.

¹¹ LAGO, Ivan Jacopetti do – **História do Registro de Imóveis**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. Vol. 1, posição 5401.

¹² DINIZ, Maria Helena – **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 25. ed., rev., atual. e ampl. de acordo com a reforma do CPC e com o Projeto de Lei n. 276/2007. São Paulo: Saraiva, 2008. Vol. 4, p. 5.

suscita presunção absoluta; todavia, tal princípio foi adequado às condições brasileiras¹³, tendo em vista que para tal fim seria necessária a elaboração de um cadastro, o que não era possível devido à ocupação do Brasil, sem registros, baseada, em sua grande maioria, pela posse e com a dimensão continental brasileira. Além-mar, há muitas divergências a respeito da presença tal princípio no Registro Predial.

No entanto, foram os reclames do mercado em torno da necessidade de tornar públicas as transações envolvendo as garantias reais, em especial as hipotecas, que deu origem à publicidade registral, no Brasil¹⁴ e em Portugal.¹⁵ Dessa perspectiva, percebemos que, apesar de guardarem diferenças, o princípio da publicidade assume funções semelhantes no Registro de Imóveis e no Registro Predial. A grande função da publicidade registral, então, é a segurança ou proteção das transações imobiliárias; uma vez que estejam publicizadas, protegidas e estáveis, facilitam a concessão de crédito e, portanto, estimulam o mercado de imóveis¹⁶.

Isso porquanto o mercado imobiliário consiste em um dos grandes mercados de ativos do planeta; tomando em conta apenas o setor de garantias imobiliárias brasileiro, este já é avaliado em mais de 10 trilhões de reais, apenas no Brasil.¹⁷ De outra banda, é importante ressaltar que as deficiências no sistema de registro de imóveis são apontadas como um dos alicerces para o subdesenvolvimento, por impedir o aproveitamento total do potencial econômico derivado do uso da propriedade. Nesse sentido, a superação dessas ineficiências busca combater esse déficit de aproveitamento econômico, a partir da reanálise do complexo aparelho legal e judiciário que protesta por eficiência, conjugado com um apropriado e completo mapeamento da propriedade e inclusão dos menos favorecidos ao sistema registral, com redução de custos e burocracia.¹⁸

¹³ LAGO, Ivan Jacopetti do – **História do Registro de Imóveis**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. Vol. 1, posição 5731.

¹⁴ BRASIL. Império – Lei n.º 1.237 de 24 de setembro de 1864. Reforma a Legislação Hypothecaria, e estabelece as bases das sociedades de crédito real. **Coleção de Leis Anuais do Brasil**. Rio de Janeiro: Typographia Nacional, 1864. p. 69-85.

¹⁵ Decreto de 26 de outubro de 1836, chamado pomposamente de lei hipotecária, que criou o primeiro sistema de registro predial português (ALMEIDA, Carlos Ferreira de Almeida – **Publicidade e Teoria dos Registos**. Coimbra: Coimbra, 1966, p. 148).

¹⁶ LEYVA DE LEVYA, Juan Antonio – Planteamiento general de los registros públicos y su división en Registros administrativos y registros jurídicos. **Revista Crítica de Derecho Inmobiliario**. Ano LXV, vol. 65, n.º 591 (mar./abr. 1989), p. 261-308, p. 287.

¹⁷ CABRAL, Marcelo – Governo finaliza MP objetivando liberar R\$ 10 trilhões para garantia de crédito – **Portal In**. In Business [em linha]. Fortaleza, CE, 24 mar. 2021. [Consult. 30 abr. 2022]. Disponível em: <https://www.portalin.com.br/negocios/governo-finaliza-mp-objetivando-liberar-r-10-trilhoes-para-garantia-de-credito/>.

¹⁸ SOTO, Hernando de – **The Mystery of Capital: why capitalism triumphs in the west and fails everywhere else**. Londres: Black Swan, 2001, p. 160-167.

Por isso, o princípio da publicidade não se limita a produzir um estado de cognoscibilidade geral dos atos e negócios inscritos, nem se esgota no conceito de possibilitar um amplo conhecimento dos registros. Constitui esse um fim imediato, mas também serve ao fim remoto, a *res publica*.¹⁹

O que se propõe com a presente pesquisa, portanto, é estudar o princípio da publicidade na aquisição da propriedade e o seu papel nos diferentes sistemas de registro, especialmente o brasileiro e o português. Destarte, busca-se compilar informações publicadas na literatura acerca dos pontos fortes e fracos dos dois sistemas de registro, investigando suas particularidades e semelhanças; trata-se, aqui, de uma revisão bibliográfica.

A proposta é, a partir de uma investigação bibliográfica, em um primeiro momento, contextualizar os modos de aquisição da propriedade nos sistemas de registro de imóveis português e brasileiro. De início, é necessária uma análise histórico-filosófica acerca do direito de propriedade e dos demais direitos reais, para adentrar depois no estudo da disciplina dos direitos reais e suas peculiaridades, de modo a compreender a robustez de tais direitos e o motivo de demandarem um sistema próprio de aquisição previsto em lei, diferentemente dos direitos obrigacionais. Assim, na parte final do primeiro capítulo, serão analisados os aspectos gerais dos modos de aquisição da propriedade, em sua forma derivada, investigando os principais modelos de circulação de bens até compreender como se dá o tráfego jurídico de bens imóveis nos dois países estudados.

Lançadas as bases da pesquisa, no segundo capítulo estudamos as particularidades dos sistemas de registro de Portugal. Assim, as páginas seguintes do presente capítulo são dedicadas a analisar o Registro Predial português, como se caracteriza e quais são os basilares princípios regentes. O capítulo seguinte, por sua vez, possui semelhante escopo, contudo se refere ao estudo das particularidades do Registro de Imóveis brasileiro, de modo a investigar os seus princípios e atributos, e penetrar na matriz principiológica do direito registral imobiliário brasileiro. Assim, foi possível identificar as similaridades e diferenças dos sistemas de Registro Imobiliário no Brasil e em Portugal.

O último capítulo se destina a compreender os desdobramentos do princípio da publicidade nos dois sistemas, de modo a investigar quais as contribuições do princípio da publicidade na aquisição da propriedade imobiliária e dos demais direitos reais. Na oportunidade também cabe compreender o papel desempenhado pelos contratos nas transmissões de propriedade imobiliária nos dois países, analisando-os à luz da Teoria

¹⁹ KERN, Marinho Dembinski; COSTA JUNIOR, Francisco José de Almeida Prado Ferraz – **Princípios do Registro de Imóveis Brasileiro**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. Vol. 1, p. 275-277.

Contratual Contemporânea. Objetiva-se, também, diferenciar o princípio da publicidade demandado nas transmissões imobiliárias da publicidade presente na administração pública. Então, por meio, mais uma vez, de um estudo comparativo da atuação da publicidade nos dois países, buscamos compreender os contrastes e as proximidades entre os dois sistemas, concluindo acerca da possibilidade de aperfeiçoamento de ambos.

1 MODO DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE NOS SISTEMAS DE REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL E EM PORTUGAL

O presente capítulo se destina a estudar a propriedade e os direitos reais, do ponto de vista histórico e filosófico, de modo a avaliar a importância de tais direitos, bem como fincar a própria importância desta pesquisa. Assim, buscamos investigar os modos de aquisição da propriedade, na sua forma derivada, e seus principais modelos até alcançar o estudo específico do desenvolvimento dos modos de aquisição da propriedade no Brasil e em Portugal, para compreender o panorama atual nos dois países.

1.1 NOÇÕES HISTÓRICO-FILOSÓFICAS ACERCA DA PROPRIEDADE E DOS DIREITOS REAIS

A propriedade sempre foi objeto de teorias de naturezas diversas²⁰, porém todas concordam quanto à sua legitimidade; os conflitos surgem nas suas formas de organização.²¹ Com a Revolução Francesa e a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão em 1789, foi concebida a ideia de direitos inatos à condição humana, assim sendo universais e fundantes da constituição do Estado²², onde se inclui a propriedade, que passou ao *status* de direito inviolável e sagrado, mas também absoluto, exclusivo, quase ilimitado.^{23,24}

O caráter sagrado deriva do seu fundamento e finalidades, vinculadas aos altos fados do homem; a propriedade é elemento necessário para a subsistência e desenvolvimento do homem, que dependem essencialmente dos recursos materiais. Assim, consiste em direito individual que recebe especial proteção estatal. A conformação desse direito foi vagarosamente articulada pelo Direito romano, não descende do pensamento filosófico e abstrato, mas das necessidades inevitáveis do viver social, um efeito lógico da natureza humana.²⁵

²⁰ TEIXEIRA, Madalena – As limitações ao Direito e Propriedade de Bens Imóveis no Direito Português. **Revista de Direito Imobiliário**. Ano 34, n.º 71 (jul./dez. 2011), p. 47-76, p. 51.

²¹ PEREIRA, Lafayette Rodrigues – **Direito das Causas**. 2.ª ed. Rio de Janeiro: Jacintho Ribeiro dos Santos, 1905, p. 11.

²² GRIMM, Dieter – **Constitucionalismo y derechos fundamentales**. Madrid: Trotta, 2006, p. 78-79.

²³ ZAKKA, Rogério Marcus – **O Direito de propriedade: análise sob a ótica e sua convivência com a função social**. 2007. Dissertação de Mestrado apresentada à Pontifícia Universidade Católica. (polic.ª).

²⁴ “No que tange a propriedade, até então considerada como um direito natural, inviolável e sagrado, com a Declaração dos Direitos do Homem de 1789, passa a ser um direito absoluto, exclusivo, quase ilimitado” (OLIVEIRA, Álvaro Borges de; LACERDA, Emanuela Cristina Andrade – Evolução constitucional da propriedade. **Estudios constitucionales**. Vol. 9, n.º 2 (2011), p. 713-740, p. 730).

²⁵ PEREIRA, Lafayette Rodrigues, *opere citato*, p. 11-12.

Nas lições de John Locke²⁶, a propriedade é um direito anterior ao Estado, e a sua preservação é o objetivo capital da sociedade, enquanto um corpo único formado a partir de um contrato social baseado no consenso. Assim, a organização dos homens em sociedade, sob um governo, tem como propósito vital assegurar e proteger a propriedade.²⁷ Denota-se, então, que tal ideia se ampara, sobremaneira, na ideia de liberdade, em reconhecer a liberdade sobre si, sobre o próprio corpo e, a partir daí, vincula-se também ao valor do trabalho, como considera Arendt²⁸ ao analisar o pensamento de Locke; portanto, o trabalho e seus frutos constituem propriedade do homem. Mais que liberdade, a propriedade é condição da vida humana.²⁹ Nessa toada, é possível entender que trabalho e propriedade são inerentes ao homem, à liberdade pessoal e à dignidade dos direitos humanos.³⁰

A propriedade se mostra, portanto, como um resíduo de liberdade natural, frente à liberdade sacrificada para a construção do Estado. Como aponta Canotilho, os direitos fundamentais atuam em duas frentes (dupla dimensão) na defesa dos cidadãos; a primeira, jurídico-objetiva, proibindo a intervenção estatal na esfera privada de cada indivíduo, o que implica em uma competência negativa para o Estado; na outra face, como uma liberdade positiva, para exercer positivamente direitos fundamentais e até mesmo de exigir omissões dos poderes públicos.

A evolução da propriedade acompanha a própria evolução da humanidade e do Estado. Teve início em um formato coletivo no seio familiar e adquiriu feição individual no mundo antigo clássico. No período da Idade Média, a propriedade unitária se dividiu com o desdobramento das faculdades entre o senhor, o titular do domínio e o efetivo possuidor. Já a propriedade moderna é marcada sobremaneira pelo individualismo e recebeu grande impulso do pensamento jusnaturalista; este entendimento, por sua vez, divergiu com a ideia propagada pelos movimentos de caráter coletivo da época. A propriedade contemporânea segue uma tendência de funcionalização do Direito Privado; a propriedade individual ganhou uma função social e um viés pluralista, devendo ser exercida em função do interesse social^{31,32}, bem como vem sofrendo alterações pelo desenvolvimento tecnológico e científico, ensejando novas formas de ter e possuir.³³

²⁶ LOCKE, John – **Dois tratados sobre o governo civil e outros escritos**. Petrópolis: Vozes, 1994, p. 156.

²⁷ *Idem* – **Segundo tratado sobre o governo civil**. São Paulo: IBRASA, 1963, p. 77.

²⁸ ARENDT, Hanna – **A condição humana**. 10.^a ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 122-123.

²⁹ LOCKE, John, *opere citato*, 1963, p. 24.

³⁰ HÄBERLE, Peter – **El estado constitucional**. Buenos Aires: Ástrea, 2007, p. 393.

³¹ AMARAL, Francisco – **Direito Civil: introdução**. 7.^a ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p. 181.

³² CASTÁN TOBEÑAS, Jose – **Derecho civil espanhol y foral**. Madrid: Montecorvo, 1957, p. 212.

³³ VIANA, Marco Aurélio da Silva – **Tutela da Propriedade Imóvel**. São Paulo: Saraiva, 1982, p. 11-12.

Depreende-se, portanto, que a proteção da propriedade passa pela proteção dos direitos fundamentais, que é o sustento da sociedade e do próprio Estado. Assim, é necessária a intervenção do poder, seja pela imposição da lei e seu dever de observância, seja pelo seu poder sancionador. As liberdades demandam a intervenção estatal para reconhecê-la e regulamentá-la.³⁴ Nesse contexto, é possível afirmar, segundo Mónica Jardim, que não há propriedade privada sem Estado; o direito de propriedade e os demais direitos reais, enquanto produto da iniciativa social, são respaldados pelo Estado, por meio da lei, que permite adjudicar com carácter exclusivo e excludente os seus benefícios.³⁵

Nessa lógica, há uma esfera reservada ao titular do direito e necessariamente para todos os não titulares, um dever geral de abstenção³⁶; de tal modo se opera a eficácia erga omnes: “A atribuição de soberania sobre uma coisa gera duas consequências: por um lado, a subordinação da coisa ao domínio do titular do direito (aspecto positivo da soberania); por outro lado, a exclusão de terceiros relativamente à mesma esfera de soberania (aspecto negativo da soberania: *ius excludendi omnes alios*. Ou seja, nos direitos reais, na medida em que deles resulta, para o seu titular, uma esfera de domínio exclusivo sobre a coisa, a todos os demais está vedado interferir na esfera àquela reservada”³⁷.

A partir das necessidades humanas, percebe-se, então, que foram desenvolvendo-se ideologias latentes na sociedade de cada período histórico, que ensejaram conflitos políticos e que deram origem às legislações que se destinam a regular a vida em sociedade. A propriedade, então, consiste em importante temática que contribuiu para essa evolução da sociedade e sua organização, dentre outros elementos importantes.³⁸ O surgimento do Estado encontra-se atrelado à origem do homem e da propriedade.^{39,40} Ressalta-se, por oportuno, que se utilizou o termo *propriedade* no sentido lato, de modo a abranger os demais Direitos Reais. Tais direitos são robustos e demandam uma análise pormenorizada, como foi realizada mais detidamente na próxima seção.

³⁴ RIVERO, Jean – **As liberdades públicas**. São Paulo: Martins Fontes, 2006, p. 10.

³⁵ JARDIM, Mónica – IRIB entrevista Mónica Jardim sobre os sistemas registrais e suas diversidades. **IRIB** [Em linha]. São Paulo, 19 maio 2020. [Consult. 18 abr. 2022]. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/irib-entrevista-monica-jardim-sobre-sistemas-registrais-e-a-sua-diversidade>.

³⁶ MESQUITA, Manuel Henrique – **Obrigações Reais e Ónus Reais**. Coimbra: Almedina, 1990, p. 61.

³⁷ JARDIM, Mónica – **Efeitos substantivos do Registo Predial – Terceiros para efeitos do Registo Predial** [Em linha]. Coimbra: Almedina, 2021, p. 29-30. [Consult. 01 dez. 2022]. Disponível em: <https://ebooks.almedina.net/reader/books/9789724092072/pageid/30>.

³⁸ OLIVEIRA, Álvaro Borges de; LACERDA, Emanuela Cristina Andrade – Evolução constitucional da propriedade. **Estudios constitucionales**. Vol. 9, n.º 2 (2011), p. 713-740, p. 733.

³⁹ *Ibidem*, loco citato.

⁴⁰ *Ibidem*, p. 734.

1.2 ESTUDO DA DISCIPLINA DOS DIREITOS REAIS E SUAS PECULIARIDADES

O Direito das Coisas representa uma estrutura doutrinária sistemática e é destinado à organização jurídica da propriedade, que reflete acerca do poder do homem sobre a natureza física em suas mais variadas manifestações, a partir de uma perspectiva jurídica, e sobre a regulação da aquisição, do exercício, da conservação, da reivindicação e perda daquele poder, à luz dos princípios consagrados no direito positivo.⁴¹ A terminologia *Direitos das Coisas* parece ser mais abrangente que *Direitos Reais*, por englobar o estudo da posse, cuja natureza é controversa, e não consiste em direito real propriamente dito.⁴²

No Código Civil Português, o Direito encontra-se previsto no Livro III, nos artigos 1251 a 1575; no entanto, tais dispositivos não abarcam todo o sistema de Direitos Reais, visto que os direitos reais de garantia e aquisição se encontram esparsos por outros livros do código.⁴³ O Código Civil brasileiro manteve também a expressão *Direitos das Coisas* para intitular o seu Livro III, dada a força histórica e dogmática da expressão, reafirmando a tradição do código anterior.⁴⁴

Assim sendo, os Direitos Reais são uma ramificação do Direito Civil, e no direito português e brasileiro derivam dos sistemas romano-germânicos. Lafayette afirma que o tipo de organização da propriedade no Brasil é o tipo romano, tendo sido importado da Lei das XII tábuas de Atenas, que foi o celeiro das Letras, Filosofia, Política e tudo o que há de mais vasto e profundo do pensamento humano.⁴⁵ Ambos beberam da fonte do antigo Direito Romano, em oposição aos sistemas de *common law*.

Havia no Direito Romano as chamadas *ações*, nas quais vigoravam as tipicidades *actiones in personam* e *actiones in rem*, que se destinavam a pretensões contra pessoas e em relação às coisas, respectivamente. Essas *ações* romanas deram lugar a categorias de direitos subjetivos, *iura in personam* e *iura in rem*, os quais deram origem aos modernos direitos de crédito e direitos reais.⁴⁶

A influência do direito germânico, por sua vez, vem da contribuição para a classificação dos direitos reais como um direito objetivo, a partir da pandectística alemã e da sistematização oferecida por Gustav Hugo e Friedrich Karl Von Savigny. Daí tornou-se

⁴¹ PEREIRA, Lafayette Rodrigues – **Direito das Cousas**. 2.^a ed. Rio de Janeiro: Jacintho Ribeiro dos Santos, 1905, p. 12.

⁴² FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson – **Curso de Direito Civil: Direitos**. 14.^a ed. Salvador: JusPodivm, 2018. Vol. 5, p. 33.

⁴³ LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – **Direitos Reais**. Coimbra: Almedina, 2017, p. 12.

⁴⁴ GOMES, Orlando – **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2012, posição 1140-1147.

⁴⁵ PEREIRA, Lafayette Rodrigues, *opere citato, loco citato*.

⁴⁶ LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *opere citato, loco citato*.

autônomo o ramo dos Direitos Reais, que passaram a distinguir-se dos direitos de créditos, refletindo a antiga conformação romana.⁴⁷

Os Direitos Reais, então, se destinam a disciplinar a relação da pessoa e seu patrimônio, e sua proteção em relação aos demais, haja vista a marcante característica do efeito *erga omnes*. Na definição de Menezes Leitão⁴⁸, é um “direito absoluto e inerente a uma coisa corpórea, que permite ao seu titular determinada forma de aproveitamento jurídico desta”. Lafayette⁴⁹ aponta que é o direito que afeta a coisa de forma direta e imediata, sob todos ou certos aspectos, e a segue em poder de quem a detenha.

Considerando o domínio como o direito de propriedade em sentido estrito, é possível visualizar o direito real em toda a sua compreensão, como se fosse a síntese de todos os direitos reais; manifesta-se por todos os atos que o homem pode praticar sobre a coisa corpórea; é *plena potestas*, o império exclusivo e absoluto da nossa vontade sobre a coisa. O desdobramento desse direito é nada mais que a divisão do domínio em tantos direitos elementares quantas são as formas por que se manifesta a atividade do homem sobre as coisas corpóreas, e cada um destes se constitui um direito real: tais são o direito de usufruto, o de uso, o de servidão, os chamados direitos reais sobre a coisa alheia, *jura in re aliena*.⁵⁰

Partindo para a caracterização de tais direitos, o absolutismo é citado como uma de suas maiores peculiaridades. A soberania sobre a coisa gera duas perspectivas: uma positiva e outra negativa. A primeira decorre da submissão da coisa ao domínio do titular, e a segunda resulta da exclusão de terceiros à mesma esfera de soberania. Desse modo, os direitos reais são absolutos, excludentes, há uma esfera de domínio exclusivo sobre a coisa reservada ao titular do direito, e necessariamente para todos os não titulares, um dever geral de abstenção; aos demais está vedado interferir naquele âmbito reservado.⁵¹

De modo geral, os direitos reais caracterizam-se por uma “inerência da coisa ao seu titular”, segundo Moreira e Fraga.⁵² Os autores propõem, dessa forma, caracterizar essa relação de soberania sobre a coisa, uma vez que os termos *soberania ou domínio* melhor se aplicam aos direitos reais de gozo, não sendo tão perceptíveis nas demais situações reais.

⁴⁷ LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – **Direitos Reais**. Coimbra: Almedina, 2017, p. 12.

⁴⁸ *Idem* – **Direito das Obrigações. Contratos em Especial**. 7.^a ed. Coimbra: Almedina, 2010. Vol. 3, p. 41.

⁴⁹ PEREIRA, Lafayette Rodrigues – **Direito das Causas**. 2.^a ed. Rio de Janeiro: Jacintho Ribeiro dos Santos, 1905, p. 19.

⁵⁰ *Ibidem*, p. 21-22.

⁵¹ JARDIM, Mónica – **Efeitos substantivos do Registo Predial – Terceiros para efeitos do Registo Predial** [Em linha]. Coimbra: Almedina, 2021, p. 29-30. [Consult. 01 dez. 2022]. Disponível em: <https://ebooks.almedina.net/reader/books/9789724092072/pageid/30>.

⁵² MOREIRA, Álvaro; FRAGA, Carlos – **Direitos reais: segundo as preleções do Prof. Doutor C. A. da Mota Pinto ao 4.º Ano Jurídico de 1970-71**. Coimbra: Almedina, 1971, p. 82.

Preceituam ainda que, ao tratar do lado interno desta ordem de direitos, o que se sobressai é essa aderência ao titular, que consiste no corolário da eficácia absoluta do direito real, uma súmula entre os conceitos de *sequela* e *preferência*.

A sequela e a preferência também consistem em outras particularidades dos direitos reais, apontadas como superioridades aos direitos de crédito.⁵³ Os direitos reais aderem ao objeto, que, por sua vez, constitui coisa corpórea, específica e determinada. Daí deriva o direito de sequela; o titular pode perseguir a coisa de quem quer que a detenha ou possua, traço oriundo do absolutismo. A provisão do devedor, por sua vez, é o objeto do direito de crédito, nos quais inexistem a sequela.⁵⁴

Já a preferência procede do fato de o direito real superar todas as situações jurídicas incompatíveis com ele, que venham a incidir após a sua constituição e de estar ausente a anuência do titular do direito de garantia.⁵⁵ Somente os direitos reais de garantia ostentam o direito de preferência, que resulta do privilégio do titular do direito real, em eventual concurso de credores, de obter o pagamento do débito com o valor do bem aplicado exclusivamente à sua satisfação. O bem é excluído da execução coletiva.⁵⁶

Cabe também apontar que nas relações reais o titular age direta e imediatamente sobre o bem, sem intervenção de terceiros; não há dependência de nenhuma ação colaborativa, como ocorre no direito de crédito, no qual o credor dependerá da colaboração do devedor para sua satisfação. Os direitos reais caracterizam-se por serem imediatos e são mais estáveis do que os direitos obrigacionais, de caráter mais transitório.⁵⁷ Os direitos reais são comumente perpétuos, consolidados pelo exercício, mas se extinguem caso a coisa pereça, diversamente do direito obrigacional, cujo exercício o extingue e subsiste mesmo quando a coisa sobre a qual incide desapareça.⁵⁸

E em sendo direitos absolutos, o princípio da publicidade é demandado na seara de tais direitos, de modo que não é aceitável a clandestinidade, uma vez que são direitos exercidos contra todos. Logo, devem ser ostentados publicamente para que cumpram seu dever de abstenção. No direito brasileiro, o direito real somente é constituído quando publicizado, caso contrário, ou não terá se constituído, ou seus efeitos serão reduzidos, pela insuficiência de publicidade e conseqüentemente de informações, ensejando a perda de credibilidade em

⁵³ GOMES, Orlando – **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2012, posição 1373.

⁵⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson – **Curso de Direito Civil: Direitos**. 14.^a ed. Salvador: JusPodivm, 2018. Vol. 5, p. 37.

⁵⁵ COSTA, Mário Júlio de Almeida – **Direito das Obrigações**. Coimbra: Almedina, 1998, p. 112.

⁵⁶ GOMES, Orlando, *opere citato*, posição 1391.

⁵⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson, *opere citato*, p. 166.

⁵⁸ DANTAS, Bruno – Tipicidade dos direitos reais. **Revista Jurídica da Presidência**. Vol. 20, n.º 121 (2018), p. 439-463.

relação a terceiros. No direito português, a despeito de o direito real ser constituído pelo acordo de vontades, a eficácia real somente é consolidada perante terceiros pela publicidade dada pelo registro.⁵⁹ Ainda que o direito real seja constituído por outras vias, pela sucessão, usucapião ou acessão, ao modo de aquisição sempre se seguirá o registro, de modo a conferir publicidade ao direito real.⁶⁰

A eficácia *erga omnes* decorre da exclusividade conferida ao titular do direito real, que pode se opor a todos e excluir todos os demais indivíduos de seu âmbito. Dessa corpulência, é necessário observar que os direitos reais possuem um regime próprio de aquisição, baseado em métodos antecipadamente previstos na legislação. Não há uma tipificação por parte do legislador civilista brasileiro acerca dos modos de aquisição da propriedade; habitualmente se elenca o registro, a acessão, a usucapião, a sucessão, mas, a despeito disso, sabemos que há outras formas de aquisição, como a desapropriação, a adjudicação compulsória, o casamento pelo regime da comunhão universal de bens.⁶¹

A legislação portuguesa, além das formas de aquisição, apresenta também a divisão quanto ao momento da aquisição, quais sejam: o momento do consenso, o contrato; a sucessão por morte, o princípio de *Saisine*; usucapião e os casos de ocupação e acessão, sem, a princípio, fazer distinção entre móveis e imóveis.⁶²

De outra banda, a importância que a lei e a vontade têm na criação dos direitos reais é relevantíssima; a sua configuração decorre da lei e obedece ao princípio da ordem pública. Pela sua relevância para os ordenamentos jurídicos nacionais, os direitos reais e as formas de adquiri-los são em geral estabelecidos exclusivamente pela lei; vigora o princípio *numerus clausus*, ou princípio da taxatividade, que determina que os direitos reais sejam apenas aqueles que estão exclusivamente elencados em lei. “A taxatividade importa considerar que fora do catálogo legal exclui-se a possibilidade de a autonomia da vontade privada conceber direitos reais que produzam consequências *erga omnes*.”⁶³

⁵⁹ KÜMPEL, Vitor Frederico – **Sistemas de transmissão imobiliária sob a ótica do registro**. São Paulo: YK, 2021, p. 79.

⁶⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson – **Curso de Direito Civil: Direitos**. 14.^a ed. Salvador: JusPodivm, 2018. Vol. 5, p. 36.

⁶¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson, *opere citato*, p. 368-369.

⁶² MARASCHIN, Inês Maria; ALBUQUERQUE, Juliana Marques Pereira – Modos de aquisição da propriedade: a usucapião de bens imóveis judicial e extrajudicial em Portugal e no Brasil. **Revista de Ciências Jurídicas e Sociais – IURJ** [Em linha]. Vol. 2, n.º 2 (2021) p. 127-145, p. 129. [Consult. 27 out. 2022]. Disponível em: <https://revista.institutouniversitario.com.br/index.php/cjsiurj/article/view/44>.

⁶³ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson, *opere citato*, p. 41.

A tipicidade é outro traço marcante; proíbe-se a criação de direitos reais, senão em virtude de lei.⁶⁴ A partir da Revolução Francesa de 1789, quando se pôs o fim do feudalismo, a proteção real passou a ser conferida pelos ordenamentos modernos apenas para direitos específicos e desejáveis, restringindo as possibilidades de fragmentação da propriedade. Isso ocorreu sobremaneira em países de *civil law*, todavia, apontado, de maneira mais tacanha, em sistemas jurídicos de *common law*. O intuito é impedir a criação de direitos de propriedade totalmente diversos daqueles expressamente reconhecidos pelo sistema jurídico.⁶⁵

Havendo o desejo de criar, a partir da sua autonomia privada, novos direitos reais, é negada a eficácia real pela lei, com atribuição apenas da natureza obrigacional. Isso porque os direitos reais são muitos robustos, de caráter absoluto, *erga omnes*; é prudente atribuir ao Estado o condão de instituir a eficácia real, em lugar dos particulares. O inverso poderia constituir um entrave à circulação dos bens, na medida que permite ao titular opô-lo contra qualquer adquirente de boa-fé. Ademais, a possibilidade de permitir a sobreposição sucessiva de direitos sobre as coisas pode originar os mais variados litígios, que afetam a possibilidade de exploração dos bens.⁶⁶

Percebe-se, portanto, que a constituição de direitos reais sobre imóveis colide diretamente com a organização da propriedade: impõe restrições, diminui-lhe o valor, grava de ônus, embaraça a circulação, interfere no crédito territorial. É mais razoável, portanto, que o proprietário não possa constituir direitos ou ônus reais que não se acham estabelecidos e regulados pelas leis. Era esta a doutrina do Direito Romano, e é esta a doutrina vigente ainda no Brasil e em Portugal.⁶⁷

De modo geral, hodiernamente, o modelo civilista herdado dos valores vigentes no final do século XIX encontra-se em meio a crises e transformações, provocando mudanças nos papéis tradicionalmente acometidos aos institutos fundamentais do direito civil: trânsito jurídico (contrato), projeto parental (família) e titularidades (posse e propriedade).⁶⁸ Assim, propriedade e direitos reais passam a ser estudados a partir de uma perspectiva constitucional, quando são abordados conceitos como a *função social da propriedade e do domínio*. Há uma espécie de obrigacionalização dos direitos reais, oriunda da ideia de poder-dever; a

⁶⁴ O termo *tipicidade* é utilizado aqui como sinônimo de taxatividade ou *numerus clausus*, não é pretendido aqui inserir-se na distinção dos termos.

⁶⁵ DANTAS, Bruno – Tipicidade dos direitos reais. **Revista Jurídica da Presidência**. Vol. 20, n.º 121 (2018), p. 439-463, p. 449.

⁶⁶ LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – **Direitos Reais**. Coimbra: Almedina, 2017, p. 19-20.

⁶⁷ PEREIRA, Lafayette Rodrigues – **Direito das Cousas**. 2.ª ed. Rio de Janeiro: Jacintho Ribeiro dos Santos, 1905, p. 22.

⁶⁸ GOMES, Orlando – **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2012, posição 1124.

titularidade dos bens impõe deveres jurídicos a seu titular perante a coletividade, fazendo enfraquecer a diferença entre as relações reais e obrigacionais.⁶⁹

A partir da análise das principais características do universo dos direitos de eficácia real, cabe analisar os modos de aquisição de tais direitos e ingressar no estudo dos principais modelos existentes nos países de cultura de *civil law*: os modelos romano, germânico e francês, para estudar o caso português e brasileiro.

1.3 ASPECTOS GERAIS DOS MODOS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

A proteção da propriedade, a sua estabilidade e segurança consistem em impulso à produção, portanto promovem o desenvolvimento econômico e a valorização do trabalho enquanto atividade humana.⁷⁰ Nesse compasso, o Registro Imobiliário assume, então, o papel de guardião jurídico da propriedade privada e, por conseguinte, das liberdades civis, cuja atividade instrumental busca amparar o princípio da segurança jurídica, conforme os ensinamentos de Chaves e Rosenthal: “apenas um direito da propriedade bem definido e seguro é capaz de atrair recursos e gerar bem-estar social. Quanto mais eficiente o sistema registral, mais ampla se faz a circulação de riquezas e crescimento econômico do Estado”⁷¹.

A partir dessa relevância econômica e social, sobretudo da propriedade imobiliária, surgiu a organização de um regime para a transferência dos bens imóveis, que, sendo realizada com a publicidade devida, oferece maior segurança à circulação da riqueza imobiliária.⁷² Assim, observa-se que os direitos reais possuem um regime próprio de aquisição, antecipadamente positivado.⁷³ À frente desse contexto, é possível apontar três grandes sistemas: o romano, o francês e o alemão⁷⁴, que, a despeito das várias construções dogmáticas, apresentam importantes traços em comum: a segurança jurídica do tráfico imobiliário e o escopo de responder em que momento a aquisição dos direitos reais encontra-se perfeita e acabada, de modo a investigar o efeito translativo, se decorre do título, *per si*, ou não.⁷⁵

⁶⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson – **Curso de Direito Civil: Direitos**. 14.^a ed. Salvador: JusPodivm, 2018. Vol. 5, p. 52-53.

⁷⁰ LEAL, Roger Stiefelmann – A propriedade como direito fundamental. **Revista de Informação Legislativa**. Vol. 49, n.º 194 (2012), p. 53-64, p. 54.

⁷¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson, *opere citato*, p. 381.

⁷² GOMES, Orlando – **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2012, posição 5083.

⁷³ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson, *opere citato*, p. 368.

⁷⁴ GOMES, Orlando, *opere citato*, posição 4850.

⁷⁵ MIMOSO, Maria João; RODRIGUES, Ricardo Alexandre Cardoso – O Consensualismo Contratual no Sistema Jurídico Global: A Transmissão de ações tituladas nominativas. **Revista da Ordem dos Advogados** [Em linha]. Vol. 74, n.º 3-4 (2014), p. 723-767, p. 726. [Consult. 20 abr. 2022]. Disponível em: <http://hdl.handle.net/10366/126635>.

Como apontado na seção anterior, no que toca ao direito de propriedade, o Direito Civil moderno dos povos cultos se estabeleceu sobre os alicerces do Direito romano mesmo após o período feudal; com a ascensão do elemento democrático, iniciou-se o resgate das normas romanísticas. Em Portugal, onde o feudalismo exerceu fraquíssima influência, do século XII em diante, sempre subsistiu o regime de propriedade romano, apesar de alguns obstáculos para o seu regular funcionamento, como a instituição dos morgados, as concessões de bens da Coroa, o viciamento da enfiteuse e a decadência das leis da amortização. No Brasil, o direito que vigora ainda é em muito semelhante ao Direito herdado de Portugal.⁷⁶

Resta notável o grande valor do direito romano para a compreensão dos sistemas registrais contemporâneos de transferência da propriedade, portanto é importante a imersão em suas raízes neste momento da pesquisa. Cabe trazer que o direito romano, ao longo da sua história, conheceu três modos típicos de transferir a propriedade, os chamados *modus acquirendi*, que se distinguem da relação econômico-social subjacente, o dito *titulus acquirendi*.⁷⁷ Tais modos consistem em: *mancipatio*, *in iure cessio* e *traditio*, definidos pela doutrina romana como “modos originários de aquisição da propriedade”, tendo em vista que resultavam em uma continuidade de um poder dominial preexistente, embora pertencente a outrem e desvinculados um do outro.⁷⁸

Todavia, a distinção conhecida atualmente entre os modos de aquisição da propriedade originária e derivada não tinha lugar no direito romano; o que existia era a diferenciação entre os modos de aquisição oriundos do *ius civile*, de um lado, e aqueles atribuídos ao *ius gentium* e ao *ius naturale*, do outro, ou seja, o critério era se o direito era em favor de cidadãos romanos ou em favor de estrangeiros.⁷⁹

Nos modos aquisitivos originários, como usucapião e acessão, o câmbio do domínio não implica qualquer transmissão de direito que relacione o antigo ao novo proprietário, diferentemente da aquisição derivada, que implica em um fenômeno de circulação dentro do tráfico jurídico.⁸⁰ Por sua vez, a aquisição originária de direitos reais ocorre quando o titular adquire um direito novo, totalmente independente dos vícios do direito anterior, e não tem causa nele.⁸¹ Dessa forma, carece de publicidade, de modo que não haja mudanças bruscas na

⁷⁶ PEREIRA, Lafayette Rodrigues – **Direito das Cousas**. 2.^a ed. Rio de Janeiro: Jacintho Ribeiro dos Santos, 1905, p. 14-16.

⁷⁷ KÚMPEL, Vitor Frederico – **Sistemas de transmissão imobiliária sob a ótica do registro**. São Paulo: YK, 2021, p. 41.

⁷⁸ *Ibidem*, loco citato.

⁷⁹ *Ibidem*, loco citato.

⁸⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson – **Curso de Direito Civil: Direitos**. 14.^a ed. Salvador: JusPodivm, 2018. Vol. 5, p. 370.

⁸¹ LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – **Direitos Reais**. Coimbra: Almedina, 2017, p. 220.

titularidade do *dominium*, porque os direitos reais se caracterizam pela inércia.⁸² Nas aquisições derivadas a aquisição é efeito de um direito anterior, eles encontram-se vinculados, ou seja, há uma relação entre o direito anterior e o subsequente.⁸³

No Brasil, o Código Civil de 1916 enumerava os modos de aquisição da propriedade imobiliária: sucessão, usucapião, acessão e transcrição, este último aplicado apenas aos bens imóveis. Com o advento do Código Civil de 2002, deixou de haver essa enumeração. Farias e Rosenvald⁸⁴ consideram mesmo um equívoco a tentativa de enumerar tais hipóteses, por haver outras formas de aquisição, tais como: desapropriação, adjudicação compulsória e o casamento pela comunhão universal, a título exemplificativo. Por sua vez, o objeto desta dissertação perpassa pelo estudo do registro como modo de aquisição da propriedade, até por ser uma forma de excelência de circulação de riquezas, uma vez que o alienante perde, em favor dos adquirentes, o domínio que exercia sobre o objeto de seu direito.

Como já destacado, a aquisição da propriedade imobiliária pelo registro não encontrou solução uniforme no Direito Comparado. Três sistemas distintos enfrentaram a questão. O sistema romano, que trata de um título ou causa (ato jurídico pelo qual uma pessoa manifesta validamente a vontade de adquirir um bem), não se mostra suficiente para adquirir a propriedade, devendo ser complementado pela observância de um modo (forma de aquisição), que seria o registro.⁸⁵

Nesse sentido, no sistema romano, a manifestação válida da vontade de adquirir um bem não é suficiente para a transmissão da propriedade; não basta a existência do título, isto é, do ato jurídico por meio do qual a pessoa manifesta sua vontade, persiste a necessidade de uma formalidade a mais: o modo ou *modus acquisitionis*. O negócio jurídico demanda a

⁸² PEREIRA, André Gonçalves Dias – **A Característica da Inércia dos Direitos Reais: Brevíssima Reflexão sobre o Princípio da Publicidade** [Em linha]. Coimbra: Universidade de Coimbra, 2008. Disponível em: <https://estudogeral.sib.uc.pt/bitstream/10316/2561/1/Andr%C3%A9%20Pereira%20In%C3%A9rcia%20dos%20Direitos%20Reais%20Bauru-Estudos%20de%20Homenagem%20ao%20Professor%20Doutor%20Manuel%20Henrique%20Mesquita.pdf>.

⁸³ “COVIELLO apresenta para as aquisições derivadas: ‘que a perda ou diminuição do direito numa pessoa seja dirigida a produzir a aquisição a favor duma outra, de modo que a aquisição possa considerar-se um efeito daquela perda ou diminuição.’ E é restitutiva porque ela vai repor as coisas no estado anterior à constituição do direito real que se extingue. Falando já de aquisição originária restitutiva, vide Manuel de ANDRADE, ob. cit., p. 16 e Carlos MOTA PINTO, Teoria Geral do Direito Civil, 4.^a edição por António PINTO MONTEIRO e Paulo MOTA PINTO, Coimbra, Coimbra Editora, 2005, p. 363” (PEREIRA, André Gonçalves Dias – **A Característica da Inércia dos Direitos Reais: Brevíssima Reflexão sobre o Princípio da Publicidade** [Em linha]. Coimbra: Universidade de Coimbra, 2008. Disponível em: <https://estudogeral.sib.uc.pt/bitstream/10316/2561/1/Andr%C3%A9%20Pereira%20In%C3%A9rcia%20dos%20Direitos%20Reais%20Bauru-Estudos%20de%20Homenagem%20ao%20Professor%20Doutor%20Manuel%20Henrique%20Mesquita.pdf>).

⁸⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson – **Curso de Direito Civil: Direitos**. 14.^a ed. Salvador: JusPodivm, 2018. Vol. 5, p. 369.

⁸⁵ *Ibidem*, p. 371.

observância de uma forma: a lei atribui a virtude de transferir o domínio da coisa. Além do modo, os romanos estabeleceram que não bastava a tradição para transferir o domínio, quando da aquisição de uma propriedade; era necessário que fosse precedida de uma justa causa. É indispensável, portanto, um bom título; o modo só transfere a propriedade se o título for justo, como pontua Orlando Gomes⁸⁶.

No Brasil, a aquisição da propriedade segue os preceitos romanos: pressupõe um título e um modo. Os direitos reais não adquirem eficácia *erga omnes* apenas com o negócio e, eventualmente, a tradição da coisa. A aquisição da propriedade sempre se manteve ao longo de toda a história do Direito Brasileiro pela conjugação de título e modo de aquisição; ainda que no princípio não existisse o registro, já era necessária a tradição.⁸⁷

O sistema francês, por seu turno, trata o registro imobiliário como mero instrumento de publicidade; os contratos transmitem a propriedade e geram eficácia real, de maneira isolada. É necessário apenas o consentimento legitimamente manifestado pelas partes sobre a coisa e o preço para a aquisição da propriedade; rejeita-se a prática de qualquer formalidade subsequente, e só se procede ao registro como modo de publicidade e oponibilidade a terceiros. Os contratos, por si só, possuem eficácia translativa.⁸⁸

Tal sistemática é a adotada em Portugal, França e Itália; o direito real se transmite por mero efeito do contrato, o modo não é necessário, independentemente da entrega da coisa, do pagamento do preço e do registro, presente o acordo sem vícios. Destaca-se que vigora o princípio da causalidade, isto é, os efeitos reais encontram sua causa naquele título. Desse modo, um contrato, portanto, emana simultaneamente tanto efeitos obrigacionais quanto reais.⁸⁹

Quando se fala de segurança do tráfico jurídico imobiliário, o sistema francês é o mais frágil, mas o que guarda maior prestígio à autonomia privada. Reflete os interesses da burguesia, em um momento de ascensão, quando da promulgação do Código Napoleônico de 1804, em resposta a um sistema nobiliárquico, que concedia direitos reais apenas aos nobres, membros de castas. Assim, para reforçar a segurança do tráfico imobiliário e dos terceiros, frente a um registro que gera tão somente oponibilidade do título inscrito, sem garantir o direito de propriedade, é necessário um forte sistema de seguros apto a guardar o valor do

⁸⁶ GOMES, Orlando – **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2012, posição 4865.

⁸⁷ LAGO, Ivan Jacopetti do – **História do Registro de Imóveis**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. Vol. 1.

⁸⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson – **Curso de Direito Civil: Direitos**. 14.^a ed. Salvador: JusPodivm, 2018. Vol. 5, p. 371.

⁸⁹ JARDIM, Mônica – Os Sistemas Registrais e a sua diversidade. **Revista Argumentum – RA**. Vol. 21, n.º 1 (jan./abr. 2020), p. 437-463.

direito transacionado, para suprir essa carência e culminar por impactar nas custas das transações.⁹⁰

No Direito tedesco, são necessários um título e um modo complexo; é o sistema implementado em países como Áustria, Suíça e Alemanha, nos quais não basta um só negócio, mas são realizados dois negócios: o primeiro negócio de cunho meramente obrigacionista; um segundo de natureza real, seguido por um modo, no caso dos bens imóveis, um registro, e no caso dos bens móveis, a tradição ou entrega da coisa. Vigora neste sistema o princípio da abstração.^{91,92} Desse modo, verificamos que os contratos produzem apenas obrigações; para a transmissão da propriedade, abstrai-se a causa (o título/contrato), já que a passagem da propriedade resulta de um convênio jurídico-real, realizado pelas mesmas partes perante o oficial de registro e complementarmente dissociada do título originário.⁹³

O modelo alemão para aquisição de um direito real demanda dois ajustes de vontade: um no campo obrigacional, o título, que se assemelha mais à figura dos já conhecidos negócios preliminares; e outro, o ajuste de vontade subscrito no registro de imóveis, que após será registrado. Eventuais vícios no contrato obrigacional não afetam o direito real dele decorrente, o que consiste no denominado princípio da abstração; qualquer impugnação será resolvida na seara obrigacional.⁹⁴ O sistema alemão inaugura uma tutela forte aos terceiros, que são protegidos contra tudo, pois nele se consagra o sistema da fé pública registral; o registro guarda uma presunção *juris et de jure*, isto é, presunção absoluta, o seu direito não pode ser contestado.⁹⁵

Assim, o sistema cadastral alemão é o mais rigoroso dos três modos de aquisição de propriedade. Desvincula-se o modo da causa, pois o segundo negócio jurídico é abstrato, eis que a eficácia da transmissão da propriedade se desliga da compra e venda ou de outro título que lhe antecedeu. Firma-se, conseqüentemente, presunção absoluta de propriedade em favor dos adquirentes, sendo inegável a superioridade dos sistemas que adotam a técnica do sistema da abstração em relação ao negócio de origem e proporcionam uma intensa proteção aos agentes econômicos quanto à solidez do registro, o que não se vislumbra nos sistemas de

⁹⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson – **Curso de Direito Civil: Direitos**. 14.^a ed. Salvador: JusPodivm, 2018. Vol. 5.

⁹¹ JARDIM, Mónica – Os Sistemas Registrais e a sua diversidade. **Revista Argumentum – RA**. Vol. 21, n.º 1 (jan./abr. 2020), p. 437-463.

⁹² *Ibidem*, p. 445-446.

⁹³ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson, *opere citato*, p. 370-371.

⁹⁴ JARDIM, Mónica – O sistema registral germânico. **Revista de Direito Imobiliário – RDI**. Ano 28, n.º 59 (jul./dez. 2005), p. 213-238.

⁹⁵ *Ibidem*.

presunção *juris tantum* de propriedade, como o português e o brasileiro.⁹⁶ Esses traços são mais bem analisados nos capítulos seguintes, quando é tratado de forma detida o Registro Predial português e o Registro Imobiliário brasileiro.

⁹⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson – **Curso de Direito Civil: Direitos**. 14.^a ed. Salvador: JusPodivm, 2018. Vol. 5, p. 372.

2 ANÁLISE CONCEITUAL E HISTÓRICA DO SISTEMA DO REGISTRO PREDIAL PORTUGUÊS

O presente capítulo busca fazer um estudo abrangente do Registro Predial desde seu surgimento à sua caracterização atual, bem como analisar o próprio ordenamento registral imobiliário vigente, passando pela análise de seus principais princípios até a compreensão da aquisição da propriedade.

Com o avanço do crescimento populacional e o aumento das negociações imobiliárias, tornava-se cada vez mais difícil acompanhar as transações e saber a situação jurídica dos bens imóveis envolvidos. Os contratantes se expunham a grandes riscos e custos. Neste contexto, na Europa pelo início da Idade Moderna, os países de tradição *civil law* criaram os sistemas registrais, a partir da necessidade de regulação do mercado e redução da insegurança jurídica na busca por prevenir, mitigar e garantir os riscos que envolviam as transações imobiliárias. Esse foi o caminho percorrido por países como Bélgica, França, Portugal, Alemanha, Itália, Áustria, entre outros.⁹⁷

Doutra banda, países de *common law* escolheram outra passagem: recusaram a criação de sistemas registrais e consolidaram os seguros de títulos, com caráter ressarcitório.⁹⁸ Havia, portanto, uma demanda pela mitigação dos riscos das atividades econômicas e nesta oportunidade os contratos de seguros se consolidaram para atender aos anseios e oferecer segurança em relação aos riscos comuns da vida em sociedade.⁹⁹ Compreende-se, então, que as motivações foram as mesmas da criação dos sistemas registrais, no que toca às transações imobiliárias.

Dois foram os caminhos traçados pelos sistemas registrais imobiliários: o primeiro deles funda-se no preceito de que os direitos reais são constituídos, modificados, transmitidos

⁹⁷ JARDIM, Mónica – **Efeitos substantivos do Registo Predial – Terceiros para efeitos do Registo Predial** [Em linha]. Coimbra: Almedina, 2021, p. 43-44. [Consult. 01 dez. 2022]. Disponível em: <https://ebooks.almedina.net/reader/books/9789724092072/pageid/30>.

⁹⁸ *Idem* – Sistemas Registrais e sua Diversidade. Evento: Diálogos sobre Desenvolvimento, Empresa e Sociedade – DDES. **YouTube** [Em linha]. Coimbra, 20 maio 2020. [Consult. 15 fev. 2022]. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=iqmh7ae5geY>.

⁹⁹ MIRAGEM, Bruno – O direito dos seguros no sistema jurídico brasileiro: uma introdução. In MIRAGEM, Bruno; CARLINI, Angélica (coord.) – **Direito dos seguros: fundamentos de direito civil, direito empresarial e direito do consumidor** [Em linha]. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 25-64. [Consult. 23 maio 2022]. Disponível em: <https://brunomiragem.com.br/artigos/022-O-direito-dos-seguros-no-sistema-juridico-brasileiro-uma-introducao.pdf>.

ou extintos apenas com base no negócio e na entrega da coisa, sem a necessidade do registro. O papel deste é consolidar a oponibilidade perante terceiros, declarar direitos.¹⁰⁰

Assim, são chamados de sistemas de inoponibilidade, de registro de documentos ou declarativo. Depreende-se que o direito real nasce com o título; o registro destina-se apenas a publicizar um direito preexistente, dar notoriedade. Aquele que primeiro ascender seu título aquisitivo ao registro fica resguardado contra eventuais interessados que não o fizeram ou só o fizeram posteriormente.¹⁰¹ Portugal, França e Itália são países que adotam esse modelo de sistema.

Em outra perspectiva, alguns ordenamentos jurídicos optaram por dispor que os direitos reais somente se constituem, modificam, transmitem ou se extinguem com o registro. Desse modo, o direito real somente estará constituído e oponível a terceiros, quando registrado. Nesse momento, os terceiros estarão protegidos e o mercado estará seguro. Essa é a principal característica dos chamados sistemas constitutivos ou de registro de direitos, modelo adotado no Brasil^{102,103}. O registro é pressuposto para a aquisição de um direito real; põe-se como condição de acesso à propriedade formal.

Da relevância econômica e social atribuída aos bens imóveis, bem como da possibilidade de sua individualização, surgiu a organização de um regime para a transferência da propriedade dos bens imóveis, que, sendo feito de forma pública, oferece maior segurança à circulação da riqueza imobiliária.¹⁰⁴ Historicamente, os mecanismos tradicionais de segurança tornaram-se obsoletos durante o século XIX, pois o mercado não era eficiente –

¹⁰⁰ JARDIM, Mónica – **Efeitos substantivos do Registo Predial – Terceiros para efeitos do Registo Predial** [Em linha]. Coimbra: Almedina, 2021, p. 43. [Consult. 01 dez. 2022]. Disponível em: <https://ebooks.almedina.net/reader/books/9789724092072/pageid/30>.

¹⁰¹ CASSETTARI, Christiano; SERRA, Monete Hipólito; SERRA, Márcio Guerra – **Registro de Imóveis (Cartórios)**. Indaiatuba: Foco, 2021, posição 1203.

¹⁰² “Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código” (BRASIL. Presidência da República – Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002. [Código Civil]. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União** [Em linha]. Seção 1 (11 jan. 2002), art. 1.227. [Consult. 16 mar. 2022]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm).

¹⁰³ “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” (*idem* – Lei n.º 6.015, de 31 dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Diário Oficial da União** [Em linha]. Seção 1 (31 dez. 1973), art. 172. [Consult. 16 mar. 2022]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm).

¹⁰⁴ GOMES, Orlando – **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2012, posição 5083.

permitia-se a realização de um julgamento universal para cada transação ou venda –, nem podia esperar o cumprimento dos prazos de usucapião.¹⁰⁵

Assim, o registro surge para atingir dois desígnios: permitir as transmissões de direitos ou gerar oponibilidade perante terceiros de uma transmissão prévia; é a partir da finalidade da publicidade do registro que conseguimos determinar precisamente o sistema de transmissão adotado por determinado país, bem como o momento dessa transmissão.¹⁰⁶ Por esse motivo, este capítulo destinou-se a iniciar o estudo dos sistemas registrais, partindo do registro português, para, somente ao final desta pesquisa, alcançar o estudo da atuação da publicidade registral nas transmissões imobiliárias nos dois países.

Isto posto, o presente capítulo visou discutir sobre o sistema do Registro Predial de Portugal, seu histórico, seus princípios, além de evidenciar a importância da publicidade no cenário das transmissões imobiliárias em Portugal.

2.1 SURGIMENTO E DESENVOLVIMENTO DO REGISTRO PREDIAL PORTUGUÊS: CARACTERÍSTICAS ORGANIZACIONAIS

Os direitos reais, por sua natureza, demandam uma publicidade para operar sua eficácia perante todos. Para tanto, no caso dos prédios rústicos e urbanos, há o Registro Predial. De acordo com o art. 1.º do Código do Registro Predial (CRP)¹⁰⁷, a finalidade do registro é dar publicidade à situação jurídica dos prédios, com o escopo de conferir segurança ao comércio jurídico imobiliário. Assim, nem todas as coisas imóveis enumeradas no art. 204.º, n.º 1, do Código Civil português são objeto do Registro Predial, mas apenas os prédios rústicos e urbanos.¹⁰⁸

Em Portugal, a publicidade registral até o século XIX não existia; houve uma tentativa sem êxito de organizar um cadastro e um livro de registro de propriedades em 1801 a.D., mas foi apenas em 1836 a.D., com a edição da lei hipotecária que foi inaugurado o primeiro

¹⁰⁵ Frisa-se que a implementação dos registros como novos mecanismos de segurança foi acompanhada pela criação do Registro Predial. Os fortes efeitos das inscrições exigem um intenso controle de entrada, tanto formal quanto material, que recebe o nome de qualificação e que constitui a função do Registrador. Ver mais em ABREU, Ana Paula Valente Coelho de – **Dupla descrição no Registro Predial**. 2020. Tese de Doutorado apresentada à Universidade de Coimbra. (polic.^a).

¹⁰⁶ KÜMPEL, Vitor Frederico – **Sistemas de transmissão imobiliária sob a ótica do registro**. São Paulo: YK, 2021, p. 15-16.

¹⁰⁷ PORTUGAL. Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa – Decreto-Lei n.º 224/84, de 06 de julho. Código do Registro Predial, Artigo 1.º Fins do registo. O registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário. **Diário da República** [Em linha]. N.º 155, 1º Suplemento, Série I (06 jul. 1984), p. 1-40. [Consult. 02 nov. 2022]. Disponível em: https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=488&tabela=leis.

¹⁰⁸ LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – **Direitos Reais**. Coimbra: Almedina, 2017, p. 241.

sistema que se aproximou do Registro Predial.¹⁰⁹ Antes do Decreto de 26 de outubro de 1836, toda a legislação hipotecária era estranha à formalidade do “registro”; desde a primeira lei do penhor editada por D. Afonso IV, as Ordenações Manuelinas e Filipinas até a Lei de 22 de dezembro de 1971 e de 20 de junho de 1974, a base do ordenamento jurídico português era composta pelo Direito Romano e Canônico.¹¹⁰

É importante ressaltar que o Decreto Hipotecário de 1836 foi editado sob forte influência francesa; embora trouxesse uma tentativa de sistematização da publicidade, não se tratava do Registro Predial propriamente dito, uma vez que compreendia também registros que envolviam embarcações, e não abarcava todos os fatos jurídicos relativos a imóveis, havendo inúmeras exceções, o que acabava por fulminar sua utilidade.¹¹¹ Ademais, os registros realizados face a tal Decreto gozavam de vigência apenas por 10 anos, necessitando ser renovados para permanecer a produzir efeitos. Alguns princípios ficaram consignados, como o princípio da instância, presente no art. 11.º, todavia o registro não tinha como base a descrição do imóvel, trazia uma forma de escrituração rudimentar com a descrição no próprio texto da inscrição.¹¹²

O mercado hipotecário permaneceu sem pacificação com os Decretos de 1836 e o Decreto de 1837, quiçá o tenham agravado. Desse modo, foram alvo de muitas críticas, sobretudo porque não asseguravam a prioridade do primeiro direito inscrito.¹¹³ Essa lei foi substituída por uma seguinte lei hipotecária de 1863 a.D., que trazia contornos da lei espanhola e estipulava o registro como condição absoluta de eficácia, todavia não foi recepcionada pelo Código Civil de 1867; promulgado sob forte influência francesa, estipulou o caráter declarativo do registro, condição de mera oponibilidade *erga omnes*, como veremos detalhadamente a seguir.¹¹⁴

Somente com a edição da Lei Hipotecária de 1863 é que foi criado o instituto do Registro Predial.¹¹⁵ Tal diploma legislativo é considerado a base do sistema do registro, dado que agregava diversos preceitos conciliáveis que formavam um conjunto harmônico de princípios e regras, como o princípio da publicidade registral e também o princípio da

¹⁰⁹ KÜMPEL, Vitor Frederico – **Sistemas de transmissão imobiliária sob a ótica do registro**. São Paulo: YK, 2021, p. 80.

¹¹⁰ JARDIM, Mónica – **Efeitos substantivos do Registo Predial – Terceiros para efeitos do Registo Predial** [Em linha]. Coimbra: Almedina, 2021, p. 330. [Consult. 01 dez. 2022]. Disponível em: <https://ebooks.almedina.net/reader/books/9789724092072/pageid/30>.

¹¹¹ *Ibidem*, p. 331.

¹¹² GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – **Manual de Direito Registral Imobiliário**. Coimbra: Almedina, 2022, p. 39.

¹¹³ JARDIM, Mónica, *opere citato*, p. 333.

¹¹⁴ KÜMPEL, Vitor Frederico, *opere citato, loco citato*.

¹¹⁵ GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira, *opere citato, loco citato*.

prioridade, princípio da realidade física (fólio real) e da instância, dentre outros avanços. O diploma legal teve por escopo assegurar a efetiva publicidade do direito de propriedade adquirido antes da entrada em vigor da Lei. A doutrina portuguesa por vezes afirma que instituiu o registro constitutivo.¹¹⁶

Com a entrada em vigor do Código Civil de 1867, o Código de Seabra, foi revogada a Lei Hipotecária. O Registro Predial passou a compor o corpo do próprio código. Este novo código caracterizou-se pela marcante influência jurídica francesa, com a consagração do princípio da consensualidade, afastando-se do antigo Direito, que exigia a tradição para a aquisição do domínio sem a transmissão da posse. A transferência de coisas certas e determinadas se operava por mero efeito do contrato, sem dependência da tradição ou da posse, salvo acordo em contrário.¹¹⁷

Apenas em 1959, o Código aprovado pelo Decreto n.º 42 565, de 8/10/1959, preservou boa parte do sistema vigente, mas inovou ao estipular o registro das hipotecas, inclusive para produção de efeitos *inter partes*.¹¹⁸ Assim, esse registro das hipotecas proporcionava um ambiente favorável para a concessão de crédito, favorecia e privilegiava os credores hipotecários, dado que inaugurava uma publicidade jurídica por meio do registro. Contudo, não havia a obrigação do registro do domínio, seja a título oneroso ou gratuito, o que privava os credores de ter a certeza em relação à titularidade dos bens dados em garantia, com o simples acesso ao registro. Essa condição perdurou por mais de sessenta anos, até o Código do Registo Predial, de 29 de setembro de 1928.¹¹⁹

A obrigatoriedade do registro nasceu primeiramente de forma indireta com o Código de 6/7/1984, no art. 9.º, n.º 1. Não obstante, tal disposição ganhou novos contornos com a introdução do art. 8.º-A no Código do Registo Predial, pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho. Há, portanto, uma regra expressa de obrigatoriedade do registro, com pontuais exceções, identificação dos sujeitos da obrigação, prazo para cumprimento e sanção.¹²⁰

Em 1959, surgiu o Código do Registo Predial que fundou as bases principiológicas do registro imobiliário, repousado agora numa pluralidade de princípios que expressamente se enunciam e abonam de forma pungente a compreensão do sistema vigente, dando início ao amadurecimento do Registro Predial. A publicação do novo Código Civil português em

¹¹⁶ JARDIM, Mónica – **Efeitos substantivos do Registo Predial – Terceiros para efeitos do Registo Predial** [Em linha]. Coimbra: Almedina, 2021, p. 335-337. [Consult. 01 dez. 2022]. Disponível em: <https://ebooks.almedina.net/reader/books/9789724092072/pageid/30>.

¹¹⁷ *Ibidem*, p. 348-350.

¹¹⁸ KÜMPEL, Vitor Frederico – **Sistemas de transmissão imobiliária sob a ótica do registro**. São Paulo: YK, 2021, p. 80-81.

¹¹⁹ JARDIM, Mónica, *opere citato, loco citato*.

¹²⁰ KÜMPEL, Vitor Frederico, *opere citato*, p. 81.

1966¹²¹, impôs a publicação do Registro Predial de 1967, mas pouco se afastou do anterior. O Código Civil, por seu turno, não tomou para si a incumbência de disciplinar matérias de Registro Predial; optou apenas por referências episódicas e fragmentárias.¹²²

Cumprido destacar que o registro de imóveis em Portugal está a cargo das conservatórias do Registro Predial, que constituem serviços do Instituto dos Registos e Notariado, abreviadamente I.R.N. I.P., que consiste em instituto público integrante da administração indireta do Estado, vinculado ao Ministério da Justiça, sob a superintendência e tutela do próprio ministro, nos termos do Decreto-Lei n.º 129/2007, constando seus estatutos da Portaria n.º 520/2007.¹²³ Assim, as conservatórias estão integradas na estrutura da Administração indireta e executam um serviço público¹²⁴; os conservadores são considerados funcionários públicos, diferentemente do regime que prevalece no Brasil, no qual os notários e registradores não são considerados funcionários públicos em sentido estrito, mas se enquadram no amplo conceito de “agentes públicos”, como “particulares em colaboração com o Poder Público”¹²⁵.

As conservatórias são, portanto, repartições públicas nas quais são feitos registros de diversas naturezas, tais como: registro civil, registro predial, registro de automóveis, registro comercial, dentre outros. Logo, a Conservatória do Registro Predial é uma instituição pública destinada a criar títulos por força do poder público e a publicidade da situação jurídica dos imóveis, de forma a proteger o tráfego legal. No Registro de Imóveis, o domínio e demais direitos reais são adquiridos com suficiente segurança, evitando reclamações. A função básica do Registro não é publicar atos e contratos, mas criar uma propriedade inatacável em virtude de ato do poder público.¹²⁶

Cada conservatória é chefiada por um conservador, que é hierarquicamente subordinado ao Diretor-Geral do Instituto dos Registos e do Notariado, já que é, sob aspecto orgânico, funcionário da administração. Do ponto de vista substantivo, o conservador exerce com autonomia e imparcialidade sua função de valoração jurídica, exerce seu juízo de qualificação registral sem nenhuma interferência ou subordinação funcional. O I.N.R. é

¹²¹ **CÓDIGO Civil: Decreto-Lei n.º 47344, de 25 de novembro de 1966.** 8.ª ed. Coimbra: Almedina, 2017.

¹²² ASCENSÃO, José de Oliveira – Efeitos substantivos do registo predial na ordem jurídica portuguesa. **Revista da Ordem dos Advogados (ROA)** [Em linha]. Ano 34, Vol. 1/IV (jan./dez. 1974), p. 5-46, p. 7. [Consult. 01 nov. 2022]. Disponível em: <http://www.oa.pt/upl/%7B31eca69e-a973-42ec-946f-3db5f8453014%7D.pdf>.

¹²³ LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – **Direitos Reais.** Coimbra: Almedina, 2017, p. 241.

¹²⁴ JARDIM, Mónica – **Escritos de Direito Notarial e Direito Registral.** Coimbra: Almedina, 2015, p. 112.

¹²⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça – **Recurso Especial n.º 1.186.787/MG.** Relator: Ministro Sérgio Kukina. Julgamento: 24 abr. 2014. Órgão Julgador: Primeira Turma. Publicação: DJe, 05 maio 2014.

¹²⁶ ABREU, Ana Paula Valente Coelho de – **Dupla descrição no Registro Predial.** 2020. Tese de Doutorado apresentada à Universidade de Coimbra. (polic.ª).

estruturado em serviços centrais, constituídos por unidades orgânicas nucleares e flexíveis, e em serviços de registro, categoria esta em que se enquadram as conservatórias.¹²⁷ Por certo, há uma incontestável vinculação hierárquica do conservador perante o presidente do Instituto dos Registos e do Notariado, visto que o responsável pela realização do assento registral organicamente é funcionário da administração, substancialmente está encarregado de funções de valoração jurídica próprias de um árbitro imparcial, alheio ao assunto, e não de um burocrata ao serviço da administração.¹²⁸

Interessante apontar que podem ser privativas ou em regime de anexação, a depender do movimento de serviço; quando muito reduzido, a conservatória assume a competência para a prática de atos relativos a mais de uma especialidade registral, como registro civil e predial.¹²⁹ Para efeitos de organização do serviço, o território nacional está dividido por áreas estabelecidas em função de circunscrições administrativas: concelhos e freguesias. Não obstante, não mais vigora a regra da competência territorial.¹³⁰

O Registro Predial passou por intensa modernização, que foi concluída em 2007, a qual permitiu a construção de uma única base de dados centralizada, de modo que tornou possível que um registro pudesse ser realizado em qualquer parte do território português, visto que ingressa nessa mesma base de dados. Todavia, os imóveis situam-se em diferentes circunscrições e são identificados com referência a elas. O território é dividido em circunscritos, que são os concelhos, que correspondem à área das conservatórias. O preâmbulo do Decreto-Lei n.º 116/2008 dispõe que são adotadas medidas que têm por escopo simplificar a relação dos cidadãos com as conservatórias do Registro Predial; assim foram eliminadas a anterior competência territorial, possibilitando que qualquer cidadão pratique atos de registro em qualquer conservatória, independentemente do local dos prédios.¹³¹

Os conservadores, embora considerados servidores públicos, exercem esse múnus com independência, sem subordinação funcional; embora haja previsão da possibilidade de realizar consultas ao Conselho Técnico da Direção Geral, trata-se de mera consulta, sem caráter obrigatório.¹³² É de se destacar que, além do conservador, atuam nas conservatórias os oficiais

¹²⁷ PORTUGAL. Ministério da Justiça – Decreto-Lei n.º 148/2012, 12 de julho. Aprova a orgânica do Instituto dos Registos e do Notariado, I. P. **Diário da República**. Série I, n.º 134 (12 jul. 2012), p. 3637-3639, art. 8.º, n.º 1 e n.º 4.

¹²⁸ JARDIM, Mónica – **Escritos de Direito Notarial e Direito Registral**. Coimbra: Almedina, 2015, p. 112.

¹²⁹ KÚMPEL, Vitor Frederico – **Sistemas de transmissão imobiliária sob a ótica do registro**. São Paulo: YK, 2021, p. 87.

¹³⁰ JARDIM, Mónica, *opere citato, loco citato*.

¹³¹ GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – **Manual de Direito Registral Imobiliário**. Coimbra: Almedina, 2022, p. 407-408.

¹³² JARDIM, Mónica, *opere citato, loco citato*.

de registro, que são os funcionários contratados e subordinados ao conservador, que também detêm competência para lavrar os registros de acordo com a competência conferida pelo respectivo conservador. Não é demais pontuar que no Brasil essa designação de oficiais de registro é utilizada para designar o próprio registrador.¹³³

Feito esse breve excruso histórico acerca do desenvolvimento do Registro Predial português até a compreensão da organização estrutural dessa instituição, cabe adentrar no estudo do ordenamento jurídico registral, investigando suas principais características e os princípios que lhe dão sustentação.

2.2 ORDENAMENTO JURÍDICO REGISTRAL PORTUGUÊS

Os sistemas registrais consistem em um conjunto orgânico de normas, que, segundo o doutrinador Mouteira Guerreiro¹³⁴, objetivam definir e organizar o registro e no seu conjunto, formam o que se poderá designar como o ordenamento jurídico registral: “Diremos, assim, que o ordenamento jurídico registral é o que respeita a um dado ‘sistema de registro’ e tem por objecto um conjunto orgânico de normas e princípios que estrutura e particulariza (individualiza) esse sistema, ou seja, que, diferenciando-o dos demais, revela como nele se constrói a publicidade dos direitos reais”.

Nesse sentido, Oliveira Ascensão¹³⁵ aponta que o sistema do Registro Predial português goza de traços peculiares, e na sua estrutura e efeitos não se confunde com nenhum outro. Muito embora tenha se desenvolvido sob as mesmas motivações e paralelamente ao desenvolvimento dos sistemas registrais de outros países latinos, o caso português reflete mais os estímulos internos do que a comparação das legislações.

O sistema de registro português é classificado, pela maioria da doutrina, como um sistema declarativo ou consolidativo, de registro de documentos. Malgrado essa reputação, há muitas particularidades que merecem ser aprofundadas no estudo da publicidade imobiliária. A regra geral é a alienabilidade dos direitos reais subordinado aos princípios da consensualidade e da causalidade. O princípio da consensualidade significa que os direitos reais são transmissíveis por meio de contrato sem necessidade de realização de qualquer outro

¹³³ KÚMPEL, Vitor Frederico – **Sistemas de transmissão imobiliária sob a ótica do registro**. São Paulo: YK, 2021, p. 87-88.

¹³⁴ GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – **Temas de Registo e de Notariado** [Em linha]. Coimbra: Almedina, 2010, p. 8. [Consult. 01 dez. 2022]. Disponível em: <http://hdl.handle.net/11328/1214>.

¹³⁵ ASCENSÃO, José de Oliveira – Efeitos substantivos do registo predial na ordem jurídica portuguesa. **Revista da Ordem dos Advogados (ROA)** [Em linha]. Ano 34, Vol. 1/IV (jan./dez. 1974), p. 5-46, p. 5. [Consult. 01 nov. 2022]. Disponível em: <http://www.oa.pt/upl/%7B31eca69e-a973-42ec-946f-3db5f8453014%7D.pdf>.

ato, como a tradição ou o registro, conforme prevê o artigo 408.º. Já o princípio da causalidade significa que a transmissão do direito real depende da validade do negócio transmissivo; caso este seja inválido, a transmissão do direito real não chega a ocorrer.¹³⁶

A consensualidade, como visto anteriormente, encontra-se presente no direito das coisas português, desde o Código de Seabra. Tal imperativo torna dispensável um modo, sendo suficiente um título. Por outro lado, em virtude do princípio da causalidade, esse título deve ser regular; caso contrário, o efeito real não se produz. A existência, eficácia e validade são necessárias. O sistema português se consolidou na direção do código francês; sem diferenciar negócio jurídico real e obrigacional, adotou a transmissão e constituição *solo consensu*, dependente do mero acordo de vontades. Assim, o modo de aquisição em vigor é o sistema do título. As exceções tratam, na maioria, de direitos sobre bens móveis.¹³⁷

É oportuno trazer que o posicionamento diverso de Ferreira de Almeida, que afirma que atualmente a constituição e transmissão *solo consensu* não é regra, possui um caráter apenas supletivo. Assim, segundo o autor, a regra de que a constituição ou a transferência de direitos reais sobre coisa determinada se produz por mero efeito do contrato, salvas as exceções previstas na lei não se trata de norma de ordem pública; pode ser afastada por meio de uma cláusula de reserva de propriedade (artigo 409.º). Assim, nas vendas a prestações ou a espera de preço, cuja transmissão é complexa, não é possível dizer que a transmissão decorre diretamente do contrato, mas deve ser conjugada com um fato complementar; há uma aproximação do sistema do título e modo.¹³⁸

Não obstante o respeitável posicionamento, o entendimento dominante é de que o registro é, em regra, declarativo, pelo que os fatos sujeitos a serem registrados podem ser invocados entre as partes, mesmo sem o registro. Excepcionalmente, o registro é constitutivo no caso da hipoteca, visto que mesmo a eficácia entre as partes depende do registro.¹³⁹ Nesse caso, constitui uma exceção ao sistema do título adotado em Portugal. Assim, em resumo, nos direitos reais, para a produção do efeito real é necessário e suficiente um título, mas que deve

¹³⁶ LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – **Direitos Reais**. Coimbra: Almedina, 2017, p. 221.

¹³⁷ JARDIM, Mónica – **Efeitos substantivos do Registo Predial – Terceiros para efeitos do Registo Predial** [Em linha]. Coimbra: Almedina, 2021, p. 412-414. [Consult. 01 dez. 2022]. Disponível em: <https://ebooks.almedina.net/reader/books/9789724092072/pageid/30>.

¹³⁸ *Ibidem*, p. 417.

¹³⁹ BONITO, Jorge – Terceiros para Efeitos de Registo Predial Português: Conceitos e (Di)vergências. **Revista de Direito da Cidade**. Vol. 10, n.º 4 (2018), p. 2828-2855.

existir, ser válido e eficaz; não pode padecer de vícios nem ser inválido ou inapto a produzir efeitos reais.¹⁴⁰

Por sua vez, o registro final pressupõe que o direito existe e pertence ao titular registrado, conforme definido no registro. Todavia, esses fatos podem ser contestados judicialmente, quando lhes é conferida uma eficácia *juris tantum*. Outro aspecto importante do Registro Predial é seu caráter obrigatório, com estipulação de prazos para solicitação de registro, cujo descumprimento resulta na aplicação de multas.

Ademais, a lei define os assuntos necessários para solicitar o registro.¹⁴¹

Para os tipos de registros, tem-se: i) a descrição do imóvel das características físicas e localização do edifício; ii) o registro dos fatos e direitos sujeitos a registro; iii) o registro de fatos que atualizem os direitos e fatos apurados; e iv) nota de outros fatos previstos em lei. Esses registros são, conforme nos ensina Gonçalves¹⁴², por via de regra, definitivos. No entanto, o registro e a averbação podem ser de “natureza provisória”, nos casos expressamente indicados por lei ou “provisórios em dúvida” quando faltarem documentos ou elementos essenciais do registro definitivo. Posteriormente, esses registros tornam-se definitivos quando a conversão não é possível.

Antes de adentrar no estudo dos principais princípios de registro, cabe analisar que o ordenamento jurídico do sistema português foi concebido segundo a diretriz dos Princípios Gerais do Direito, atrelado a outras ciências, por exemplo, a Filosofia e a Sociologia¹⁴³. Dessa forma, sempre que se busca mensurar se uma conduta está de acordo com os moldes de tal sistema pátrio, recorra-se à sistemática dos Princípios.

Buscando sopesar a dinâmica registral frente à aplicação dos princípios normativos do direito português correlatos à atuação dos cartórios extrajudiciais, tem-se a delimitação da dinâmica principiológica, sua acuidade e a devida aplicabilidade no campo notarial e registral português.

O princípio é uma estrutura axiológica que se encontra na origem de um instituto, ou seja, refere-se ao início de um arcabouço sistêmico. Além disso, os princípios também

¹⁴⁰ JARDIM, Mónica – **Efeitos substantivos do Registo Predial – Terceiros para efeitos do Registo Predial** [Em linha]. Coimbra: Almedina, 2021, p. 477. [Consult. 01 dez. 2022]. Disponível em: <https://ebooks.almedina.net/reader/books/9789724092072/pageid/30>.

¹⁴¹ BONITO, Jorge – Terceiros para Efeitos de Registo Predial Portugêus: Conceitos e (Di)vergências. **Revista de Direito da Cidade**. Vol. 10, n.º 4 (2018), p. 2828-2855.

¹⁴² GONÇALVES, Vanessa Filipa Barata – **Coexistência entre registo predial e a usucapião no artigo 5º do Código do Registo Predial**. 2018. Tese de Doutoramento apresentada à Universidade de Lisboa. (polic.ª).

¹⁴³ FERNANDES, Liliana Maria Batista – **O Registo predial e o sistema de informação cadastral simplificada**. 2022. Tese de Doutoramento apresentada ao Instituto Politécnico de Coimbra. (polic.ª).

desempenham a função hermenêutica de sustentação para compreensão de fenômenos posteriores à edição da norma.

É interessante destacar que o princípio tem a função de ser diretriz entre diferentes normas e, ainda, exercer papel na racionalidade para a aplicação da norma frente ao fato. Da importância dos Princípios para o funcionamento orgânico de um sistema de leis, conforme citado acima, nota-se que o princípio é fundamental para solucionar os problemas de uma maneira atemporal, ou seja, desde a criação de um sistema de leis até sua aplicabilidade efetiva no transcorrer do tempo¹⁴⁴.

De forma geral, a doutrina atribui ao longo do tempo várias funções para o emprego dos princípios. Contudo, é cristalina a importância dos princípios para o sistema de normas jurídicas, em especial para o sistema notarial e registral.

Os princípios, geralmente, desempenham frente ao ordenamento jurídico a função hermenêutica de clarificar o fato à norma jurídica. E são utilizados, tanto no momento da construção da norma jurídica quanto na aplicação dela, quando de fato a conduta social se amolda à norma jurídica¹⁴⁵.

Nota-se que os princípios são ferramentas para o jurista, de forma geral, investigar, interpretar, orientar-se na função jurisdicional. Ressalta-se, ainda, a importância da devida aplicação dos princípios, pois seu uso indiscriminado, ou seja, sem interligação à sua carga axiológica, leva a riscos de não afetar apenas a norma, mas, sim, todo o sistema jurídico¹⁴⁶.

Também é função do princípio agir como fonte jurídica, a fim de suprir as deficiências ou lacunas a respeito de comandos legais, que não foram ditos ou previstos pelo legislador originário. Outra função dos princípios é o comando normativo genérico, que condiciona e orienta a aplicação e a integração na elaboração de normas, ou seja, exercem função de pesquisa, na sua forma pura e, posteriormente, atualizam o contexto prático da aplicação da norma¹⁴⁷.

Portanto, os princípios são de fundamental importância para tratar os problemas contemporâneos, pois eles, os princípios, são o ponto de partida para qualquer interpretação de dispositivo legal, em consonância com o fato social e as diretrizes sociais, tendo os

¹⁴⁴ SALLES, Venício – **Direito registral imobiliário**. São Paulo: Saraiva Educação SA, 2017.

¹⁴⁵ *Ibidem*.

¹⁴⁶ BORGES, Affonso de; VASCONCELOS, Affonso; RANGEL, Tauã Lima Verdan – Princípios do Direito Real Imobiliário. In **II SEMINÁRIO “ENSINO, PESQUISA E CIDADANIA EM CONVERGÊNCIA: PESQUISA E REFLEXÕES CRÍTICAS NO DIREITO”**. Bom Jesus do Itabapoana, RJ: Faculdade Metropolitana São Carlos, 2018. Vol. 4. p. 14-21, p. 14.

¹⁴⁷ *Ibidem*.

princípios a importância fundamental de orientar a sociedade a se manter no caminho definido pelas diretrizes do Estado português.

De maneira geral, a maioria dos autores aponta quatro grandes princípios regentes do sistema do Registro Predial, no que toca à sua estrutura técnica: princípios da base real, da instância, da legalidade e da inscrição; frente a uma caracterização do sistema português perante os demais, estes são mais significantes, mas outros poderiam ser enunciados.¹⁴⁸ Aqui optamos por passar de forma mais detida nos princípios já mencionados, mas foram incluídos, ainda, os princípios da publicidade, que aqui é objeto de uma análise mais superficial, visto que centraliza a temática do capítulo final desta dissertação, o princípio do trato sucessivo, da especialidade, da legitimação e da obrigatoriedade do registro português.

2.2.1 Princípio da base real

A terminologia *base real* é utilizada em contraposição à *base pessoal*. Esse princípio parte da ideia de que o sistema registral deve ter um critério para determinar os direitos em harmonia com ele. É preciso, portanto, definir uma base, que pode ser pessoal; assim os direitos inscritos devem se ordenar tomando por referência as pessoas, titulares desses direitos. Essa foi a opção italiana, a título de exemplo, todavia sua formatação se mostra insuficiente devido à mutabilidade maior quando o critério utilizado são as pessoas, tornando mais difícil conhecer a situação dos prédios.¹⁴⁹

O Registro Predial adota o princípio da base real, segundo o qual a organização do registro obedece à técnica do fôlio real. Desse modo, o arquivo é organizado em torno do imóvel, que deve ser individualizado com a máxima exatidão. Assim, cada fôlio traz todo o histórico jurídico do imóvel do prédio; assemelha-se a um verdadeiro “estado civil dos bens imóveis”, haja vista que com acesso aos registros é possível verificar todos os embaraços de que tenham sido objeto.¹⁵⁰

¹⁴⁸ ASCENSÃO, José de Oliveira – Efeitos substantivos do registo predial na ordem jurídica portuguesa. **Revista da Ordem dos Advogados (ROA)** [Em linha]. Ano 34, Vol. 1/IV (jan./dez. 1974), p. 5-46, p. 7. [Consult. 01 nov. 2022]. Disponível em: <http://www.oa.pt/upl/%7B31eca69e-a973-42ec-946f-3db5f8453014%7D.pdf>.

¹⁴⁹ *Ibidem*, p. 7-8.

¹⁵⁰ JARDIM, Mónica – **Efeitos substantivos do Registo Predial – Terceiros para efeitos do Registo Predial** [Em linha]. Coimbra: Almedina, 2021, p. 164. [Consult. 01 dez. 2022]. Disponível em: <https://ebooks.almedina.net/reader/books/9789724092072/pageid/30>.

Tal técnica é mais simples. As descrições têm por escopo identificar física, econômica e fiscal o prédio a que dizem respeito os fatos inscritos, de modo a centralizar tudo o que respeita a determinado prédio.¹⁵¹

2.2.2 Princípio da rogação ou instância

O princípio da rogação ou instância traz a necessidade de que a atuação do responsável pela prática do ato deve ser solicitada pela parte ou autoridade. Compreende a homenagem à máxima romana *ne procedat iudex ex officio*.¹⁵² A oficiosidade do registro cedeu lugar à regra da instância; tendo em vista que os particulares são interessados diretos e beneficiários, confiou-se a eles a iniciativa de realização do registro.¹⁵³

O artigo 41.º do Código do Registo Predial diz: “O registo efectua-se mediante pedido de quem tenha legitimidade, salvo os casos de oficiosidade previstos na lei”. Assim, a regra é a instância, que contribui para caracterizar o registrador como um órgão imparcial; a oficiosidade constitui a exceção, só existe quando a lei expressamente o prevê.¹⁵⁴ A legitimidade é definida no art. 36.º do CRP, atribuindo aos sujeitos, ativos ou passivos, da relação jurídica e, em geral, todas as pessoas que tenham interesse no registo ou que estejam obrigadas à promoção.¹⁵⁵

Contudo, Oliveira Ascensão¹⁵⁶ bem aponta que o impulso registral não está completamente à sorte da iniciativa dos interessados, tendo em vista a obrigatoriedade do registo. A iniciativa não é, portanto, livre. Essa obrigação é reforçada por sanções, como bem foi estudado no tópico acerca do princípio da obrigatoriedade, item 2.2.9.

2.2.3 Princípio da legalidade

O princípio da legalidade condiciona o administrador a se subordinar ao comando da lei, ou seja, o administrador só poderá praticar atos que sejam permitidos expressamente na lei, tendo assim um viés restritivo. No entanto, para o cidadão comum, o princípio da

¹⁵¹ ASCENSÃO, José de Oliveira – Efeitos substantivos do registo predial na ordem jurídica portuguesa. **Revista da Ordem dos Advogados (ROA)** [Em linha]. Ano 34, Vol. 1/IV (jan./dez. 1974), p. 5-46, p. 8. [Consult. 01 nov. 2022]. Disponível em: <http://www.oa.pt/upl/%7B31eca69e-a973-42ec-946f-3db5f8453014%7D.pdf>.

¹⁵² CARVALHO, Afranio de – **Registro de imóveis: comentários ao sistema de registo em face da Lei no 6.015, de 1973, com as alterações da Lei no 6.216, de 1975. Lei nº 8009 de 29.03.1990 e Lei nº 8.935, de 18.11.1994**. 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 269.

¹⁵³ ASCENSÃO, José de Oliveira, *opere citato*, p. 9.

¹⁵⁴ GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – **Manual de Direito Registral Imobiliário**. Coimbra: Almedina, 2022, p. 260-261.

¹⁵⁵ LOPES, Joaquim de Seabra – **Direito dos Registos e do Notariado**. 8.ª ed. Coimbra: Almedina, 2016, p. 350.

¹⁵⁶ ASCENSÃO, José de Oliveira, *opere citato, loco citato*.

legalidade apresenta um viés permissivo, ou seja, o cidadão poderá, em tese, praticar qualquer ato, desde que este não seja proibido pela lei.¹⁵⁷

Ao dissertar a respeito do princípio da legalidade, entende-se que tal princípio é específico do Estado de Direito, é justamente aquele que o qualifica e que lhe dá a identidade própria. Por isso é o princípio basilar do regime jurídico-administrativo.¹⁵⁸

O princípio da legalidade no âmbito da atuação do Registro Predial está previsto no art. 68.º, compõe o capítulo chamado “qualificação do pedido de registo”¹⁵⁹. Em termos concretos, impõe o dever ao conservador de realizar um juízo acerca da viabilidade do pedido de registo, podendo admiti-lo ou rejeitá-lo. Isso porque após o registo, o acto se reveste de autenticidade e oponibilidade *erga omnes*.¹⁶⁰

Tal princípio assume contornos específicos no âmbito do registo de bens imóveis, conforme dispõe o autor Mouteira Guerreiro¹⁶¹: “Este princípio – que em termos qualitativos, é para a generalidade dos autores (especialmente, os espanhóis) o *essencial* e primeiro entre todos os princípios de registo – diz-nos que só podem ser registradas as situações jurídicas que estejam conformes com a lei e que se mostrem baseadas em títulos substancialmente válidos e formalmente corretos e também, de harmonia com o princípio da especialidade, que respeitem a *prédio determinado*, isto é, cuja “identidade” não sofra quaisquer dúvidas, bem como a sujeitos identificados – que já figurem nos títulos completamente identificados ou que possam ser incontrovertidamente identificáveis – e que tenham interesse legítimo na prática do acto”.

O controle de legalidade exercido pelo conservador não se limita a aspectos formais, o alcance da finalidade de tal controle é conseguir a certificação pelo da “regularidade” formal e substancial dos atos levados ao registo, permitindo-lhe decidir sobre a admissibilidade ou nenhuma respectiva inscrição. Há uma análise de aspectos formais, de legitimidade e de validade, averiguando a compatibilidade com a situação inscrita, o que não alcança as

¹⁵⁷ MORAIS, André Veloso Machado Guerra de – **A contribuição dos notários e conservadores na resolução de conflitos: propostas de atuação**. 2022. Dissertação de Mestrado apresentada à Universidade Autónoma de Lisboa “Luís de Camões”. (polic.^a).

¹⁵⁸ CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa – **Registro de imóveis**. Indaiatuba, SP: Foco, 2022.

¹⁵⁹ PORTUGAL. Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa – Decreto-Lei n.º 224/84, de 06 de julho. Código do Registo Predial, Artigo 1.º Fins do registo. O registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário. **Diário da República** [Em linha]. N.º 155, 1º Suplemento, Série I (06 jul. 1984), p. 1-40. [Consult. 02 nov. 2022]. Disponível em: https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=488&tabela=leis.

¹⁶⁰ GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – **Manual de Direito Registral Imobiliário**. Coimbra: Almedina, 2022, p. 264-265.

¹⁶¹ *Ibidem*, p. 264.

hipóteses de anulabilidade. Cabe trazer, desta função, se extrai a responsabilidade civil e criminal pelo eventual registro de ato falso ou juridicamente inexistente.¹⁶²

Portanto, o Registro Predial não se cinge apenas a proclamar uma superficialidade do direito, relegando ao Judiciário e às partes a solução das demandas, quando o registro refletir aparências contraditórias. Aspira reproduzir a situação substantiva autêntica, conquanto sem ignorar as suas próprias limitações.¹⁶³

2.2.4 Princípio da inscrição

Pela definição utilizada por Oliveira Ascensão¹⁶⁴, o princípio da inscrição coloca em lados contrários, o sistema português e outros sistemas, como os da Itália e França, nos quais vigora o princípio da transcrição. Nestes dois últimos países, o conservador transcreve e copia, de maneira neutra, o conteúdo dos títulos que lhe são apresentados. Não há uma atividade de apreciação substancial dos títulos que culmina na proclamação de quais direitos que deles resultam. Em Portugal, semelhantemente, ao que ocorre no Registro de Imóveis brasileiro, só é inscrito no registro o que é legalmente resulta do título e esteja conforme ao objeto do registro. Após verificado o conteúdo, será inscrito o que deve ser proclamado pela publicidade registral.

Por outro lado, autores como Mouteira Guerreiro¹⁶⁵ entende que a designação correta seria princípio da eficácia do registro, e afirma que tal princípio indica não só o valor da inscrição registral, como também seu efeito útil, no que toca à constituição e eficácia dos direitos inscritos, tanto para as partes quanto para terceiros, no entanto, cita entendimentos divergentes que entendem tal princípio determina o valor da inscrição no que toca à constituição ou não do direito real, assim só se pode falar que está em vigor quando a eficácia real se conclui com o assento registral.

Afrânio de Carvalho¹⁶⁶, por outro lado, aponta sentido diverso para tal preceito, afirma que significa que a constituição, transmissão e extinção de direitos sobre imóveis só se

¹⁶² KÜMPEL, Vitor Frederico – **Sistemas de transmissão imobiliária sob a ótica do registro**. São Paulo: YK, 2021, p. 103-104.

¹⁶³ ASCENSÃO, José de Oliveira – Efeitos substantivos do registo predial na ordem jurídica portuguesa. **Revista da Ordem dos Advogados (ROA)** [Em linha]. Ano 34, Vol. 1/IV (jan./dez. 1974), p. 5-46, p. 11. [Consult. 01 nov. 2022]. Disponível em: <http://www.oa.pt/upl/%7B31eca69e-a973-42ec-946f-3db5f8453014%7D.pdf>.

¹⁶⁴ *Ibidem*, loco citato.

¹⁶⁵ GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – **Manual de Direito Registral Imobiliário**. Coimbra: Almedina, 2022, p. 215.

¹⁶⁶ CARVALHO, Afranio de – **Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei no 6.015, de 1973, com as alterações da Lei no 6.216, de 1975. Lei nº 8009 de 29.03.1990 e Lei nº 8.935, de 18.11.1994**. 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 137.

operam por ato entre vivos mediante a sua inscrição como ocorre no sistema brasileiro. Contudo, Mónica Jardim¹⁶⁷ diz que o ato jurídico vale sozinho para a constituição, transmissão, modificação ou extinção dos direitos reais: o registro desempenha função declarativa de publicidade, consiste em mera condição ou formalidade para produzir, após a data do mesmo registro, efeitos contra terceiros. A inscrição tem valor declarativo no Registro Predial.

Regra geral quanto ao valor e alcance do registro que acabamos de expor, temos uma estrita exceção quando se trata de hipoteca, presente no artigo 4.º do CPR¹⁶⁸, no seu n.º 2¹⁶⁹, que reproduziu o art. 687º do Código Civil português. Uma hipoteca só existe depois de feita ou registrada. O registro, portanto, é essencial para a existência e para a eficácia da hipoteca: é constitutivo desse direito real de garantia.

2.2.5 Princípio da publicidade

O princípio da publicidade determina que qualquer um pode solicitar informações sobre a titularidade e o conteúdo dos direitos inscritos. Confunde-se com a própria finalidade do registro, prevista no art. 1º do CRP, que diz: dar publicidade à situação jurídica dos prédios, de modo a garantir a segurança do comércio.¹⁷⁰

A publicidade dos atos registrais é ampla no sistema jurídico português, haja vista o caráter público do registro, previsto no art. 104.º do CRP. De tal modo, qualquer pessoa pode solicitar certidões dos atos registrados e dos documentos arquivados, e ainda obter informações verbais ou escritas sobre o conteúdo dos registros. Não há necessidade de comprovar qualquer interesse jurídico para tanto, à semelhança do que ocorre no Brasil.¹⁷¹

Considerando que o sistema de registro português é de base real, as informações devem se referir aos prédios e aos direitos sobre estes; não se centra nos titulares dos direitos, como ocorre na base pessoal. Nesse sentido, a publicidade deve referir-se aos fatos registrados

¹⁶⁷ JARDIM, Mónica – O Registo Imobiliário e o Cadastro em Portugal. **Florestas e Legislação: Que futuro?** Coimbra: Instituto Jurídico Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, 2019. p. 23-37.

¹⁶⁸ Os artigos citados neste Capítulo, quando acompanhados da menção CRPredial ou desacompanhados de qualquer outra menção, ou se o contrário não resultar do contexto, dizem respeito ao Código do Registro Predial (PORTUGAL. Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa – Decreto-Lei n.º 224/84, de 06 de julho. Código do Registo Predial, Artigo 1.º Fins do registo. O registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário. **Diário da República** [Em linha]. N.º 155, 1º Suplemento, Série I (06 jul. 1984), p. 1-40. [Consult. 02 nov. 2022]. Disponível em: https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=488&tabela=leis).

¹⁶⁹ *Ibidem*, art.º 4.º.

¹⁷⁰ LOPES, Joaquim de Seabra – **Direito dos Registos e do Notariado**. 8.ª ed. Coimbra: Almedina, 2016, p. 353.

¹⁷¹ KÜMPEL, Vitor Frederico – **Sistemas de transmissão imobiliária sob a ótica do registo**. São Paulo: YK, 2021, p. 102.

de que decorre a titularidade dos direitos; não abarca o acesso à informação dos direitos de que é titular determinada pessoa, que revelaria o fornecimento de dados pessoais, que se limita pelo art. 109.º-A¹⁷² do CRP.¹⁷³

Essa publicidade se dá de forma indireta, por meio de certidões, que tem validade de seis meses, podendo ser revalidadas por igual período, caso a informação retratada permaneça inalterada. Tais certidões podem envolver a descrição do imóvel e dos atos de registro vigentes, ou abranger a descrição e todos os atos, sejam vigentes ou não vigentes, ou ainda referir-se a determinado ato de registro, se as condições técnicas permitirem.¹⁷⁴

Quando se toma em conta a publicidade no seu sentido material, ou seja, os efeitos substantivos da inscrição, o registro no sistema português não tem carácter constitutivo, todavia é condição de oponibilidade a terceiros. Não tem efeito atributivo de direitos, como regra geral, apenas excepcionalmente ao proteger os direitos do terceiro hipotecário.

De tal modo, os efeitos da publicidade do registro português abrangem uma eficácia *inter partes* (artigo 4º CRP) e uma eficácia *erga omnes* (artigo 5º CRP) dos direitos reais sobre imóveis. Quanto à eficácia entre as partes contratantes, de modo geral, os fatos sujeitos a registro, mesmo que ainda não registrados, gozam de eficácia entre os envolvidos ou seus herdeiros. Todavia, a produção de efeitos contra terceiros depende do registro e se inicia com a data deste. Como afirma Mónica Jardim¹⁷⁵, a oponibilidade *erga omnes* dos direitos reais é causa da publicidade registral e efeito básico desta.

Nesse contexto, o titular de um direito sujeito a registro, quando não o submete à publicidade registral, pode se ver preterido em relação a outrem, um terceiro registral, seja por uma relação incompatível ou prevalecente em relação a sua. O direito não registrado resta prejudicado na medida de sua incompatibilidade. Pode ser totalmente incompatível ou pode acontecer de seu conteúdo ser mais amplo do que o direito que ascendeu ao registro primeiramente, e assim ficará onerado com ele.¹⁷⁶

Depreende-se que na legislação lusitana as situações jurídico-reais já existentes devem acessar o Registro como condição para consolidar decisivamente a sua eficácia *erga omnes*

¹⁷² Art. 109º-A: “1. Os dados referentes à situação jurídica de qualquer prédio constantes das bases de dados podem ser comunicados a qualquer pessoa que o solicite, nos termos previstos neste Código”.

¹⁷³ LOPES, Joaquim de Seabra – **Direito dos Registos e do Notariado**. 8.ª ed. Coimbra: Almedina, 2016, p. 353.

¹⁷⁴ KÚMPEL, Vitor Frederico – **Sistemas de transmissão imobiliária sob a ótica do registro**. São Paulo: YK, 2021, p. 102.

¹⁷⁵ JARDIM, Mónica – **Efeitos substantivos do Registo Predial – Terceiros para efeitos do Registo Predial** [Em linha]. Coimbra: Almedina, 2021, p. 60. [Consult. 01 dez. 2022]. Disponível em: <https://ebooks.almedina.net/reader/books/9789724092072/pageid/30>.

¹⁷⁶ *Idem* – **Escritos de Direito Notarial e Direito Registral**. Coimbra: Almedina, 2015, p. 125.

perante certos e determinados terceiros. Mas na segunda situação acima exposta, o registro se mostra como *condictio sine qua non* da tutela concedida ao terceiro, haja vista que o título aquisitivo não tem o condão de sozinho fazer seu direito prevalecer em relação ao direito anterior, visto ser inidôneo do ponto de vista substancial.¹⁷⁷

Há ainda uma ampla discussão na doutrina e jurisprudência portuguesas acerca da figura dos terceiros registrais na dimensão da oponibilidade. Nos termos do art. 5.º do CRP, estão excluídas desse conceito as próprias partes e seus herdeiros, os representantes daqueles que possuem o dever de promover o registro, nem seu herdeiro. Os terceiros devem ter adquirido de um mesmo causante, segundo o n.º 4 do art. 5.º do CPR. E tais direitos devem ser incompatíveis, total ou parcialmente, como já analisado anteriormente. Todavia, o Supremo Tribunal de Justiça por meio do Acórdão Uniformizador de Jurisprudência¹⁷⁸, perfilhou a tese de um conceito amplo de terceiros em 1997, cuja súmula se transcreve: “Terceiros, para efeitos de registo predial, são todos os que tendo obtido registo de um direito sobre determinado prédio, veriam esse direito arredado, por facto jurídico anterior não registado ou registado posteriormente”.

Mouteira Guerreiro, por seu turno, discorre sobre o princípio da oponibilidade, que diz respeito aos efeitos do registro, e severamente tece críticas à posição central, com o que costumam colocá-lo diversos autores portugueses. Discorda o autor de que seja o efeito central do registro; não lhe parece nem ser exata nem útil essa posição, pois ofusca relevância de outras questões importantes, atenção aos valores da instituição e aos efeitos do registro, como é o caso das presunções de verdade e exatidão, e dentre outros aspectos, reconduzindo toda a atenção ao conceito de *terceiro*.¹⁷⁹

Continuamos por explicar que o legislador anexou ao Registro Predial a sua tradicional função publicitária e estabeleceu como tal a presunção legal simples, com valor *iuris tantum*, que os atos registrados são realidade. As presunções de verdade e exatidão decorrentes do registro lhe conferem legitimação registral e tornam manifesta a eficácia substantiva da publicidade registral.¹⁸⁰ Remetem à cognoscibilidade das situações jurídicas declaradas pelo Registro Predial, apontam que o objeto das inscrições se presume verdadeiro

¹⁷⁷ JARDIM, Mónica – **Escritos de Direito Notarial e Direito Registral**. Coimbra: Almedina, 2015, p. 126.

¹⁷⁸ PORTUGAL. Supremo Tribunal de Justiça – Acórdão n.º 15/97, de 20 de maio. Relator: Tomé de Carvalho. **Diário da República** [Em linha]. I Serie-A, n.º 152 (04 jul. 1997), p. 3295. [Consult. 27 nov. 2022]. Disponível em: <https://files.dre.pt/1s/1997/07/152a00/32953301.pdf>.

¹⁷⁹ GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – **Manual de Direito Registral Imobiliário**. Coimbra: Almedina, 2022, p. 223.

¹⁸⁰ MANZANO SOLANO, Antonio; MANZANO FERNÁNDEZ, Maria Del Mar – **Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario**. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2008, p. 583.

e também exato. São presunções ilidíveis, mas não facilmente, posto que só o são quando a lei admite e demanda uma apreciação judicial, que protege substancialmente os titulares registrais.¹⁸¹

2.2.6 Princípio do trato sucessivo

O princípio do trato sucessivo pretende assegurar a continuidade do registro e garantir, a quem possui uma inscrição em seu favor, o reconhecimento de que seu direito pode ser transmitido e a certeza de que não pode haver nova inscrição definitiva lavrada sem a sua intervenção.¹⁸² Assim, tal princípio é apontado como o contraponto do princípio da legitimação dispositiva, que afirma que só se pode transferir o que se tem, posto que o trato sucessivo atua para dar cumprimento a essa máxima e acaba por conferir maior certeza e credibilidade ao sistema, visto que concretiza a regra da aquisição derivada; há uma cadeia de direitos sucessivos, o direito do adquirente há de basear-se no direito anterior a ele.¹⁸³ Exceção ocorre nas aquisições originárias.

O princípio do trato sucessivo destina-se ao conservador, que deve assegurar no momento da escrituração, durante o exercício da sua função qualificadora, a observância desse preceito; assim dispõe Seabra Lopes¹⁸⁴, que continua: “A segurança jurídica exige que no registro estejam refletidas todas as vicissitudes de um direito real, de tal maneira que os assentos sobre um direito sejam consequência uns dos outros, não havendo entre eles solução de continuidade: quer isto dizer que o atual titular do direito o adquiriu do titular imediatamente antes inscrito no registro e que o próximo titular só o poderá adquirir do atualmente inscrito. É a esta concatenação sucessiva de titulares que se dá o nome de trato sucessivo.”

Ao exigir que cada inscrição encontre respaldo na anterior de modo a assegurar-lhe a legitimidade da transmissão ou oneração do direito, isso termina por construir um elo

¹⁸¹ GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – **Manual de Direito Registral Imobiliário**. Coimbra: Almedina, 2022, p. 241-242.

¹⁸² Parecer do Conselho Consultivo da PGR (PORTUGAL. Ministério Público – Parecer n.º P000731996. Relator: Henriques Gaspar. Votação: 19 maio 2000. Tipo de votação: Unanimidade. **Diário da República Eletrónico** [Em linha]. N.º 268 (20 nov. 2000), p. 18812. [Consult. 27 nov. 2022]. Disponível em: <http://www.dgsi.pt/pgrp.nsf/-/B26A6D1553ADCB8E8025829700366F1B>. ISSN 0870-9963).

¹⁸³ GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira, *opere citato*, p. 256.

¹⁸⁴ LOPES, Joaquim de Seabra – **Direito dos Registos e do Notariado**. 8.ª ed. Coimbra: Almedina, 2016, p. 358-359.

ininterrupto de assentos, cada um ligado ao antecedente. Essa característica inspira maior confiança no sistema registral.¹⁸⁵

2.2.7 Princípio da legitimação

Tal princípio é configurado pela presunção de que só pode dispor de um direito sobre um imóvel, no sentido de aliená-lo ou onerá-lo, caso o seu direito esteja inscrito na forma e extensão que constam do fólio real.¹⁸⁶ Tal preceito contribui de forma significativa para a segurança das transmissões imobiliárias.

Para o princípio da legitimação, tem-se o teor do artigo 9.º do Código do Registo Predial, que versa sobre a legitimação de direitos sobre imóveis e que presume o registro definitivo, não sendo apenas os direitos registrados que existem, mas pertencem à pessoa em cujo nome está registrado. Mónica Jardim¹⁸⁷ evidencia que é confiado no preceito de “presunções derivadas”; cabe lembrar que essa consequência só é atribuída ao registro definitivo, pois distingue os registros provisórios e definitivos, aqueles, ameaçados de caducidade, não podem, por sua própria natureza, atingir tais efeitos.

Para o princípio da legitimidade, diz Jardim¹⁸⁸ que este se traduz em uma dupla presunção *tantum juris*, de veracidade e exatidão do registro definitivo, conforme segue: a) que o direito registrado existe; b) que pertence à pessoa em cujo nome está registrado. A Conservatória do Registo Predial, como diz Guerreiro, permanecerá vinculada à sua função publicitária e à simples presunção *juris tantum*. E acrescenta: “esta presunção é ainda mais valorizada, apesar de tudo, na medida em que se estende à própria existência do direito registrado e que se aceitam todas as consequências processuais inerentes à figura da presunção”. Os registros assentados nas conservatórias do Registo Predial vinculam-se à função publicitária e presunção *juris tantum*, de modo que abrange a existência do direito registrado e opera efeitos também no campo do direito processual.¹⁸⁹

Isso significa que o registro prevalece sobre qualquer outro título não registrado, o que é expressão da verdade jurídica de que os direitos registrados têm a existência, extensão e alcance que o registro lhes confere, constituindo, por força do mesmo registro, a única

¹⁸⁵ CARVALHO, Afranio de – **Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei no 6.015, de 1973, com as alterações da Lei no 6.216, de 1975. Lei nº 8009 de 29.03.1990 e Lei nº 8.935, de 18.11.1994.** 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 253.

¹⁸⁶ GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – **Manual de Direito Registral Imobiliário.** Coimbra: Almedina, 2022, p. 252.

¹⁸⁷ JARDIM, Mónica – O Registo Imobiliário e o Cadastro em Portugal. **Florestas e Legislação: Que futuro?** Coimbra: Instituto Jurídico Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, 2019. p. 23-37.

¹⁸⁸ *Ibidem, loco citato.*

¹⁸⁹ GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira, *opere citato*, p. 240-243.

realidade jurídica. Somente após o vencimento ou cancelamento eles podem colocar um termo à fé pública do registro.

2.2.8 Princípio da especialidade

O artigo 1.º do Código do Registo Predial diz que a finalidade do Registo Predial é essencialmente a divulgação dos direitos inerentes aos bens imóveis, isto é: “o registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário”¹⁹⁰. Observa-se que a proteção que o sistema oferece aos titulares de direitos registrados exige como obrigação a premissa de que os bens imóveis e os direitos reais que lhes são impostos estejam perfeitamente estabelecidos.

Esse princípio se manifesta em inúmeros dispositivos do Código do Predial; podemos citar os artigos 76.º, 79.º, 80.º e 81.º, que tratam, respectivamente, da forma e redação dos registros, das descrições prediais, da abertura das descrições e das descrições subordinadas.¹⁹¹ O preceito da especialidade impõe o dever de que cada inscrição recaia sobre um objeto precisamente individuado. Desdobra-se para individualizar duas frentes: o bem imóvel e a dívida ou transação que está a ser inscrita.¹⁹²

Nesse sentido, “todos os elementos do registo, isto é, da relação jurídico-registral devem ser certos e concretamente determinados: os sujeitos, o objeto, e bem assim os factos – ou melhor as situações jurídicas – que se querem inscrever”¹⁹³. Em relação aos sujeitos, a sua identidade deve ser certa e a identificação completa, ou ao menos determinável, se no momento do registro não estiver completa, conforme a exegese do art. 93.º do CRP. Por outro lado, no que toca ao objeto, esta não pode ser incerta e gerar dúvidas, de modo que, havendo incerteza em relação à identidade do prédio, o registro é considerado nulo, conforme o art. 16.º, ‘c’, do CRP.¹⁹⁴

Portanto, esse princípio surge da necessidade de certeza e segurança jurídica; os prédios devem ser descritos individualizadores suficientes, de modo que seja fácil sua

¹⁹⁰ PORTUGAL. Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa – Decreto-Lei n.º 224/84, de 06 de julho. Código do Registo Predial, Artigo 1.º Fins do registo. O registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário. **Diário da República** [Em linha]. N.º 155, 1º Suplemento, Série I (06 jul. 1984), p. 1-40. [Consult. 02 nov. 2022]. Disponível em: https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=488&tabela=leis.

¹⁹¹ KÜMPPEL, Vitor Frederico – **Sistemas de transmissão imobiliária sob a ótica do registro**. São Paulo: YK, 2021, p. 105.

¹⁹² CARVALHO, Afranio de – **Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei no 6.015, de 1973, com as alterações da Lei no 6.216, de 1975. Lei nº 8009 de 29.03.1990 e Lei nº 8.935, de 18.11.1994**. 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 203.

¹⁹³ GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – **Manual de Direito Registral Imobiliário**. Coimbra: Almedina, 2022, p. 213.

¹⁹⁴ *Ibidem*, p. 214-215.

identificação sem pairar dúvidas; da mesma forma, os direitos que recaiam sobre eles e os negócios jurídicos subjacentes devem ser perfeitamente caracterizados, de modo a não suscitar dúvidas sobre a sua verdadeira natureza e alcance. Qualquer indeterminação desses elementos ofenderia o objetivo fundamental perseguido pelo registro.¹⁹⁵

2.2.9 Princípio da obrigatoriedade

A obrigatoriedade do Registro, de acordo com Abreu¹⁹⁶, começa com o Decreto-Lei n.º 37.666¹⁹⁷, que inicia a correlação entre o Cadastro e o Registro. Esse decreto-lei está disponível para os Conservatórios de Cadastro Predial e foi excluído das Comarcas Judiciais a serem definidas nos Concelhos¹⁹⁸ (subordinados à divisão administrativa), uma vez que o Cadastro foi organizado com base nestes.

Mónica Jardim¹⁹⁹, de outra banda, aponta que o registro obrigatório foi adotado pela primeira vez na ordem jurídica portuguesa pelo Decreto-Lei n.º 36.505, de 11 de setembro de 1947 (cf. art. 2.º), quando se fundou a obrigatoriedade da descrição no Registro Predial apenas dos prédios compreendidos nos concelhos submetidos ao cadastro geométrico da propriedade rústica, e instituiu a associação do registro com o cadastro. Gradualmente, por meio da Lei n.º 2.049, de 6 de agosto de 1951, pretendeu-se efetivar a obrigatoriedade de registro à medida que fosse sendo completado o referido cadastro. Desse modo, havia uma dualidade de regimes: obrigatório nos concelhos submetidos ao regime cadastral e dependente exclusivamente da vontade dos interessados, ou facultativo, nos restantes casos. Vale enfatizar que esse regime de obrigatoriedade somente se aplica aos fatos, ações e outros atos sujeitos a registro ocorridos após a vigência do diploma.

Assim, o registro facultativo pode ser considerado ordinário ou mais importante, em geral, em vigor na maior parte do país; já o registro obrigatório rege em todas as demarcações

¹⁹⁵ LOPES, Joaquim de Seabra – **Direito dos Registos e do Notariado**. 8.ª ed. Coimbra: Almedina, 2016, p. 354.

¹⁹⁶ ABREU, Ana Paula Valente Coelho de – **Dupla descrição no Registro Predial**. 2020. Tese de Doutoramento apresentada à Universidade de Coimbra. (polic.ª).

¹⁹⁷ PORTUGAL. Ministério da Justiça - Direcção-Geral dos Serviços de Registo e do Notariado – Decreto-Lei n.º 37.666, de 19 de dezembro 1959. Aprova a organização dos serviços de registo e do notariado. **Diário do Governo**. Série I, n.º 268 (19 dez. 1949), p. 901-928.

¹⁹⁸ Concelho indica, na divisão política de Portugal, uma municipalidade, um distrito ou uma câmara.

¹⁹⁹ JARDIM, Mónica – **Efeitos substantivos do Registro Predial – Terceiros para efeitos do Registro Predial** [Em linha]. Coimbra: Almedina, 2021, p. 476. [Consult. 01 dez. 2022]. Disponível em: <https://ebooks.almedina.net/reader/books/9789724092072/pageid/30>.

onde foi imposto o Cadastro Geométrico. Está condicionado, portanto, à obrigatoriedade da inscrição a que o Cadastro está organizado e em fase ativa-corrente.²⁰⁰

Independentemente das suas origens²⁰¹, surgiu a ideia prática do Registro Predial geométrico da propriedade rural, com o Decreto de 2 de julho de 1926, ao que se sucedem em poucos anos várias disposições modificativas e inovadoras, até chegar o Decreto-Lei de 11 de setembro de 1947 (n.º 36.505), em que se aprova a organização dos serviços do Cadastro Geométrico e se determina em que Concelhos, onde foi ou será concluído, a inscrição será obrigatória²⁰².

É preciso compreender que o decurso do prazo não extingue a obrigação de registrar, apenas torna a feitura do registro em mora substancialmente mais onerosa.²⁰³ Para sua natureza jurídica, a obrigatoriedade imposta por lei não confere caráter diferente ao registro. Isto é, continua a ter apenas valor declarativo; não é um requisito necessário para a “existência” do ato jurídico. O sistema o adquire com sua “publicidade” ou efeito de oponibilidade a terceiros, conforme é evidenciado neste capítulo.

Voltando ao cumprimento, os efeitos do sistema nesse regime obrigatório são os mesmos dos que se têm no registro facultativo. No entanto, a implantação desse sistema onde existe Cadastro e a sua sucessiva aplicação na geografia portuguesa, à medida que os estudos cadastrais vão sendo concluídos, constitui um precioso precedente, ao esclarecer o suporte físico sobre o qual assentam os direitos registrados, que podem, a um tempo de aperfeiçoamento técnico, ter evolução completa, condicionando a existência dos dados ao registro e confirmando o requisito meramente declarativo e constitutivo, dotando a Instituição do Registro da Propriedade, de responsabilidade e sua essencialidade para a eficácia dos direitos sobre a propriedade.²⁰⁴

²⁰⁰ ABREU, Clara de Jesus Lucas de – **Os Loteamentos Urbanos e o Registo Predial**. 2020. Tese de Doutoramento apresentada à Universidade de Coimbra. (polic.ª).

²⁰¹ Neste ponto, tributamos a “origem” ao Alvará de 1801.

²⁰² A execução dessa finalidade já está claramente desenvolvida no Decreto-Lei n.º 37.666, de 19 de dezembro de 1959, tomando como base territorial a área do Conselho competente para cada Gabinete. Essa descrição deve ser a atual: um serviço especial (uma missão específica) destina-se especificamente a obtê-lo. Constatou-se de acordo com as descrições: as circunstâncias que deveria conter eram: número do imóvel, denominação, localização por localidades ou freguesias, indicação do elemento cadastral (ou matriz) que lhe foi atribuído, área, valor, etc.

²⁰³ (Cf. o parecer do Conselho Técnico dos Registos e do Notariado proferido no processo CP 22/2009 SJC-CT, recolhido na base de dados do Instituto dos Registos e do Notariado – Doutrina – Pareceres do Conselho Técnico, Registo Predial/Casa Pronta (IRN. Instituto dos Registos e do Notariado – **Pº CP 22/2009 SJC-CT Obrigação de registar – caracterização – cumprimento tardio – pagamento do “emolumento em dobro”** [Em linha]. Lisboa, 2009. [Consult. 03 nov. 2011]. Disponível em: <https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2009/aa.7CP22-09.pdf?ver=2019-06-11-092312-153>).

²⁰⁴ BONITO, Jorge – Terceiros para Efeitos de Registo Predial Português: Conceitos e (Di)vergências. **Revista de Direito da Cidade**. Vol. 10, n.º 4 (2018), p. 2828-2855.

Na atualidade, a obrigatoriedade foi imposta de forma generalizada em todo o país com a reforma realizada no ano de 2008, que veio para garantir que a verdade tabular coincida com a verdade material, não sendo admissível que aquele que titulou ou praticou atos jurídicos altere o conteúdo dos atos existentes registros definitivos e deva de pronto solicitar a sua inscrição de modo a refletir a verdade extratabular. Tal princípio se opõe ao princípio da voluntariedade da inscrição, que dispõe que aquele que pratica um ato sujeito a registro é livre para promover a sua inscrição ou não. Há a colisão entre a liberdade individual com o interesse público de conhecer a exata e atual situação jurídica dos imóveis, prevalecendo esta última no sistema português.²⁰⁵

2.3 A AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA EM PORTUGAL

Ao adentrar nos diferentes sistemas jurídicos europeus, vemos que há várias nuances e especificidades que abarcam os sistemas de Registro Predial como forma de publicação da transferência em prol de garantir a presunção de propriedade imóvel. Nesta seara, há o fato de que uma das funções do ordenamento jurídico é regular as instituições pelas quais os direitos são trocados para que essas transações sejam seguras, dentro da legalidade²⁰⁶, e uma dessas instituições é o Registro Imobiliário^{207,208}, que coleta informações sobre a propriedade, o conteúdo, a confiabilidade e as receitas esperadas associadas a direitos sobre bens imóveis.²⁰⁹

Compreende-se que o Registro funciona sobre um elemento fundamental do sistema econômico, a delimitação, a atribuição e a proteção dos direitos de propriedade. Nesse sentido, ao oferecer informações sobre direitos de propriedade, o Cadastro Predial reduz os custos associados às trocas e facilita a circulação de bens, portanto pode ser descrito como um instrumento na criação de riqueza. Essa visão é endossada em um relatório publicado pelo Banco Mundial (o Relatório sobre o desenvolvimento Mundial). O Registro de Imóveis também pode ser definido como a instituição que, visando ao fortalecimento da segurança jurídico-imobiliária, tem por finalidade registrar a constituição, transmissão, modificação e

²⁰⁵ GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – **Manual de Direito Registral Imobiliário**. Coimbra: Almedina, 2022, p. 248-249.

²⁰⁶ BERNARDES, Bruno Paiva – **Conjecturas sobre a aplicação do minimalismo judicial ao ordenamento jurídico brasileiro e sua democraticidade jurídica**. 2019. Tese de Doutorado apresentada à Universidade FUMEC. (polic.^a).

²⁰⁷ MIGLIOZZI, Bruna Fernanda Barbado; DE ARAÚJO, Fabio Caldas – Princípio da concentração no direito material e processual. **Research, Society and Development**. Vol. 11, n.º 4 (2022), p. e48711427526-e48711427526.

²⁰⁸ CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa – **Registro de imóveis**. Indaiatuba, SP: Foco, 2022.

²⁰⁹ Ver mais em MIGLIOZZI, Bruna Fernanda Barbado; DE ARAÚJO, Fabio Caldas, *opere citato*.

extinção de direitos reais sobre imóveis, bem como as resoluções judiciais relativas à capacidade das pessoas e os contratos de arrendamento e opção.²¹⁰

O direito imobiliário desenvolvido na Europa teve como base o direito feudal e o direito romano. Suas fontes contemporâneas gerais estão espalhadas por codificações continentais, enquanto campos específicos tais como o sistema de registro; propriedade e contratos de construção são tratados, de modo geral, em estatutos especiais. Embora a lei de propriedade imobiliária seja consoante em muitos países europeus, há singularidades fortes que podem ser encontradas em Portugal, na Espanha, na Itália e na França.²¹¹

A grande variedade dos sistemas registrais resulta fundamentalmente das diferentes soluções do direito substantivo que cada país adota, bem como da sua estrutura fundiária, da articulação com outros institutos (v.g. do cadastro) e ainda da própria evolução doutrinária, da adaptação aos objetivos legais, da experiência concreta quanto ao bom ou mau funcionamento do sistema que se utiliza. Todavia, apesar das diferenças, subsistem alguns traços comuns e idênticos objetivos a prosseguir que a doutrina estuda e analisa sobretudo no sentido de alcançar uma evolução teórico-prática, buscando as melhores soluções já experimentadas nos diversos sistemas. Diz-se mesmo que o direito registral tem uma *vocação comparatista* que contribui para o seu aperfeiçoamento e até para a sua sistematização.²¹²

De modo geral, do ponto de vista filosófico, o direito de propriedade foi fortemente influenciado em toda a Europa pelo liberalismo que se baseia na propriedade individual da terra²¹³, ao passo que essa origem se reflete significativamente no direito constitucional português²¹⁴. Todavia, é preciso apontar que durante a vigência das Ordenações Filipinas a aquisição imobiliária da propriedade em Portugal tinha contornos romanos, porém, com o advento do primeiro Código Civil português²¹⁵, passou a ser adotada a regra do consenso

²¹⁰ Ver mais em MIGLIOZZI, Bruna Fernanda Barbado; DE ARAÚJO, Fabio Caldas – Princípio da concentração no direito material e processual. **Research, Society and Development**. Vol. 11, n.º 4 (2022), p. e48711427526-e48711427526.

²¹¹ No direito comparado, tem-se uma tendência de simplificar, porém cabe aqui informar que, se o leitor deseja obter os detalhes, faz-se necessário ler os relatórios nacionais. No entanto, para não tangenciar a proposta deste capítulo, o presente parágrafo traz à luz que há distinção entre os diferentes regramentos de cada país, e os países supracitados possuem a base de seus Códigos Civis frente ao sistema do Código Napoleônico.

²¹² GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – **Temas de Registo e de Notariado** [Em linha]. Coimbra: Almedina, 2010, p. 8. [Consult. 01 dez. 2022]. Disponível em: <http://hdl.handle.net/11328/1214>.

²¹³ PEREIRA, Carlos André Maciel Pinheiro; NOGUEIRA, Renata Emanuele Araújo; SOUZA DANTAS, Stephane Melissa de – A teoria de John Locke e o Direito Brasileiro: Um paralelo para a função social da propriedade. **Revista Digital Constituição e Garantia de Direitos**. Vol. 11, n.º 2 (2018), p. 60-76.

²¹⁴ FERNANDES, Liliana Maria Batista – **O Registo predial e o sistema de informação cadastral simplificada**. 2022. Tese de Doutorado apresentada ao Instituto Politécnico de Coimbra. (polic.º).

²¹⁵ “Nas alienações de cousas certas e determinadas, a transferência da propriedade opera-se entre os contraentes por mero efeito do contrato, sem dependência de tradição ou de posse, quer material, quer simbólica, salvo havendo acordo das partes em contrário” (**CÓDIGO Civil Portuguez aprovado por carta de lei de 1 de julho 1867**. [Código de Seabra]. 2.ª ed. oficial. Lisboa: Imprensa Nacional, 1868, art. 715.º).

translativo, por influência da escola jusracionalista, liderada por nomes como Grotius e Puffendorf.²¹⁶

Entretanto, permaneciam alguns resquícios romanísticos quando se estipulava que a tradição operava em favor do comprador, caso não fosse possível provar a data da venda, ou se trazia uma consensualidade mitigada, privilegiando a primeira venda registrada nas transmissões imobiliárias, conforme o art.º. 1580.º do Código de Seabra²¹⁷. Ainda assim, a influência francesa é clara, e, especificamente em relação aos bens imóveis, o consenso translativo atuava apenas entre as partes; o registro era condição de oponibilidade contra terceiros, tudo dependeria de o terceiro beneficiário de uma segunda venda ter ou não registro.²¹⁸

Somente no Código Civil de 1966 foi adotado sem tergiversar o princípio da consensualidade, também chamado de princípio do consensualismo ou da eficácia real imediata.²¹⁹ Logo, as transferências de direitos reais e sua constituição dependiam só do consenso; a transmissão opera instantaneamente, prescinde de outra formalidade, apenas do título de aquisição, o que pressupõe uma maior simplicidade como vantagem.²²⁰ A experiência, tanto em Portugal quanto em outros países, se revelou suficientemente adequada para assegurar a eficácia da instituição em grau muito apreciado.

O princípio da consensualidade vigora até hoje no ordenamento português; por força dele o direito real se transmite por mero efeito do contrato, e o momento da transmissão da propriedade se confunde com o momento do acordo de vontades, independentemente da entrega da coisa, do pagamento do preço e do registro. Logo, é necessário apenas um acordo com consensualidade, que não padeça vícios, tendo em vista que vigora também o princípio da causalidade. Não é preciso um modo; os efeitos reais encontram sua causa naquele título. Um contrato, portanto, emana simultaneamente efeitos obrigacionistas e reais.²²¹

Nessa linha, o sistema de registro português é classificado como um sistema declarativo ou consolidativo, de registro de documento: “Em relação à transmissibilidade

²¹⁶ MIMOSO, Maria João; RODRIGUES, Ricardo Alexandre Cardoso – O Consensualismo Contratual no Sistema Jurídico Global: A Transmissão de ações tituladas nominativas. **Revista da Ordem dos Advogados** [Em linha]. Vol. 74, n.º 3-4 (2014), p. 726. [Consult. 20 abr. 2022]. Disponível em: <http://hdl.handle.net/10366/126635>.

²¹⁷ “Se a coisa vendida for imobiliária, prevalecerá a venda primeiramente registada, e, se nenhuma se achar registada, observar-se-á o que fica disposto no artigo 1578º” (**CÓDIGO Civil Portuguez aprovado por carta de lei de 1 de julho 1867**, *opere citato*).

²¹⁸ VIEIRA, José Alberto Coelho – **Direitos Reais**. Coimbra: Coimbra, 2008, p. 235-236.

²¹⁹ DUARTE, Rui Pinto – **Curso de Direitos Reais**. 2.ª ed. Cascais: Principia, 2007, p. 41.

²²⁰ LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – **Direito das Obrigações. Contratos em Especial**. 7.ª ed. Coimbra: Almedina, 2010. Vol. 3, p. 26.

²²¹ JARDIM, Mónica – Os Sistemas Registrais e a sua diversidade. **Revista Argumentum – RA**. Vol. 21, n.º 1 (jan./abr. 2020), p. 437-463, p. 442-443.

inter vivos, a regra geral é a alienabilidade dos direitos reais subordinada aos princípios da consensualidade e da causalidade. O princípio da consensualidade significa que os direitos reais são transmissíveis apenas através de contrato sem necessidade de realização de qualquer outro acto, como a tradição ou o registro, conforme se prevê o artigo 408º. O princípio da causalidade significa que a Transmissão do direito real depende da validade do negócio de transmissivo pelo que, no caso de este ser inválido, a transmissão do direito real não chega a ocorrer”²²².

O artigo 4.º do Código do Registo Predial diz: “Os factos sujeitos a registo, ainda que não estejam registados, podem ser invocados entre as próprias partes ou, seus herdeiros”²²³. Comentando o preceito, autores como Mónica Jardim²²⁴ dizem que o ato jurídico vale, *per si*, para a constituição, transmissão, modificação ou extinção da lei: o registo desempenha função declarativa de publicidade da lei, e mera condição ou formalidade para tal produz, após a data do mesmo registo, efeitos contra terceiros. E ainda acrescenta que o registo contribui para a vida do direito, que se constitui, transmite, modifica ou extingue. A inscrição tem assim, em seu o regime jurídico, valor declarativo. Continua-se por explicar que o legislador anexou ao Registo Predial a sua tradicional função publicitária e estabeleceu como tal a simples presunção legal, que denota, com valor *iuris tantum*, que os atos registrados são realidade.

De tal modo, a orientação que prevalece na legislação nacional é atribuir ao registo uma função meramente declarativa. Porém, quanto ao valor e alcance do registo que acabamos de expor, temos uma estrita exceção quando se trata de hipoteca, no já mencionado artigo 4.º do CRP, n.º 2²²⁵. Uma hipoteca só existe depois de feita ou registrada. O registo, portanto, é essencial para a existência e para a eficácia da hipoteca: é constitutivo desse direito real de garantia.

Esse contorno dado ao registo de hipoteca encontra-se presente tanto em Portugal, como visto agora mesmo, mas também no Brasil, o que fortalece a atratividade desse tipo de negócio com garantia real de hipoteca. Ticiany Palácio²²⁶ enfatiza que tal aspecto possibilita a

²²² LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – **Direitos Reais**. Coimbra: Almedina, 2017, p. 221.

²²³ PORTUGAL. Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa – Decreto-Lei n.º 224/84, de 06 de julho. Código do Registo Predial, Artigo 1.º Fins do registo. O registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário. **Diário da República** [Em linha]. N.º 155, 1º Suplemento, Série I (06 jul. 1984), p. 1-40. [Consult. 02 nov. 2022]. Disponível em: https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=488&tabela=leis.

²²⁴ JARDIM, Mónica – O Registo Imobiliário e o Cadastro em Portugal. **Florestas e Legislação: Que futuro?** Coimbra: Instituto Jurídico Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, 2019. p. 23-37.

²²⁵ *Ibidem*, art.º 4.º.

²²⁶ PALÁCIO, Ticiany Gedeon Maciel – **Proteção do Terceiro de Boa Fé nas aquisições a Non Domino. Estudo comparado Brasil-Portugal**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017, p. 51.

oferta de crédito com juros mais acessíveis pelas instituições financeiras em face da maior garantia de adimplemento da obrigação, devido ao direito de preferência do credor hipotecário frente aos demais credores. Dito isso, tais contratos devem observar, estritamente e a um só tempo, os requisitos de validade do título e as regras de registro, haja vista a necessidade de inscrição no registro público.

No caso de transferência e alienação de um imóvel, o procedimento envolve que o comprador vá à secção de Finanças (Gabinete Cadastral), para declarar verbalmente a transmissão acordada, indicando o imóvel do que se trata, preço e pedido de liquidação da venda²²⁷. Nesta secção, é emitido um documento indicando o nome e a situação pessoal do vendedor, mediante entrega de um exemplar desse documento com liquidação (folha de papel lacrada, com selo da Secção, no carimbo seco). O comprador com esse documento vai para a fase em que o notário arquiva o documento que lhe foi entregue pela Fazenda e fornece-lhe uma fotocópia dele²²⁸. Emitido pelo Notário em seus livros, também é entregue a escritura de compra e uma cópia da declaração do comprador.

O vendedor deve entregar à Conservatória o cartão de propriedade que está na sua posse (dissemos que já contém a descrição do imóvel e as alterações posteriores, caso tenham sido mediadas). O Curador toma nota da transferência verificada, para que com ela seja feita a alteração a favor do comprador no Cadastro. Dessa forma, o vínculo que deve existir entre Cadastro e Registro é completado, e o paralelismo perfeito é alcançado²²⁹.

Em um primeiro momento, uma crítica que pode ser feita levando em consideração os aspectos expostos é que o sistema português oferece nuances que não permitem se enquadrar naquelas que a doutrina brasileira classifica; não é de todo inoperante, não cede à realidade jurídica, de modo que, por vezes, mais se aproxima de um mero serviço de informação; com a essência típica do sistemas técnicos, uma vez que a fides pública não funciona de forma estrita, é difusa quanto ao número de atos sujeitos a registro (um *numerus clausus* tão amplo que em muitos de seus casos há lacunas que dão lugar a outros atos), subtraindo, de modo geral, a desejada continuidade da publicidade do sistema²³⁰.

Interessante ter em mente que o registro não é condição para a constituição, transmissão ou extinção do direito cujo fato jurídico é publicado; não desempenha no

²²⁷ QUEIROZ, Diana Ribeiro Torres da Silva *et al.* – **O documento particular na evolução dos registos e notariado**. 2017. Dissertação de Mestrado apresentada à Universidade Lusófona de Humanidades e tecnologias. (polic.^a).

²²⁸ MORAIS, André Veloso Machado Guerra de – **A contribuição dos notários e conservadores na resolução de conflitos: propostas de atuação**. 2022. Dissertação de Mestrado apresentada à Universidade Autónoma de Lisboa “Luís de Camões”. (polic.^a).

²²⁹ QUEIROZ, Diana Ribeiro Torres da Silva *et al.*, *opere citato*.

²³⁰ *Ibidem*.

ordenamento jurídico português o papel de *modus acquirendi* e exerce uma atribuição declarativa: os direitos reais são adquiridos, alterados e extintos à margem do registro. Entretanto, estando os fatos aquisitivos, modificativos ou extintivos sujeitos a registro, a sua oponibilidade *erga omnes* só será alcançada à margem do registro, quando se diz consolidada, categoricamente, perante certos e determinados “terceiros”, após a respectiva inscrição registral, obtida com prioridade.²³¹

Por outro lado, Mouteira Guerreiro²³² afirma que, a despeito de a aquisição da propriedade imobiliária *inter partes* ocorrer a partir do contrato, a publicidade desempenhada pelo Registro Predial não pode ser considerada meramente declarativa. Na concepção tradicional de sistemas declarativos e constitutivos, o registro português pode ser considerado um sistema diferente – híbrido, nalguns casos declarativo, noutros abertamente constitutivo, não apenas em casos excepcionais; e o mais importante: é um sistema em que o registro é habitualmente necessário, *vide* o princípio da obrigatoriedade vigente já por mais de uma década, e acaba por enfatizar uma proximidade entre verdade tabular e a verdade substancial.

Doutra banda, podemos enfatizar que o sistema português, segundo o autor, é um registro de direitos; o conservador não se limita a repetir os termos do título, mas realiza uma depuração jurídica própria dos sistemas de registro de direitos. *Inscrevem-se fatos, mas publicitam-se direitos.*²³³

O estudo da aquisição da propriedade imobiliária perpassa, pois, por múltiplos aspectos do sistema registral e da publicidade emanada por este, tendo em vista ser considerada primordial para o comércio seguro dos direitos reais. Assim, semelhante análise é realizada no capítulo seguinte acerca do Registro de Imóveis brasileiro, até alcançarmos no último capítulo o estudo refinado do princípio da publicidade e as funções desempenhadas por este nos dois países.

²³¹ JARDIM, Mónica – **Efeitos substantivos do Registo Predial – Terceiros para efeitos do Registo Predial** [Em linha]. Coimbra: Almedina, 2021, p. 476. [Consult. 01 dez. 2022]. Disponível em: <https://ebooks.almedina.net/reader/books/9789724092072/pageid/30>.

²³² GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – **Manual de Direito Registral Imobiliário**. Coimbra: Almedina, 2022, p. 227-228.

²³³ *Ibidem*, p. 241.

3 ANÁLISE CONCEITUAL E HISTÓRICA DO SISTEMA DO REGISTRO DE IMÓVEIS BRASILEIRO

Nesta parte da dissertação, realizamos um estudo acerca do Registro de Imóveis brasileiro, também averiguando o contexto do seu surgimento e análise de seu desenvolvimento ao longo dos anos até à sua conformação atual, sem deixar de estudar o ordenamento registral imobiliário vigente e os seus princípios norteadores até a compreensão das condições da aquisição da propriedade no cenário brasileiro.

Na história brasileira, em um primeiro momento, vigorou o sistema sesmarial, no qual eram concedidas terras pela Coroa Portuguesa mediante o preenchimento de determinados requisitos, o que perdurou até a Lei de Terras, de 1850.²³⁴ Importante observar que tais concessões não aludiam aos direitos de propriedade conforme os predicados da propriedade moderna; eram, em verdade, precárias e resolúveis, acompanhadas de algumas condições, como o dever de aproveitamento da terra em determinado período, cujo descumprimento implicava na resolutividade da concessão, quando as terras retornavam à Coroa.²³⁵ O termo *terras devolutas* teve origem nesse período; eram as terras doadas, que, pelo não uso, voltavam à Coroa.²³⁶

Após esse período, houve um hiato no ordenamento brasileiro, sem legislação que tratasse da propriedade imóvel e suas transmissões, sendo que estas, na sistemática corrente, eram feitas pela simples tradição.²³⁷ A legislação em vigor à época, até a promulgação do Código Civil de 1916, eram as Ordenações Filipinas, que afiançavam a transmissão do domínio pela tradição. Assim, o Brasil mantinha-se perfilhando a doutrina romanística.²³⁸ A situação no período anterior ao Código de 1916 circundava em torno da posse e àquela altura ainda contentava os anseios dos contratantes; era nítida a estima concedida à posse desde os tempos da colonização.²³⁹

A Lei n.º 1.237, de 1864, por sua vez, inovou tanto na seara de registro de imóveis quanto na própria disciplina dos direitos reais no Brasil, tendo em vista que elencou um rol de direitos reais pela primeira vez. Implementou tanto elementos do direito francês como

²³⁴ LAGO, Ivan Jacopetti do – **História do Registro de Imóveis**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. Vol. 1, posição 5135.

²³⁵ OLIVEIRA, Marcelo Salaroli de – **Publicidade Registral Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 93.

²³⁶ DINIZ, Maria Helena – **Sistemas de Registro de Imóveis**. São Paulo: Saraiva, 1992, p. 14.

²³⁷ CASSETTARI, Christiano; SERRA, Monete Hipólito; SERRA, Márcio Guerra – **Registro de Imóveis (Cartórios)**. Indaiatuba: Foco, 2021, posição 2074.

²³⁸ LAGO, Ivan Jacopetti do, *opere citato*, posição 5080.

²³⁹ CASSETTARI, Christiano; SERRA, Monete Hipólito; SERRA, Márcio Guerra, *opere citato, loco citato*.

germânico, investindo no melhor de ambos. Todavia, permaneceram à margem do registro as transmissões *causa mortis* e as transmissões inter vivos, dependentes da tradição.²⁴⁰

A despeito da constante necessidade de um modo para implemento da transmissão de direito sobre a coisa no Brasil, somente a partir do Código Civil de 1916 e mais precisamente com a Lei de Registros Públicos (Lei n.º 6.015/73) é que o registro passou a ser necessário como modo de aquisição na propriedade no ordenamento pátrio. Nesse momento, o sistema de registro imobiliário passou a ser um sistema de registro de direitos; entendiam os doutrinadores que o direito brasileiro não poderia se estagnar no sistema francês.²⁴¹

Uma determinada situação que obriga a todos, no Direito, também deve ser conhecida por todos; é o que requer a natureza dos direitos reais e sua oponibilidade a terceiros. Nada mais justo que a transmissão desses direitos se realize por atos materiais e visíveis, por meio de uma publicidade eficiente, de modo a impedir a ocultação de direitos e fraudes.²⁴² Maria Helena Diniz²⁴³ perfeitamente contextualiza essas mudanças no ordenamento registral brasileiro: “O registro imobiliário, como forma de aquisição de domínio, criado pelo Código civil de 1916 e regulado pelas leis subsequentes de Registros Públicos (Lei 6.015/73, com as alterações das leis 6.140/74 e 6.216/75), e mantido pelo Código Civil vigente (art. 1245), seguiu parcialmente o sistema alemão, pelo qual só com o assento se terá presunção de propriedade, afastando-se do francês, segundo qual o contrato, por si só, transmite o domínio, de sorte que o adquirente apenas por ter firmado um contrato já terá a propriedade do imóvel, embora terceiros só o reconheçam como proprietário após o assentamento imobiliário, sendo, portanto, o registro mero requisito necessário à eficácia do ato em relação a terceiro”.

A partir dessa breve análise histórica, compreendemos que o referido diploma civilista elegeu a transcrição como modo de aquisição, e não apenas como meio publicitário. Desse modo, o direito real se constitui pelo registro, aproximando-se do sistema alemão e do princípio da fé pública do registral, porém adequado às condições brasileiras.²⁴⁴ Acolher o sistema alemão por completo pelo direito brasileiro exigia a elaboração de um cadastro, o que

²⁴⁰ MENDONÇA, José Furtado de – **Direito Hypothecario do Brasil**. Rio de Janeiro: A. A. Da Cruz Coutinho Editor, 1875, p. 41-53 *apud* LAGO, Ivan Jacopetti do – **História do Registro de Imóveis**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. Vol. 1, posição 5401.

²⁴¹ LAGO, Ivan Jacopetti do, *ibidem*, posição 5752.

²⁴² PEREIRA, Lafayette Rodrigues – **Direito das Cousas**. 2.ª ed. Rio de Janeiro: Jacintho Ribeiro dos Santos, 1905, p. 103.

²⁴³ DINIZ, Maria Helena – **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 25. ed., rev., atual. e ampl. de acordo com a reforma do CPC e com o Projeto de Lei n. 276/2007. São Paulo: Saraiva, 2008. Vol. 4, p. 5.

²⁴⁴ LAGO, Ivan Jacopetti do, *opere citato*, posição 5731.

não era viável pela forma de ocupação do Brasil, que se deu sem registros, baseada, fortemente, pela posse.²⁴⁵

Ao final, o ordenamento jurídico brasileiro abraçou alguns traços do sistema alemão; é, definitivamente, um sistema constitutivo de direitos, e não reconhece a força translativa dos contratos. Porém, é necessário um só negócio e uma só formalidade a mais; a entrega da coisa ou o registro, no caso dos bens imóveis (sistema de título e modo simples), não aderiu por completo ao modelo alemão.²⁴⁶

Pelo breve histórico aqui realizado, é preciso reconhecer que o Brasil nunca adotou o consensualismo, próprio do sistema francês. A transcrição mesmo no sistema implementado pela Lei n.º 1.237 já era modo de aquisição da propriedade. Existia uma sutil separação entre os planos obrigacional e real.²⁴⁷ A seguir, passamos ao estudo histórico do caminho percorrido até chegar ao atual sistema de Registro de Imóveis brasileiro.

3.1 BREVES APONTAMENTOS HISTÓRICOS SOBRE O SISTEMA DE REGISTRO DE IMÓVEIS BRASILEIRO

Neste tópico, iniciamos um breve histórico acerca da formação do Registro de Imóveis do Brasil até a sua conformação atual, sobretudo analisando o seu desenvolvimento do ponto de vista formal, tendo em vista que muito já foi dito no tópico anterior a respeito da sua evolução material.

O surgimento do Registro Imobiliário no Brasil se deu de forma lenta e irregular; de início, operava somente em defesa do crédito, e não da propriedade; a previsão de registro era apenas das hipotecas. Com a chegada dos portugueses ao Brasil, o Rei de Portugal adquiriu o título originário da posse sobre todo o território brasileiro e, como tal, iniciou a doação de terras por meio de cartas de sesmarias, oferecidas, em um primeiro momento, aos donatários das capitanias; depois, aos governadores e capitães-generais.²⁴⁸

A situação imobiliária implantada por esse sistema era caótica. As sesmarias conferiam apenas a posse; apesar disso, a maioria dos possuidores não detinha tais títulos, o

²⁴⁵ BEVILÁQUA, Clóvis – **Direito das Coisas**. 4.ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1956. Vol. 1, p. 124-125.

²⁴⁶ Transcrição era a designação utilizada no antigo diploma legal que regia os registros públicos no Brasil (BRASIL. Império – Lei n.º 1.237 de 24 de setembro de 1864. Reforma a Legislação Hypothecaria, e estabelece as bases das sociedades de crédito real. **Coleção de Leis Anuais do Brasil**. Rio de Janeiro: Typographia Nacional, 1864. p. 69-85).

²⁴⁷ LAGO, Ivan Jacopetti do – **História do Registro de Imóveis**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. Vol. 1, posição 5550-5564.

²⁴⁸ CARVALHO, Afranio de – **Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei no 6.015, de 1973, com as alterações da Lei no 6.216, de 1975. Lei nº 8009 de 29.03.1990 e Lei nº 8.935, de 18.11.1994**. 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 1.

que era agravado pela ausência de um órgão centralizador. os poucos documentos que existiam eram desordenados e dispersos, provocando incertezas no que toca à propriedade e seus ônus. Ademais, existiam hipotecas ocultas e gerais sobre bens presentes e futuros, o que impedia obter certeza acerca da situação de determinado imóvel, se onerado ou não.²⁴⁹

Uma publicidade imobiliária que produzisse efeitos jurídicos não existia no Brasil, nem para o efeito de constituir ou transmitir direitos reais, ou como publicidade qualificada destinada a proteger os terceiros adquirentes, cenário que durou até o ano de 1846²⁵⁰. Para o comprador, restava apenas a confiança no transmitente e ações de natureza pessoal para a defesa de seus interesses.²⁵¹

A independência do Brasil, em 1822, foi um marco frente à necessidade daquela época na regulação da propriedade privada da terra, permitindo também seu uso natural como base de crédito. Nesse contexto, surgiu o registro de imóveis direcionado a proteger o crédito hipotecário, e não o próprio imóvel, a partir da edição, em 1843, da Lei Orçamentária n.º 317, regulamentada pelo Decreto n.º 482, de 1846²⁵², que criou o registro de hipotecas. Foi o primeiro diploma legal que se ateve à matéria registral e lançou as bases para o registro de imóveis, ainda que insuficientes, pois, além de restringir-se ao registro das hipotecas, admitia apenas as hipotecas convencionais; as legais e as judiciais permaneciam à margem do registro.²⁵³

A escrituração também não atendia aos requisitos da especialidade e da publicidade, o que intensificou a necessidade de ampliar o objeto registral²⁵⁴, embora já se previsse que os títulos fossem inscritos no Livro do Registro Geral, seguindo a numeração e a data do protocolo; mas, por transcrição literal *verbo ad verbum* do título, não se adotava o sistema de inscrição. Logo, os atos carregavam inúmeras informações desnecessárias. Havia previsão de averbação das extinções das hipotecas registradas, sua substituição ou transferência, sub-

²⁴⁹ CARVALHO, Afranio de – **Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei no 6.015, de 1973, com as alterações da Lei no 6.216, de 1975. Lei nº 8009 de 29.03.1990 e Lei nº 8.935, de 18.11.1994.** 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 3.

²⁵⁰ LAGO, Ivan Jacopetti do – **História do Registro de Imóveis.** São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. Vol. 1, posição 5068.

²⁵¹ *Ibidem*, posição 5107.

²⁵² BRASIL. Império – Decreto n.º 482, de 14 de novembro de 1846. Estabelece o Regulamento para o Registro geral das hypothecas. **Coleção das Leis Império do Brasil** [Em linha]. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1846. [Consult. 22 maio 2022]. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1824-1899/decreto-482-14-novembro-1846-560540-publicacaooriginal-83591-pe.html>.

²⁵³ Art. 35, da Lei Orçamentária n.º 317, de 21 de outubro de 1843, regulamentada pelo Decreto n.º 482, de 14 de novembro de 1846 (*idem* – Lei Orçamentária n.º 317, de 21 de outubro de 1843. **Coleção das Leis do Brasil** [Em linha]. Fixando a despeza e orçando a receita para os exercícios de 1843 - 1844 e 1844 – 1845. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1843. Vol. 1. p. 46. [Consult. 22 maio 2022]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/lim317.htm).

²⁵⁴ CARVALHO, Afranio de, *opere citato*, p. 3-4.

rogação, bem como quaisquer alterações do contrato. Não obstante, a impossibilidade de registro das transmissões de propriedade e demais direitos reais formavam uma grande lacuna no sistema.²⁵⁵

É válido destacar que já nessa época a publicidade era irrestrita; não havia necessidade de manifestar qualquer interesse para solicitar uma certidão tal qual os dias atuais; além disso, era possível mostrar os livros mediante solicitação.²⁵⁶ Essa legislação de 1843 e 1846 foi vista como um ensaio de publicidade, distante de satisfazer os interesses agrícolas do país, que demandavam um sistema mais abrangente, com capacidade de organizar as hipotecas e fortalecer o crédito.²⁵⁷

Não custa mencionar também que a Lei n.º 601, de 1850, que foi posteriormente regulamentada pelo Decreto n.º 1.318, de 1854²⁵⁸, instituiu o chamado Registro Paroquial, ou Registro do Vigário²⁵⁹, este apontado por muitos autores como um antecessor do Registro Imobiliário no Brasil. Porém essa interpretação é equivocada. O propósito desse registro era apenas catalogar a posse, não se prestava a provar o domínio, nem mesmo como prova da posse; tratava-se de registros coletados e feitos pelos vigários das paróquias, a partir de declarações de posse²⁶⁰, não envolvendo os direitos reais.²⁶¹ De tal modo, tinha um intuito puramente estatístico: fazer um levantamento dos possuidores de terra, independentemente dos títulos e de sua prioridade.²⁶²

Assim, resta claro que o sistema de 1843 é a primeira manifestação do fenômeno do Registro Imobiliário no Brasil, sendo efetivamente publicidade imobiliária produtora de efeitos jurídicos, que perdurou como tal até a edição da Lei n.º 1.237, de 1864, e posterior regulamentação pelo Decreto n.º 3.435, de 1865.²⁶³

Em 1864, foi criado, então, o Registro Geral com a edição da Lei n.º 1.237, que é considerado o verdadeiro antepassado do Registro de Imóveis. Nesse momento, todos os

²⁵⁵ LAGO, Ivan Jacopetti do – **História do Registro de Imóveis**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. Vol. 1, posição 6344.

²⁵⁶ *Ibidem*, posição 6446.

²⁵⁷ PEREIRA, Lafayette Rodrigues – **Direito das Cousas**. 2.ª ed. Rio de Janeiro: Jacintho Ribeiro dos Santos, 1905, p. 406.

²⁵⁸ BRASIL. Império – Decreto n.º 1.318, de 30 de janeiro de 1854. Manda executar a Lei n.º 601, de 18 de Setembro de 1850. **Coleção das Leis Império do Brasil** [Em linha]. Tomo XV, Parte 2. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1854. p. 10. [Consult. 22 maio 2022]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1851-1899/D1318.htm.

²⁵⁹ O “Registro do Vigário” é denominação popular e algo sarcástica. Tecnicamente, trata-se do Registro das Terras Possuídas, tal como é chamado pelo Regulamento da Lei 601 (LAGO, Ivan Jacopetti do – **História do Registro de Imóveis**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. Vol. 1, posição 5011).

²⁶⁰ LAGO, Ivan Jacopetti do, *opere citato*, posição 5026.

²⁶¹ CASSETTARI, Cristiano; SERRA, Monete Hipólito; SERRA, Márcio Guerra – **Registro de Imóveis (Cartórios)**. Indaiatuba: Foco, 2021, posição 2089.

²⁶² DINIZ, Maria Helena – **Sistemas de Registro de Imóveis**. São Paulo: Saraiva, 1992, p. 16.

²⁶³ LAGO, Ivan Jacopetti do, *opere citato*, posição 5211.

direitos reais passaram a ser objeto de registro, e a tradição foi substituída pela transcrição como modo de aquisição. A partir daí, o registro passou a abranger todos os direitos reais e o registro dos títulos de constituição e transmissão de direitos reais *inter vivos*. Instaurou-se uma “publicidade de dupla eficácia: uma, no interesse das partes, completava o título para transformar o direito pessoal em real; e outra, no interesse de terceiros, tornava esse direito real conhecido a fim de lhe ser eventualmente oposto”²⁶⁴. Houve também a previsão da especialização das hipotecas legais e contratuais, e a publicidade registral passou a ser essencial para a oponibilidade *erga omnes*.²⁶⁵

Essa Lei surgiu da evolução do registro hipotecário, unificou o registro dos ônus reais e da propriedade em um mesmo lugar²⁶⁶, mas perdeu a oportunidade de suprir a omissão do registro de transmissões *mortis causa* e dos atos judiciais, o que prejudicava o sistema e praticamente assolava seu valor prático²⁶⁷. Além de manter tais transmissões e os atos judiciais à margem do registro, manteve o regime de hipoteca geral sobre bens presentes e futuros em favor da mulher casada, dos menores e dos interditos.²⁶⁸

A correção desse problema só veio com a edição do Código Civil, em 1916²⁶⁹, que manteve o registro como meio de aquisição e adotou vários princípios básicos inerentes a um bom sistema de registro²⁷⁰. Afranio de Carvalho asseverou que o Código Civil de 1916 incorporou o Registro Geral, atraiu as transmissões *causa mortis* e atos judiciais, manteve a necessidade da transcrição do domínio e acrescentou a presunção de domínio em favor do titular.²⁷¹

Em seguida, foi promulgada a Lei n.º 4.827, de 1924, destinada a organizar os registros públicos previstos pelo Código Civil de 1916. Com ela, foi inaugurada a inscrição

²⁶⁴ CARVALHO, Afranio de – **Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei no 6.015, de 1973, com as alterações da Lei no 6.216, de 1975. Lei nº 8009 de 29.03.1990 e Lei nº 8.935, de 18.11.1994**. 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 4-5;

²⁶⁵ CASSETTARI, Christiano; SERRA, Monete Hipólito; SERRA, Márcio Guerra – **Registro de Imóveis (Cartórios)**. Indaiatuba: Foco, 2021, posição 2105.

²⁶⁶ *Ibidem*, posição 2120.

²⁶⁷ BRASIL. Ministério da Justiça – Lei n.º 3.071 de 1.º de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. **Coleção de Leis do Brasil**. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1.º jan. 2016.

²⁶⁸ DINIZ, Maria Helena – **Sistemas de Registro de Imóveis**. São Paulo: Saraiva, 1992, p. 17.

²⁶⁹ BRASIL, *opere citato*.

²⁷⁰ Embora a importância de avanços conceituais que indiquem mudanças ideológicas, o que prevaleceu foi o paradigma jurídico do Código Civil de 1916, vigente até 2002, com base em uma ideologia liberal individualista, determinando o alcance e limites dos direitos de propriedade. A visão da cidade do Código Civil de 1916 foi a de um grupo de propriedades privadas, que apenas exigia o estabelecimento das regras de convivência entre as pessoas. Com a expansão das urbanizações e a proliferação dos loteamentos, os contratos de compra e venda de terra passaram a ser regidos pelas disposições dos regulamentos de planejamento urbano. Ver mais em MEIRELLES, Hely Lopes – **Direito Municipal Brasileiro**. 3.ª ed., refund. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1977, p. 638.

²⁷¹ CARVALHO, Afranio de, *opere citato*, p. 5-6.

preventiva e acolheu princípios importantes como princípio da continuidade.²⁷² Essa lei vigorou até o ano de 1973, quando do surgimento da Lei n.º 6.015, a chamada Lei de Registros Públicos (LRP), vigente até os dias atuais, cuja principal modificação foi a adoção do princípio do fôlio real, promovendo a figura da matrícula.

Não obstante, Afrânio de Carvalho²⁷³ teceu muitas críticas à lei, maiormente por ter dedicado todo um capítulo para importar matéria estrangeira, o Registro Torrens do sistema alemão, e asseverou “como Lei é demasiada e como Regulamento é insuficiente”. As críticas se alongaram, inclusive no que toca ao sistema de folhas soltas trazido pela lei; argumentava que elevava o risco de extravio, além do desgaste natural no manuseio, entretanto tratava-se de um grande progresso tecnológico da época, utilizado até hoje. A própria utilização da nomenclatura *registro* foi questionada; não era comum o seu uso no país, que utilizava termos como *inscrição* e *transcrição*, motivo já de grandes polêmicas.

A despeito das críticas, a Lei n.º 6.015/73 foi um avanço incontestável ao sistema registral brasileiro, responsável pela reunião, em um mesmo diploma legal, de todos os princípios do Registro de Imóveis; aderiu ao sistema do fôlio real, a partir da matrícula, com capacidade de espelhar a individualidade do imóvel, a perfeita descrição geográfica e a averbação das mutações subjetivas e objetivas que o envolvem.²⁷⁴ Por fim, teve a importante função de fixar categoricamente o sistema de registro de direitos no Brasil: “A despeito das críticas, deve-se reconhecer que a Lei 6.015, de 1973, representou um marco importante na história da publicidade brasileira pela introdução do sistema de base real. A partir dela, cada imóvel passou a constar de um determinado fôlio real, o qual é aberto com a matrícula. Independentemente do cadastro, esse novo sistema forneceu as bases para o desenvolvimento do regime registral brasileiro em direção a uma maior segurança e precisão”²⁷⁵.

3.2 ORDENAMENTO JURÍDICO REGISTRAL BRASILEIRO

Após a incursão pelo desenvolvimento histórico do registro brasileiro, sob os aspectos formal e material, cabe ceder lugar ao estudo do ordenamento jurídico registral brasileiro em torno de seus princípios. Segundo os jusnaturalistas, os princípios têm uma conotação abstrata

²⁷² CARVALHO, Afranio de – **Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei no 6.015, de 1973, com as alterações da Lei no 6.216, de 1975. Lei nº 8009 de 29.03.1990 e Lei nº 8.935, de 18.11.1994.** 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 6-10.

²⁷³ *Ibidem*, p. 12.

²⁷⁴ KÜMPEL, Victor Frederico; FERRARI, Carla Modina – **Tratado Notarial e Registral.** Tomo I. São Paulo: YK, 2020. Vol. 5, p. 138.

²⁷⁵ LAGO, Ivan Jacopetti do – **História do Registro de Imóveis.** São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. Vol. 1, posição 6745.

como uma direção valorativa a se perseguir. Eram tidos como valores superiores e permanentes. Já Alexy²⁷⁶, na teoria dos princípios, trata-os como mandamentos de otimização, de modo que prescrevem que algo deve ser realizado na maior medida possível, otimizados em graus, segundo as possibilidades de fato e de direito. Diversamente do comportamento das regras que contêm determinações segundo as possibilidades de fato e de direito.

Em complemento, na concepção de Dworkin²⁷⁷ os princípios têm uma dimensão a mais, que falta às regras, a dimensão de peso ou importância, razão para indagar qual peso e importância ele possui, todavia sem mensuração exata. Dito isso, é compreensível a importância e a dimensão dos princípios para o ordenamento e sua aplicação. Na esteira, Orlandi Neto afirma que a melhor forma de estudar o registro imobiliário é por meio dos seus princípios, assim é possível entender a finalidade e a importância jurídica do Registro de Imóveis.²⁷⁸

A partir dos princípios registrais consagrados decorrem os efeitos do registro, que variam nos diversos sistemas registrais; ainda que alguns sejam comuns a todo e qualquer sistema, podemos assegurar que o nível de eficácia jurídico-substantiva de um registro depende dos princípios acolhidos em cada sistema. Com isso, os princípios registrais, mais do que distinguir um dado sistema registral dos demais, consiste ainda nos instrumentos por meio dos quais os efeitos substantivos da publicidade jurídica registral se consolidam e explicitam.²⁷⁹

Por seu turno, o registro imobiliário consiste em uma criação do direito positivo, que se destina a garantir a publicidade, a autenticidade, a segurança e a eficácia dos atos jurídicos, conforme dispõe, de maneira geral, o art. 1º, *caput*, da Lei n.º 6015/73. Dessa leitura, compreendemos os atributos do registro de imóveis brasileiro, ao mesmo tempo que identificamos alguns princípios que lhes são aplicáveis. O registro é o ofício público que permite publicizar os atos de transmissão dos bens imóveis e direitos reais sobre estes ou a negócios jurídicos que a eles interessam.²⁸⁰

²⁷⁶ ALEXY, Robert – **Teoria dos direitos fundamentais**. Tradução: Virgílio Afonso da Silva. 5.ª ed. São Paulo: Malheiros, 2008, p. 90.

²⁷⁷ DWORKIN, Ronald – **Levando os direitos a sério**. Tradução: Nelson Boeira. 2.ª ed. São Paulo: Martins Fontes, 2007, p. 42-43.

²⁷⁸ ORLANDI NETO, Narciso – **Retificação do Registro de Imóveis**. São Paulo: Oliveira Mendes, 1997, p. 54.

²⁷⁹ JARDIM, Mónica – **Efeitos substantivos do Registo Predial – Terceiros para efeitos do Registo Predial** [Em linha]. Coimbra: Almedina, 2021, p. 49. [Consult. 01 dez. 2022]. Disponível em: <https://ebooks.almedina.net/reader/books/9789724092072/pageid/30>.

²⁸⁰ MIRANDA, Francisco Cavalcanti de Pontes – **Tratado de direito privado**. Tomo IV, atual. por Wilson Rodrigues Alves. Campinas: Bookseller, 2001, p. 249.

Em referência aos citados atributos, todos se relacionam intrinsecamente com o princípio da segurança jurídica. A publicidade torna cognoscível o direito, o seu objeto e sua titularidade, além de permitir a produção de prova de domínio, tornando possível planejar ações e negócios. A autenticidade associa-se à segurança na medida que, a partir da qualificação jurídica, é gerada uma presunção de autenticidade do título após o registro. De tal forma, os atos são realizados exatamente na expectativa de produzir efeitos; temos que o atributo da eficácia se relaciona com a segurança jurídica, posto que, quando os atos produzem efeitos, prestigia-se a calculabilidade – importante elemento da segurança jurídica –, a cognoscibilidade e a confiabilidade, porquanto a existência de atos eficazes suscita a expectativa de se perpetuar.²⁸¹

A segurança jurídica, para além de ser uma necessidade própria da vida humana²⁸², é uma base e um princípio que norteiam o direito registral imobiliário. Canotilho²⁸³ ressalta ser imprescindível ao homem a segurança para administrar, planejar e conformar suas atividades, de modo a poder viver autonomamente e com responsabilidade, razão pela qual os princípios jurídicos da segurança jurídica e da proteção à confiança são considerados, há muito, elementos constitutivos do Estado de Direito, ao permitir a estabilidade das relações jurídicas.

Percebemos, portanto, que a segurança jurídica atua com muita imponência, seja como instrumento para acautelar outros direitos, seja como ideal de estabilidade das relações jurídicas e sociais, com efeitos econômicos. A segurança é a finalidade maior do sistema registral imobiliário, mais do que apenas um princípio comum a todas as categorias registrais. O atendimento a todos os ditames principiológicos do direito registral imobiliário é requisito para que o registro imobiliário gere a segurança que o sistema jurídico demanda para a estabilidade das relações.²⁸⁴

Tratando da estabilidade do sistema, cabe trazer que no Brasil se adota um regime fechado de direitos passíveis de registro.²⁸⁵ A doutrina tradicional, ainda majoritária, defende o rigor do rol de direitos registráveis como uma enumeração exaustiva, que não pode ser objeto de analogia ou interpretação extensiva. Observamos que a disposição em lei especial de atos incluídos no registro trata de enumeração genérica, como no Código Civil, ou de

²⁸¹ KERN, Marinho Dembinski; COSTA JUNIOR, Francisco José de Almeida Prado Ferraz – **Princípios do Registro de Imóveis Brasileiro**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. Vol. 1, p. 48.

²⁸² *Ibidem*, p. 34.

²⁸³ CANOTILHO, José Joaquim Gomes – **Direito Constitucional e a teoria da Constituição**. 7ª ed. 20. Reimp. Coimbra: Almedina, 2003, p. 257.

²⁸⁴ KÜMPEL, Victor Frederico; FERRARI, Carla Modina – **Tratado Notarial e Registral**. Tomo I. São Paulo: YK, 2020. Vol. 5, p. 224-225.

²⁸⁵ DANTAS, Bruno – Tipicidade dos direitos reais. **Revista Jurídica da Presidência**. Vol. 20, n.º 121 (2018), p. 439-463.

enumeração casuística, como na nova Lei de Registros (art. 167.º), que exclui todos os omitidos. Os direitos registáveis são fixados exhaustivamente em lei, constituem um *numerus clausus*²⁸⁶.

A primeira vez que se disciplinou esse rol de direitos reais e de direitos passíveis de registro foi com a Lei n.º 1.237, de 1864, que inovou tanto na matéria de registro de imóveis quanto na disciplina dos direitos reais no Brasil. Ademais, implementou tanto elementos do direito francês como germânico, investindo no melhor de ambos.²⁸⁷

Quando se usa o termo *sistemas registrais* está se falando da forma como determinado Estado organiza a conservação dos direitos objeto de inscrição em órgão registral. A classificação desses sistemas tem por desiderato, portanto, o estudo dessa organização registral no direito comparado. Levando em consideração as comuns classificações feitas desses sistemas, o brasileiro pode ser considerado um sistema de inscrição quanto à forma do registro adotado; em relação ao modo de organização é de base real, o objeto de registro é de registro de direitos e, finalmente, quantos aos efeitos jurídicos ou grau de segurança jurídica, podemos dizer que é um registro de legitimação registral.²⁸⁸

Entretanto, o sistema de registro brasileiro não merece ser descrito como um híbrido entre os sistemas francês e alemão, pontua Lago²⁸⁹, apesar de ser uma concepção viva até hoje. O sistema francês é um sistema de título; o alemão classifica-se como um sistema de modo, após a adoção da abstração; e o caso brasileiro é um sistema de título e modo, algo distinto de ambos. Assim, o Registro Imobiliário brasileiro caracteriza-se como constitutivo de direitos por sua força probante de registro. A titularidade do direito que figura no registro é presumida; adota uma forte qualificação registral antes da inscrição.²⁹⁰

Amealhou ao longo do tempo muitas virtudes que devem ter um bom sistema registral, como a posição como um registro de direitos, a adesão à base real, à legalidade em sua amplitude, à continuidade e aos principais princípios registrais. Apesar de não adotar em sua plenitude o princípio da fé pública, utiliza-se bem do princípio da exatidão e presunção da

²⁸⁶ “O princípio *numerus clausus*, também conhecido como princípio da taxatividade, determina que os direitos reais sejam apenas aqueles que estão exclusivamente elencados no artigo 1.225 do Código Civil de 2002”. Ver mais em Bruno Dantas, *ibidem*.

²⁸⁷ MENDONÇA, José Furtado de – **Direito Hypothecario do Brasil**. Rio de Janeiro: A. A. Da Cruz Coutinho Editor, 1875, p. 41-53 *apud* LAGO, Ivan Jacopetti do – **História do Registro de Imóveis**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. Vol. 1, posição 5401.

²⁸⁸ SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de; MALLMAN, Jean Karlo Woiciechoski – **Presunção absoluta e os sistemas de registro de imóveis: dormientibus non succurrit ius**. São Paulo: COP, 2022, p. 32-33.

²⁸⁹ LAGO, Ivan Jacopetti do – **História do Registro de Imóveis**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. Vol. 1, posição 5410.

²⁹⁰ BEVILÁQUA, Clóvis – **Direito das Coisas**. 4.ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1956. Vol. 1, p. 124-125.

verdade, valorizando os atos publicados, e reforça a dimensão da inoponibilidade dos fatos não inscritos, com a determinação da concentração de tudo o que é relevante na matrícula do imóvel.²⁹¹

De tal modo, é considerado um sistema de legitimação registral, isto é, pressupõe que o que está inscrito é verdadeiro até que haja prova em contrário, o que implica dizer que o que está registrado pode ser desconstituído; e, ainda que seja declarado inválido, anulado ou desfeito, o registro permanece inalterado até que seja provado que também padece de vícios. Há, portanto, uma presunção relativa de veracidade (*juris tantum*). Como efeito, o titular de direitos inscrito goza de maior proteção no sistema em contraste com o terceiro adquirente de boa-fé, posto que não se encontra protegido frente a eventuais nulidades da cadeia registral anteriormente à sua cadeia. A segurança jurídica estática é privilegiada frente à segurança do comércio, a segurança dinâmica.²⁹²

Apesar de tudo, não podemos dizer que se não se trata de uma tutela forte ao terceiro em face do fato registrado, apesar das classificações costumeiras como um sistema de tutela fraca aos terceiros. Pode ser referido, como um registro, que “é a prova da propriedade: não se trata só de publicar, mas também de garantir o publicado”²⁹³.

Como visto, o registro brasileiro confere publicidade às situações jurídico-reais, em sua maioria com força constitutiva; bem por isso, é um dos modos de aquisição da propriedade imóvel e dos direitos reais. É tido como um bom sistema como um todo; por agregar inúmeras características importantes, um bom sistema deve ostentar, com adoção de inúmeros princípios importantes, alguns que serão enumerados e estudados separadamente a seguir.

3.2.1 Princípio da publicidade

O princípio da publicidade consiste em um importante princípio registral imobiliário, que se confunde mesmo com os próprios fins do registro; alguns autores até o citam como um dos efeitos do registro.²⁹⁴ E por centralizar a temática desta dissertação, traçamos apenas breves comentários neste tópico; o tema foi mais bem desenvolvido no capítulo seguinte.

²⁹¹ NOGUEROLES PEIRÓ, Nicolás – La evolución de los sistemas registrales en Europa. **Revista de Direito Imobiliário** [Em linha]. Vol. 61 (jul./dez. 2006), p. 221-250. [Consult. 12 jun. 2022]. Disponível em: <https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/3630>.

²⁹² SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de; MALLMAN, Jean Karlo Woiciechoski – **Presunção absoluta e os sistemas de registro de imóveis: dormientibus non succurrít ius**. São Paulo: COP, 2022, p. 33-34.

²⁹³ NOGUEROLES PEIRÓ, Nicolás, *opere citato*.

²⁹⁴ DINIZ, Maria Helena – **Sistemas de Registro de Imóveis**. São Paulo: Saraiva, 1992, p. 24-25.

No âmbito dos Registros Públicos, a publicidade significa “disponibilizar, para pessoas físicas e jurídicas, informações constantes do acervo registral, podendo qualquer interessado, independentemente da motivação (exceto nas hipóteses legais), ter acesso a tais informações, por meio de certidões ou, ainda, por informações prestadas pelas serventias”²⁹⁵. Tal princípio se aplica a todas as atribuições de registros públicos, mas alcança um grau maior no registro imobiliário, na medida em que a plena oponibilidade *erga omnes* para todos os atos assentados gera aos terceiros a necessidade de consultar o acervo imobiliário.²⁹⁶

O princípio da publicidade impõe que determinada situação é acessível a todos, confere cognoscibilidade da situação publicizada, não chega a promover, necessariamente, conhecimento efetivo, mas torna possível de ser conhecida por quem o desejar, de forma segura e eficiente.²⁹⁷

A oportuna publicidade dos negócios imobiliários adicionou significativa segurança jurídica à circulação dos bens imóveis. Alguns aspectos tornam essa publicidade mais eficaz no sistema brasileiro: a prática dos atos na circunscrição do imóvel, a unicidade matricial e a concentração dos atos na matrícula, individualização do bem e a indicação da existência de ônus reais ou encargos que recaiam sobre o imóvel.²⁹⁸ Por meio da publicidade conferida pelo registro, as informações necessárias sobre a situação jurídica dos prédios podem ser acessadas pelos interessados, protegendo o crédito e prevenindo fraudes.²⁹⁹

Cabe pontuar que o estudo do princípio da publicidade deve ser feito para uma boa análise do sistema registral adotado em cada país. Assim, é preciso dizer que o sistema brasileiro consiste em um sistema eclético, posto que tal princípio assume um duplo efeito: de constituir a mutação jurídico-real e de divulgá-la perante a generalidade. Inegável a presença da raiz romana da doutrina do título e do modo. Portanto, antes da publicidade fala-se apenas em direitos obrigacionais; somente após publicizado, o direito real nasce, com toda sua eficácia *erga omnes*.³⁰⁰

Importante mencionar que atua proximamente ao princípio da publicidade o princípio da inscrição, que no ordenamento brasileiro impõe como regra o efeito constitutivo do registro imobiliário, segundo o qual a constituição, a transmissão e a extinção dos direitos reais sobre imóveis só são operadas, *inter vivos*, por meio do registro competente. A inscrição

²⁹⁵ KÚMPEL, Vitor Frederico – **Sistemas de transmissão imobiliária sob a ótica do registro**. São Paulo: YK, 2021, p. 307.

²⁹⁶ *Ibidem*, p. 306.

²⁹⁷ BRANDELLI, Leonardo – **Registro de Imóveis: Eficácia Material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 80.

²⁹⁸ DINIZ, Maria Helena – **Sistemas de Registro de Imóveis**. São Paulo: Saraiva, 1992, p. 10.

²⁹⁹ *Ibidem*, p. 25.

³⁰⁰ OLIVEIRA, Marcelo Salaroli de – **Publicidade Registral Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 16.

abriga os direitos adjudicando uma dupla eficácia: a constitutiva de direitos reais, dotando-os de eficácia real, e eficácia declarativa, como meio de publicidade, como ocorre com a sucessão e a usucapião, necessários para fins de disponibilização dos referidos direitos. Esse é dito como o principal atributo do registro no Direito brasileiro. Assim, o registro é pressuposto para que se opere eficácia real ao negócio jurídico imobiliário, oferecendo ao novo titular o direito e a legitimação de poder dispor do direito subjetivo.³⁰¹

No âmbito do registro imobiliário, este princípio tem dupla acepção: material e formal. A primeira remete à sua aplicação no direito das coisas, o reconhecimento pelos terceiros de um direito real de determinado titular, que no caso dos móveis é feito pela posse, e em relação aos imóveis ocorre pelo registro. A exceção é a publicidade dada pela posse no caso das espécies de usucapião.³⁰² A existência de um sistema publicitário para os direitos reais é uma necessidade para concretização da eficácia *erga omnes*, uma vez que todos devem respeitar os direitos de propriedade; para tanto, é necessária a divulgação destes. A publicidade formal se aproxima das ideias de transparência e moralidade, e se filia à ideia de disponibilização da informação.³⁰³

Quando a publicidade gera presunção de veracidade para os inscritos como titulares de direitos, falamos que há efeitos positivos, e para aqueles não inscritos presume-se não detentores de direitos reais, então os efeitos são negativos.³⁰⁴ Por outro lado, a publicidade gerada no registro é passiva; cabe ao interessado buscar a informação registrada, e, via de regra, isso pode ser feito sem motivação. A publicidade ativa, na qual o registrador deve buscar o interessado para receber informações é a exceção e ocorre nos casos de retificação administrativa, a título de exemplo.³⁰⁵

O sistema brasileiro, semelhante ao português, também adota uma publicidade indireta, realizada por meio de certidões; o usuário do serviço não tem acesso direto ao acervo imobiliário, salvo poucas exceções, como nos casos dos loteamentos e da incorporação imobiliária.³⁰⁶

³⁰¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson – **Curso de Direito Civil: Direitos**. 14.^a ed. Salvador: JusPodivm, 2018. Vol. 5, p. 383.

³⁰² KÜMPEL, Vitor Frederico – **Sistemas de transmissão imobiliária sob a ótica do registro**. São Paulo: YK, 2021, p. 306.

³⁰³ KERN, Marinho Dembinski. A Lei 13.097/15 adotou o princípio da fé pública registral? *Revista de Direito Imobiliário – RDI*. Ano 38, vol. 78 (jan.-jun. 2015), p. 15-58.

³⁰⁴ KÜMPEL, Vitor Frederico, *opere citato*, p. 307.

³⁰⁵ *Ibidem, loco citato*.

³⁰⁶ *Ibidem*, p. 308.

3.2.2 Princípio da disponibilidade

O princípio da disponibilidade se alicerça-se na máxima romana “nemo dat quod sine non habet – nemo plus jus transfere”, que significa “ninguém pode transmitir mais direitos do que possui”. Cabe salientar que esse princípio também se alicerça em outro igualmente importante: o da continuidade; uma vez realizado um registro, o ato estará sempre vinculado ao antecessor. Assim, se alguém adquire 50% da fração de um imóvel, no ato seguinte só poderá transferir ou onerar até o limite de sua disponibilidade, ou seja, 50% do referido bem.³⁰⁷

Dito isso, na transferência do domínio deverá se observar o exato direito do alienante, tanto pelos aspectos quantitativos quanto pela análise da própria disponibilidade do direito, que ocorre após a publicidade conferida pelo registro. De tal modo, a transmissão de propriedade ou de direito real deve respeitar os exatos limites quantitativos e qualitativos desses direitos, que se referem, respectivamente, a aspectos físicos do imóvel (área, metragens) e à situação jurídica do imóvel e da pessoa em relação ao ato de disposição ou oneração.³⁰⁸

Percebemos que resta a obrigação de verificar a disponibilidade de determinado bem imóvel, antes do registro de determinada uma transação, tanto sob o aspecto físico quanto jurídico. Necessário verificar se a totalidade do bem pode ser transacionada e se toda área se encontra disponível, uma cautela relevante nos casos de imóvel fracionado, quando surge o dever de apuração de área remanescente para o proprietário. Sob o prisma jurídico, calha verificar se o imóvel se encontra livre e desembaraçado para participar da transação desejada. O princípio da disponibilidade é um importante guia da atividade do registrador no momento da qualificação jurídica.³⁰⁹

3.2.3 Princípio da legitimação registral

O princípio da legitimação registral é também conhecido como princípio da exatidão e se relaciona com a presunção de veracidade do ato registral; deriva da noção de que o titular do direito é considerado legitimado para atuar no tráfico imobiliário após o registro, da

³⁰⁷ MELO, Marcelo Augusto Santana de – **Teoria geral do registro de imóveis: estrutura e função**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2016, p. 175.

³⁰⁸ KÚMPEL, Victor Frederico; FERRARI, Carla Modina, *opere citato*, p. 299-300.

³⁰⁹ MELO FILHO, Álvaro – Princípios do direito registral imobiliário. **Revista de Direito Imobiliário** [Em linha]. Vol. 17-18 (jan./dez. 1986), p. 25-50, p. 24-27. [Consult. 13 dez. 2022]. Disponível em: <http://spcm.com.br/dmkt/catanduva/Princ%C3%ADpios-do-Direito-Registral-%C3%81lvaro-Melo-Filho.pdf>.

mesma forma que todos devem respeitar o seu direito, inclusive judicialmente. Por outro lado, o registro é sempre válido e hígido até que o contrário seja provado, daí decorre a ideia da exatidão.³¹⁰

O conteúdo desse princípio encontra-se previsto no Código Civil brasileiro, em seus artigos 1245.º, § 2º,³¹¹ e 1247.º, parágrafo único.³¹² Deprendemos, pois, que o conteúdo do registro pode ser desconstituído por meio de ação judicial, mas, até o seu trânsito em julgado, o conteúdo é considerado válido.³¹³ Portanto, a publicidade imobiliária gera uma presunção de veracidade ao ato inscrito, de modo que os titulares dos direitos são autorizados a atuar na defesa dele, judicial ou extrajudicialmente; e, enquanto não cancelado, tem a seu favor todos os privilégios que a inscrição gera.³¹⁴

Cabe ressaltar que a legitimação registral protege o direito subjetivo, voltando-se à segurança estática, tendo em vista a força relativa da presunção gerada; ao passo que difere de outro princípio, o da fé pública registral, que privilegia a segurança dinâmica, dotando a inscrição, em determinadas situações, de efeitos convalidantes.³¹⁵

A partir da análise desse princípio, percebemos que no ordenamento jurídico brasileiro vigora o registro como ato jurídico causal; o registro sempre está vinculado ao título que originou a transação, de modo que a transferência da propriedade ocorre apenas dentro dos limites e sob condição da validade formal e material daquele título.³¹⁶ Ponto importante que decorre da adoção da legitimação registral é que o adquirente de boa-fé não se encontra protegido por eventuais máculas da cadeia registral anterior ao seu direito; há uma proteção maior, como já dito, por salvaguardar os titulares dos direitos inscritos, em detrimento dos terceiros adquirentes.

³¹⁰ MELO, Marcelo Augusto Santana de – **Teoria geral do registro de imóveis: estrutura e função**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2016, p. 123.

³¹¹ Art. 1.245.º. “§ 2.º 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”.

³¹² Art. 1.247.º. “Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.”

³¹³ SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de; MALLMAN, Jean Karlo Woiciechoski – **Presunção absoluta e os sistemas de registro de imóveis: dormientibus non succurrit ius**. São Paulo: COP, 2022, p. 33-34.

³¹⁴ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira – **Direito Registral Imobiliário Teoria Geral**. Curitiba: Juruá. 2018. Vol. 1, p. 62.

³¹⁵ KERN, Marinho Dembinski; COSTA JUNIOR, Francisco José de Almeida Prado Ferraz – **Princípios do Registro de Imóveis Brasileiro**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. Vol. 2, p. 288.

³¹⁶ PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Instituições de direito civil: direitos reais**. 25.ª ed., rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012. Vol. 4, p. 103.

3.2.4 Princípio da legalidade

O princípio da legalidade consiste em um forte baluarte para o direito imobiliário; tem o condão de limitar a atuação do registrador à prática de atos de registro previstos expressamente em lei. Há a necessidade de o título ser consonante ao sistema jurídico; o oficial está habilitado a examiná-lo, com o propósito de verificar quaisquer imperfeições.

A legalidade alude ao âmago da função do registrador, a quem cabe admitir ascender ao fôlio real somente os títulos juridicamente válidos.³¹⁷ O registrador Flauzilino Araújo dos Santos³¹⁸ assim discorre: “A noção do princípio da legalidade no registro de imóveis aponta para o comportamento do registrador em permitir o acesso ao álbum registral apenas aos títulos juridicamente válidos para esse fim e que reúnam os requisitos legais para sua registrabilidade e consequente interdição provisória daqueles que carecem de aditamentos ou retificações, e definitiva, daqueles que possuem defeitos insanáveis. Essa subordinação a pautas legais previamente fixadas para manifestação de condutas que criem, modifiquem ou extingam situações juridicamente postas, não é exclusiva da temática registral, senão resulta da própria aspiração humana por estabilidade, confiança, certeza e paz de que todo comportamento para obtenção de um resultado regulamentado para a hipótese terá a legalidade como filtro, vetor e limite”.

Importante compreender que a validade do registro depende da legalidade e legitimidade do negócio originário; ainda que o registro goze de um efeito constitutivo, não lhe cabe o efeito sanitizante que permita sanar eventuais imperfeições que contaminem o título causal. Apesar da força probante do conteúdo registral, é inerente ao sistema brasileiro o risco de disputa baseada às vezes em registros anteriores, haja vista tratar-se de um sistema de legitimação registral, em detrimento da fé pública. Há uma clara opção por favorecer a legalidade; os direitos subjetivos e a segurança jurídica estática preponderam frente à segurança do comércio imobiliário, salvo raras exceções.³¹⁹

O Código Civil brasileiro traz expresso no artigo 1247.º reflexos do princípio da legalidade ao estabelecer que, “se o conteúdo do registro não exprimir a verdade, o interessado

³¹⁷ KÜMPEL, Victor Frederico; FERRARI, Carla Modina – **Tratado Notarial e Registral**. Tomo I. São Paulo: YK, 2020. Vol. 5, p. 227.

³¹⁸ SANTOS, Flauzilino Araújo dos – Princípio da legalidade e registro de imóveis. **BIR – Boletim do IRIB em Revista** [Em linha]. N.º 318 (set-out. 2004), p. 18-29. [Consult. 03 jun. 2022]. Disponível em: <https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/2555>.

³¹⁹ CARVALHO, Diógenes Wallace de – **Direito real da multipropriedade imobiliária no direito privado e as controvérsias após a lei 13.777/18** [Em linha]. 2021. Monografia de Bacharelado apresentada à Pontifícia Universidade Católica de Goiás. (polic.º). [Consult. 22 maio 2022]. Disponível em: <https://repositorio.pucgoias.edu.br/jspui/handle/123456789/2569>.

pode pleitear a sua retificação ou anulação”³²⁰. A qualificação registral rigorosa que opera no ordenamento brasileiro representa uma influência da legalidade no sistema; o registrador deve examinar de forma cautelosa a conformidade dos direitos levados a registro, obedecendo ainda os limites de sua competência.

Desde o Decreto n.º 3.453³²¹ está presente o dever do exame da legalidade dos títulos apresentados; a atividade do registrador não é passiva, de mero receptor de títulos, apto a produzir efeitos por si só, característica típica de um Sistema de Registro de Documentos.³²²

Muito embora essa depuração jurídica dos títulos e atos caiba a todas as especialidades de registros públicos, essa incumbência na seara do registro imobiliário é muito mais rigorosa e de maior relevância, dado o caráter constitutivo dessa publicidade. Mesmo nos casos em que a publicidade possui um viés apenas declaratório, ela atua como um controle de legalidade. Portanto, a qualificação não só estabelece uma simples obrigação, mas estabelece o objetivo maior de promoção da segurança registral, haja vista que o controle de legalidade submete o título a um juízo qualificatório, que poderá resultar negativo. Essa apreciação jurídica prévia da legalidade é o suporte da estabilidade e da rede de confiança no sistema.³²³ A qualificação jurídica é um dos basilares aparatos desse princípio.

Essa relevante qualificação jurídica dos títulos submete-os ao crivo de uma série de princípios registrares, como trato sucessivo, especialidade, entre outros. Resta ao oficial a incumbência de analisá-los juridicamente, de modo a impedir o ingresso dos que comportem vícios no plano da existência, da validade ou da eficácia.³²⁴

3.2.5 Princípio da prioridade

Nos termos do princípio da prioridade, à medida que os títulos são apresentados para registro, eles são apontados no livro de protocolo, recebendo um número de ordem, que determinará a prioridade do título, ao passo que essa prioridade determinará a preferência dos

³²⁰ BRASIL. Presidência da República – Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002. [Código Civil]. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União** [Em linha]. Seção 1 (11 jan. 2002), p. 1. [Consult. 16 mar. 2022]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm.

³²¹ *Idem* – Decreto n.º 3.453, de 9 de maio de 2000. Revogado pelo Decreto n.º 10.554/2020 (Vigência). **Diário Oficial da União** [Em linha]. Seção I (10 maio 2000), p. 8. [Consult. 29 jan. 2022]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/D3453.htm.

³²² LAGO, Ivan Jacopetti do – **História do Registro de Imóveis**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. Vol. 1, posição 5579.

³²³ KÜMPPEL, Victor Frederico; FERRARI, Carla Modina – **Tratado Notarial e Registral**. Tomo I. São Paulo: YK, 2020. Vol. 5, p. 227-229.

³²⁴ BRANDELLI, Leonardo – **Registro de Imóveis: Eficácia Material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 45.

direitos reais.³²⁵ A temática se apoia no adágio latino *prior in tempore, potior iure* – o primeiro no tempo é o melhor no direito, o que, no entanto, não alude ao momento da criação do Direito, mas aspecto tabular, o que for registrado em primeiro lugar tem prevalência sobre os demais.³²⁶

O preceito determina um bom aproveitamento do tempo para obter êxito dos interesses; podemos falar em resultado de uma oportunidade. O registro de imóveis, portanto, abriga a compreensão de que a anterioridade produz uma superioridade, e aquele que primeiro for ao registro chega com presumida superioridade, ao menos, de um direito posicional, malgrado a aptidão registral do título material ou formal, posto que deverão ser submetidos à qualificação jurídica, com exceção dos casos flagrantes de ausência de competência material ou territorial.³²⁷

Nesse sentido, a regra dispõe que, na presença de vários direitos reais concorrendo sobre o mesmo imóvel, não é possível que todos ocupem o mesmo posto; devem ser graduados em uma relação de precedência baseada na ordem cronológica da sua apresentação. Os direitos tomam posição no registro à medida que surgem; preponderam os anteriores apontados àqueles que sucederam. De tal modo, a regra da prioridade opera diretamente nas divergências entre direitos de propriedade sobre o mesmo bem, como um instrumento efetivo.³²⁸

Em termos de registro de imóveis, a prioridade tem duas nuances: pode ser de exclusão ou graduação, a depender de como se configura a contradição entre os direitos, suas características e efeitos. Quando há direitos exclusivos e incompatíveis disputando entre si, será registrado primeiro aquele que tiver o menor número de protocolo e que primeiro foi anotado no livro protocolar, excluindo os demais. Por outro lado, ocorrerá a graduação quando há direitos compatíveis, que não são mutuamente exclusivos; nesse caso, a prioridade determinará o grau de cada direito em relação à posição correspondente ao seu número de protocolo.³²⁹ Esse princípio opera de forma semelhante no Registro Predial português.

³²⁵ BRASIL. Presidência da República – Lei n.º 6.015, de 31 dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Diário Oficial da União** [Em linha]. Seção 1 (31 dez. 1973), art. 186. [Consult. 16 mar. 2022]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm.

³²⁶ GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – **Manual de Direito Registral Imobiliário**. Coimbra: Almedina, 2022, p. 236-237.

³²⁷ DIP, Ricardo – **Registros de Imóveis: princípios**. Tomo III. São Paulo: Lepanto, 2019, p. 75-78.

³²⁸ CARVALHO, Afranio de – **Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei no 6.015, de 1973, com as alterações da Lei no 6.216, de 1975. Lei n° 8009 de 29.03.1990 e Lei n° 8.935, de 18.11.1994**. 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 181.

³²⁹ *Ibidem*, p. 181-182.

Cabe salientar, ainda, que o grau de preferência dos direitos reais de garantia é determinado pela ordem de registro, e esta última pela ordem de prenotação, segundo o preceito ora estudado, e não pela estipulação no título. Desse modo, se duas hipotecas forem apresentadas seguidamente, independentemente do grau estabelecido no título, a primeira que foi protocolada receberá o primeiro grau e a seguinte, o segundo grau.³³⁰

3.2.6 Princípio da continuidade

Na definição de Afranio de Carvalho³³¹, a continuidade ou trato sucessivo determina que uma inscrição deve ser consecutiva a outra, havendo obrigatoriamente uma correspondência entre o titular do direito que outorga o título e o titular tabular, situação a que se denomina *princípio da continuidade subjetiva* – bem como a coincidência do próprio objeto (continuidade objetiva).

Esse princípio está na base da confiabilidade do sistema de registro; gera uma cadeia contínua de propriedade, proporcionando a segurança dos registros imobiliários e a confiança que inspira no público. Para lançar um ato no fôlio real, é necessário que haja um registro anterior a ele relacionado, de tal maneira que a série de títulos inscritos produza uma genealogia de titulares e haja o encadeamento entre os assentamentos registraiis.³³²

Percebemos também que o princípio da continuidade opera de maneira estreita à especialidade, de tal modo que é necessária uma coincidência absoluta na descrição e caracterização do imóvel objeto da transação e das partes envolvidas, especialmente o proprietário alienante. Em não havendo, quando confrontado com o registro, cabe ao oficial o dever de exigir o registro do título anterior, a fim de permitir o registro daquele primeiro apresentado, em respeito à imperiosa continuidade.³³³

Em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titulares à vista da qual só se fará a inscrição de um direito caso o outorgante figure no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões derivam uma das outras e asseguram a preexistência de imóvel no patrimônio do transferente.³³⁴

³³⁰ CARVALHO, Afranio de – **Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei no 6.015, de 1973, com as alterações da Lei no 6.216, de 1975. Lei nº 8009 de 29.03.1990 e Lei nº 8.935, de 18.11.1994.** 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 181-182.

³³¹ *Ibidem*, p. 288.

³³² SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira – **Direito Registral Imobiliário Teoria Geral.** Curitiba: Juruá. 2018. Vol. 1, p. 71.

³³³ CARVALHO, Afranio de, *opere citato*, p. 253-254.

³³⁴ *Ibidem*, p. 285.

A despeito da sua importância, tal princípio não é conatural à experiência registral brasileira.³³⁵ Antes de 1916, não havia a previsão do princípio do tratamento sucessivo; o registro geral instituído em 1864 excluía da obrigação de registrar as transmissões *causa mortis* e os atos judiciais, o que gerava um sistema anacrônico, que custou a falência da cadeia imobiliária, gerando descrédito na sociedade e inúmeras disputas judiciais. Apenas com o advento do Código Civil de 1916 foi inaugurado o registro verdadeiramente geral no país, dando abrigo a todos os títulos de transmissão de direitos reais sobre imóveis. Por sua vez, a regulamentação dos registros públicos, editada pelo Decreto n.º 18.542, de 1928, introduziu expressamente no direito positivo brasileiro o princípio do tratamento sucessivo.³³⁶

3.2.7 Princípio da especialidade

A segurança aspirada pelo tráfico jurídico de bens imóveis só pode ser alcançada por meio de uma publicidade eficiente; dito isso, o objeto do registro e tudo o mais de relevante que lhe concerne, bem como a dívida, os contratantes, entre outros aspectos, devem ser identificados com precisão e perfeitamente determinados³³⁷. A isso se relaciona o princípio da especialidade, que obteve potência a partir do amparo do sistema da base real pela Lei de Registros Públicos brasileira. Assim sendo, reforça o propósito precípua da certeza de domínio e apregoa ao oficial uma ativa fiscalização de sua observância.³³⁸

A origem doutrinária desse preceito se encontra na disciplina dos direitos reais de garantia, em referência à especialização de hipoteca e se vincula ao mandamento de clareza de todos os atos publicizados pelo registro, que se propaga em três frentes: especialidade objetiva, subjetiva e do negócio jurídico. A primeira incumbe à descrição completa do próprio bem imóvel; a especialidade subjetiva se refere à qualificação das pessoas titulares de direitos ou poderes circunstanciados na situação jurídica. Enfim, a especialidade do negócio jurídico condiz com a inteira identificação do negócio realizado, no que toca às condições, à natureza, ao tipo contratual etc.³³⁹

³³⁵ KERN, Marinho Dembinski; COSTA JUNIOR, Francisco José de Almeida Prado Ferraz – **Princípios do Registro de Imóveis Brasileiro**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. Vol. 1, p. 184.

³³⁶ CARVALHO, Afranio de – **Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei no 6.015, de 1973, com as alterações da Lei no 6.216, de 1975. Lei nº 8009 de 29.03.1990 e Lei nº 8.935, de 18.11.1994**. 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 255-260.

³³⁷ BAQUIAO, Paola Cristina Bugan; LIGERO, Gilberto Notário – O registro imobiliário e seu elemento procedimental. **ETIC - Encontro De Iniciação Científica**. Vol. 15, n.º 15 (2019), p. 1-14.

³³⁸ KERN, Marinho Dembinski; COSTA JUNIOR, Francisco José de Almeida Prado Ferraz, *opere citato*, p. 172.

³³⁹ MELO, Marcelo Augusto Santana de – **Teoria geral do registro de imóveis: estrutura e função**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2016, p. 176.

A especialidade tem lugar no art. 176.º da Lei de Registros Públicos quando traz que “toda inscrição deve recair sobre um imóvel perfeitamente individuado”³⁴⁰, de modo que os dados se encadeiam de forma descendente, em gradativa aproximação, e o imóvel esteja localizado. Ademais, o Código Civil brasileiro também prevê a especialidade tanto em relação ao imóvel quanto à dívida. Para dizer o essencial, os atos de registro devem individuar o bem, os sujeitos de direito e o fato inscritível, com todos os atributos relevantes para a individualização do título e do direito, bem como para a eficácia jurídico-real.³⁴¹

3.2.8 Princípio da concentração

Não se poderia deixar de mencionar um dos mais novos princípios adotados no ordenamento registral brasileiro, trazido pela Lei n.º 13.097, de 19 de janeiro de 2015, o chamado “princípio da concentração”, que veio para atender os reclames do mercado imobiliário, no sentido de corrigir eventuais assimetrias de informação e reforçar a eficácia do registro imobiliário, impondo a concentração, na matrícula do imóvel, de todos os fatos e atos jurídicos relativos a este.³⁴² Essa necessidade deriva do fato de que as informações anteriormente se encontravam esparsas em órgãos distintos, ensejando uma “dispersão publicitária”: “À partida, é certo que essas inscrições acarretam uma vantagem econômica, na medida em que se solve o problema da dispersão publicitária, evadindo – o quanto possível (mas só o quanto possível) – uma sindicância nos arquivos dos distribuidores judiciais, de plenitude sempre controversa em um País, tal o nosso, de grande vulto territorial e com instâncias sobrepostas. Sendo o registro imobiliário o *locus* natural dos fatos relevantes para a caracterização do estado jurídico dos imóveis, sempre se entendeu, com efeito, que o registro configura a melhor fonte atrativa, por natureza, da inscrição desses fatos e do conhecimento (ficto, presumido ou efetivo) da situação jurídico-predial”³⁴³.

Nos termos da doutrina de Amaral *et al.*³⁴⁴, muito embora tal princípio seja relativamente novo, tem suas bases em um velho ditame registral: o da inoponibilidade dos

³⁴⁰ CARVALHO, Afranio de – **Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975. Lei nº 8009 de 29.03.1990 e Lei nº 8.935, de 18.11.1994.** 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 203.

³⁴¹ DIP, Ricardo – **Registros de Imóveis: princípios.** Tomo III. São Paulo: Lepanto, 2019, p. 13-14.

³⁴² LAGO, Ivan Jacopetti do – **História do Registro de Imóveis.** São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. Vol. 1, posição 6093.

³⁴³ ANDRIGHI, Nancy Andrighi; DIP, Ricardo – Apontamentos Acerca dos Registros Públicos – Lei nº 13.097/2015. **IRIB – Instituto de Registros Imobiliários do Brasil** [Em linha]. São Paulo: IRIB, 27 mar. 2015. [Consult. 09 dez. 2022]. Disponível em: http://www.irib.org.br/files/obra/20150327_artigo_desembargador_1.pdf.

³⁴⁴ SILVA, Antonio Fernando Schenkel do Amaral e; DANTAS, Marcelo Buzaglo – O registro de imóveis e as áreas protegidas pela legislação. **Direito em Movimento.** Vol. 18, n.º 3 (2021), p. 77-102, p. 81.

atos jurídicos não inscritos³⁴⁵. Assim sendo, tudo o que for relevante e relacionado ao bem imóvel deve ser publicizado com o intuito de concentrar em um só lugar, ou seja, na matrícula imobiliária, todas essas informações. Consequentemente, permite a qualquer interessado o acesso à totalidade dos dados relevantes referentes ao imóvel, apenas com a solicitação de uma certidão da matrícula ao cartório competente.

3.3 A AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE NO SISTEMA DE REGISTRO DE IMÓVEIS BRASILEIRO

As formas aquisitivas da propriedade imobiliária se apresentam como uma questão sobremaneira econômica e social, não apenas jurídica, pelo caráter também individualístico da propriedade e a sua amplitude de relação de ordem privada.³⁴⁶ Observamos, então, que no Brasil a aquisição da propriedade sempre se manteve ao longo dos anos tangenciando o modo de aquisição da propriedade romano, exigindo a tradição como *modo*.

Uma boa análise jurídica passa pela observância do desenvolvimento através dos tempos³⁴⁷. Então, ao se analisar a história brasileira, percebemos que a aquisição da propriedade pressupõe um título e um modo; segue os preceitos romanos, malgrado à primeira vista parecer que nem sempre foi assim, à maneira portuguesa. Não obstante, um olhar atento permite ver que sempre se manteve neste formato, pela conjugação de um título e um modo de aquisição; mesmo quando ausente o registro, era necessária a tradição. Portanto, desde sempre, no Brasil, os direitos reais não adquirem eficácia *erga omnes* apenas com o negócio.³⁴⁸ O Brasil nunca perfilhou o caminho do sistema francês³⁴⁹, nem adotou o princípio da consensualidade.³⁵⁰

³⁴⁵ ANDRIGHI, Nancy Andrighi; DIP, Ricardo – Apontamentos Acerca dos Registros Públicos – Lei nº 13.097/2015. **IRIB – Instituto de Registros Imobiliários do Brasil** [Em linha]. São Paulo: IRIB, 27 mar. 2015. [Consult. 09 dez. 2022]. Disponível em: http://www.irib.org.br/files/obra/20150327_artigo_nancy_desembargador_1.pdf.

³⁴⁶ LOPES, Miguel Maria de Serpa – **Tratado dos registros públicos: em comentário ao decreto n. 4.857, de 9 de novembro de 1939, com as alterações introduzidas pelo decreto n. 5.318, de 29 de novembro de 1940 e legislação posterior em conexão com o direito privado brasileiro**. 5.ª ed., rev. e atual. Brasília: Livraria e Editora Brasília Jurídica, 1995. Vol. 1, p. 30.

³⁴⁷ STENBERG, Theodor – **Introducción a la ciência del derecho**. Barcelona: Labor, 1930, p. 32 *apud* DINIZ, Maria Helena – **Sistemas de Registro de Imóveis**. São Paulo: Saraiva, 1992, p. 13.

³⁴⁸ LAGO, Ivan Jacopetti do – **História do Registro de Imóveis**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. Vol. 1, posição 5079.

³⁴⁹ O sistema de publicidade no Código Civil napoleônico não adotou os princípios previgentes, persiste até o momento atual um sistema nitidamente oposto ao Registro Imobiliário, como modo aquisitivo da propriedade imobiliária (LOPES, Miguel Maria de Serpa – **Tratado dos registros públicos: em comentário ao decreto n. 4.857, de 9 de novembro de 1939, com as alterações introduzidas pelo decreto n. 5.318, de 29 de novembro de 1940 e legislação posterior em conexão com o direito privado brasileiro**. 5.ª ed., rev. e atual. Brasília: Livraria e Editora Brasília Jurídica, 1995. Vol. 1, p. 36).

³⁵⁰ LAGO, Ivan Jacopetti do, *opere citato*, posição 5550-5564.

A situação no período anterior ao Código de 1916 circundava em torno da posse e àquela altura ainda contentava os anseios dos contratantes.³⁵¹ Não se conhecia o instituto da propriedade nem a pluralidade de direitos reais atuais, porém era nítida a estima concedida à posse desde os tempos da colonização: “Assim, o panorama que se tinha na legislação, materializado nas Ordenações Filipinas e na legislação extravagante, era que o domínio se transmitia com a tradição do bem. Assim, o Brasil mantinha-se fiel à doutrina do *titulus e modus* da Escola do *Usus Modernus Pandectarum*, pela qual a *traditio* era necessária para que o adquirente se tornasse titular das ações reais e, por conseguinte, dos direitos reais em si mesmos”³⁵².

As Ordenações, na hipótese de dupla alienação, também não traziam distinção entre bens móveis e imóveis: aquele que primeiro receber a coisa, pela tradição, adquiria a propriedade. Caso a primeira venda não tivesse se completado com a entrega e, posteriormente, se ocorresse uma segunda venda, seguida pela entrega efetiva, ao primeiro comprador restaria apenas uma obrigação de demandar a restituição do preço mais os juros. Percebemos que nesse caso não há um direito sobre a coisa, há uma relativa separação entre o direito obrigacional e real, uma vez que a venda, ainda que válida, não tem eficácia real; depende do modo de aquisição, que, neste caso, se trata da tradição.

A partir do forte desenvolvimento do comércio nas terras brasileiras, a necessidade de segurança nas relações era cada vez mais latente, embora por vezes se entremesquem a segurança jurídica, que resguarda o titular do direito, com a segurança do comércio, protetora do adquirente de um direito; independente da tendência seguida pela publicidade imobiliária, a instituição de um sistema de registro, acompanhado pela criação de normas e institutos para lhe dar sustentação não apenas no interesse dos titulares de direitos, mas também daqueles que possam vir a ter, foi uma necessidade sentida pelos legisladores em um passado recente.³⁵³

O registro de imóveis brasileiro despontou da necessidade social de publicação da transferência de propriedade.³⁵⁴ Em um primeiro momento, nasceu à semelhança do Registro Predial português, isto é, para atender os reclames dos credores hipotecários e, só após, se aperfeiçoou de modo a abranger a totalidade dos direitos reais.

³⁵¹ CASSETTARI, Christiano; SERRA, Monete Hipólito; SERRA, Márcio Guerra – **Registro de Imóveis (Cartórios)**. Indaiatuba: Foco, 2021, posição 2074.

³⁵² LAGO, Ivan Jacopetti do, *opere citato*, posição 5080.

³⁵³ LOPES, Miguel Maria de Serpa – **Tratado dos registros públicos: em comentário ao decreto n. 4.857, de 9 de novembro de 1939, com as alterações introduzidas pelo decreto n. 5.318, de 29 de novembro de 1940 e legislação posterior em conexão com o direito privado brasileiro**. 5.^a ed., rev. e atual. Brasília: Livraria e Editora Brasília Jurídica, 1995. Vol. 1, p. 30.

³⁵⁴ *Ibidem*, p. 31.

Com a entrada em vigor do Código Civil brasileiro de 1916, divergiam de forma ferrenha os doutrinadores brasileiros acerca da função do princípio da publicidade no sistema brasileiro e seu papel na aquisição de propriedade e direitos reais; finalmente prevaleceram as lições de Clóvis Beviláqua³⁵⁵, que afirmou que, na esteira do código civil brasileiro, a transcrição do título translativo consiste em modo de adquirir a propriedade e não assume a função de mero instrumento de publicidade, mas cria o próprio direito real em si, a partir do acesso do título à tábula registral.

O diploma civilista de 1916 tinha clara inspiração no código alemão, e, até os anos de 1940, havia ainda amplo debate doutrinário e jurisprudencial acerca dos efeitos produzidos pelo registro imobiliário. Nomes como Lysippo Garcia e Philadelpho Azevedo defendiam que havia sido adotado o modelo alemão. Doutra banda, Soriano Neto afirmava que a inspiração alemã era limitada a um único artigo e o seu alcance estava sendo mal interpretado, tendo prevalecido esta última posição de que vigeria um registro de efeito constitutivo de eficácia real, mas a eficácia perante terceiros não era de fé pública, e sim de legitimação registral, devido à presunção *juris tantum*.³⁵⁶

Serpa Lopes³⁵⁷, ao analisar as conclusões de Beviláqua, asseverou que o registro, naquela época chamado de transcrição, tinha por efeitos, portanto: fazer prova da transferência de domínio – contudo, não se trata de uma prova ilidível, mas se trata de uma presunção *juris tantum*; ao mesmo tempo, legalizar a transmissão do direito real por ato *inter partes*, concedendo ao oficial o dever de examinar os títulos, para conhecer-lhes a verdade; e, por fim, um último efeito é publicar solenemente as mutações de direitos sobre os imóveis, tornar a sociedade conhecedora dessas alterações, dando maior segurança às relações jurídicas. Na tradição, há uma publicidade limitada, diferentemente da transcrição, que consiste em uma publicidade juridicamente organizada.

Maria Helena Diniz³⁵⁸ discorre sobre o tema afirmando que o registro imobiliário como forma de aquisição do domínio foi criado pelo Código Civil de 1916, regulado pelas leis subsequentes, em especial a Lei n.º 6.015/73, conhecida Lei de Registros Públicos, tendo perfilhado um caminho parcial em direção ao sistema alemão, pelo qual somente com o assento se terá presunção de propriedade, em sentido oposto ao sistema francês, um sistema rigorosamente causal, no qual o contrato, por si só transmite o domínio, embora terceiros só

³⁵⁵ BEVILÁQUA, Clóvis – **Direito das Coisas**. 4.ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1956. Vol. 1, p. 147-148.

³⁵⁶ SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de; MALLMAN, Jean Karlo Woiciechoski – **Presunção absoluta e os sistemas de registro de imóveis: dormientibus non succurrit ius**. São Paulo: COP, 2022, p. 42-43.

³⁵⁷ LOPES, Miguel Maria de Serpa, *opere citato*, p. 70.

³⁵⁸ DINIZ, Maria Helena – **Sistemas de Registro de Imóveis**. São Paulo: Saraiva, 1992, p. 18.

reconheçam o proprietário após ascendido ao registro imobiliário. Assim, necessariamente o negócio deve ser válido para produzir efeitos.

Nesse momento, o Registro Imobiliário brasileiro passou a assumir, de uma vez por todas, a sua função mais importante: constituir direitos. O registro é o principal modo de aquisição da propriedade imobiliária no Brasil, ao inverso do que ocorre no sistema português, cuja eficácia real provém do título translativo. Não custa reforçar que a aquisição da propriedade imóvel a título hereditário, por acessão ou usucapião, independe do registro; nesses casos, o efeito deste é apenas declarativo, afirmará apenas a disponibilidade do bem.³⁵⁹

Encerramos, por aqui, uma análise das principais nuances que envolvem a aquisição de direito reais no Brasil, de modo a perseguir, com propriedade, no capítulo seguinte, o papel desempenhado pelo princípio da publicidade nesse contexto, bem como no contexto português.

³⁵⁹ DINIZ, Maria Helena – **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 25. ed., rev., atual. e ampl. de acordo com a reforma do CPC e com o Projeto de Lei n. 276/2007. São Paulo: Saraiva, 2008. Vol. 4, p. 11.

4 A FUNÇÃO DO PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE NOS SISTEMAS DE REGISTRO PREDIAL PORTUGUÊS E BRASILEIRO

As relações jurídicas estão sempre em transformação; em paralelo há sempre a necessidade de se obter conhecimento dos fatos e situações jurídicas. De tal modo, desenvolveram-se formas de reconstituição histórica para registrar e assegurar a lembrança, a fim de que não se dissipe com o percurso da vida. Esses objetos que permitem essa reconstituição da vida jurídica passada, por meio da memorização do seu objeto, é que constituem fontes do conhecimento.³⁶⁰ Nesse sentido, podemos considerar a publicidade imobiliária como uma relevante fonte de conhecimento.

O termo *publicidade*, por sua vez, deriva do francês *publicité*, que, segundo o Dicionário Online de Português, é “o estado ou a qualidade do que é público, ou a ação de tornar algo ou alguém conhecido publicamente”³⁶¹. Carlos Ferreira de Almeida apresenta um conceito mais restrito de *publicidade*, ora aqui estudada, delimitando-a no campo jurídico: “conhecimento ou cognoscibilidade pelo público, atingida por meios específicos e com a intenção de provocar esse conhecimento” ou “conhecimento ou cognoscibilidade operada através dos registros públicos”³⁶².

Nessa linha, quando se fala em publicidade jurídica, os registros públicos e os registros de imóveis em especial podem ser considerados a melhor ferramenta de publicidade, cujo mínimo de eficácia é possível se encontrar em todos os tipos de sistemas registrais, muito embora com nuances diferentes. Essa eficácia mínima, derivada da própria natureza publicitária, consiste em tornar as situações jurídicas publicitadas oponíveis contra todos. Nesse compasso, podemos dizer que a publicidade concebida pelos registros públicos é uma publicidade jurídica.³⁶³

Temos, então, que tais sistemas se destinam a dar publicidade de situações jurídicas imobiliárias oponíveis a terceiros que não integraram a relação na coinfeção. É desse modo que os direitos reais e os obrigacionais *propter rem* atingem a eficácia real, a partir de uma publicidade eficiente. É necessário que os direitos sejam cognoscíveis aos terceiros que não integram a relação jurídica³⁶⁴, porém não se deve olvidar que a certeza do direito constitui também um princípio jurídico primordial para as relações sociais. A atual conformidade

³⁶⁰ ALMEIDA, Carlos Ferreira de Almeida – **Publicidade e Teoria dos Registros**. São Paulo: Almedina, 2022, p. 55.

³⁶¹ DICIONÁRIO ONLINE DE PORTUGUÊS [Em linha]. Porto: 7Graus, 2022. s.v. *publicidade*. [Consult. 20 mar. 2022]. Disponível em: <https://www.dicio.com.br/publicidade>.

³⁶² ALMEIDA, Carlos Ferreira de Almeida, *opere citato*, p. 50.

³⁶³ BRANDELLI, Leonardo – **Registro de Imóveis: Eficácia Material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 17.

³⁶⁴ *Ibidem*, *loco citato*.

normativa surgiu a partir da necessidade de certeza jurídica; assim expõe Mouteira Guerreiro³⁶⁵ ao analisar as lições de Carnelutti sobre a temática da tutela da confiança.

Logo, a informação precisa, verdadeira e publicamente oponível é um elemento da própria “tutela da confiança” e da certeza do direito.³⁶⁶ O atual arranjo da economia de mercado, com seu requinte técnico e outros fatores têm destacado a inquietação com a tutela da confiança.³⁶⁷

Interessante observar que o Direito moderno transfere às pessoas os deveres ou ônus de dar a conhecer, propondo, inclusive, sanções ou prejuízos pela ausência de sua observância. A proteção ao desconhecimento de terceiros é a via mais comum de se atingir o fim de publicizar fatos ou situações jurídicas e se materializa ao limitar a eficácia de fatos e situações, de forma absoluta ou ao menos *inter partes*. Os terceiros passam a não ser afetados por atos desconhecidos por eles, e aqueles que têm interesse no conhecimento completo de determinados atos e situações jurídicas e na sua plena eficácia as carregam para revelação.³⁶⁸

O princípio da publicidade não se limita, portanto, à criação de um estado de cognoscibilidade geral dos atos e negócios inscritos. Não se esgota nesse conceito. Este é “um fim próximo, serve, no entanto, ao fim remoto, que é o dirigir-se à satisfação da *res publica*”, assim explana Miranda Kern³⁶⁹. E continua a dizer que os registros públicos assumem, portanto, o papel de instituição destinada a promover segurança jurídica, uma vez que reduzem os ruídos de informação e assim tornam os negócios mais previsíveis. Não se presta a ser um repositório de dados recebidos sem critério, mas, sim, um acervo encadeado de registros que gozam de presunção de veracidade e juridicidade, constitutivos, declarativos ou extintivos de direitos.

O princípio da publicidade atua na seara imobiliária de mãos dadas com os demais princípios técnicos que orientam a atividade do conservador. O produto, após a qualificação jurídico-real, é uma informação juridicamente qualificada, o objeto da publicidade.³⁷⁰ Essa depuração jurídica é traço marcante dos sistemas de registro de direitos, considerados a forma mais avançada de registro da propriedade. É uma instituição construída ao longo da história,

³⁶⁵ GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – A usucapião e o registo: devemos repensar o tema? **Revista Electrónica de Direito** [Em linha]. N.º 2 (2013), p. 1-43, p. 18. [Consult. 01 dez. 2022]. Disponível em: <http://hdl.handle.net/11328/745>.

³⁶⁶ *Ibidem*, loco citato.

³⁶⁷ MACHADO, João Baptista – **Obra Dispersa**. Braga: Scientia Iuridica, 1991. Vol. 1. p. 345-423, p. 36.

³⁶⁸ ALMEIDA, Carlos Ferreira de Almeida – **Publicidade e Teoria dos Registros**. São Paulo: Almedina, 2022, p. 61.

³⁶⁹ KERN, Marinho Dembinski; COSTA JUNIOR, Francisco José de Almeida Prado Ferraz – **Princípios do Registro de Imóveis Brasileiro**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. Vol. 2, p. 275-277.

³⁷⁰ *Ibidem*.

de modo a alcançar o seu escopo: promover o comércio seguro de bens imóveis, de forma simplificada, com menos custos e procedimentos, de maneira a fomentar a exploração de bens imóveis e, portanto, maior produtividade.³⁷¹

Por conseguinte, o registro imobiliário tem o condão de sempre aditar determinada eficácia à situação jurídica publicizada e, de acordo com o sistema jurídico adotado, pode gerar vários graus de eficácia; isso tem relação direta com o que se almeja majoritariamente alcançar com a atuação do princípio da publicidade registral: se uma segurança jurídica estática dos direitos imobiliários, a qual privilegia o titular do direito, ou se uma segurança jurídica dinâmica, que tutela sobretudo o tráfico jurídico, protegendo o terceiro adquirente de boa-fé.³⁷²

Cabe inferir também que a publicidade, tanto no ordenamento português quanto no brasileiro, concede ao conhecimento público a quase totalidade dos fatos registrados pelos Registros Públicos em geral, salvo algumas exceções, principalmente no âmbito do Registro Civil.³⁷³ Na esfera do Registro Predial, não há necessidade de enunciar qualquer interesse para acesso às informações registradas, sem, contudo, contemplar o acesso direto aos livros ou documentos arquivados; a informação registral é obtida por meio de certidões em suporte de papel ou eletrônico.³⁷⁴ De forma semelhante, dá-se a publicidade no Registro Imobiliário brasileiro.

E mais, a vocação de publicidade implica, por suposto, a recolha de um conjunto de dados não só dos prédios transacionados, como também dos sujeitos que participam das relações e até mesmo daqueles que solicitam informações aos Registros Públicos. Tais informações são objeto de cobiça por parte do mercado e da indústria da informação, com importância reforçada à medida que os registros imobiliários se aproximam do ambiente eletrônico, inclusive objeto de interesse estatal, donde vêm proliferando políticas públicas de partilha de dados, interoperáveis entre os sistemas informáticos das diversas entidades públicas.³⁷⁵

³⁷¹ MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando – **De la Publicidad contractual a la titulación registral: El largo proceso hacia el Registro de la Propiedad**. Pamplona: Thomson; Civitas, 2008, p. 57.

³⁷² KÚMPEL, Victor Frederico; FERRARI, Carla Modina – **Tratado Notarial e Registral**. Tomo I. São Paulo: YK, 2020. Vol. 5, p. 271.

³⁷³ ALMEIDA, Carlos Ferreira de Almeida – **Publicidade e Teoria dos Registros**. São Paulo: Almedina, 2022, p. 160.

³⁷⁴ TEIXEIRA, Madalena – A informação Contida no Registo Predial Eletrónico: os Dados Pessoais, Recolha, Uso e Limitação à Luz da Privacidade no Ordenamento Jurídico Português. **Revista de Direito Imobiliário – RDI** [Em linha]. N.º 081 (jul./dez. 2016), p. 429-462. [Consult. 25 abr. 2022]. Disponível em: <https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/1149>.

³⁷⁵ *Ibidem*, p. 438-443.

É necessário, portanto, um olhar atento à aplicação dos fluxos de informação eletrônica e da utilização dos dados pessoais dos cidadãos frente ao princípio da publicidade no registro de imóveis. Esse conflito entre o direito à privacidade e à autodeterminação dos dados e o direito à informação deve ser analisado sob uma ponderação de interesses, com uma mitigação da publicidade irrestrita que marca tanto o Registro Imobiliário brasileiro quanto o Registro Predial português, de modo que prevaleça o direito à privacidade, quando haja manifesto desvirtuamento da finalidade dos registros públicos e uso abusivo dos dados.³⁷⁶ A partir dessa percepção, compreende-se que a publicidade registral é plenamente compatível com a proteção de dados pessoais, cabendo ao oficial resguardar o direito à proteção dos dados sensíveis com direitos inscritos em registro, sempre tomando como mecanismo de controle o princípio da finalidade.³⁷⁷

Dentre as diferenças entre a publicidade produzida pelo Registro de Imóveis brasileiro e pelo Registro Predial português, a principal apontada é o caráter constitutivo da primeira e da própria classificação do registro português como de registro de títulos, da qual discorda Mouteira Guerreira³⁷⁸, que melhor classifica como um sistema híbrido ou semi-constitutivo, nalguns casos, declarativo, e noutros, constitutivo. Sustenta ainda que não se trata de meramente declarativo, mas, sim, de direitos, nos quais a presunção engloba não só a presunção de verdade, como ainda a presunção de exatidão, sendo desproposita a comparação com casos típicos de registros de documentos, vigentes em França e Itália.

O autor levanta importante questão afirmando não ser o efeito central do registro a constitutividade ou declaratividade de direitos, mas a publicitação da situação jurídica dos imóveis, o que se coaduna com o entendimento de Mónica Jardim ao afirmar ser mais importante o grau de proteção conferido a terceiros. Nesse sentido, a autora classifica ambos os sistemas, brasileiro e português, como sistemas de tutela fraca aos terceiros, uma vez que trazem tão-só o mínimo de tutela que um sistema registral pode oferecer: aquele que pretende adquirir sabe que, se inscrever a sua aquisição no Registro, fica a salvo dos ataques de qualquer terceiro que haja adquirido um direito incompatível do mesmo *dante causa*, que não

³⁷⁶ TEIXEIRA, Madalena – A informação Contida no Registo Predial Eletrónico: os Dados Pessoais, Recolha, Uso e Limitação à Luz da Privacidade no Ordenamento Jurídico Português. **Revista de Direito Imobiliário – RDI** [Em linha]. N.º 081 (jul./dez. 2016), p. 429-462. [Consult. 25 abr. 2022]. Disponível em: <https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/1149>.

³⁷⁷ MARANHÃO, Juliano Souza de Albuquerque – Proteção de Dados e Registro Imobiliário. Parecer sobre a publicidade registral e a privacidade ou proteção de dados pessoais. **BIR – Boletim do IRIB em Revista**. N.º 362 (2020), p. 4-45, p. 23.

³⁷⁸ GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – A usucapião e o registo: devemos repensar o tema? **Revista Electrónica de Direito** [Em linha]. N.º 2 (2013), p. 1-43, p. 21-22. [Consult. 01 dez. 2022]. Disponível em: <http://hdl.handle.net/11328/745>.

tenha obtido a respectiva inscrição registral a seu favor ou que a tenha obtido posteriormente a si; é a chamada força negativa ou preclusiva da publicidade. Em linhas gerais, quem não regista não é dono. Desse modo, tem-se que um fato que não foi levado a registro não pode ser oponível a terceiro.³⁷⁹

Depreende-se, portanto, que muitos são os aspectos concordantes e discordantes que envolvem o estudo da publicidade oferecida pelo Registro de Imóveis e o Registro Predial. E de modo geral, nas transmissões imobiliárias, muitas vezes, o registro se confunde com o seu objetivo primeiro, o fim publicitário, como bem leciona Carlos Ferreira de Almeida³⁸⁰, que o definia como publicidade organizada e racionalizada. Contudo, a esse fim houve um acréscimo importante, “a segurança do comércio jurídico imobiliário”³⁸¹. Fernando Méndez, oportunamente, sustenta que a publicidade, por si só, não constitui o cerne do Registro de Propriedade; desempenha uma função essencial: contribuir eficazmente para a confiança dos agentes econômicos e para o desenvolvimento da economia.³⁸²

Por oportuno, é importante citar Leyva de Leyva, que delimita como principal característica definidora dos Registros Jurídicos a eficácia, uma vez que é no registro imobiliário que predominam a eficácia e as soluções de estrito direito, geradas a partir da inscrição. Por meio do registro se concede validade ao ato jurídico inscrito, sua obrigatoriedade e a observância tanto por parte do Estado como pelos particulares.³⁸³

O grande escopo da publicidade registral é a segurança ou proteção do tráfico imobiliário; uma vez protegidas as situações publicizadas, alcança-se a estabilidade das transações, facilitando a obtenção de crédito e, nessa vertente, estimulando a economia.³⁸⁴ Percebe-se, pelas referências aqui abordadas, que é vasta a doutrina que trata da publicidade registral, tendo sido inclusive elevada a princípio. Neste estudo, essa publicidade é abordada,

³⁷⁹ JARDIM, Mónica – Os Sistemas Registrais e a sua diversidade. **Revista Argumentum – RA**. Vol. 21, n.º 1 (jan./abr. 2020), p. 437-463, p. 449-452.

³⁸⁰ ALMEIDA, Carlos Ferreira de Almeida – **Publicidade e Teoria dos Registos**. Coimbra: Coimbra, 1966, p. 51.

³⁸¹ GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – Algumas reflexões sobre o registro imobiliário português. **Revista de Direito Imobiliário**. Ano 40, vol. 83 (jul./dez. 2017), p. 285-322, p. 291.

³⁸² MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando – **De la Publicidad contratual a la titulación registral: El largo proceso hacia el Registro de la Propiedad**. Pamplona: Thomson; Civitas, 2008, p. 23-28.

³⁸³ LEYVA DE LEVYA, Juan Antonio – Planteamiento general de los registros públicos y su división en Registros administrativos y registros jurídicos. **Revista Crítica de Derecho Inmobiliario**. Ano LXV, vol. 65, n.º 591 (mar./abr. 1989), p. 261-308, p. 287.

³⁸⁴ BUCH, Aline Alessandra Manfrin Molinari – O objeto da publicidade registral: as situações subjetivas. **Revista de Direito Imobiliário**. Ano 40, vol. 83 (jul./dez. 2017), p. 15-31, p. 17.

a partir do seu viés essencialmente jurídico, conectando o seu conceito ao da segurança jurídica e, mais que isso, à segurança do tráfico imobiliário.³⁸⁵

Constatamos que o estudo do princípio da publicidade registral se mistura com o próprio estudo dos sistemas registrais, porém é de bom alvitre analisar a publicidade de maneira mais ampla, uma vez que o fenômeno publicitário transcende a esfera jurídica; pode abranger conhecimento de outras situações. De tal modo, é relevante essa abordagem abrangente para distinguir a publicidade jurídica enfocada na presente dissertação. Assim, no próximo tópico analisamos a publicidade sob outros enfoques até adentrar na perspectiva registral.

4.1 A PUBLICIDADE SOB PERSPECTIVAS DIFERENTES

O conhecimento e a comunicação são fenômenos que se inter-relacionam, de modo que comunicar é tornar cognoscível uma realidade, seja por uma atividade destinada a tal, seja por uma evidência por meio do próprio objeto, que por vezes é reproduzido para dar a conhecer, transportado até o sujeito, o que requer certos meios para consumir a comunicação. Em sentido abrangente, conhecimento é representar intelectualmente a realidade jurídica; mas, como qualquer atividade humana pode trazer consigo o erro, o jurista, pois, tem o papel de aproximar o conhecimento da verdade.³⁸⁶

Por oportuno, uma interessante abordagem da publicidade imobiliária pela teoria dos sistemas sociais do sociólogo alemão Luhmann foi realizada pelo registrador Izaías Ferro³⁸⁷. Este último enuncia que o sociólogo aborda em seus estudos a comunicação, que atua com o desiderato de regular as relações entre os sistemas sociais e o ambiente. Ademais, aborda a ideia de transferência de informação, apontando que sempre haverá uma interferência na mensagem; a mensagem que chega ao receptor nunca é igual à emitida. O papel do registrador seria diminuir as assimetrias da informação.

Antes de adentrar nos conceitos e significados da *publicidade* que se propõe neste momento, cabe deixar claro que, muito embora o foco desta pesquisa seja a publicidade

³⁸⁵ Juan Antonio Leyva de Leyva faz a distinção entre a segurança jurídica e a segurança registral, sendo esta última uma categoria da primeira, valor final do próprio ordenamento jurídico e da justiça. A segurança registral é consequência da legitimação registral, de natureza instrumental, diz respeito à tutela dos direitos inscritos, cuja eficácia se caracteriza por ser preventiva e *erga omnes*.

³⁸⁶ ALMEIDA, Carlos Ferreira de Almeida – **Publicidade e Teoria dos Registros**. São Paulo: Almedina, 2022, p. 33-34.

³⁸⁷ FERRO JÚNIOR, Izaías Gomes – Informação, comunicação e publicidade registral imobiliária. Explicações iniciais pela teoria dos sistemas sociais de Niklas Luhmann. **Migalhas**. Migalhas Notariais e Registrais [Em linha]. N.º 5.500 (20 jul. 2022). [Consult. 13 dez. 2022]. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/370051/informacao-comunicacao-e-publicidade-registral-imobiliaria>.

jurídica, sobretudo, a publicidade registral, é importante um olhar sob outras formas e efeitos que a publicidade pode ostentar. Isso será importante justamente para reconhecer, dentro da generalidade, o tipo ora investigado. É a partir do entendimento dos conceitos de *conhecimento jurídico* e *publicidade*, que alcançaremos o entendimento da publicidade registral.

A importância da publicidade pode ser auferida de forma clara na Declaração de Motivos oferecida no Decreto n.º 42.565, de 8 de outubro de 1959³⁸⁸, não mais em vigor, mas que lançou as bases para o desenvolvimento do Registro Predial, no qual consta que as regras básicas e fundamentais do sistema são as representadas pelos Princípios de publicidade, especialidade e prioridade, que já existiam no diploma português, a Lei de Hipoteca de 1863. Acrescente-se que o princípio do registro também foi formulado com tal alcance, requisito necessário para a eficácia do ato e sua oponibilidade judicial contra terceiros e entre partes. Infelizmente, esse rigor técnico não foi mantido; o registro tem um valor meramente declarativo, sem o caráter constitutivo, de que trataremos mais adiante.

Salvatore Pugliatti³⁸⁹, por sua vez, discorreu acerca da publicidade em geral e chegou ao conceito de que “a publicidade é o conjunto de mecanismos predispostos pelo ordenamento jurídico, a fim de tornar possível a todos aqueles que desejaram, com muita facilidade e suficiente certeza, o conhecimento de atos e fatos jurídicos”.

Carlos Ferreira de Almeida³⁹⁰, por seu turno, penetrou no estudo da publicidade, de modo a alcançar um conceito jurídico desta. Para tanto, tratou de afastar a publicidade comercial e a publicidade político-filosófica, posto que ocupam espaço alheio ao fenômeno jurídico. Afirma que a tendência é a distinção entre uma publicidade de direito, organizada por meios técnicos e específicos para tanto, destinado a provocar o conhecimento jurídico, de uma publicidade de fato, quando ausentes esses requisitos e o objeto do conhecimento tem uma vocação para ser conhecido por todos. São as chamadas situações jurídicas notórias, que geram uma cognoscibilidade espontânea e mais ou menos generalizada.

Todavia, o autor persiste e constrói um recorte ainda mais específico para a conceituação da *publicidade*, que divide em: espontânea, quando há vocação de cognoscibilidade pública, provocada, para além dessa vocação há uma intenção de publicizar;

³⁸⁸ PORTUGAL. Ministério da Justiça – Direção-Geral dos Registos e do Notariado. Decreto-Lei n.º 42.565, de 8 de outubro. **Diário do Governo** [Em linha]. Série I, n.º 231 (10 ago. 1959), p. 1263-1300. [Consult. 13 dez. 2022]. Disponível em: <https://files.dre.pt/1s/1959/10/23100/12631300.pdf>.

³⁸⁹ PUGLIATTI, Salvatore – La Transcrizione. In CICU, Antônio; MESSINEO, Francesco (org.) – **Trattato de diritto civile e commerciale**. Milano: Dott. A. Giuffrè Editore, 1957. Vol. 14, p. 180 *apud* OLIVEIRA, Marcelo Salaroli de – **Publicidade Registral Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 9.

³⁹⁰ ALMEIDA, Carlos Ferreira de Almeida – **Publicidade e Teoria dos Registros**. São Paulo: Almedina, 2022, p. 63-65.

e a registral, para além desses fatores conjuga uma elaborada técnica apurada. As primeiras oferecem uma informação sem efeitos específicos, podem ser início de prova ou presunção *juris tantum*; na publicidade registral, há presunção inequívoca de conhecimento por todos os sujeitos da ordem jurídica.³⁹¹

Nesse sentido, parece-nos que a publicidade no âmbito da Administração Pública se aproxima do conceito de *publicidade provocada*. Neste caso, o princípio da publicidade manifesta-se como proposição que impede o poder público, de modo geral, fazer manifestações de seus atos de forma secreta, tanto no agir referente à edição quanto no acesso aos dados de interesse público. Para Fernandes³⁹², salvo os casos legais, que justificam o sigilo, os atos do Estado devem ter por segmento o conhecimento de todos. Quanto à função do princípio da publicidade, é assegurar a todos o acesso a obter informações dos atos praticados pelo Estado, tanto por agentes estatais quanto não estatais, desde que envolvam gestão de recursos públicos.

Conforme supracitado, é interessante afirmar que a publicidade é um princípio que busca tornar conhecidos os atos do Estado e daqueles que prestam serviços em seu nome, mas há um fato que se sobrepõe à divulgação dos atos praticados, que é o sigilo legal, ou seja, aquele que a lei dispõe. Mesmo assim, não parece haver razão para que o Estado não dê acesso às informações de sua atuação. É sinal de que há, enfim, a preocupação com os efeitos causados aos direitos individuais, pelas condutas tomadas pelo Estado³⁹³.

Conforme Baquião e Ligerio³⁹⁴, o objetivo do princípio da publicidade é dar transparência às atividades estatais. Trata-se inegavelmente de demonstrar ao cidadão o plano de governo e a forma de implementação. Os autores deixam claro que seria um erro, porém, disponibilizar as informações de qualquer forma; assim, é importante que as informações sejam disponibilizadas e que se tenha fácil acesso para a sociedade em geral. A função jurisdicional tem permeado em si o princípio da publicidade; a exceção é a limitação de acordo com os casos expressos em lei, como forma de controle dos jurisdicionados.³⁹⁵

³⁹¹ ALMEIDA, Carlos Ferreira de Almeida – **Publicidade e Teoria dos Registros**. São Paulo: Almedina, 2022, p. 66-67.

³⁹² FERNANDES, Liliana Maria Batista – **O Registo predial e o sistema de informação cadastral simplificada**. 2022. Tese de Doutorado apresentada ao Instituto Politécnico de Coimbra. (polic.^a).

³⁹³ GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – Algumas reflexões sobre o registro imobiliário português. **Revista de Direito Imobiliário**. Ano 40, vol. 83 (jul./dez. 2017), p. 285-322.

³⁹⁴ BAQUIAO, Paola Cristina Bagan; LIGERO, Gilberto Notário – O registro imobiliário e seu elemento procedimental. **ETIC - Encontro De Iniciação Científica**. Vol. 15, n.º 15 (2019), p. 1-14.

³⁹⁵ VALADÃO, Rodrigo Borges – Dimensões do princípio da publicidade. **Revista de Direito da Procuradoria Geral**. Vol. 58 (2004), p. 220-238, p. 229. [Consult. 13 dez. 2022]. Disponível em: <https://pge.rj.gov.br/comum/code/MostrarArquivo.php?C=MTYxNw%2C%2C>.

No Brasil, com o advento da Constituição Federal de 1988³⁹⁶, o princípio da publicidade está consagrado nos arts. 5.º, inciso XXXIII; 37.º, § 3º, II; 216.º, § 2º, devidamente regulamentados no âmbito da União, pelo Decreto-Lei n.º 7.724/2012, e, em âmbito geral, pela Lei n.º 12.527/2011, Lei de Acesso à Informação. Conforme a disposição legal supracitada, o princípio da publicidade proporciona às pessoas o direito a receber dos órgãos públicos as informações a seu respeito ou que sejam de interesse do coletivo em geral. Ressalta-se, ainda, que a publicidade deverá ocorrer tanto nos processos judiciais quanto nos administrativos. “Com fundamento constitucional no art. 5º, inciso XXXIII, a publicidade do registro é também garantida, a nível infraconstitucional, pela Lei nº 6.015/1973, na justa medida em que a publicidade formal está intimamente ligada à lisura, transparência e moralidade, já que a divulgação de informação passa a ter crivo e controle por parte da sociedade. No caso dos registros públicos, publicidade significa disponibilizar, para pessoas físicas e jurídicas, informações constantes do acervo registral, podendo qualquer interessado, independentemente da motivação (exceto nas hipóteses legais), ter acesso a tais informações, por meio de certidões ou, ainda, por informações prestadas pelas serventias”³⁹⁷.

A publicidade, na Administração Pública em geral, desdobrou-se no instituto da transparência administrativa; hoje exigida em vários países, até mesmo por organismos internacionais, por funcionar como um sistema de controle realizado pela população, está presente também em Portugal.³⁹⁸ De maneira geral, é encerrada como um dos alicerces do moderno Estado Democrático de Direito.³⁹⁹

De outra banda, não só no ordenamento jurídico brasileiro, mas também no português, é abordada a questão da publicidade formal relativa.⁴⁰⁰ “Qualquer pessoa poderá obter certidões ou informações de todos os atos alusivos ao bem registrado e de todas as mutações

³⁹⁶ BRASIL. Presidência da República – **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988** [Em linha]. Brasília, D, 1988. [Consult. 22 maio 2022]. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil/03/constituicao/constituicao.htm>.

³⁹⁷ KÜMPEL, Victor Frederico; FERRARI, Carla Modina – **Tratado Notarial e Registral**. Tomo I. São Paulo: YK, 2020. Vol. 5, p. 273.

³⁹⁸ MESSA, Ana Flávia – Natureza da transparência administrativa. **Ius Gentium**. Vol. 9, n.º 1 (2018), p. 172-188, p. 175.

³⁹⁹ VALADÃO, Rodrigo Borges – Dimensões do princípio da publicidade. **Revista de Direito da Procuradoria Geral**. Vol. 58 (2004), p. 220-238, p. 224. [Consult. 13 dez. 2022]. Disponível em: <https://pge.rj.gov.br/comum/code/MostrarArquivo.php?C=MTYxNw%2C%2C>.

⁴⁰⁰ Título V do Código do Registo Predial: Da publicidade e da prova do registo (PORTUGAL. Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa – Decreto-Lei n.º 224/84, de 06 de julho. Código do Registo Predial, Artigo 1.º Fins do registo. O registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário. **Diário da República** [Em linha]. N.º 155, 1º Suplemento, Série I (06 jul. 1984), p. 1-40. [Consult. 02 nov. 2022]. Disponível em: https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=488&tabela=leis).

pela qual passou o imóvel”⁴⁰¹. Está contido no Código do Registo Predial: é uma continuação do caráter da Instituição. Diz-se nele que o Registo Predial é público. Nesse sentido, entende-se que a qualquer pessoa é atribuído o direito de obter certidões de qualquer ato de registro, bem como receber informação verbal ou escrita sobre o seu conteúdo. Não é necessário que a publicidade do registro seja solicitada por quem tenha um “interesse”. Qualquer pessoa pode, na Lei Portuguesa, ter acesso ao registro, para o efeito, às disposições dos artigos do referido Código.⁴⁰² Nesse sentido, têm-se os requisitos de acordo com suas diferentes classificações.

A publicidade formal remete ao direito de acesso ao conteúdo dos registros, podendo ser direta ou indireta; nesse caso, relaciona-se com o modo de informar. Como tratado acima, o sistema português não permite a publicidade direta com livre acesso ao acervo imobiliário; da mesma forma ocorre no Brasil, salvo algumas poucas exceções. As informações são fornecidas por certidões, na forma indireta. O artigo 105.º do CPR é claro, nesse sentido, ao informar que apenas os funcionários podem ter acesso direto aos livros, fichas e documentos, podendo ser passadas cópias certificadas.⁴⁰³

Diversamente da abordagem da publicidade na Administração Pública, a publicidade jurídica e registral atua de forma distinta, e o Direito vem continuamente enfatizando o dever de publicizar, por intermédio dos deveres ou ônus de dar a conhecer, com correspondentes sanções ou prejuízos para a falta da sua observância. O modo mais comum de atingir o fim de revelar e levar ao conhecimento os fatos ou situações é por meio da proteção do desconhecimento de terceiros, ao limitar a eficácia de determinados fatos e situações. Logo, o risco de não conhecer apaga-se para os terceiros, que não são afetados pelos atos de que não têm conhecimento. Por outro lado, aqueles interessados no pleno desenvolvimento e eficácia dos seus atos têm o interesse e o dever de levar ao conhecimento, mais ou menos amplo.⁴⁰⁴

A vida moderna acarretou, sobretudo a partir do século XIX, o desenvolvimento contínuo dos meios de conhecimento – meios de aproximação, sejam jurídicos ou materiais – diante da dificuldade de se ter a observação direta dos fatos. Esse afastamento, a ausência da presença física, levou ao aperfeiçoamento de atividades jurídicas destinadas a levar os fatos e

⁴⁰¹ DINIZ, Maria Helena – **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 25. ed., rev., atual. e ampl. de acordo com a reforma do CPC e com o Projeto de Lei n. 276/2007. São Paulo: Saraiva, 2008. Vol. 4, p. 25.

⁴⁰² PORTUGAL. Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa – Decreto-Lei n.º 224/84, de 06 de julho. Código do Registo Predial, Artigo 1.º Fins do registo. O registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário. **Diário da República** [Em linha]. N.º 155, 1º Suplemento, Série I (06 jul. 1984), p. 1-40. [Consult. 02 nov. 2022]. Disponível em: https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=488&tabela=leis.

⁴⁰³ *Ibidem*, art.º 105.º.

⁴⁰⁴ ALMEIDA, Carlos Ferreira de Almeida – **Publicidade e Teoria dos Registros**. São Paulo: Almedina, 2022, p. 61.

situações jurídicas ao conhecimento dos interessados ou do público geral.⁴⁰⁵ Nesse período, também se desenvolveu a publicidade registral, no início da Idade Moderna.⁴⁰⁶

O primeiro antecedente dessa publicidade que se manteve até a atualidade nasceu em Munique, em 1484, onde se inaugurou o sistema de base real; a publicidade, por meio da inscrição registral, passou a ser considerada como imprescindível para a aquisição da propriedade. Essa publicidade desenvolveu-se para beneficiar o tráfico jurídico imobiliário, principalmente o mercado hipotecário. Mostrava-se cada vez mais cogente tornar públicos os encargos que recaíam sobre os prédios, não com o intuito vexatório, mas para determinar graus de preferências entre os direitos reais de garantia.⁴⁰⁷

Bem aponta Mónica Jardim⁴⁰⁸ sobre a publicidade registral, que, diferentemente de outras, basta dar a conhecer; não necessita que efetivamente seja conhecido determinado fato: “A publicidade registral, embora partilhe os elementos básicos da publicidade em geral, quanto à divulgação e conhecimento, não procura exteriorizar e dar a conhecer, obviamente, todo e qualquer evento ou acontecimento, mas, apenas, situações jurídicas, sendo, portanto, um tipo de publicidade jurídica. Mas é uma publicidade jurídica com especificidades, desde logo porque só pretende dar a conhecer os acontecimentos que geram efeitos jurídicos em face de terceiros ou que se pretende que gerem tais efeitos. Tem, conseqüentemente, por objecto principal a publicidade das situações jurídico-reais, uma vez que são estas as dotadas de eficácia erga omnes”.

O intuito dessa função de “dar a conhecer” é a segurança do tráfego imobiliário, para estabilizar as transações e, conseqüentemente, fomentar o crédito.⁴⁰⁹ Maria Clara Sottomayor⁴¹⁰ afirma que os custos da incerteza, gerados pela precária publicidade dada pela posse, por exemplo, são muito superiores ao custo da criação de meios de formalização do título; e o custo de exclusão de terceiros pode até ser assumido no caso dos móveis, mas o mesmo não ocorre com os imóveis; daí deriva a razão econômica pela qual os bens imóveis e móveis não podem estar sujeitos ao mesmo regime para efeitos de publicidade. Vale salientar

⁴⁰⁵ ALMEIDA, Carlos Ferreira de Almeida – **Publicidade e Teoria dos Registros**. São Paulo: Almedina, 2022, p. 56.

⁴⁰⁶ JARDIM, Mónica – **Efeitos substantivos do Registo Predial – Terceiros para efeitos do Registo Predial** [Em linha]. Coimbra: Almedina, 2021, p. 42. [Consult. 01 dez. 2022]. Disponível em: <https://ebooks.almedina.net/reader/books/9789724092072/pageid/30>.

⁴⁰⁷ *Ibidem*, p. 43.

⁴⁰⁸ *Ibidem*, p. 44.

⁴⁰⁹ BUCH, Aline Alessandra Manfrin Molinari – O objeto da publicidade registral: as situações subjetivas. **Revista de Direito Imobiliário**. Ano 40, vol. 83 (jul./dez. 2017), p. 15-31, p. 17.

⁴¹⁰ SOTTOMAYOR, Santiago de Sousa de Pereira Clara Maria – **Invalidez e registo. A proteção do terceiro adquirente de boa fé**. Coimbra: Almedina, 2010, p. 158.

que o conhecimento presumido é exceção; a regra no Direito é o conhecimento efetivo por aqueles que podem ser afetados por determinada situação jurídica.⁴¹¹

Em outra medida, muito se falou aqui da publicidade formal, e nada sobre a publicidade material neste tópico. Pois bem, esta última remete aos efeitos substantivos do registro. Cristiano Chaves⁴¹² aponta que se relaciona com a constituição de direitos, presunção e ficção perante terceiros de boa-fé. Contudo, cada sistema se relaciona em medidas diferentes com tais elementos.

Sarmento Filho observa que, quantos aos efeitos, a publicidade imobiliária pode se dividir em três tipos: (a) publicidade-notícia, que tem o condão de informar fatos e atos para a sociedade, sem gerar nenhum tipo de eficácia especial; (b) publicidade declarativa, no qual apenas se publiciza direitos já constituídos, mas revestindo o direito com a disponibilidade do bem para eventual transmissão; e (c) publicidade constitutiva, quando o registro é necessário para a constituição do direito.⁴¹³

Tal classificação foi consolidada por Ferreira de Almeida, que enuncia os principais efeitos derivados da chamada publicidade material. Cabe enfatizar que a publicidade declarativa é necessária para que os fatos produzam efeitos perante terceiros; sem ela, o fato seria eficaz apenas a um número reduzido de pessoas, os participantes do ato. Já a publicidade constitutiva é indispensável para que haja a produção de quaisquer efeitos, diferentemente da publicidade-notícia, sem a qual o fato é plenamente eficaz. De maneira geral, antecipamos aqui que a maioria da doutrina dispõe que a publicidade derivada do Registro Predial é declarativa, salvo os contratos hipotecários, dos quais a publicidade é constitutiva. Já no Brasil, a regra é a publicidade constitutiva; sendo a exceção para os casos de transmissão *causa mortis* e outras poucas exceções, a publicidade é declarativa.

Podemos dizer que até mesmo a função social da propriedade é exteriorizada por meio da publicidade registral. É por meio desta que se mantém as finalidades do registro, quais sejam: a organização e a circulação dos bens. Adiciona segurança ao tráfego negocial, uma vez que a circulação demanda um sinal externo ostensivo, impedindo que surjam fraudes na clandestinidade. De tal modo, a função social deve ser encarada em favor do proprietário, como uma forma de ampliação dos seus direitos; à coletividade interessa ver o domínio definido de forma geodésica dentro dos limites contidos nos registros, da forma esperada.

⁴¹¹ BRANDELLI, Leonardo – **Registro de Imóveis: Eficácia Material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 77.

⁴¹² KÜMPEL, Victor Frederico; FERRARI, Carla Modina – **Tratado Notarial e Registral**. Tomo I. São Paulo: YK, 2020. Vol. 5, p. 270.

⁴¹³ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira – **Direito Registral Imobiliário Teoria Geral**. Curitiba: Juruá. 2018. Vol. 1, p. 51-55.

Dessa forma, convém à coletividade buscar o acesso a título de direitos reais, como maneira de prevenir a clandestinidade.⁴¹⁴

4.2 A FUNÇÃO DO CONTRATO NAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS E A PUBLICIDADE NOTARIAL

Neste momento da pesquisa, propomos um olhar atento acerca do papel dos contratos nas transações imobiliárias, iniciando por sua evolução ao longo dos anos, a importância deles para o direito privado, para, ao fim, chegar à participação dos notários neste contexto, de modo a traçar uma análise acerca da publicidade notarial.

As primeiras contratações, feitas ainda no período romano, eram realizadas de forma verbal; formavam um pacto de honra, em que se cobrava simplesmente um preço prático. Entretanto, com a evolução das civilizações, passou a ser necessário certificar tudo por escrito, para evitar questões no momento do cumprimento da obrigação.⁴¹⁵

A partir daí, o contrato foi ganhando cada vez mais importância. Hoje corresponde à categoria mais ampla dentro do campo de negócios jurídicos da qual sua função é basilar para provocar ou motivar atos jurídicos⁴¹⁶; é um dos mais relevantes institutos do Direito Privado. “O direito civil regula a vida cotidiana do homem comum”⁴¹⁷; o contrato, por sua vez, é um instituto civilista diariamente utilizado, facilmente reconhecido por leigos, diferentemente do que ocorre com outros institutos jurídicos. Nesse compasso, percebemos que o contrato e suas razões repercutem nas relações econômicas e sociais perpetradas em um dado momento histórico.⁴¹⁸ Acerca do tema, discorre Paulo Lôbo⁴¹⁹: “O contrato é o instrumento por excelência da autocomposição dos interesses e da realização pacífica das transações ou do tráfico jurídico, no cotidiano de cada pessoa. Essa sempre foi sua destinação, em todos os povos, a partir de quando renunciaram à força bruta para obtenção e circulação dos bens da vida, em prol do reconhecimento de obrigações nascidas do consenso das próprias partes. O

⁴¹⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson – **Curso de Direito Civil: Direitos**. 14.^a ed. Salvador: JusPodivm, 2018. Vol. 5, p. 394.

⁴¹⁵ PARGENDLER, Mariana – O direito contratual comparado em nova perspectiva: revisitando as diferenças entre os sistemas romano-germânico e de common law. **Revista Direito GV** [Em linha]. Vol. 13, n.º 3, p. 796-826, 2017. [Consult. 11 jun. 2022]. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rdgv/a/ngVjSy5nSnNrZ4d63CnVpsJ/?lang=pt>.

⁴¹⁶ Vê-se que a execução de um contrato requer a compreensão da intenção das partes. Para tanto, ao se interpretar um contrato, faz-se necessário precisar o sentido e o alcance do conteúdo da declaração de vontade das partes, buscando-se apurar a vontade concreta das partes. Ver BARROS, Wellington Pacheco – A interpretação dos contratos. **Ajuris**. Vol. 17, n.º. 49 (jul. 1990), p. 63-86.

⁴¹⁷ PINTO, Carlos Alberto da Mota; MONTEIRO, Antônio Pinto – **Teoria Geral do Direito Civil**. 4.^a ed. Coimbra: Coimbra, 2005, p. 61.

⁴¹⁸ LÔBO, Paulo – **Direito Civil: Contratos**. 8.^a ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2021. Vol. 3, p. 23-29.

⁴¹⁹ *Ibidem*, p. 22.

contrato gera nas partes a convicção da certeza e da segurança de que as obrigações assumidas serão cumpridas e, se não o forem, de que poderão requerer judicialmente a execução forçada e a reparação pelas perdas e danos”.

Doutra banda, Rizzardo⁴²⁰ delibera pela definição contratual segundo a ótica da convergência de duas ou mais vontades voltadas para um mesmo resultado, de modo que exista uma reunião de vontades simultâneas para a produção de efeitos jurídicos, o que não quer dizer que sejam vontades coincidentes; na verdade, há uma convenção originada do encontro de duas ou mais vontades, que acordam entre si uma obrigação de dar, fazer ou não fazer algo. Caio Mário da Silva Pereira⁴²¹ enuncia que sua finalidade é a produção de efeitos jurídicos e consiste em “um acordo de vontades, na conformidade da lei, e com a finalidade de adquirir, resguardar, transferir, conservar, modificar ou extinguir direitos”.

Porém, o contrato foi, dia após dia, se tornando cada vez mais complexo. É oportuno trazer a percepção de Giselda Hironaka⁴²² acerca das muitas transformações por quais passou esse instituto, quando afirma que o contrato por vezes assumiu uma faceta mais publicizada, mais socializada, às vezes mais propenso à intervenção estatal, noutras mais limitado quanto ao seu conteúdo específico ou, ainda, mais funcionalizado. “Todas essas faces são as faces do contrato, que se transmuda e evolui sempre, com a própria transmudação e evolução da pessoa humana e das relações que estabelece com os demais”.

No contexto do Estado moderno e liberal, a noção de contrato era marcada pela ideia de liberdade contratual e autonomia privada; tinha como elemento central a vontade, hábil e satisfatória para receber a aplicação da lei. Essa concepção contratual se aproximou da ideia de propriedade privada individual da época; de certa forma, a liberdade do proprietário individual se manifestava por meio da liberdade contratual. Ausente qualquer viés social a esta altura. A liberdade formal era um bem em si mesmo.⁴²³

No século XX, o contrato abandonou o seu viés puramente individualista, passou a adequar-se aos valores morais, econômicos e sociais presentes na comunidade. Não era mais tido como um ato isolado, mas inserido em diversos processos econômicos e sociais, de tal

⁴²⁰ RIZZARDO, Arnaldo – **Contratos**. 20.^a ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022, p. 83.

⁴²¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Instituições de Direito Civil**. 3.^a ed. Rio de Janeiro: Forense, 1975. Vol. 3, p. 35.

⁴²² HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes – Contrato: estrutura milenar de fundação do direito privado. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo**. Vol. 97 (2002), p. 127-138, p. 128.

⁴²³ LÔBO, Paulo – **Direito Civil: Contratos**. 8.^a ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2021. Vol. 3, p. 30-32.

modo que se acrescentou maior justiça e solidariedade à perspectiva neutra e clássica do contrato.⁴²⁴

Assim, a teoria contemporânea enseja um contrato orientado para a justiça social, que demanda a intervenção estatal.⁴²⁵ Podemos afirmar que a contemporaneidade se baliza pela complexidade contratual, com o aumento de condições gerais dos contratos, de contratos relacionais, de contratos coligados, de massificação contratual, com a projeção de efeitos jurídicos existenciais e patrimoniais, não apenas entre as partes, como também perante terceiros.⁴²⁶

Diante dessa contextualização, resta clara a importância dos contratos para a própria evolução das relações sociais ao longo da história. Acompanhando esse desenvolvimento, vale trazer uma das mais importantes figuras de atuação no campo do Direito Contratual: os notários.

Os notários são profissionais que atuam como conselheiro imparcial das partes, com capacidade para assessorá-las em momentos relevantes, de modo a conferir segurança jurídica e estabilizar as relações. É um *longa manus* do Estado, que atua na lavratura desses instrumentos contratuais. “Os notários atuam por insubstituível e fundamental delegação estatal, formam braço alongado da atuação do Estado. Possuem forma híbrida: de um lado, são agentes públicos; de outro, oferecem suporte essencial ao próprio mercado”⁴²⁷.

O notariado teve origem na Itália; a partir do século XII, eram nomeados pelo imperador ou, ainda, pelo papa – havia os notários imperiais e os notários apostólicos. A eles cabia a redação dos instrumentos contratuais. Os seus atos eram públicos, chamados de *instrumenta publica*, que faziam prova plena. A intervenção dos notários aditava a esses atos a natureza de escritos autênticos, e sua publicidade era assegurada pela intervenção de testemunhas.⁴²⁸

Em Portugal, arquivos históricos demonstram que o notariado é uma das mais velhas instituições deste país, muito provavelmente, antes do séc. XII; assim sendo, antes mesmo da fundação de Portugal, que ocorreu em 1143. Anteriormente eram designados por termos como *Tabelionato*, *Tabelionado* ou *Tabeliado*, sendo os notários os conhecidos tabeliães.⁴²⁹ Desde o

⁴²⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson – **Curso de Direito Civil: Direitos**. 14.^a ed. Salvador: JusPodivm, 2018. Vol. 5, p. 45.

⁴²⁵ LÔBO, Paulo – **Direito Civil: Contratos**. 8.^a ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2021. Vol. 3, p. 23-25.

⁴²⁶ *Ibidem*, p. 94.

⁴²⁷ CAMPILONGO, Celso Fernandes – **Função Social do Notariado: eficiência, confiança e imparcialidade**. São Paulo: Saraiva, 2014, posição 771-773.

⁴²⁸ LOPES, Joaquim de Seabra – **Direito dos Registos e do Notariado**. 8.^a ed. Coimbra: Almedina, 2016, p. 12-13.

⁴²⁹ JARDIM, Mónica – **Escritos de Direito Notarial e Direito Registral**. Coimbra: Almedina, 2015, p. 10.

reinado de D. Afonso II (1211–1223), havia oficiais que ostentavam o título de tabeliães, que desempenhavam o papel de lavrar escrituras entre particulares, estando à disposição dos interessados. A primeira Lei Orgânica do Notariado data de 23 de dezembro de 1899 e o primeiro Código do Notariado de 2 de abril de 1928.⁴³⁰

No Brasil, a atuação notarial remonta ao governo de D. João III, que dividiu as terras brasileiras em faixas, do litoral até a linha imaginária do Tratado de Tordesilhas. Essas faixas de terras foram denominadas Capitânicas Hereditárias, doadas aos nobres e pessoas de confiança do rei, os Donatários. A estes incumbia a administrar, colonizar e desenvolver a região; ademais, escolhiam e nomeavam os tabeliães.⁴³¹

Cabe ressaltar que esses movimentos derivaram de uma evolução natural da prática de séculos realizadas por diversas figuras redatoras de documentos, que atuavam antes mesmo da era cristã, chamados no mundo hebreu de *scribae*, no Egito antigo, de *singraphos* e *apographos*, em Atenas, *tabullarius* e *tabeliones*, na era romana.⁴³²

Tanto em Portugal quanto no Brasil, o modelo do notariado adotado é o notariado latino. Mónica Jardim⁴³³ afirma que “o notário latino, diferentemente do notário anglo-saxão, tem uma função plena, formativa, assessora e autenticante. Não se limita a dar fé aos actos que ocorrem na sua presença, vai mais além, encaminhando a vontade declarada das partes”. A autora se utiliza das palavras de Carnelutti para definir o notário como *um escultor do direito e um intérprete jurídico*. Percebemos que o notário latino é um profissional de direito a quem cabe a função de receber, interpretar e dar forma legal à vontade das partes, redigindo os instrumentos adequados a esse fim e conferindo-lhes autenticidade: de um lado, jurista a serviço das relações jurídico-privadas; de outro lado, um oficial público que recebe uma delegação da autoridade pública para redigir documentos autênticos dotados de fé pública.

Campilongo⁴³⁴ enuncia, ainda, que a atividade notarial proporciona assistência eficaz ao próprio mercado. O bom funcionamento dos mercados implica em custos: “os custos artificiais da produção e aplicação das regras, da solução dos conflitos e da execução das

⁴³⁰ LOPES, Joaquim de Seabra – **Direito dos Registos e do Notariado**. 8.^a ed. Coimbra: Almedina, 2016, p. 12-13.

⁴³¹ KÚMPEL, Vitor Frederico – Histórico do Notariado brasileiro. **Migalhas** [Em linha]. N.º 5.504 (08 dez. 2015). [Consult. 15 dez. 2022]. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/231166/historico-do-notariado-brasileiro>.

⁴³² FORMICOLA, Tullio – O notariado no Brasil e no mundo. **Revista de Direito Imobiliário**. Vol. 23, n.º 48 (jan./jun. 2000), p. 85-92, p. 85.

⁴³³ JARDIM, Mónica – **Escritos de Direito Notarial e Direito Registral**. Coimbra: Almedina, 2015, p. 12.

⁴³⁴ CAMPILONGO, Celso Fernandes – **Função Social do Notariado: eficiência, confiança e imparcialidade**. São Paulo: Saraiva, 2014, posição 772-780.

decisões garantidas pelo direito. Assim sendo, a fé pública notarial congrega todos esses elementos”. As partes, sob o amparo do notário técnico, especializado e imparcial, podem regular e provar a realização de seus negócios jurídicos. Essa regulação exercida pela atividade notarial se dá de forma indireta, procedimental; não há uma intervenção direta no mercado, mas uma prática descentralizada de colaboração e cooperação entre as partes, auxiliadas por um notário.

Percebemos, portanto, uma importante função econômica desempenhada por esses profissionais, sobretudo no que toca às transações econômicas, aqui fazendo o recorte para as transações imobiliárias, objeto de estudo deste trabalho.

Cabe enfatizar que o ordenamento jurídico português adota o princípio do consensualismo, consensualidade ou princípio da eficácia real, que proclama que os direitos reais são transmissíveis simplesmente por meio do contrato, sem necessidade de qualquer outro ato, conforme o art. 408.º Código Civil português.⁴³⁵ Portanto, o papel desempenhado pelo contrato nesta ordem é ainda maior, visto que o título não apenas fundamenta a mutação da situação jurídico-real, mas também efetiva a aquisição, modificação ou extinção.

Nesse sentido, considerando que não há nenhum outro ato para a manifestação do efeito real, outro princípio que atua ao lado do consensualismo é a causalidade, ou princípio da justa causa de atribuição, de modo que esse contrato deverá ser apto a produzir efeito reais, ou seja, deve existir, ser válido e eficaz.⁴³⁶ O efeito saneador e a abstração em relação ao negócio jurídico anterior ao registro inexistem na ordem jurídica portuguesa. Se eivado de vícios, não poderá ser sanado pelo registro. Dessa forma, a atuação do notário assistindo as partes contratantes se mostra ainda mais relevante sob este aspecto.

No Brasil, a despeito de não haver eficácia real apenas pelo contrato, também vigora a causalidade. Assim, a atuação do notário se mostra sempre recomendável para conferir maior segurança à contratação e assegurar que o negócio seja válido e eficaz.

No que toca aos títulos notariais, dividem-se em dois tipos: os que são redigidos pelos notários nos livros notariais e arquivados no acervo do cartório, tais como as escrituras públicas e testamentos públicos; e os avulsos, que são elaborados pelas partes e recebem apenas uma tutela meramente certificadora, trata-se de documento particular autenticado ou documento particular com assinatura reconhecida.⁴³⁷ À vista dessa distinção, percebemos que cabe aos notários os meios de publicidade privada naqueles documentos por eles constituídos,

⁴³⁵ LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – **Direitos Reais**. Coimbra: Almedina, 2017, p. 221.

⁴³⁶ JARDIM, Mónica – **Escritos de Direito Notarial e Direito Registral**. Coimbra: Almedina, 2015, p. 54.

⁴³⁷ GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – **Temas de Registo e de Notariado** [Em linha]. Coimbra: Almedina, 2010. [Consult. 01 dez. 2022]. Disponível em: <http://hdl.handle.net/11328/1214>.

cabendo-lhes a função de verificar a identidade das partes e dar forma legal à vontade dos contratantes.⁴³⁸

Dessa forma, a publicidade notarial também é geralmente ilimitada; qualquer pessoa pode solicitar certidões dos atos notariais, salvo exceções relacionadas aos testamentos, bem como verificamos que se trata também de uma publicidade indireta. Cabe salientar que se obriga, ainda, os notários a prestar informações verbais que lhe forem solicitadas. O escopo dessa publicidade é eminentemente probatório e, de maneira secundária, dá conhecimento do ato a terceiros. Sucede, então, que essa publicidade é uma forma evoluída de obter conhecimento, não antecedente aos meios registrais, mas complementar, quando se refere, por exemplo, a atos que devem ser levados à inscrição no registo predial.⁴³⁹

Logo, a publicidade notarial pode ser tida, diante do estudo realizado por Carlos Ferreira de Almeida⁴⁴⁰, como uma publicidade provocada, dado que se destina à função de dar a conhecer. A publicidade registral, por sua vez, também se recorta dentro dela, mas atinge um grau mais elevado de esmero dos meios utilizados; dessa forma, atinge um maior grau também de cognoscibilidade do que a publicidade notarial e a publicidade provada, em geral.

Adiante, faremos uma última análise da publicidade registral, de modo a captar os aspectos semelhantes e divergentes em Portugal e Brasil, bem como compreender as contribuições de cada uma nos dois países e os desafios que apontam no cenário dessa eficácia material da publicidade.

4.3 PRINCIPAIS ENFOQUES DA PUBLICIDADE REGISTRAL EM PORTUGAL E NO BRASIL

A terra persiste até a atualidade como uma riqueza sólida e verdadeira. Diante dos valores efêmeros e transitórios que inspiram os mercados, o papel dos imóveis, como capital estável, passou a ser objeto de reflexão. Disso urge uma necessidade: a publicação dos direitos sobre o solo e da sua inegável contribuição para o desenvolvimento das sociedades, notadamente no que se refere ao progresso econômico.⁴⁴¹

Com o decurso da história, a necessidade de dar a conhecer a situação jurídica dos prédios tornou-se premente, enquanto se tornou necessário também adicionar a esse conhecimento uma presunção de verdade do conteúdo publicado e uma garantia de eficácia e

⁴³⁸ ALMEIDA, Carlos Ferreira de Almeida – **Publicidade e Teoria dos Registos**. Coimbra: Coimbra, 1966, p. 95-96.

⁴³⁹ *Ibidem*.

⁴⁴⁰ *Ibidem*, p. 87.

⁴⁴¹ GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – O registo imobiliário. Necessário instrumento do progresso econômico-social. **Revista de Direito Imobiliário**. N.º 45 (set./dez. 1988), p. 82-94, p. 82-83.

oponibilidade, de modo a inspirar maior confiança no tráfego imobiliário. Nesse momento, o sistema publicitário tornou-se mais eficaz.⁴⁴² Logo, temos uma publicidade jurídica direcionada à produção de eficácia jurídica, sendo a publicidade registral um recorte dessa primeira, em uma versão ainda mais organizada.⁴⁴³

De todas as classificações feitas dos sistemas registrais, a mais relevante é a que toca aos efeitos da publicidade registral. Consideram-se notadamente dois tipos: sistema de registro de documentos ou de títulos, nos quais se arquivam os títulos sucessivamente, sem uma análise rigorosa, e cujo principal objetivo é centralizar informações⁴⁴⁴; e há aqueles sistemas de registros de direitos que passam por uma forte qualificação jurídica antes de inscritos e destinam-se a garantir o direito publicizado.⁴⁴⁵

Ocorre que dificilmente encontramos um sistema de títulos puro; muitas vezes esses sistemas se aproximam de um registro de direitos, mas não conseguem se livrar de todos os males do primeiro. Em via reversa, não é muito difícil encontrar um sistema de registro de direitos, mas com uma eficácia fraca em relação aos terceiros, que se aproxima de um registro de títulos.⁴⁴⁶

O direito português perfilhou o caminho traçado pelo sistema francês, de tal modo que a eficácia da publicidade emanada pelo registro predial caracteriza-se por ser uma eficácia declarativa. Dito isso, o Código do Registo Predial estabeleceu no art. 6.º, n.º 1, que, em relação a determinadas pessoas, a publicidade declarativa não é condição de eficácia, isto é, contra tais pessoas os fatos sujeitos a registro podem ser invocados, ainda que não registrados. Não são consideradas terceiros para tanto, via de regra, as partes, seus herdeiros e os seus representantes, ou aqueles que tiverem uma posição tal junto ao titular do direito, que não fosse possível alegar desconhecimento.⁴⁴⁷

A questão que se põe é que o princípio da oponibilidade e a busca por quem são os terceiros para efeitos de registro tomou uma posição central no estudo do registro da propriedade em Portugal, promoveu um grande alvoroço no meio jurídico português, com multiplicação de inúmeras obras jurídicas e jurisprudências, que vão e vêm em torno do tema.

⁴⁴² GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – **Temas de Registo e de Notariado** [Em linha]. Coimbra: Almedina, 2010, p. 8. [Consult. 01 dez. 2022]. Disponível em: <http://hdl.handle.net/11328/1214>. p. 5.

⁴⁴³ BRANDELLI, Leonardo – **Registro de Imóveis: Eficácia Material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 86.

⁴⁴⁴ *Ibidem*, p. 23.

⁴⁴⁵ *Ibidem*, p. 41.

⁴⁴⁶ *Ibidem*, p. 31.

⁴⁴⁷ ALMEIDA, Carlos Ferreira de Almeida – **Publicidade e Teoria dos Registros**. São Paulo: Almedina, 2022, p. 252.

Mouteira Guerreiro⁴⁴⁸ afirma que há muitos outros temas e questões importantes em matéria de registo, tais como o valor da publicidade registral e os seus efeitos, como é o caso das presunções de verdade e exatidão, dentre outros princípios.

Ademais, o autor discorda dessa classificação que rotineiramente é enunciada pela doutrina e jurisprudência portuguesa, e aponta o sistema português como “um híbrido, uma espécie de *tertium genus* (ou semi-constitutivo), nuns casos declarativo e noutros casos constitutivos”. É certo que o Registo Predial se enriqueceu ao longo dos anos; soa injusto guardar a mácula de uma eficácia meramente declarativa. A adoção de princípios como o da legitimação dispositiva, complementado pelo princípio da obrigatoriedade direta, torna a publicidade emanada pelo registo mais que meramente declarativa.⁴⁴⁹ Mónica Jardim⁴⁵⁰ utiliza a expressão *consolidativa* para se referir à eficácia nesse sistema, de modo que o registo consolida a eficácia *erga omnes* das situações pré-existentes.

Doutra banda, nos muitos estudos realizados sobre a função económico-social dos sistemas registrais, a conclusão a que se chega é de que o sistema de registo de direitos consiste naquele que melhor se aproxima dos fins da segurança do tráfego imobiliário, tendo em vista que impedem imprevistos nas aquisições, a partir de informações corretas e confiáveis.⁴⁵¹ Inegável que o sistema português não se filia à corrente do título e modo; de tal forma, o Registo Predial desenvolveu-se como um sistema de título. Tal condição poderia levar a interpretar que o sistema português não seria considerado um registo de direitos, o que nos afigura um entendimento equivocado, ante os princípios que acolhe – notadamente os da legalidade, da legitimação, da presunção de verdade, da oponibilidade, da prioridade, do trato sucessivo e da legitimidade –, que permitem atingir um elevado grau de segurança jurídica das transações imobiliárias.⁴⁵²

A publicidade gerada em um sistema de registo de documentos apresenta muitas falhas e determina àquele que pretende adquirir analisar não apenas a cadeia registral, mas levantar uma série de informações extratabulares, com o intuito de descobrir a situação jurídica de determinado imóvel. Em geral, acaba sendo mais lenta e custosa; demanda, via de

⁴⁴⁸ GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – **Manual de Direito Registral Imobiliário**. Coimbra: Almedina, 2022, p. 223-227.

⁴⁴⁹ *Idem* – A usucapião e o registo: devemos repensar o tema? **Revista Electrónica de Direito** [Em linha]. N.º 2 (2013), p. 1-43, p. 21-22. [Consult. 17 dez. 2022]. Disponível em: <http://hdl.handle.net/11328/745>.

⁴⁵⁰ JARDIM, Mónica – **Efeitos substantivos do Registo Predial – Terceiros para efeitos do Registo Predial** [Em linha]. Coimbra: Almedina, 2021, p. 147. [Consult. 16 dez. 2022]. Disponível em: <https://ebooks.almedina.net/reader/books/9789724092072/pageid/30>.

⁴⁵¹ *Ibidem*, p. 414.

⁴⁵² GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – A usucapião e o registo: devemos repensar o tema? **Revista Electrónica de Direito** [Em linha]. N.º 2 (2013), p. 1-43, p. 20. [Consult. 17 dez. 2022]. Disponível em: <http://hdl.handle.net/11328/745>.

regra, a contratação de seguros da transação. Em rigor, o clássico registro de documentos se encontra vigente na França.⁴⁵³

De tal modo, o princípio da obrigatoriedade do registro, adotado uniformemente em todo o país desde 2008, consiste em um precioso ganho no sentido de aproximar a verdade registral da verdade real. Muito embora não promova alterações nos efeitos substantivos do registro, permanece a eficácia declarativa, impõe o dever àquele que promova qualquer modificação na situação jurídica dos prédios de publicizá-lo, sob pena de incorrer em multa.^{454,455}

Ponto forte emanado da publicidade jurídica dos sistemas ora estudados é que ambos ostentam uma qualificação jurídica antes da inscrição, de acordo com os princípios que compõem o ordenamento jurídico registral luso-brasileiro. Por outro lado, sustentam apenas uma eficácia *juris tantum*, mesmo em relação aos terceiros adquirentes de boa-fé, sem maior preocupação com a segurança do comércio jurídico imobiliário, enquanto um bom sistema de registro de direitos é aquele cujo foco se situa na publicidade do direito, e não do título, por meio de uma forte depuração jurídico-registral anterior à inscrição, mas que garante ao final uma presunção absoluta após o registro, com a proteção do terceiro adquirente de boa-fé – o famigerado princípio da fé pública registral.

Deste ponto, Mónica Jardim⁴⁵⁶ afirma que o Registro Predial e o registro de imóveis brasileiro são sistemas de tutela fraca aos terceiros, uma vez que garantem apenas o mínimo de tutela que um sistema pode oferecer. Dito de outro modo, quem pretende adquirir sabe que, se inscrever a sua aquisição no registro, fica a salvo dos ataques de qualquer terceiro que haja adquirido um direito incompatível com o seu, ainda que anterior, caso não tenha obtido a respectiva inscrição registral a seu favor ou que a tenha obtido posteriormente. Estamos diante da força negativa ou preclusiva da publicidade. Em linhas gerais, quem não registra não é dono. Desse modo, tem-se que um fato que não foi levado a registro não pode ser oponível a terceiro.

⁴⁵³ BRANDELLI, Leonardo – **Registro de Imóveis: Eficácia Material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 29.

⁴⁵⁴ Parecer do Conselho Técnico dos Registos e do Notariado proferido no processo CP 22/2009 SJC-CT, recolhido na base de dados do Instituto dos Registos e do Notariado – Doutrina – Pareceres do Conselho Técnico, Registo Predial/Casa Pronta, 2009 (IRN. Instituto dos Registos e do Notariado – **Pº CP 22/2009 SJC-CT Obrigação de registar – caracterização – cumprimento tardio – pagamento do “emolumento em dobro”** [Em linha]. Lisboa, 2009. [Consult. 03 nov. 2011]. Disponível em: <https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2009/aa.7CP22-09.pdf?ver=2019-06-11-092312-153>).

⁴⁵⁵ GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – **Manual de Direito Registral Imobiliário**. Coimbra: Almedina, 2022, p. 248-249.

⁴⁵⁶ JARDIM, Mónica – Os Sistemas Registrais e a sua diversidade. **Revista Argumentum – RA**. Vol. 21, n.º 1 (jan./abr. 2020), p. 449-452.

Todavia, percebemos que tais registros não apenas provam a propriedade, não só a publicam, mas garantem o que está publicado; cria-se uma inversão de ônus e não se pode minimizar os efeitos disso.⁴⁵⁷

Ambos os países se filiam à teoria clássica das nulidades, na qual se estipula que declarado o negócio nulo ou anulado, o direito aparente do transmitente é extinto, aplicando-se a retroatividade dos efeitos, no caso das nulidades, e, em sendo anulabilidades, os atos posteriores são desconstituídos. Contudo, Portugal encontra-se mais avançado na temática ao dispor no art. 291 do seu Código Civil sobre a repercussão da invalidade em relação ao terceiro adquirente de boa-fé, quando o registro da transmissão do direito é anterior ao registro da ação de nulidade ou anulação, ou do registro do acordo acerca da invalidade. Já no Brasil, não há qualquer disposição similar, portanto muitos juízes lançam mão da teoria da aparência, ainda que nem esteja positivada no Direito brasileiro.⁴⁵⁸

De outro lado, a publicidade decorrente do registro de imóveis brasileiro é uma publicidade constitutiva, que faz nascer direitos. Antes do registro, não se considera que o direito real tenha sido constituído; as exceções abrangem apenas poucas situações, como as transmissões *causa mortis*. Entretanto, a eficácia proveniente dessa publicidade é uma eficácia *juris tantum*, como no ordenamento português, de modo que a realidade registral pode ser contestada por meios próprios. Esse é o efeito material que decorre da publicidade.

E por conta da diferenciação de viés constitutivo e declarativo entre os dois países ora estudados, a preocupação com o conceito de *terceiros* em Portugal é muito mais pujante do que no Brasil, haja vista que os sistemas declarativos de direitos enfrentam mais dificuldades em relação à proteção destes. Assim, tornou-se forçoso identificar os diferentes tipos conceituais de terceiros: os terceiros registrais (art. art. 5.º, n. 4 e no art. 17º, n.º 2, art. 122 do CRP) e os terceiros civis (art. 291º do CC). Por outro lado, há urgente necessidade de aprofundamento dessa discussão no Brasil, tendo em vista a importância do mercado imobiliário e a necessidade de segurança jurídica para o sistema como um todo, quanto mais proteção aos terceiros e, conseqüentemente, do tráfego imobiliário, maior a segurança para investidores e para o Judiciário, evitando decisões contraditórias sobre a mesma temática.⁴⁵⁹

⁴⁵⁷ NOGUEROLES PEIRÓ, Nicolás – La evolución de los sistemas registrales en Europa. **Revista de Direito Imobiliário** [Em linha]. Vol. 61 (jul./dez. 2006), p. 221-250. [Consult. 12 jun. 2022]. Disponível em: <https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/3630>.

⁴⁵⁸ PALÁCIO, Ticiany Gedeon Maciel – **Proteção do Terceiro de Boa Fé nas aquisições a Non Domino. Estudo comparado Brasil-Portugal**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017, p. 1-2.

⁴⁵⁹ *Ibid.*, p. 2.

Não obstante, apesar da ausência de legislação e pouca discussão a respeito da proteção de terceiros no Brasil, ao analisar o pensamento de Brandelli⁴⁶⁰, a presunção relativa não implica dizer que os terceiros adquirentes de boa-fé não estejam protegidos; essa proteção decorrerá de outro princípio, o da tutela da aparência, presente nos ordenamentos jurídicos que adotam o princípio do Estado de Direito.

A proteção do terceiro registral só decorre da publicidade registral nos sistemas de presunção absoluta, o que não é o caso de nenhum dos dois sistemas aqui em voga. Nos sistemas de publicidade relativa, a proteção aos terceiros provém da tutela da aparência jurídica, baseada em princípios do Estado de Direito, da segurança jurídica e da tutela da confiança.⁴⁶¹ A informação publicizada, quando discordante da realidade jurídica, pode ser retificada, em virtude da presunção relativa do registro; todavia, se o direito publicizado tiver ingressado no tráfico jurídico e tenha sido adquirido por um terceiro de boa-fé, que confiou na aparência registral imobiliária, neste caso o princípio da tutela da aparência jurídica incidirá para tutelá-lo, produzindo o mesmo efeito se a situação jurídica fosse verdadeira.⁴⁶²

A publicidade jurídica e a aparência encontram-se inseridas no fenômeno mais amplo do conhecimento jurídico, isto é, do conhecimento como fato juridicamente relevante. Diante da complexidade social atual, a regra passa a ser a cognoscibilidade em detrimento do conhecimento efetivo da situação jurídica. De tal modo, os registros públicos são o que há de melhor e mais eficaz quando se fala em meios de publicidade.⁴⁶³

Luhmann⁴⁶⁴ é contundente ao afirmar que a confiança é intrínseca aos seres humanos, e, do ponto de vista social e psicológico, nem haveria vida em uma completa ausência de confiança e arremata que a complexidade do mundo futuro se reduz por meio da confiança.⁴⁶⁵

Por suposto, confiança pressupõe aparência; de tal modo, o princípio da confiança é inerente a todo o ordenamento jurídico. Em verdade, a confiança é imprescindível para uma convivência pacífica; os registros de propriedade são instituições que reafirmam esse princípio e asseguram o que é de cada qual.⁴⁶⁶ Sottomayor⁴⁶⁷ dispõe acerca da relevância da

⁴⁶⁰ BRANDELLI, Leonardo – **Registro de Imóveis: Eficácia Material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 270.

⁴⁶¹ *Ibidem*, p. 71.

⁴⁶² *Ibidem*, p. 125.

⁴⁶³ *Ibidem*, p. 73-83.

⁴⁶⁴ LUHMANN, Niklas – **Confianza**. Introdução de Darfo Rodríguez Mansilla. Barcelona: Anthropos Editorial; México: Universidade Iberoamericana; Santiago de Chile: Instituto de Sociologia da Pontifícia Universidade do Chile, 2005, p. 29.

⁴⁶⁵ *Ibidem*, *loco citato*.

⁴⁶⁶ MELO, Marcelo Augusto Santana de – **Teoria geral do registro de imóveis: estrutura e função**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2016, p. 28-29.

⁴⁶⁷ SOTTOMAYOR, Maria Clara Pereira de Sousa Santiago – **Invalidez e Registo. A proteção do terceiro adquirente de boa-fé**. Coimbra: Almedina, 2010, p. 96.

aparência para a circulação de riquezas; o princípio da confiança se relaciona com o grau de desenvolvimento da economia e elucida que a parca expressão desse princípio no ordenamento português se relaciona com o desenvolvimento ainda tacinho da economia portuguesa, sobretudo o mercado imobiliário.

Isabel Pereira Mendes⁴⁶⁸ examina que a proteção da aparência jurídica em matéria de direitos reais se dá por meio da publicidade, e a segurança jurídica dinâmica está ligada a essa proteção da aparência. De tal modo, a autora também enfatiza que o sistema português busca proteger essa aparência e, ao mesmo tempo, promover a segurança dinâmica, ainda que apoiada na segurança estática. Dito isso, o subadquirente de boa-fé que ascender o seu direito ao registro, deve restar salvaguardado de qualquer impugnação ao registro anterior do transmitente.⁴⁶⁹

Comparando os dois sistemas no que toca ainda à proteção de terceiros, o sistema português, a despeito de ser declaratório, se mostra mais evoluído e atento a essa questão, com adoção de regras claras e uniformização de jurisprudência diminuindo as assimetrias. O Brasil, mesmo adotando um sistema constitutivo de direitos, ainda se inicia nesse assunto; apesar de ter conquistado avanços com a adoção do princípio da concentração, demanda ainda a previsão de instrumentos mais eficazes de proteção. As demandas que deságuam no Judiciário não possuem soluções uniformes pró-adquirentes de boa-fé, devido ao pouco debate sobre o tema e à falta de compreensão do sistema pelos julgadores. Fato que enseja desconfiança no sistema de registro brasileiro e enfraquece a segurança do tráfego imobiliário.⁴⁷⁰

Ainda analisando a publicidade imobiliária nos dois sistemas, cabe enfatizar que a organização sobre uma base real é um ponto alto, de modo que o objeto da publicidade são as situações jurídicas referentes aos imóveis, que devem ser perfeitamente individualizados e definidos.⁴⁷¹ E ainda consiste em publicidade ilimitada, que não demanda manifestação de interesse para requisição de certidão.

Não podemos esquecer que, para a possibilitar a prática do ato registral, há a recolha de um conjunto de dados não só dos prédios transacionados, como também dos sujeitos que participam das relações e até mesmo daqueles que solicitam informações aos Registros

⁴⁶⁸ MENDES, Isabel Pereira – Estudos sobre Direito Predial. Coimbra: Almedina, 1999, p. 63.

⁴⁶⁹ *Ibidem*, p. 48.

⁴⁷⁰ PALÁCIO, Ticiany Gedeon Maciel – **Proteção do Terceiro de Boa Fé nas aquisições a Non Domino. Estudo comparado Brasil-Portugal**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017, p. 113-114.

⁴⁷¹ GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – **Ensaio sobre a problemática da titulação e do registro à luz do direito português** [Em linha]. 2013. Tese de Doutorado apresentada à Universidade Portucalense, Portugal. (polic.ª), p. 353. [Consult. 18 dez. 2022]. Disponível em: <http://repositorio.uportu.pt:8080/handle/11328/1076>.

Públicos, que são objeto de cobiça por parte do mercado e da indústria da informação e do interesse estatal, o que se agrava à medida que os registros imobiliários se aproximam do ambiente eletrônico.⁴⁷²

No que pertence à informação e os dados manipulados pelos cartórios, estes são pessoais e de natureza privada, direcionados a uma função pública, uma publicidade jurídica específica que não se confunde com divulgar indiscriminadamente informações, nem com a transparência, ativa ou passiva, das atividades da administração. Há uma disponibilidade concreta por meio de requisição específica, ou seja, prática de atos de transmissão de direitos sobre imóveis.⁴⁷³

Um dos desafios que surgem frente ao princípio da publicidade no registro de imóveis é a utilização de fluxos de informação eletrônica e a utilização dos dados pessoais dos cidadãos. A tensão entre o direito à privacidade e a autodeterminação dos dados e o direito à informação deve ser analisado à vista de uma ponderação de interesses, a partir da mitigação da publicidade irrestrita que marca tanto o Registro Imobiliário brasileiro quanto o Registro Predial, de modo que prevaleça o direito à privacidade, quando haja manifesto desvirtuamento da finalidade dos registros públicos e uso abusivo dos dados.⁴⁷⁴

Compreendemos, portanto, que, diante desse novo desafio, a publicidade registral se mostra eficaz e plenamente compatível com a proteção de dados pessoais, cabendo ao conservador ou registrador resguardar o direito à proteção dos dados sensíveis com direitos inscritos em registro, sempre tomando como mecanismo de controle o princípio da finalidade.⁴⁷⁵

A despeito da intensa informatização da sociedade contemporânea, os registros públicos mantêm a sua importância, dada a sua *indispensabilidade*. A confiança das informações publicitadas promove um ambiente seguro para as transações imobiliárias e lança as bases para um desenvolvimento econômico. A segurança tanto documental quanto do conteúdo dos registros estabelece uma infraestrutura imprescindível para o estímulo das relações sociais e progresso econômico.⁴⁷⁶ As formalidades que acompanham os registros,

⁴⁷² TEIXEIRA, Madalena – A informação Contida no Registo Predial Eletrónico: os Dados Pessoais, Recolha, Uso e Limitação à Luz da Privacidade no Ordenamento Jurídico Português. **Revista de Direito Imobiliário – RDI** [Em linha]. N.º 081 (jul./dez. 2016), p. 429-462. [Consult. 25 abr. 2022]. Disponível em: <https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/1149>.

⁴⁷³ MARANHÃO, Juliano Souza de Albuquerque – A publicidade jurídico-registral, seu objeto e veículo de sua difusão. **BIR - Boletim do IRIB em revista**. N.º 361 (jun. 2020), p. 137-145, p. 142.

⁴⁷⁴ *Ibidem*, p. 142.

⁴⁷⁵ *Idem* – Proteção de Dados e Registro Imobiliário. Parecer sobre a publicidade registral e a privacidade ou proteção de dados pessoais. **BIR – Boletim do IRIB em Revista**. N.º 362 (2020), p. 4-45, p. 23.

⁴⁷⁶ GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – **Temas de Registo e de Notariado** [Em linha]. Coimbra: Almedina, 2010, p. 7. [Consult. 01 dez. 2022]. Disponível em: <http://hdl.handle.net/11328/1214>.

muitas vezes tidas como incompatíveis com o desenvolvimento da sociedade da informação, na verdade, têm por escopo conferir eficiência e segurança ao comércio jurídico, aspectos que devem permanecer sendo aperfeiçoados, inclusive com as novas tecnologias.⁴⁷⁷

Percebemos, pela vasta doutrina e literatura analisada em ambos os países, que a publicidade registral imobiliária, tão cara à segurança do comércio imobiliário, tanto no Brasil como em Portugal, é costumeiramente desvalorizada; a despeito da evolução desses sistemas ao longo dos anos, é lugar-comum minimizar seus efeitos e importância, de maneira indiferente aos nocivos reflexos que isso tem na confiança, no tráfego e crédito imobiliários, e, sobretudo, na segurança jurídica, o que se agrava em meio ao contexto de forte aceleração tecnológica atual.⁴⁷⁸

Madalena Teixeira⁴⁷⁹, acerca da temática, afirma que as transmissões imobiliárias pouco a pouco se modernizaram e o registro de imóveis eletrônico é inevitável, e assim terá de ser em qualquer caso, seja qual for o país ou o sistema de registo implementado. A tendência é o caminho de uma desmaterialização dos suportes, de informatização dos registros, do arquivo eletrônico e da disponibilidade de serviços públicos *online*. Este último é, aliás, o indicador principal do nível de maturidade eletrônica da atividade registral. Porém, é sabido que o papel Registro de Imóveis, tal como o Direito o concebe, não é acomodar-se em uma prestação automatizada do serviço de registro; de outro lado, não se pode vedar aos cidadãos e aos agentes econômicos oportunidades da sociedade da informação.

No contexto brasileiro, o Registro de Imóveis também já alcançou um elevado nível de maturidade tecnológica, com a disponibilização de serviços em plataformas eletrônicas, sob a coordenação do Operador Nacional de Registro de Imóveis, incumbido por lei para tal função e mantido às expensas dos próprios registradores imobiliários brasileiros. Entretanto, ainda não superaram a fase de passar do papel para o digital as matrículas impressas, e os documentos em papel ainda fazem parte do dia a dia dos cartórios de imóveis.

Por fim, esses são os mais atuais desafios à publicidade imobiliária. Diante desse cenário, não podemos ter os registros públicos e a tecnologia em lados antagônicos, muito embora despontem correntes tendentes a um certo ‘determinismo tecnológico’, que tem a tecnologia sempre como uma resposta, ainda que ausente qualquer pergunta. É ideal um

⁴⁷⁷ GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – **Ensaio sobre a problemática da titulação e do registo à luz do direito português** [Em linha]. 2013. Tese de Doutoramento apresentada à Universidade Portucalense, Portugal. (polic.^a), p. 170. [Consult. 18 dez. 2022]. Disponível em: <http://repositorio.uportu.pt:8080/handle/11328/1076>.

⁴⁷⁸ *Vide ibidem*, p. 225.

⁴⁷⁹ TEIXEIRA, Madalena – O registo electrónico – Vantagens e desvantagens. **Revista de Direito Imobiliário**. Vol. 78 (jan./jun. 2015), p. 257-266.

envolvimento humano com o artificial, capaz de levantar questões acerca dos fins e os propósitos das mudanças, a fim de se chegar a um papel de construção e de influência de novos paradigmas⁴⁸⁰. É salutar um equilíbrio para melhor direcionar uma trilha para a evolução das interações humanas, sobremaneira as transações imobiliárias.

⁴⁸⁰ WINNER, Langdon – **Duas visões da civilização tecnológica. Dilemas da civilização tecnológica**. Lisboa: Instituto de Ciências Sociais da Universidade de Lisboa, 2003.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A propriedade e os direitos reais consistem em direitos centrais para o desenvolvimento do homem; são muito naturais as aspirações pela segurança derivada da aquisição de bens. E ainda, constituem direitos que muito se desenvolveram ao longo do tempo, sempre com posição de destaque entre os institutos civilistas.

Nesse compasso, o tráfego jurídico imobiliário também desponta como um importante fator de desenvolvimento econômico. Um mercado seguro permitirá melhor exploração racional e estável dos direitos de propriedade e seus derivados, e quanto mais desenvolvida uma sociedade, maior será o acesso de seus cidadãos à propriedade formal e ao crédito imobiliário.

Essa pesquisa, portanto, tem como partida essa relevância. Diante dessa perspectiva, os registros públicos voltados à proteção da propriedade detêm um papel de destaque na criação desse almejado comércio seguro de bens imóveis. Surgiram desde o início, com o viés de fomentar o crédito imobiliário, de modo a adicionar segurança às transações, e muito se desenvolveram desde esse primeiro passo.

Assim, o problema principal desta dissertação é investigar o papel que o princípio da publicidade assume nas transmissões imobiliárias. Esse princípio se confunde com a própria razão de ser dos sistemas registrais; assim, muitas vezes utilizamos o termo *princípio da publicidade*, noutras, *publicidade registral*, e ao longo do trabalho percebemos que o papel desempenhado é central no seio dos ordenamentos jurídicos imobiliários, via de regra.

O estudo do princípio da publicidade nas aquisições, constituições e extinções de direitos reais e a importância que assume nos sistemas registrais português e brasileiro consiste no objetivo geral deste trabalho científico. Essa análise do princípio da publicidade passa pelo estudo das classificações dos diversos sistemas registrais e define suas características mais marcantes. Trata-se, sobretudo, de um estudo comparado.

Dessa forma, o primeiro capítulo cursou uma investigação para contextualizar os modos de aquisição da propriedade nos sistemas de Registro Predial em Portugal e no Brasil. Para tanto, foi necessário partir de um estudo da propriedade e demais direitos reais, sob um viés histórico e filosófico, de modo a avaliar o valor de tais direitos para a sociedade e os indivíduos, bem como cravar a própria relevância desta pesquisa e acessar o grande valor dos direitos objeto de registro.

Desse modo, investigamos os modos de aquisição da propriedade, no que toca a sua forma derivada, o registro. Isso foi possível iniciando a análise a partir da compreensão dos

principais modelos: o modelo do título; o do título e modo; e, por fim, o do modo, até alcançar o estudo específico do desenvolvimento dos modos de aquisição da propriedade em Portugal e no Brasil, para compreender o panorama atual nos dois países. Essa primeira parte nos permitiu identificar os modelos adotados em Portugal e no Brasil, respectivamente: o francês (modelo do título) e o romano (modelo do título e modo), fato que baseou posteriormente o desenvolvimento dos respectivos sistemas.

Percebemos que, desde o princípio, o registro imobiliário, em ambos os países, desempenha um papel de guardião da propriedade privada e de pacificador do mercado imobiliário, imbuído da função de minimizar as assimetrias da informação e os riscos de contratação. Em consequência, atua como um propulsor das transações e do crédito imobiliário, desempenhando uma função econômica relevante na sociedade.

Em seguida, empreendemos a pesquisa por meio de um estudo abrangente do Registo Predial desde o contexto de seu surgimento, analisando seu desenvolvimento, de modo a alcançar uma caracterização organizacional e estrutural contemporânea. Na segunda parte do capítulo, foram estudados os princípios basilares do ordenamento registral português; somente assim conseguimos traçar um horizonte completo da realidade registral em Portugal e entender as principais nuances que envolvem a aquisição da propriedade e demais direitos reais. A intenção foi delinear as principais peculiaridades que circundam o ambiente de negócios imobiliários portugueses.

Por outro lado, apreendemos que a forma como o princípio da publicidade é adotado determina os efeitos derivados do registro. Desse modo, a elementar característica que o distingue substancialmente da forma brasileira é a presença do princípio da consensualidade, desde há muito no ordenamento jurídico deste país. Assim, os efeitos da publicidade material derivados do registro são consolidativos; a eficácia real emana do título contratual, a inscrição apenas a consolida.

Na terceira parte da dissertação, realizamos um estudo acerca do Registo de Imóveis brasileiro, também averiguando o contexto do seu surgimento, análise de seu desenvolvimento ao longo dos anos até à sua conformação atual, sem deixar de estudar o ordenamento registral imobiliário vigente e os seus princípios norteadores, para, ao final, chegar à compreensão das condições da aquisição da propriedade no cenário brasileiro.

Nesse momento, foi importante perceber os caminhos traçados até se chegar a uma publicidade constitutiva no sistema brasileiro, que, diferentemente do destino português, avançou no sentido do sistema romano do título e modo, de maneira que conferiu à publicidade imobiliária o condão de fazer nascer direitos. Antes do registro, não verificamos a

eficácia real diretamente do contrato, nem mesmo *inter partes*; essa condição apenas se implementa após a inscrição.

Dessa forma, a essa altura as bases da pesquisa foram perfeitamente consolidadas, e foi possível identificarmos as similaridades e as diferenças dos sistemas de registo imobiliário no Brasil e em Portugal. Ambos tiveram as mesmas razões no surgimento: à medida que as populações cresciam e aumentava o número de negociações imobiliárias, tornava-se mais difícil conhecer a situação jurídica dos bens imóveis. Assim, passou a ser primordial a organização de meios para publicizar essas informações, que, inicialmente, se referiam apenas ao crédito hipotecário.

De tal forma, as relações jurídicas estão sempre em movimento; há sempre a necessidade de se obter conhecimento dos fatos e situações jurídicas. Nesse sentido, ao longo dos anos foram sendo criadas formas de reconstituição histórica, de modo a assegurar que os fatos não se percam com o fluir natural da vida. A publicidade imobiliária desponta, então, como uma fonte de conhecimento importante por permitir acessar fatos jurídicos passados.

Nesse compasso, o último capítulo destinou-se a compreender os fundamentos da publicidade e seus desdobramentos como princípio. Inicialmente, partimos para uma abrangente análise desse princípio, não apenas na seara do direito registral imobiliário, mas analisando o seu comportamento em outros ambientes do direito, para, ao final, compreender as suas contribuições nas transações imobiliárias. Na oportunidade, estudamos também o papel desempenhado pelos contratos nas transmissões de propriedade nos dois países, analisando-os à luz da Teoria Contratual Contemporânea e fazendo um recorte para os títulos contratuais realizados com participação dos notários, de modo a averiguar os efeitos da publicidade notarial.

Por fim, ao final do capítulo, realizamos um estudo comparativo específico dos efeitos da publicidade registral nos dois países, quando foi viável verificar os contrastes e as proximidades entre os dois sistemas, e analisar o panorama atual circundante. Dessa forma, constatamos que os desafios atuais são muito semelhantes tanto para o Registro Predial quanto para o Registro de Imóveis brasileiro.

Pelo estudo realizado, a princípio poderíamos partir para uma classificação bem divergente entre os dois sistemas de registro de propriedade desenvolvidos em Portugal e no Brasil, sobretudo porque o princípio da publicidade atua de forma bem diversa, no primeiro, como uma publicidade declarativa ou consolidativa, no segundo, como uma publicidade constitutiva de direitos. Todavia, analisando o robusto ordenamento adotado nos dois países, percebemos que as semelhanças são maiores que as divergências.

De tal modo, não é justo nem adequado classificar o sistema português como um sistema meramente declarativo e de registro de documentos, diante do vigoroso ordenamento registral que se tem vigente. Importantes princípios atuam de maneira a complementar um ao outro, tais como o princípio da legitimação dispositiva, o da obrigatoriedade do registro, dentre muitos outros.

Logo, seria mais bem classificado como um sistema semi-constitutivo ou híbrido por adotar, em alguns momentos, a eficácia declarativa e, em outros, constitutiva, de modo que a primeira já não é mais tão comum. Ademais, aproxima-se, sobremaneira, de um registro de direitos; cabe ao conservador uma qualificação jurídica antes da inscrição do título. Os efeitos da publicidade são direcionados a manter um comércio jurídico estável e seguro.

Já o sistema brasileiro apresenta um princípio da publicidade com eficácia constitutiva de direitos, sendo exceção a eficácia declarativa, reduzida a pouquíssimos casos, como nas transmissões por morte. Assim, o registro não é apenas obrigatório, mas só se terá direitos reais após a inscrição. Tal fato, poderia induzir que esse sistema adota também o princípio da fé pública registral em sua amplitude, como no caso alemão, todavia não é o constatado.

Assim, tanto o sistema português quanto o brasileiro se assemelham quanto à eficácia produzida pelo registro aos terceiros, qual seja, a eficácia *juris tantum*. Dessa forma, esse tipo de eficácia relativa enseja a possibilidade de contestação do conteúdo do registro. Não se verifica uma publicidade saneadora; é necessário que o título que originou o registro seja um bom título. De tal modo, são comumente classificados como fracos em relação à proteção de terceiros.

Nesse ponto, discordamos do fato de que os terceiros não sejam protegidos pela publicidade imobiliária, isso porque o princípio da confiança que inspira o Estado Democrático de Direito e a tutela da aparência jurídica parecem oferecer as bases necessárias para a proteção dos terceiros de boa-fé. Uma vez que o título, mesmo com vícios, ascenda ao registro, se houver a circulação desse direito a um terceiro que confiou nos assentos tabulares, a tutela da aparência deverá incidir para protegê-lo, como se a situação jurídica verdadeira fosse.

Dessa sorte, o princípio da confiança que inspira o ordenamento jurídico dos dois países deve ser valorizado no tráfego jurídico imobiliário. Os registros públicos promovem uma publicidade que se vincula a presunções de verdade e de exatidão, e a confiança que emanam é imprescindível para um mercado pacífico e estável. A tutela da aparência é, pois, relevante para a circulação de riquezas e desenvolvimento econômico.

Todavia, restou claro também que o sistema português avançou mais nesta temática do que o brasileiro, por ser um sistema de título, que demanda um olhar mais atento à questão e tem uma vasta discussão na doutrina e jurisprudência sobre a temática, com a produção inclusive de acórdão de uniformização, adoção de regras expressas sobre o tema.

O Brasil se mostrou mais passivo diante da matéria, por ser um sistema constitutivo e, a princípio, ter uma base mais forte para proteger os terceiros, já que o efeito real não se configura com o título. Não obstante, não possui nenhuma regra expressa sobre o assunto, necessita encampar maiores discussões na temática e quem sabe construir um entendimento pacífico em favor do adquirente de boa-fé na jurisprudência, de modo a diminuir o número de decisões contraditórias e a insegurança jurídica que se instala com isso, para impulsionar maiores e seguras negociações imobiliárias.

Sob o aspecto formal, verificamos que o princípio da publicidade atua de maneira semelhante nos dois ordenamentos: são organizados sobre uma base real; têm uma atuação ilimitada, de modo que não impõem a necessidade de informar interesse jurídico para obtenção de informação; e a publicidade se dá de forma indireta, por meio certidões e certificações dos documentos arquivados, de modo que não há possibilidade de acesso direto e manuseio dos livros dos cartórios, salvo raras exceções.

Percebemos que muitos são os aspectos semelhantes e positivos dos dois sistemas estudados. Nesse sentido, os desafios que se descortinam, a essa altura do desenvolvimento da sociedade da informação, também são os mesmos. O primeiro diz respeito à própria compreensão da valia da publicidade para os direitos reais e a promoção da circulação segura de riquezas. Há um constante levante em menosprezar a importância do Registro Predial e dos seus princípios informativos, reduzindo-o a aspectos burocráticos e incompatíveis com o atual desenvolvimento das sociedades e os seus anseios, sem levar em consideração a relevância desses sistemas e o quanto evoluíram ao longo dos anos.

Por outro lado, outro desafio que surge para o atuar do princípio da publicidade nas transações imobiliárias é a contemporânea preocupação com a proteção de dados pessoais. Muitos dados são coletados durante a prestação de serviços pelos cartórios, especialmente com o crescente fluxo de informação eletrônico. Não obstante, resta claro que esse princípio deve ser rigorosamente observado; sua mitigação deve se ater aos casos de desvirtuamento da finalidade dos registros e uso abusivo de dados. Ademais, a publicidade tem por objeto os prédios, os bens imóveis, e não as pessoas que possuem direitos; as requisições de informação devem se ater a isso; quando solicitadas para fins outros, devem ser impedidas pelos conservadores e oficiais.

Não se esgotando nesta dissertação, é importante maior reflexão sobre alguns pontos aqui levantados, como a proteção de terceiros de boa-fé derivada do princípio da confiança e da tutela da aparência jurídica, e não diretamente do princípio da publicidade, como forma de agregar maior valor aos registros públicos imobiliários e promover um mercado imobiliário cada vez mais seguro e estável. Há diversos elementos que tornam esses sistemas registrais e a publicidade deles emanada de suma importância para o desenvolvimento econômico almejado.

REFERÊNCIAS

DA WEB

- ANDRIGHI, Nancy Andrighi; DIP, Ricardo – Apontamentos Acerca dos Registros Públicos – Lei nº 13.097/2015. **IRIB – Instituto de Registros Imobiliários do Brasil** [Em linha]. São Paulo: IRIB, 27 mar. 2015. [Consult. 09 dez. 2022]. Disponível em: http://www.irib.org.br/files/obra/20150327_artigo_nancy_desembargador_1.pdf.
- CABRAL, Marcelo – Governo finaliza MP objetivando liberar R\$ 10 trilhões para garantia de crédito – **Portal In**. In Business [em linha]. Fortaleza, CE, 24 mar. 2021. [Consult. 30 abr. 2022]. Disponível em: <https://www.portalin.com.br/negocios/governo-finaliza-mp-objetivando-liberar-r-10-trilhoes-para-garantia-de-credito/>.
- CBIC. Câmara Brasileira da Indústria da Construção – **A Importância da Construção Civil** [Em linha]. Brasília, DF, 06 jul. 2021. [Consult. 26 abr. 2022]. Disponível em: <https://cbic.org.br/wp-content/uploads/2021/07/informativo-economico-importancia-construcao-civil-final-julho-2021.pdf>.
- DICIONÁRIO ONLINE DE PORTUGUÊS** [Em linha]. Porto: 7Graus, 2022. s.v. *publicidade*. [Consult. 20 mar. 2022]. Disponível em: <https://www.dicio.com.br/publicidade>.
- FERRO JÚNIOR, Izaías Gomes – Informação, comunicação e publicidade registral imobiliária. Explicações iniciais pela teoria dos sistemas sociais de Niklas Luhmann. **Migalhas**. Migalhas Notariais e Registrais [Em linha]. N.º 5.500 (20 jul. 2022). [Consult. 13 dez. 2022]. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/370051/informacao-comunicacao-e-publicidade-registral-imobiliaria>. ISSN 1983-392X.
- IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – **População do Brasil** [Em linha]. Rio de Janeiro, 26 abr. 2022. [Consult. 26 abr. 2022]. Disponível em: https://www.ibge.gov.br/apps/populacao/projecao/index.html?utm_source=portal&utm_medium=popclock&utm_campaign=novo_popclock.
- JARDIM, Mónica – IRIB entrevista Mónica Jardim sobre os sistemas registrais e suas diversidades. **IRIB** [Em linha]. São Paulo, 19 maio 2020. [Consult. 18 abr. 2022]. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/irib-entrevista-monica-jardim-sobre-sistemas-registrais-e-a-sua-diversidade>.

- JARDIM, Mónica – Sistemas Registrais e sua Diversidade. Evento: Diálogos sobre Desenvolvimento, Empresa e Sociedade – DDES. **YouTube** [Em linha]. Coimbra, 20 maio 2020. [Consult. 15 fev. 2022]. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=iqmh7ae5geY>.
- KÜMPEL, Vitor Frederico – Histórico do Notariado brasileiro. **Migalhas** [Em linha]. N.º 5.504 (08 dez. 2015). [Consult. 15 dez. 2022]. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/231166/historico-do-notariado-brasileiro>. ISSN 1983-392X.
- MATOS, Bruno de Carvalho – Construção e Imobiliário: impactos da pandemia e perspetivas futuras – **O Jornal Económico** [Em linha]. Lisboa, 13 jan. 2021. [Consult. 26 abr. 2022]. Disponível em: <https://jornaleconomico.pt/noticias/construcao-e-imobiliario-impactos-da-pandemia-e-perspetivas-futuras-687012>.
- PORTUGAL – **Dados sobre Portugal** [Em linha]. Lisboa, 2022. [Consult. 26 abr. 2022]. Disponível em: <https://www.portugal.gov.pt/pt/gc23/portugal/sobre-portugal>.

FONTES DOCUMENTAIS

BRASIL. Império – Decreto n.º 1.318, de 30 de janeiro de 1854. Manda executar a Lei n.º 601, de 18 de Setembro de 1850. **Coleção das Leis Império do Brasil** [Em linha]. Tomo XV, Parte 2. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1854. p. 10. [Consult. 22 maio 2022]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1851-1899/D1318.htm.

BRASIL. Império – Decreto n.º 482, de 14 de novembro de 1846. Estabelece o Regulamento para o Registro geral das hypothecas. **Coleção das Leis Império do Brasil** [Em linha]. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1846. [Consult. 22 maio 2022]. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1824-1899/decreto-482-14-novembro-1846-560540-publicacaooriginal-83591-pe.html>.

BRASIL. Império – Lei n.º 1.237 de 24 de setembro de 1864. Reforma a Legislação Hypothecaria, e estabelece as bases das sociedades de crédito real. **Coleção de Leis Anuais do Brasil**. Rio de Janeiro: Typographia Nacional, 1864. p. 69-85.

BRASIL. Império – Lei Orçamentária n.º 317, de 21 de outubro de 1843. **Coleção das Leis do Brasil** [Em linha]. Fixando a despesa e orçando a receita para os exercícios de 1843 - 1844 e 1844 – 1845. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1843. Vol. 1. p. 46. [Consult. 22 maio 2022]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/lim317.htm.

BRASIL. Ministério da Justiça – Lei n.º 3.071 de 1.º de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. **Coleção de Leis do Brasil**. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1.º jan. 2016.

BRASIL. Presidência da República – **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988** [Em linha]. Brasília, D, 1988. [Consult. 22 maio 2022]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm.

BRASIL. Presidência da República – Decreto n.º 3.453, de 9 de maio de 2000. Delega competência ao Ministro de Estado da Justiça para declarar a perda e a requalificação da nacionalidade brasileira, na forma dos arts. 12, § 4º, inciso II, da Constituição, e 22, incisos I e II, e 36 da Lei n.º 818, de 18 de setembro de 1949. Revogado pelo Decreto n.º 10.554/2020 (Vigência). **Diário Oficial da União** [Em linha]. Seção I (10 maio 2000), p. 8. [Consult. 29 jan. 2022]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/D3453.htm. ISSN 1677-7042.

- BRASIL. Presidência da República – Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002. [Código Civil]. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União** [Em linha]. Seção 1 (11 jan. 2002), p. 1. [Consult. 16 mar. 2022]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm.
- BRASIL. Presidência da República – Lei n.º 6.015, de 31 dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Diário Oficial da União** [Em linha]. Seção 1 (31 dez. 1973), p. 13.528. [Consult. 16 mar. 2022]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça – **Recurso Especial n.º 1.186.787/MG**. Relator: Ministro Sérgio Kukina. Julgamento: 24 abr. 2014. Órgão Julgador: Primeira Turma. Publicação: DJe, 05 maio 2014.
- CÓDIGO Civil Portuguez aprovado por carta de lei de 1 de julho 1867**. [Código de Seabra]. 2.ª ed. oficial. Lisboa: Imprensa Nacional, 1868.
- CÓDIGO Civil: Decreto-Lei n.º 47344, de 25 de novembro de 1966**. 8.ª ed. Coimbra: Almedina, 2017. ISBN 978-972-40-6790-2.
- IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – **Brasil – área territorial** [Em linha]. Rio de Janeiro, 2021. [Consult. 26 abr. 2022]. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/estrutura-territorial/15761-areas-dos-municipios.html?t=acesso-ao-produto&c=1>.
- IRN. Instituto dos Registos e do Notariado – **Pº CP 22/2009 SJC-CT Obrigação de registar – caracterização – cumprimento tardio – pagamento do “emolumento em dobro”** [Em linha]. Lisboa, 2009. [Consult. 03 nov. 2011]. Disponível em: <https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2009/aa.7CP22-09.pdf?ver=2019-06-11-092312-153>.
- PORTUGAL. Ministério da Justiça – Decreto-Lei n.º. 148/2012, 12 de julho. Aprova a orgânica do Instituto dos Registos e do Notariado, I. P. **Diário da República**. Série I, n.º 134 (12 jul. 2012), p. 3637-3639, art. 8.º, n.º 1 e n.º 4.
- PORTUGAL. Ministério da Justiça – Direcção-Geral dos Registos e do Notariado. Decreto-Lei n.º 42.565, de 8 de outubro. **Diário do Governo** [Em linha]. Série I, n.º 231 (10 ago. 1959), p. 1263-1300. [Consult. 13 dez. 2022]. Disponível em: <https://files.dre.pt/1s/1959/10/23100/12631300.pdf>.
- PORTUGAL. Ministério da Justiça - Direcção-Geral dos Serviços de Registo e do Notariado – Decreto-Lei n.º 37.666, de 19 de dezembro 1959. Aprova a organização dos serviços

de registo e do notariado. **Diário do Governo**. Série I, n.º 268 (19 dez. 1949), p. 901-928.

PORTUGAL. Ministério Público – Parecer n.º P000731996. Relator: Henriques Gaspar. Votação: 19 maio 2000. Tipo de votação: Unanimidade. **Diário da República Eletrónico** [Em linha]. N.º 268 (20 nov. 2000), p. 18812. [Consult. 27 nov. 2022]. Disponível em: <http://www.dgsi.pt/pgrp.nsf/-/B26A6D1553ADCB8E8025829700366F1B>. ISSN 0870-9963.

PORTUGAL. Supremo Tribunal de Justiça – Acórdão n.º 15/97, de 20 de maio. Relator: Tomé de Carvalho. **Diário da República** [Em linha]. I Serie-A, n.º 152 (04 jul. 1997), p. 3295. [Consult. 27 nov. 2022]. Disponível em: <https://files.dre.pt/1s/1997/07/152a00/32953301.pdf>.

PORTUGAL. Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa – Decreto-Lei n.º 224/84, de 06 de julho. Código do Registo Predial, Artigo 1.º Fins do registo. O registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário. **Diário da República** [Em linha]. N.º 155, 1º Suplemento, Série I (06 jul. 1984), p. 1-40. [Consult. 02 nov. 2022]. Disponível em: https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=488&tabela=leis.

BIBLIOGRAFIA

- ABREU, Ana Paula Valente Coelho de – **Dupla descrição no Registo Predial**. 2020. Tese de Doutoramento apresentada à Universidade de Coimbra. (polic.^a).
- ABREU, Clara de Jesus Lucas de – **Os Loteamentos Urbanos e o Registo Predial**. 2020. Tese de Doutoramento apresentada à Universidade de Coimbra. (polic.^a).
- ALEXY, Robert – **Teoria dos direitos fundamentais**. Tradução: Virgílio Afonso da Silva. 5.^a ed. São Paulo: Malheiros, 2008. ISBN 978-8574208725.
- ALMEIDA, Carlos Ferreira de – **Publicidade e Teoria dos Registros**. São Paulo: Almedina, 2022. ISBN 978-65-5627-528-4.
- ALMEIDA, Carlos Ferreira de Almeida – **Publicidade e Teoria dos Registros**. Coimbra: Coimbra, 1966.
- AMARAL, Francisco – **Direito Civil: introdução**. 7.^a ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. ISBN 978-8571476998.
- ARENDDT, Hanna – **A condição humana**. 10.^a ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007. ISBN 978-85-218-0255-6.
- ASCENSÃO, José de Oliveira – Efeitos substantivos do registo predial na ordem jurídica portuguesa. **Revista da Ordem dos Advogados (ROA)** [Em linha]. Ano 34, Vol. 1/IV (jan./dez. 1974), p. 5-46. [Consult. 01 nov. 2022]. Disponível em: <http://www.oa.pt/upl/%7B31eca69e-a973-42ec-946f-3db5f8453014%7D.pdf>. ISSN 0870-8118.
- BAQUIAO, Paola Cristina Bagan; LIGERO, Gilberto Notário – O registo imobiliário e seu elemento procedimental. **ETIC - Encontro De Iniciação Científica**. Vol. 15, n.º 15 (2019), p. 1-14. ISSN 2176-8498.
- BARROS, Wellington Pacheco – A interpretação dos contratos. **Ajuris**. Vol. 17, n.º. 49 (jul. 1990), p. 63-86. ISSN 2358-2480,
- BERNARDES, Bruno Paiva – **Conjecturas sobre a aplicação do minimalismo judicial ao ordenamento jurídico brasileiro e sua democraticidade jurídica**. 2019. Tese de Doutoramento apresentada à Universidade FUMEC. (polic.^a).
- BEVILÁQUA, Clóvis – **Direito das Coisas**. 4.^a ed. Rio de Janeiro: Forense, 1956. Vol. 1.
- BONITO, Jorge – Terceiros para Efeitos de Registo Predial Português: Conceitos e (Di)vergências. **Revista de Direito da Cidade**. Vol. 10, n.º 4 (2018), p. 2828-2855. ISSN 2317-7721.

- BORGES, Affonso de; VASCONCELOS, Affonso; RANGEL, Tauã Lima Verdan – Princípios do Direito Real Imobiliário. In **II SEMINÁRIO “ENSINO, PESQUISA E CIDADANIA EM CONVERGÊNCIA: PESQUISA E REFLEXÕES CRÍTICAS NO DIREITO”**. Bom Jesus do Itabapoana, RJ: Faculdade Metropolitana São Carlos, 2018. Vol. 4. p. 14-21. ISBN 978-17-2967-617-2.
- BRANDELLI, Leonardo – **Registro de Imóveis: Eficácia Material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016. ISBN 978-85-309-7121-2.
- BUCH, Aline Alessandra Manfrin Molinari – O objeto da publicidade registral: as situações subjetivas. **Revista de Direito Imobiliário**. Ano 40, vol. 83 (jul./dez. 2017), p. 15-31. ISSN 1413-4543.
- CAMPILONGO, Celso Fernandes – **Função Social do Notariado: eficiência, confiança e imparcialidade**. São Paulo: Saraiva, 2014. ISBN 978-8502617674.
- CANOTILHO, José Joaquim Gomes – **Direito Constitucional e a teoria da Constituição**. 7ª ed. 20. Reimp. Coimbra: Almedina, 2003. ISBN 972400757x.
- CARVALHO, Afranio de – **Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei no 6.015, de 1973, com as alterações da Lei no 6.216, de 1975. Lei nº 8009 de 29.03.1990 e Lei nº 8.935, de 18.11.1994**. 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1997. ISBN 8530904931.
- CARVALHO, Diógenes Wallace de – **Direito real da multipropriedade imobiliária no direito privado e as controvérsias após a lei 13.777/18** [Em linha]. 2021. Monografia de Bacharelado apresentada à Pontifícia Universidade Católica de Goiás. (polic.^a). [Consult. 22 maio 2022]. Disponível em: <https://repositorio.pucgoias.edu.br/jspui/handle/123456789/2569>.
- CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa – **Registro de imóveis**. Indaiatuba, SP: Foco, 2022. ISBN 978-6555154962.
- CASSETTARI, Christiano; SERRA, Monete Hipólito; SERRA, Márcio Guerra – **Registro de Imóveis (Cartórios)**. Indaiatuba: Foco, 2021. ASIN B076C142X4.
- CASTÁN TOBEÑAS, Jose – **Derecho civil espanhol y foral**. Madrid: Montecorvo, 1957.
- COSTA, Mário Júlio de Almeida – **Direito das Obrigações**. Coimbra: Almedina, 1998. ISBN 9724011267.
- DANTAS, Bruno – Tipicidade dos direitos reais. **Revista Jurídica da Presidência**. Vol. 20, n.º 121 (2018), p. 439-463. ISSN 2236-3645.

- DINIZ, Maria Helena – **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 25. ed., rev., atual. e ampl. de acordo com a reforma do CPC e com o Projeto de Lei n. 276/2007. São Paulo: Saraiva, 2008. Vol. 4. ISBN 978-8502082229.
- DINIZ, Maria Helena – **Sistemas de Registro de Imóveis**. São Paulo: Saraiva, 1992. ISBN 85-02-00976-1.
- DIP, Ricardo – **Registros de Imóveis: princípios**. Tomo III. São Paulo: Lepanto, 2019. ISBN 978-85-53041-03-9.
- DUARTE, Rui Pinto – **Curso de Direitos Reais**. 2.^a ed. Cascais: Principia, 2007. ISBN 978-989-716-105-6.
- DWORKIN, Ronald – **Levando os direitos a sério**. Tradução: Nelson Boeira. 2.^a ed. São Paulo: Martins Fontes, 2007. ISBN 85-336-1513-2.
- FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson – **Curso de Direito Civil: Direitos**. 14.^a ed. Salvador: JusPodivm, 2018. Vol. 5. ISBN 978-85-442-1954-6.
- FERNANDES, Liliana Maria Batista – **O Registo predial e o sistema de informação cadastral simplificada**. 2022. Tese de Doutorado apresentada ao Instituto Politécnico de Coimbra. (polic.^a).
- FORMICOLA, Tullio – O notariado no Brasil e no mundo. **Revista de Direito Imobiliário**. Vol. 23, n.º 48 (jan./jun. 2000), p. 85-92. ISSN 1413-4543.
- GOMES, Orlando – **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2012. ASIN B073DPCZTJ.
- GONÇALVES, Vanessa Filipa Barata – **Coexistência entre registo predial e a usucapião no artigo 5º do Código do Registo Predial**. 2018. Tese de Doutorado apresentada à Universidade de Lisboa. (polic.^a).
- GRIMM, Dieter – **Constitucionalismo y derechos fundamentales**. Madrid: Trotta, 2006. ISBN 978-8481647334.
- GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – A usucapião e o registo: devemos repensar o tema? **Revista Electrónica de Direito** [Em linha]. N.º 2 (2013), p. 1-43. [Consult. 01 dez. 2022]. Disponível em: <http://hdl.handle.net/11328/745>. ISSN 2182-9845.
- GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – Algumas reflexões sobre o registo imobiliário português. **Revista de Direito Imobiliário**. Ano 40, vol. 83 (jul./dez. 2017), p. 285-322. ISSN 1413-4543.
- GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – **Ensaio sobre a problemática da titulação e do registo à luz do direito português** [Em linha]. 2013. Tese de

- Doutoramento apresentada à Universidade Portucalense, Portugal. (polic.^a). [Consult. 18 dez. 2022]. Disponível em: <http://repositorio.uportu.pt:8080/handle/11328/1076>.
- GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – **Manual de Direito Registral Imobiliário**. Coimbra: Almedina, 2022. ISBN 978-989-40-0397-7.
- GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – O registro imobiliário. Necessário instrumento do progresso econômico-social. **Revista de Direito Imobiliário**. N.º 45 (set./dez. 1988), p. 82-94, p. 82-83. ISSN 1413-4543.
- GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – **Temas de Registo e de Notariado** [Em linha]. Coimbra: Almedina, 2010. [Consult. 01 dez. 2022]. Disponível em: <http://hdl.handle.net/11328/1214>. ISBN 978-972-40-4118-6.
- HÄBERLE, Peter – **El estado constitucional**. Buenos Aires: Ástrea, 2007. ISBN 950-508-741-1.
- HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes – Contrato: estrutura milenar de fundação do direito privado. **Revista da Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo**. Vol. 97 (2002), p. 127-138. ISSN 2318-8235.
- JARDIM, Mónica – **Efeitos substantivos do Registo Predial – Terceiros para efeitos do Registo Predial** [Em linha]. Coimbra: Almedina, 2021. [Consult. 01 dez. 2022]. Disponível em: <https://ebooks.almedina.net/reader/books/9789724092072/pageid/30>. ISSN 978-9724052021.
- JARDIM, Mónica – **Escritos de Direito Notarial e Direito Registral**. Coimbra: Almedina, 2015. ISBN 978-9724060996.
- JARDIM, Mónica – O Registo Imobiliário e o Cadastro em Portugal. **Florestas e Legislação: Que futuro?** Coimbra: Instituto Jurídico Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, 2019. p. 23-37. ISBN 978-989-8891-52-5.
- JARDIM, Mónica – O sistema registral germânico. **Revista de Direito Imobiliário – RDI**. Ano 28, n.º 59 (jul./dez. 2005), p. 213-238. ISSN 1413-4543.
- JARDIM, Mónica – Os Sistemas Registrais e a sua diversidade. **Revista Argumentum – RA**. Vol. 21, n.º 1 (jan./abr. 2020), p. 437-463. ISSN 1677-809X.
- KERN, Marinho Dembinski. A Lei 13.097/15 adotou o princípio da fé pública registral? **Revista de Direito Imobiliário – RDI**. Ano 38, vol. 78 (jan.-jun. 2015), p. 15-58. ISSN 1413-4543.
- KERN, Marinho Dembinski; COSTA JUNIOR, Francisco José de Almeida Prado Ferraz – **Princípios do Registro de Imóveis Brasileiro**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. Vol. 1-2. ISBN 978-65-5614-145-9.

- KÜMPEL, Victor Frederico; FERRARI, Carla Modina – **Tratado Notarial e Registral**. Tomo I. São Paulo: YK, 2020. Vol. 5. ISBN 978-85-68215-31-9.
- KÜMPEL, Vitor Frederico – **Sistemas de transmissão imobiliária sob a ótica do registro**. São Paulo: YK, 2021. ISBN: 978-65-88043-14-1.
- LAGO, Ivan Jacopetti do – **História do Registro de Imóveis**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. Vol. 1. ISBN 978-65-5614-192-3.
- LEAL, Roger Stiefelmann – A propriedade como direito fundamental. **Revista de Informação Legislativa**. Vol. 49, n.º 194 (2012), p. 53-64. ISSN 0034-835x.
- LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – **Direito das Obrigações. Contratos em Especial**. 7.ª ed. Coimbra: Almedina, 2010. Vol. 3. ISBN 978-9724043890.
- LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – **Direitos Reais**. Coimbra: Almedina, 2017. ISBN 978-989-40-0727-2.
- LEYVA DE LEVYA, Juan Antonio – Planteamiento general de los registros públicos y su división en Registros administrativos y registros jurídicos. **Revista Crítica de Derecho Inmobiliario**. Año LXV, vol. 65, n.º 591 (mar./abr. 1989), p. 261-308. ISSN 0210-0444.
- LÔBO, Paulo – **Direito Civil: Contratos**. 8.ª ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2021. Vol. 3. ASIN B09JWW13KW.
- LOCKE, John – **Dois tratados sobre o governo civil e outros escritos**. Petrópolis: Vozes, 1994.
- LOCKE, John – **Segundo tratado sobre o governo civil**. São Paulo: IBRASA, 1963. ISBN 978-8572324946.
- LOPES, Joaquim de Seabra – **Direito dos Registos e do Notariado**. 8.ª ed. Coimbra: Almedina, 2016. ISBN 978-972-40-6692-9.
- LOPES, Miguel Maria de Serpa – **Tratado dos registros públicos: em comentário ao decreto n. 4.857, de 9 de novembro de 1939, com as alterações introduzidas pelo decreto n. 5.318, de 29 de novembro de 1940 e legislação posterior em conexão com o direito privado brasileiro**. 5.ª ed., rev. e atual. Brasília: Livraria e Editora Brasília Jurídica, 1995. Vol. 1.
- LUHMANN, Niklas – **Confianza**. Introdução de Darfo Rodríguez Mansilla. Barcelona: Anthropos Editorial; México: Universidade Iberoamericana; Santiago de Chile: Instituto de Sociologia da Pontifícia Universidade do Chile, 2005, p. 29. ISBN 978-8476587713.
- MACHADO, João Baptista – **Obra Dispersa**. Braga: Scientia Ivridica, 1991. Vol. 1. p. 345-423.

- MANZANO SOLANO, Antonio; MANZANO FERNÁNDEZ, Maria Del Mar – **Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario**. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2008. ISBN: 978-8496782341.
- MARANHÃO, Juliano Souza de Albuquerque – A publicidade jurídico-registral, seu objeto e veículo de sua difusão. **BIR - Boletim do IRIB em revista**. N.º 361 (jun. 2020), p. 137-145. ISSN 1677-437X.
- MARANHÃO, Juliano Souza de Albuquerque – Proteção de Dados e Registro Imobiliário. Parecer sobre a publicidade registral e a privacidade ou proteção de dados pessoais. **BIR – Boletim do IRIB em Revista**. N.º 362 (2020), p. 4-45. ISSN 1677-437X.
- MARASCHIN, Inês Maria; ALBUQUERQUE, Juliana Marques Pereira – Modos de aquisição da propriedade: a usucapião de bens imóveis judicial e extrajudicial em Portugal e no Brasil. **Revista de Ciências Jurídicas e Sociais – IURJ** [Em linha]. Vol. 2, n.º 2 (2021) p. 127-145. [Consult. 27 out. 2022]. Disponível em: <https://revista.institutouniversitario.com.br/index.php/cjsiurj/article/view/44>. ISSN 2675-634X
- MEIRELLES, Hely Lopes – **Direito Municipal Brasileiro**. 3.^a ed., refund. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1977.
- MELO FILHO, Álvaro – Princípios do direito registral imobiliário. **Revista de Direito Imobiliário** [Em linha]. Vol. 17-18 (jan./dez. 1986), p. 25-50. [Consult. 13 dez. 2022]. Disponível em: <http://spcm.com.br/dmkt/catanduva/Princ%C3%ADpios-do-Direito-Registral-%C3%81lvaro-Melo-Filho.pdf>. ISSN 1413-4543.
- MELO, Marcelo Augusto Santana de – **Teoria geral do registro de imóveis: estrutura e função**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2016. ISBN 978-857525-656-5.
- MENDES, Isabel Pereira – Estudos sobre Direito Predial. Coimbra: Almedina, 1999. ISBN 978-9724019444.
- MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando – **De la Publicidad contratual a la titulación registral: El largo proceso hacia el Registro de la Propiedad**. Pamplona: Thomson; Civitas, 2008. ISBN 978-8447030071.
- MESQUITA, Manuel Henrique – **Obrigações Reais e Ónus Reais**. Coimbra: Almedina, 1990. ISBN 972-40-0464-3.
- MESSA, Ana Flávia – Natureza da transparência administrativa. **Ius Gentium**. Vol. 9, n.º 1 (2018), p. 172-188.

- MIGLIOZZI, Bruna Fernanda Barbado; DE ARAÚJO, Fabio Caldas – Princípio da concentração no direito material e processual. **Research, Society and Development**. Vol. 11, n.º 4 (2022), p. e48711427526-e48711427526. ISSN 2525-3409.
- MIMOSO, Maria João; RODRIGUES, Ricardo Alexandre Cardoso – O Consensualismo Contratual no Sistema Jurídico Global: A Transmissão de ações tituladas nominativas. **Revista da Ordem dos Advogados** [Em linha]. Vol. 74, n.º 3-4 (2014), p. 723-767. [Consult. 20 abr. 2022]. Disponível em: <http://hdl.handle.net/10366/126635> ISSN 0870-8118. ISSN 0870-8118.
- MIRAGEM, Bruno – O direito dos seguros no sistema jurídico brasileiro: uma introdução. In MIRAGEM, Bruno; CARLINI, Angélica (coord.) – **Direito dos seguros: fundamentos de direito civil, direito empresarial e direito do consumidor** [Em linha]. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 25-64. [Consult. 23 maio 2022]. Disponível em: <https://brunomiragem.com.br/artigos/022-O-direito-dos-seguros-no-sistema-juridico-brasileiro-uma-introducao.pdf>. ISBN 978-8520356951.
- MIRANDA, Francisco Cavalcanti de Pontes – **Tratado de direito privado**. Tomo IV, atual. por Vilson Rodrigues Alves. Campinas: Bookseller, 2001. ISBN 978-8574680293.
- MORAIS, André Veloso Machado Guerra de – **A contribuição dos notários e conservadores na resolução de conflitos: propostas de atuação**. 2022. Dissertação de Mestrado apresentada à Universidade Autónoma de Lisboa “Luís de Camões”. (polic.ª).
- MOREIRA, Álvaro; FRAGA, Carlos – **Direitos reais: segundo as preleções do Prof. Doutor C. A. da Mota Pinto ao 4.º Ano Jurídico de 1970-71**. Coimbra: Almedina, 1971, p. 82. ISBN 978-9724001463.
- NOGUEROLES PEIRÓ, Nicolás – La evolución de los sistemas registrales en Europa. **Revista de Direito Imobiliário** [Em linha]. Vol. 61 (jul./dez. 2006), p. 221-250. [Consult. 12 jun. 2022]. Disponível em: <https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/3630>. ISSN 1413-4543.
- OLIVEIRA, Álvaro Borges de; LACERDA, Emanuela Cristina Andrade – Evolução constitucional da propriedade. **Estudios constitucionales**. Vol. 9, n.º 2 (2011), p. 713-740. ISSN 0718-0195.
- OLIVEIRA, Marcelo Salaroli de – **Publicidade Registral Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 2010. ISBN 978-85-02-08295-3.
- ORLANDI NETO, Narciso – **Retificação do Registro de Imóveis**. São Paulo: Oliveira Mendes, 1997. ISBN 858644202x.

- PALÁCIO, Ticiany Gedeon Maciel – **Proteção do Terceiro de Boa Fé nas aquisições a Non Domino. Estudo comparado Brasil-Portugal.** Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017. ISBN 978-85-519-0329-2.
- PARGENDLER, Mariana – O direito contratual comparado em nova perspectiva: revisitando as diferenças entre os sistemas romano-germânico e de common law. **Revista Direito GV** [Em linha]. Vol. 13, n.º 3, p. 796-826, 2017. [Consult. 11 jun. 2022]. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rdgv/a/ngVjSy5nSnNrZ4d63CnVpsJ/?lang=pt>.
- PEREIRA, André Gonçalo Dias – **A Característica da Inércia dos Direitos Reais: Brevíssima Reflexão sobre o Princípio da Publicidade** [Em linha]. Coimbra: Universidade de Coimbra, 2008. Disponível em: <https://estudogeral.sib.uc.pt/bitstream/10316/2561/1/Andr%C3%A9%20Pereira%20In%C3%A9rcia%20dos%20Direitos%20Reais%20Bauru-Estudos%20de%20Homenagem%20ao%20Professor%20Doutor%20Manuel%20Henrique%20Mesquita.pdf>.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Instituições de direito civil: direitos reais.** 25.^a ed., rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012. Vol. 4. ISBN 978-8530974435.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Instituições de Direito Civil.** 3.^a ed. Rio de Janeiro: Forense, 1975. Vol. 3.
- PEREIRA, Carlos André Maciel Pinheiro; NOGUEIRA, Renata Emanuele Araújo; SOUZA DANTAS, Stephane Melissa de – A teoria de John Locke e o Direito Brasileiro: Um paralelo para a função social da propriedade. **Revista Digital Constituição e Garantia de Direitos.** Vol. 11, n.º 2 (2018), p. 60-76. ISSN 1982-310X.
- PEREIRA, Lafayette Rodrigues – **Direito das Cousas.** 2.^a ed. Rio de Janeiro: Jacintho Ribeiro dos Santos, 1905.
- PINTO, Carlos Alberto da Mota; MONTEIRO, Antônio Pinto – **Teoria Geral do Direito Civil.** 4.^a ed. Coimbra: Coimbra, 2005. ISBN 972-32-1325-7.
- QUEIROZ, Diana Ribeiro Torres da Silva *et al.* – **O documento particular na evolução dos registos e notariado.** 2017. Dissertação de Mestrado apresentada à Universidade Lusófona de Humanidades e tecnologias. (polic.^a).
- RIVERO, Jean – **As liberdades públicas.** São Paulo: Martins Fontes, 2006. ISBN 85-336-2256-2.
- RIZZARDO, Arnaldo – **Contratos.** 20.^a ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022. ISBN 978-6559641970.

- SALLES, Venício – **Direito registral imobiliário**. São Paulo: Saraiva Educação SA, 2017. ISBN 978-8502219380.
- SANTOS, Flauzilino Araújo dos – Princípio da legalidade e registro de imóveis. **BIR – Boletim do IRIB em Revista** [Em linha]. N.º 318 (set-out. 2004), p. 18-29. [Consult. 03 jun. 2022]. Disponível em: <https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/2555>.
- SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira – **Direito Registral Imobiliário Teoria Geral**. Curitiba: Juruá. 2018. Vol. 1. ISBN 978-8536275345.
- SILVA, Antonio Fernando Schenkel do Amaral e; DANTAS, Marcelo Buzaglo – O registro de imóveis e as áreas protegidas pela legislação. **Direito em Movimento**. Vol. 18, n.º 3 (2021), p. 77-102. ISSN 2179-8176.
- SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de; MALLMAN, Jean Karlo Woiciechoski – **Presunção absoluta e os sistemas de registro de imóveis: dormientibus non succurrit ius**. São Paulo: COP, 2022. ISBN 978-65-88692-02-8.
- SOTO, Hernando de – **The Mystery of Capital: why capitalism triumphs in the west and fails everywhere else**. Londres: Black Swan, 2001. ISBN 978-0552999236.
- SOTTOMAYOR, Maria Clara Pereira de Sousa Santiago – **Invalidade e Registo. A proteção do terceiro adquirente de boa-fé**. Coimbra: Almedina, 2010. ISBN 978-972-40-4231-2.
- SOTTOMAYOR, Santiago de Sousa de Pereira Clara Maria – **Invalidade e registo. A proteção do terceiro adquirente de boa fé**. Coimbra: Almedina, 2010. ISBN 978-972-40-4231-2.
- TEIXEIRA, Madalena – A informação Contida no Registo Predial Eletrónico: os Dados Pessoais, Recolha, Uso e Limitação à Luz da Privacidade no Ordenamento Jurídico Português. **Revista de Direito Imobiliário – RDI** [Em linha]. N.º 081 (jul./dez. 2016), p. 429-462. [Consult. 25 abr. 2022]. Disponível em: <https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/1149>. ISSN 1413-4543.
- TEIXEIRA, Madalena – As limitações ao Direito e Propriedade de Bens Imóveis no Direito Português. **Revista de Direito Imobiliário**. Ano 34, n.º 71 (jul./dez. 2011), p. 47-76. ISSN 1413-4543.
- TEIXEIRA, Madalena – O registo electrónico – Vantagens e desvantagens. **Revista de Direito Imobiliário**. Vol. 78 (jan./jun. 2015), p. 257-266. ISSN 1413-4543.
- VALADÃO, Rodrigo Borges – Dimensões do princípio da publicidade. **Revista de Direito da Procuradoria Geral**. Vol. 58 (2004), p. 220-238, p. 229. [Consult. 13 dez. 2022].

Disponível

em:

<https://pge.rj.gov.br/comum/code/MostrarArquivo.php?C=MTYxNw%2C%2C>.

VIANA, Marco Aurélio da Silva – **Tutela da Propriedade Imóvel**. São Paulo: Saraiva, 1982.

VIEIRA, Hugo Otavio Tavares – As Ordenações Filipinas: o DNA do Brasil. **Revista dos Tribunais**. Vol. 958 (ago. 2015), p. 317-327. ISSN 0034-9275.

VIEIRA, José Alberto Coelho – **Direitos Reais**. Coimbra: Coimbra, 2008. ISBN 978-972-32-1578-6.

WINNER, Langdon – **Duas visões da civilização tecnológica. Dilemas da civilização tecnológica**. Lisboa: Instituto de Ciências Sociais da Universidade de Lisboa, 2003.

ZAKKA, Rogério Marcus – **O Direito de propriedade: análise sob a ótica e sua convivência com a função social**. 2007. Dissertação de Mestrado apresentada à Pontifícia Universidade Católica. (polic.^a).