

A Lei 13.097 de 2015 e sua contribuição para a Governança Fundiária

Ivan Jacopetti do Lago¹

1. Introdução².

A Lei 13.097 de 2015 trouxe mudanças importantes para os efeitos do registro de imóveis brasileiro, com potenciais ganhos para a segurança jurídica e para a governança fundiária.

Ao introduzir no país o princípio da fé-pública registral – e, por conseguinte, proteger de maneira mais efetiva pessoas que adquiram direitos confiando nas informações constantes do registro – aumenta a confiabilidade das informações fornecidas ao público pelo registro.

Com isso, modificou características essenciais do sistema, que vinham sendo mantidas desde a criação do registro geral de imóveis, em 1864.

O presente trabalho tem por objetivo analisar como se deu a evolução do registro de imóveis brasileiro segundo a ótica da proteção da propriedade, e as modificações trazidas pela Lei 13.097. Pretende, ainda, situar o novo sistema no contexto dos sistemas de registro do direito comparado, bem como avaliar as implicações desta mudança para a governança fundiária.

¹ Bacharel, Mestre e Doutor em Direito Civil pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo – Largo de São Francisco. Pós-graduado pelo CeNOR – Centro de Estudos Notariais e Registrais da Universidade de Coimbra. Titular da cadeira nº 11 da Academia Brasileira de Direito Registral Imobiliário – ABDRI. Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Paraguaçu Paulista – SP. Professor de Direito Civil da Faculdade de Direito de Santa Cruz do Rio Pardo - SP.

² Nota Prévia: No presente trabalho será empregado o método franco-italiano de citações bibliográficas. Em cada página, as referências conterão todos os dados da obra citada, sendo o prenome do autor apresentado por suas iniciais, seguidas do patronímico em maiúsculo (v.g, “F. de COULANGES, *A Cidade Antiga: Estudo sobre o Culto, o Direito, as Instituições da Grécia e de Roma*, São Paulo, Hemus, 2000”); exceto quando o autor em questão for conhecido academicamente pelo seu nome completo, caso em que será grafado desta maneira. Já na bibliografia, o sobrenome pelo qual o autor é conhecido será sempre grafado em maiúsculo, de forma anteposta a seu prenome ou sobrenomes intermediários Acerca das regras de metodologia adotadas, cf. E. C. S. V. MARCHI, *Guia de Metodologia Jurídica (Teses, Monografias, Artigos)*, 1ª. Ed., Lecce, Edizioni del Griffò, 2001.

2. Gênese e evolução do sistema registral imobiliário brasileiro.

2.1. A transmissão da propriedade e constituição de direitos reais sobre imóveis nas Ordenações Filipinas.

Quando do descobrimento do Brasil, vigoravam em Portugal as “Ordenações Afonsinas”, coletânea que reunia o direito então vigente e que fora publicada por Dom Afonso V, no ano de 1447³. Esta coletânea veio a ser substituída em 1521 pelas “Ordenações Manuelinas”, promulgadas por Dom Manuel⁴, e estas últimas, por sua vez, pelas “Ordenações Filipinas”, que entraram em vigor no reinado de Filipe II de Espanha – ao tempo da União Ibérica – no ano de 1602⁵. E até o advento das leis hipotecárias imperiais brasileiras, em 1846 e em 1864, a matéria da transmissão da propriedade entre particulares e da constituição de direitos reais foi regulada pelo livro IV destes diplomas legislativos.

E efetivamente houve, ao longo da história colonial e monárquica do Brasil, um efetivo comércio de terras, o qual, por vezes, trazia possibilidades de ascensão social. Há notícia histórica de vaqueiros que de arrendatários passaram a proprietários, e mesmo de imigrantes e comerciantes que se tornaram senhores de engenho⁶. Acontecia até mesmo de pessoas receberem terras em sesmaria, venderem-nas, e pedirem ainda mais terras, fazenda da sua obtenção e revenda um lucrativo negócio⁷. Havia casos, também, nos quais irmãos compravam uns dos outros os respectivos quinhões hereditários, de maneira que uma propriedade que havia sido dividida por ocasião da partilha acabava por novamente obter a sua conformação original, operando-se aquilo que COSTA PORTO denominou “sístole-diástole” dos latifúndios⁸. No século XVIII houve até mesmo uma curiosa obra, publicada em 1711 e

³ Cf. M. J. DE ALMEIDA COSTA, *História do Direito Português*, 5ª Ed., Coimbra, Almedina, pp. 305-306.

⁴ Cf. M. J. DE ALMEIDA COSTA, *op. cit.*, p. 315.

⁵ Cf. M. J. DE ALMEIDA COSTA, *op. cit.*, pp.321-322.

⁶ Cf. A. WEHLING e M. J. C. M. WEHLING, *Formação do Brasil Colonial*, 4ª Ed., Rio de Janeiro, Nova Fronteira, 2005, p. 238.

⁷ Cf. J. A. DA COSTA PORTO, *O sistema semarial no Brasil*, 1ª Ed., Brasília, Editora Universidade de Brasília, 1979, p.51.

⁸ Cf. J. A. DA COSTA PORTO, *op. cit.*, p.52.

recolhida por Ordem Régia de 20 de março do mesmo ano, de autoria do jesuíta italiano ANDRÉ JOÃO ANTONIL, que ensina ao aspirante à posição de senhor de engenho como se deve haver para obter e conservar suas terras. O livro descreve, por exemplo, o modo pelo que se deve reconhecer a qualidade da terra, a disponibilidade de água e de lenha, e até mesmo dos problemas jurídicos geralmente envolvidos na operação, como as hipotecas ocultas e as dívidas do vendedor⁹.

A legislação então vigente não impedia a venda das terras, ainda que houvessem sido recebidas por meio de sesmaria. Estando satisfeitas as condições impostas ao sesmeiro, como lavrar a terra, medí-la, demarcá-la e confirmá-la, este poderia vendê-la livremente¹⁰.

No entanto, não bastava o contrato de venda para a transmissão da propriedade. Desde a recepção, em Portugal, do Direito Romano Justinianeu, ocorria a distinção entre, de um lado, o contrato, que gerava para o vendedor, dentre outras, a obrigação de transmitir a coisa, e, de outro, o modo de aquisição da propriedade, que constituía o direito real sobre a coisa¹¹.

Já nas Ordenações Afonsinas estava presente este sistema, ficando estabelecido, para a compra e venda, que a entrega da coisa, juntamente com o pagamento do preço, seriam requisitos da transmissão¹². O mesmo princípio se manteve nas Ordenações Manuelinas e nas Ordenações Filipinas¹³.

Independentemente da natureza do bem – móvel ou imóvel - o modo de aquisição era a tradição, ou seja, a entrega do bem. Isto derivava diretamente do Direito

⁹ Cf. A. J. ANTONIL, *Cultura e Opulência do Brasil*, 3ª Ed., Belo Horizonte, Itatiaia, 1997, p. 78.

¹⁰ Cf. J. A. DA COSTA PORTO, *op. cit.*, p.51.

¹¹ Cf. E. LO RÉ POUSADA, *Preservação da Tradição Jurídica Luso-Brasileira: Teixeira de Freitas e a Introdução à Consolidação das Leis Cíveis*, dissertação de mestrado, Faculdade de Direito da USP, São Paulo, 2006, p. 204.

¹² Cf. E. LO RÉ POUSADA, *op. cit.*, p. 210.

¹³ Cf. E. LO RÉ POUSADA, *op. cit.*, pp. 212-213. Isto pode ser apreendido nas Ordenações Filipinas no título VII do Livro 4º (*Do que vende huma mesma cousa duas vezes a diversas pessoas*), o qual trata da venda da mesma coisa a mais de uma pessoa. Segundo o dispositivo, se alguém vende uma mesma coisa a várias pessoas, a propriedade será daquela que, tendo pago o preço, primeiramente receber o bem entregue pelo vendedor. Esta mesma regra se encontra nas Ordenações Manuelinas, no título XXVIII do Livro 4º (*Do que vende alguma cousa duas vezes a pessoas desvairadas*); e nas Ordenações Afonsinas, no título XXXII do livro 4º (*Do que vendeo huma cousa duas vezes a pessoas desvairadas*).

Romano Justinianeu, tendo em vista a supressão, pelo imperador Justiniano, da distinção entre as *rei Mancipi* e as *rei nec Mancipi*, e conseqüente desaparecimento das antigas solenidades da *Mancipatio* e *in jure cessio*¹⁴.

Isto foi reforçado pelo Alvará de 04 de Setembro de 1810, segundo o qual “*no contracto de compra, e venda, ajustado o preço, e entregue ao comprador a coisa vendida, e ao vendedor o preço, ou fiando-o ele, não só fica o contracto aperfeiçoado, mas completo de todo*”¹⁵.

Esta entrega do bem, contudo, necessariamente era física, efetiva. Admitia-se a tradição “simbólica”, na qual a entrega de algo que representava a coisa vendida, como um torrão, poderia representar a entrega da coisa vendida; ou, ainda, a tradição “ficta”, na qual vendedor e comprador declaravam na escritura que, por meio dela, se transferia ao adquirente o domínio do bem¹⁶. E tratando-se de bens imóveis, era esta última modalidade que, em geral, era aplicada, chegando-se ao ponto de a tradição ficta se tornar mera cláusula de estilo dos contratos¹⁷. CORREA TELLES fornece em seu *Manual* uma fórmula consagrada de tradição ficta: “*...e recebido o preço por eles vendedores, disseram que desde já transferem ao comprador todo o domínio, direito, acção e posse...*”¹⁸.

Somente a criação do Registro Geral de Imóveis, pela Lei 1.237 de 24 de setembro de 1864, viria a modificar este longo sistema, a despeito da existência no Brasil já há algumas décadas, de órgãos encarregados de registrar hipotecas ou posses sobre imóveis¹⁹.

¹⁴ Cf. A. TEIXEIRA DE FREITAS, *Consolidação das Leis Civis*, 2ª Ed., Rio de Janeiro, Laemmert, 1865, p. CL.

¹⁵ Cf. C. MENDES DE ALMEIDA, *Código Filipino ou Ordenações e leis do Reino de Portugal recopiladas por mandado d’el-Rey D. Philippe I*, vol. IV, 14ª Ed., Rio de Janeiro, Typographia do Instituto Philomathico, 1870, p. 1019.

¹⁶ Cf. L. TRIGO DE LOUREIRO, *Instituições de Direito Civil Brasileiro*, Vol. I, 4ª Ed., Rio de Janeiro, Garnier, 1871, p. 254.

¹⁷ Cf. A. TEIXEIRA DE FREITAS, *op. cit.*, p. CLIII.

¹⁸ Cf. J. H. CORREA TELLES, *Manual do Tabelião ou Ensaio de Jurisprudência Eremática*, 1ª Ed., Lisboa, Impressão Régia, 1830, p. 25.

¹⁹ Para um histórico dos sistemas de publicidade imobiliária e do registro de imóveis de imóveis no Brasil, cf. nosso *História da Publicidade Imobiliária no Brasil*, Dissertação de Mestrado – Faculdade de Direito da USP, São Paulo, 2008.

2.2. A criação do registro geral de hipotecas.

A instituição no Brasil de um regime de publicidade imobiliária, ou seja, da criação de órgãos destinados a levar ao conhecimento do público a situação jurídica dos bens imóveis, não se iniciou pelo registro das propriedades, mas sim das hipotecas. Assim, a despeito da criação em 1846 de um registro hipotecária, até a edição da Lei de 1.237 de 1864 as transmissões de direitos reais sobre imóveis continuaram a se dar mediante a celebração do contrato seguida de tradição, sem qualquer publicidade.

Isto se deu em virtude da necessidade de se fornecer segurança ao mercado de crédito que se formava no país, cujas garantias se viam ameaçadas pela existência de hipotecas ocultas onerando os bens. Era a idéia do registro, assim, tornar público o estado atual do patrimônio dos cidadãos, e, com isso, reprimir fraudes que afligiriam os potenciais credores, e dar efetividade às hipotecas²⁰.

O registro hipotecário teve sua criação prevista no artigo 35 da Lei Orçamentária de 1843 (Lei 317, de 21 de outubro de 1843), e foi regulamentado em 14 de novembro de 1846, pelo Decreto 482. Segundo este regulamento, o registro de uma hipoteca produzia certos efeitos, enumerados em seu artigo 13: a nulidade, em favor do credor, das alienações posteriores ao registro – gratuitas ou onerosas - de bens dados em hipoteca; a possibilidade de o credor penhorar e executar os bens dados em hipoteca, com quem quer que se encontrassem; e a garantia ao credor, em relação a outros credores, de prioridade decorrente da anterioridade do seu registro.

Ainda, o regulamento condicionava a existência das novas hipotecas ao registro no ofício da comarca de situação do bem, e concedia às já existentes um prazo de um ano após a instalação do registro para que os credores que as titulassem as registrassem. Se este prazo fosse ultrapassado sem que houvessem tomado esta providência, o registro, quando feito, não mais retroagiria seus efeitos à data da constituição do ônus, podendo acarretar a perda do direito de prioridade.

A inscrição da hipoteca no registro se fazia por uma nota da dívida e era lançada em livro criado pela lei para este fim. O acesso a esta informação era franqueado ao público, tornando pública a existência de uma dívida, e dos bens dados em hipoteca para garanti-la. Prevvia o Decreto a existência de um livro índice, que, sendo escriturado em ordem alfabética,

²⁰ Cf. L. TRIGO DE LOUREIRO, *op. cit.*, p. 124.

facilitasse o conhecimento, “sem equívoco”, de todos os bens hipotecados que estivessem registrados naquele cartório.

E devia o “tabelião do registro geral das hipotecas” fornecer, independente de autorização judicial, e a quem solicitasse, certidão dos atos registrados; ou certidão negativa da existência de hipotecas, relativa a uma certa pessoa, ou a certos bens, caso em que a certidão somente poderia ser entregue aos próprios donos dos bens em questão, ou seus procuradores.

Assim, era possível ao público saber em que termos uma certa hipoteca havia sido constituída; mas a informação sobre o estado atual do patrimônio de alguém, ou a certificação de que um certo bem se encontrava livre, somente poderia ser fornecida à própria pessoa em questão.

O sistema, contudo, não funcionou a contento. Segundo LAFAYETTE, a legislação de 1843 e 1846 foi um ensaio de publicidade, imperfeito e manco²¹. Seu grande defeito residia em não abranger o registro das transmissões de propriedade, e, desse modo, não gerar a necessária publicidade da titularidade dos bens. Com isso, era possível saber se alguém havia constituído uma hipoteca sobre um determinado bem; mas não se sabia se aquele que figurava como hipotecante era, efetivamente, seu proprietário, o que era requisito da validade da própria hipoteca.

2.3. A criação do registro geral de imóveis.

Como se disse, o sistema criado em 1843 não teve êxito na concessão aos credores de uma garantia real efetiva. Por vezes, quando da execução descobria-se que o devedor não era o proprietário do imóvel hipotecado; e, ainda, vinha o credor a saber que havia outros credores com créditos privilegiados em relação ao seu. Nos dizeres de PERDIGÃO MALHEIROS, “*A chicana e as tricas forenses ostentavão-se soberbas contra o credor, e mil outrosembaraços, que o desanimavão de sujeitar seus capitaes a tantas eventualidades*”²².

²¹ Cf. LAFAYETTE RODRIGUES PEREIRA, *Direito das Cousas*, 2ª. Ed., Rio de Janeiro, Jacintho Ribeiro dos Santos, p. 406.

²² Cf. A. M. PERDIGÃO MALHEIROS, *Repertório ou Índice Alfabético da Reforma Hypothecaria e Sobre Sociedades de Crédito Real (L. n.º 1237 de 24 de Setembro de 1864; Reg. n.º 3741 de 3 de Junho de 1865)*, 1ª Ed., Rio de Janeiro, Typographia Nacional, 1865, p. V.

Desse modo, os imóveis permaneciam imprestáveis a garantir créditos, o que fazia com que os credores tendessem a optar por garantias pessoais, em especial a fiança. Havia, portanto, necessidade de uma reforma na legislação, de maneira a fomentar o surgimento de sociedades de crédito real, e atribuir prioridade efetiva às hipotecas contra quaisquer outros créditos ou privilégios. Nesse intuito, o governo imperial determinou que fossem analisados os sistemas de publicidade imobiliária vigentes no exterior, de onde foram extraídas certos princípios centrais: a) a hipoteca se destinaria tão somente à oneração de bens imóveis; b) deveria ser especializada e registrada independentemente de sua origem, legal ou convencional, com exceção da concedida à mulher casada, aos menores e interditos; c) as aquisições dos bens hipotecáveis, bem como a constituição sobre eles de outros direitos reais limitados, deveriam também ser levadas ao registro²³.

Por conta deste último princípio, o registro acabaria por funcionar, também, como um repositório das propriedades. Contudo, não provava de maneira cabal o domínio, permanecendo possível que o verdadeiro proprietário do bem reivindicasse o bem de quem o houvesse adquirido *a non domino*, ainda que tal aquisição viesse a ser registrada.

Destaque-se, portanto, que segundo os princípios que orientaram a criação de um registro de propriedades no Brasil, na Lei 1.237 de 1864, o registro das aquisições teria finalidade subordinada ao registro das hipotecas.

Neste intuito, o Conselheiro Nabuco de Araújo – encarregado de elaborar um projeto de reforma - apresentou à Câmara suas conclusões, na sessão de 25 de julho de 1854. O projeto estabelecia três classes de hipotecas, a saber, privilegiadas, legais e convencionais. Tratava dos graus de preferência entre elas, e instituía o registro das transferências de propriedade e das constituições de direitos reais limitados a cargo de um “Conservador”. Ficava, ainda, consagrado o princípio pelo qual o registro não gerava prova cabal de domínio.

Em 22 de agosto do mesmo ano foi emitido parecer da comissão criada na Câmara para avaliar o projeto, afirmando que o projeto trazia para o Brasil dois princípios inovadores e nascidos na Alemanha: a publicidade e a especialidade. A esse respeito, afirma textualmente:

No Brasil estes princípios não se haviam introduzido na legislação; a especialidade não se conhecia, e a publicidade só nos últimos tempos fora admitida e assim mesmo incompleta e manca, não trazendo portanto as vantagens que a deviam

²³ Cf. A. M. PERDIGÃO MALHEIROS, *op. cit.*, pp. VI-VII.

acompanhar. Fixar o direito de propriedade deve ser a primeira condição de um bom sistema hipotecário. Aqui desejaria a Comissão dar à transcrição maior valor do que lhe dá o projeto; a transcrição deve importar a prova da propriedade e não uma simples presunção²⁴.

No ano seguinte, alguns membros da comissão viriam a se manifestar de maneira favorável a servir o registro das transmissões como prova incontestada da propriedade, o que levou à apresentação de um substitutivo com estas características. No entanto, foi rejeitado pela comissão do Senado, que o entendeu incompatível com as condições então vigentes no país:

A Comissão não desconhece que seria muito proveitoso para a consolidação e certeza do domínio o registro público dos títulos de propriedade, de maneira a considerar-se o adquirente, ou o credor hipotecário, perfeitamente seguro e inatacável a respeito do objeto adquirido ou hipotecado, e dos encargos a que está sujeito; porém, o meio do sistema não produz estes resultados. A propriedade continua sujeita às variadas ações reais, não só do próprio cedente, mas às que este era obnoxio, visto como, segundo o disposto no projeto, o registro não prova o domínio, que fica a salvo a quem o tiver. Nos países em que essa formalidade foi adotada, acontece o contrário, porque em alguns constitui a mutação das propriedades um ato judiciário, em que se liquida o domínio, servindo-lhe de prova; em outros, o solo está demarcado, cadastrado e dividido cuidadosamente. Se estas condições não existem entre nós, como transplantar o sistema que nelas se baseia?²⁵.

Com isso, o projeto foi aprovado de modo a não ter o registro o efeito de prova cabal da propriedade. Segundo FURTADO DE MENDONÇA²⁶, o regime instituído pela Lei 1.237 de 1864 continha elementos importados do sistema francês e do sistema alemão, em uma tentativa de conciliá-los. Assim, instituía a necessidade de registro para a transmissão da propriedade imobiliária *inter vivos*; mas mantinha a sua desnecessidade para as transmissões *causa-mortis*, isentando-as de qualquer formalidade para a aquisição dos direitos. Ainda,

²⁴ Cf. LYSIPPO GARCIA, *O Registro de Imóveis – A Transcrição*, Vol. I, 1ª Ed., Rio de Janeiro, Francisco Alves, 1922, p. 90.

²⁵ Cf. LYSIPPO GARCIA, *op. cit.*, p. 91.

²⁶ Cf. J. FURTADO DE MENDONÇA, *Direito Hypothecario do Brasil*, 1ª Ed., RIO DE JANEIRO, A. A. Da Cruz Coutinho Editor, 1875, pp. 41-53.

instituía a taxatividade dos direitos reais limitados que poderiam se registrados, e, portanto, ser opostos a terceiros. Direitos não mencionados na lei não seriam registráveis, e, portanto, seriam havidos como meros direitos pessoais.

Dessa maneira, no regime da Lei 1.237 de 1864 o registro funcionava como tradição da propriedade imobiliária. Nesse sentido seu artigo 8º, prevendo que, em havendo duas alienações do mesmo bem, prevaleceria aquela que em primeiro lugar houvesse sido registrada, ainda que tivesse havido anteriormente a tradição do bem ao outro adquirente. Em razão disso, era o sentir de TEIXEIRA DE FREITAS que o Brasil filiar-se aos países que empregavam o registro como “tradição legal do bem”. Diferentemente do que ocorria na França - onde bastava o consentimento para transmissão da propriedade - a Lei 1.237 prescrevia a necessidade de registro para efetiva transmissão²⁷. E, tal como ocorria com a tradição, nada agregava ou retirava da substância do próprio título que transmitia o domínio. Não era apta a supri-lo ou retificá-lo, e não derogava o brocardo que afirmava não poder ninguém transferir mais direitos do que possui²⁸. Para LAFAYETTE, Uma propriedade que existisse entre os contratantes mas não perante terceiros seria uma monstruosidade que repugna a inteligência humana²⁹.

Observe-se, no entanto, que para uma outra corrente, que não prevaleceu, o registro não implicava a tradição legal do bem, mas seria – tal como no sistema francês – meio de gerar publicidade de uma transmissão que já ocorreu pela celebração do contrato³⁰.

²⁷ Cf. A. TEIXEIRA DE FREITAS, *op. cit.*, p. 281.

²⁸ Cf. D. V. C. DE ALBUQUERQUE SOBRINHO, *Regimen Hypothecario Brasileiro (Legislação e Doutrina)*, 1ª Ed., Porto Alegre, Typographia da Livraria Americana, 1906, p. 26 (nota 9).

²⁹ Cf. LAFAYETTE RODRIGUES PEREIRA, *op. cit.*, p. 116 (nota 02).

³⁰ Cf. A. M. PERDIGÃO MALHEIROS, *op. cit.*, p. VI; J. DE OLIVEIRA MACHADO, *Manual do Oficial de Registro Geral e das Hypothecas – Tratado complete sobre a definição, criação, concurso, provimento, virtudes, direitos e deveres, permuta, graduações, férias, licenças, penalidades do cargo, bem como sobre a inscrição de hypotheca ou penhor e transcrição de transmissão de immoveis ou constituições de ônus reaes. Acompanhado de um formulário de instalação do registro, prenotação, especialização, recursos, extractos, etc.*, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, B. L. Garnier, 1888, p. 256; CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, *Instituições de Direito Civil*, Vol. IV, 13ª Ed., Rio de Janeiro, Forense, 1998, p. 90; W. de BARROS MONTEIRO, *Curso de Direito Civil – Direito das Coisas*, Vol. 3, 22ª Ed., São Paulo, Saraiva, 1983, pp. 104-105.

Promulgada a lei, e baixado seu regulamento, pelo Decreto 3.453 de 26 de abril de 1865, o primeiro passo foi a instalação do registro geral. Determinava o regulamento que este fosse criado em todas as comarcas do Império – tal como já ocorria no regime anterior – ficando a cargo de um dos tabeliães de sua cidade ou vila principal. Ficavam autorizados a assumir os “ofícios do registro geral” os tabeliães que já haviam sido designados para o Registro Hipotecário, bem como os “tabeliães especiais” que haviam sido investidos especificamente para aquele encargo, por nomeações na Côrte e capitais das províncias.

A data da instalação foi marcada para três meses após a entrada em vigor do regulamento, ocasião em que cessaria o funcionamento dos antigos registros hipotecários. E, o que é mais importante, esta mesma data fixava o início da eficácia dos registros das aquisições, bem como da sua imprescindibilidade.

Neste novo regime, o acesso às informações constantes dos registros ficava facilitado. Deveria ser criado um índice dos imóveis que figurassem, de modo direto ou indireto, nos diversos livros de registro, o “indicador real”, no qual seriam destinadas folhas específicas para cada freguesia integrante da comarca. E a indicação de casa imóvel no índice deveria conter dados acerca de sua denominação, se rural, ou rua e número, se urbano; o nome do proprietário; as diversas referências feitas a ele nos livros de registro; e eventuais anotações. Ainda, deveria ser criado um outro índice, que dissesse respeito às pessoas que figurassem nos diversos livros de registro, o “indicador pessoal”, contendo menção de seu nome, domicílio, profissão, e a indicação de referências feitas a ela nos livros de registro.

Com isso, passava a haver dois critérios de busca dos dados contidos no registro, imóveis e pessoas. E, diferentemente do que ocorria no regime anterior, a nova lei determinava que os oficiais deveriam fornecer certidões dos atos registrados a qualquer pessoa que as solicitasse, sem restrição, independente de seu interesse.

Para OLIVEIRA MACHADO, o ofício deveria ser desempenhado por oficiais sujeitos a um concurso especial, austero e exigente³¹. Na Côrte e nas capitais o ofício estava efetivamente sujeito a concurso. Já em outras comarcas, contudo, a situação era diversa. Não havia oficiais efetivos com esta atribuição, pessoas que o desempenhavam mediante comissão temporária, que independia de provimento vitalício e definitivo, e que não estava submetida

³¹ Cf. J. M. DE OLIVEIRA MACHADO, *op. cit.*, pp. 18-21.

ao concurso público, bastando designação pelo presidente da província. Com isso, fora da Côrte e capitais, a delegação acabava por ser um presente de políticos e juizes, mudando com a mudança destes³².

2.4. As modificações trazidas para o sistema pelos Códigos Civis de 1916 e 2002.

O advento do Código Civil de 1916 gerou grande polêmica entre os civilistas brasileiros da primeira metade do século XX³³, sobre ter sido introduzida ou não no Brasil a fé-pública registral dos sistemas de registro da matriz germânica. Este debate durou, ao menos, até os anos 40, e o cerne da discussão residia na interpretação que se deveria dar ao artigo 859 do Código: *Presume-se pertencer o direito real à pessoa, em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu.*

Se prevalecesse a posição que entendia pela introdução da fé-pública, ficariam respaldadas as aquisições de imóveis feitas por terceiros de boa-fé, ainda que, posteriormente, se constatasse que o alienante não era o real proprietário da coisa.

O principal expoente desta primeira corrente foi LYSIPPO GARCIA³⁴, segundo o qual o projeto do Código Civil tinha como objetivo obter a consolidação da propriedade imóvel, por meio da modificação do sistema existente anteriormente e da atribuição ao registro de força probante em relação a terceiros. Relata o autor que quando da tramitação do projeto de código civil foi suprimido um parágrafo ao mencionado artigo, o qual prescrevia que “a inscrição não induz prova de domínio que fica a salvo a quem de direito”.

Os traços mais marcantes do sistema germânico seriam, ainda segundo o autor, a força probante dos livros, com inscrições tidas por verdadeiras até prova em contrário; a legalidade, ou seja, a análise pelo encarregado pelo registro da conformidade com a lei dos vários títulos apresentados a registro, e o poder de recusá-los se inadequados; e a publicidade, ou seja, consistir o registro em base segura de conhecimento e de fácil demonstração do

³² Cf. J. M. DE OLIVEIRA MACHADO, *op. cit.*, pp. 22-23.

³³ Cf., por exemplo: P. AZEVEDO, *Registro de Imóveis (Valor da Transcrição)*, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, Livraria Jacintho, 1942; F. EULER BUENO, *Efeitos da Transcrição no regime do Código Civil Brasileiro*, 1ª. Ed., São Paulo, RT, 1941; SORIANO NETO, *Publicidade Material do Registro Imobiliário (Efeitos da Transcrição)*, Recife, Officina Gráfica da Tribuna, 1940.

³⁴ Cf. LYSIPPO GARCIA, *op. cit.*, pp. 103-109.

estado da propriedade imóvel. E nesse sentido teria trabalhado o autor do código de 1916, o que se percebia especialmente pela supressão desse parágrafo.

Da força probante do registro – a fé-pública registral - resultaria uma consequência muito importante: o eventual cancelamento do registro pelo qual o alienante de um bem o adquiriu, não atingiria o direito de terceiros adquirentes de boa fé e que contrataram a título oneroso. Assim, em tal sistema ficariam expostos a risco os contratantes, entre si; quem adquiriu o bem de pessoa que não registrou sua aquisição; e os terceiros de má fé, ou que adquiriram o imóvel a título gratuito. Por outro lado, ficariam protegidos os terceiros adquirentes de boa fé, e que contrataram a título oneroso. Ainda segundo o autor, o sistema francês – alternativa ao germânico - condicionava a segurança da propriedade à *probatio diabolica* dos glosadores medievais, ensejando a necessidade de investigação da genealogia da propriedade. Não se poderia admitir vigorar no país tamanha insegurança, criada por uma propriedade sempre vacilante³⁵.

A outra corrente – defendendo que o Código Civil de 1916 não implantou no Brasil o sistema germânico – teve sua defesa definitiva em obra publicada por SORIANO NETO³⁶, então catedrático de direito civil da Faculdade de Direito do Recife. Para o autor, em primeiro lugar, o parágrafo 891 do Código Civil Alemão – de onde se originou o artigo 859 do Código Civil Brasileiro – representaria, para o direito alemão, presunção meramente

³⁵ Também defenderam esta posição Clóvis Beviláqua (cf. C. BEVILÁQUA, *Direito das Coisas*, 1º. Vol., 4ª. Ed., Rio de Janeiro, Forense, 1956, pp. 124-125); Arnaldo Medeiros da Fonseca (Cf. A. MEDEIROS DA FONSECA, *O registro imobiliário e sua força probante em face do Código Civil – Efeitos da Transcrição*, in, *Arquivo Judiciário*, XLII (1937)); Francisco Bertino Almeida Prado (Cf. F. B. DE ALMEIDA PRADO, *Eficácia Probatória do Registro*, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, Freitas Bastos, 1943, pp. 121-122); Pontes de Miranda (Cf. F. C. PONTES DE MIRANDA, *Tratado de Direito Privado – Parte Especial – Direito das Coisas: Propriedade. Aquisição da propriedade imobiliária.*, Vol. XI, 1ª. Ed, Rio de Janeiro, Borsoi, 1955, pp. 206-207); dentre outros.

³⁶ Cf. J. SORIANO NETO, *Publicidade Material do Registro Imobiliário (Efeitos da Transcrição)*, Recife, Oficina Gráfica da Tribuna 1940. O autor foi acompanhado por Virgílio Sá Pereira (cf. V. SÁ PEREIRA, *Manual do Código Civil*, Vol. VIII , Rio de Janeiro, Jacintho Ribeiro dos Santos, 1924, p. 110), Gondim Filho (cf. J. G. C. GONDIM FILHO, *Transcrição e Domínio no Código Civil*, in, *Revista de Direito*, Vol. 68, p. 257-263), Fernando Euler Bueno (cf. Cf. F. EULER BUENO, *Efeitos da Transcrição no regime do Código Civil Brasileiro*, 1ª. Ed., São Paulo, RT, 1941, pp. 24-36); dentre outros.

processual, não servindo de base à fé pública. Segundo ele, a unanimidade dos juristas alemães afirmava que a fé pública não estava no parágrafo 891, sim no parágrafo 892:

§ 892: Reputa-se exato o teor do registro fundiário a favor daquele que adquire, por ato jurídico, um direito sobre um imóvel ou um direito sobre um tal direito, a menos que não esteja inscrita uma contradita contra a exatidão ou não seja conhecida do adquirente a inexatidão.

Assim, o parágrafo 891 geraria apenas presunção *iuris tantum* de verdade do registro, regulando o ônus da prova em eventual ação judicial. Poderia aquele cujo nome constava do registro, com base nele, propor ações reais sem necessidade de provar a exatidão do registro, restando legitimado pela aparência de legalidade.

Em segundo lugar, seria impensável, do ponto de vista do sistema de publicidade como um todo, transplantar para o direito brasileiro da época, ou para o direito francês, a regra da fé-pública registral. Esta seria inerente ao registro fundiário, ou seja, um sistema baseado em matrículas individualizadas de todos os imóveis da circunscrição, cadastro atualizado com elementos de agrimensura e cartografia, e legalidade no exame dos títulos; enquanto que no sistema então vigente no Brasil os registros eram feitos em ordem cronológica, sem atender às regras do direito formal germânico. Ademais, a adoção da fé-pública poderia trazer um risco à segurança jurídica. Se, por um lado, esta gerava segurança para o tráfego jurídico – as transmissões imobiliárias – por proteger o terceiro adquirente de boa-fé, por outro poderia fazer com que um proprietário perdesse seu bem sem culpa e sem direito a indenização. Com isso, ter-se-ia tão somente um deslocamento do problema: a insegurança não mais atingiria os terceiros adquirentes de boa-fé, mas sim os proprietários. Finalmente, não havia no sistema brasileiro a abstração do sistema alemão: o registro no direito brasileiro era causal, ou seja, permanecia vinculado ao título que lhe dera origem. Assim, tal como no sistema da Lei 1.237 de 1864, o registro mantinha as características de tradição solene do imóvel.

Retomando as idéias da primeira corrente, SERPA LOPES³⁷, respondendo às críticas de Soriano Neto, afirmou não haver um real vínculo de necessidade entre os efeitos materiais da publicidade registral e a existência de um cadastro. Para ele, seria exagerada a idéia de que qualquer sistema de publicidade não baseado no cadastro, e, portanto, sujeito a uma constante

³⁷ Cf. M. M. SERPA LOPES, *Tratado dos Registros Públicos*, Vol. I, 4ª. Ed., Rio de Janeiro, Freitas Bastos, 1960, pp. 70-85.

necessidade de sincronia entre o estado jurídico e o estado geodésico dos imóveis, estivesse fadado ao insucesso. A função do cadastro era fixar o conteúdo físico, limites e situação do imóvel; e a do livro de registro imobiliário fixar o direito de propriedade e suas modificações.

A falta de cadastro, com isso, não seria óbice à atribuição ao registro da eficácia de prova cabal da propriedade. E isto porque, em primeiro lugar, os limites e característicos do imóvel sempre foram requisitos do registro de imóveis brasileiro, cuja falta acarretava, segundo a jurisprudência, a nulidade do registro. Havia, portanto, individualização da propriedade. Por outro lado, o livro imobiliário era complementado por um repertório de nomes dos titulares, permitindo facilmente saber quais imóveis pertenciam a uma dada pessoa. Em segundo lugar, a abstração ou causalidade do registro em relação ao contrato que originaria o registro inscrição não eram características essenciais do sistema, uma vez que o sistema alemão baseava-se na abstração do registro, mas o sistema suíço era causal – e, no entanto, ambos pertencem à família do sistema germânico de publicidade imobiliária. Em terceiro lugar, o princípio da continuidade – não existente no sistema alemão – longe de afastar os efeitos da força probatória dos livros de registro, os auxiliava, por gerar precisão e visibilidade do domínio. Em quarto lugar, a existência do procedimento de “dúvida registral” dava ao encarregado do registro prerrogativas semelhantes às que tinha o encarregado do sistema germânico, afirmando o vigor do princípio da legalidade. Em quinto lugar, a responsabilidade do Estado pelas faltas ocorridas quando do registro transcrição – apontada como requisito do sistema germânico – seria matéria dissociada da eficácia probatória dos livros de registro; e, ainda, dever-se-ia dizer que talvez os oficiais fossem melhores fiadores de seus atos do que o próprio estado, cuja responsabilidade por seus atos era matéria polêmica, não estando totalmente afastada. Enfim, segundo ele, dar ao artigo 859 do Código a função de gerar uma presunção puramente processual seria criar um corpo estranho no organismo jurídico nacional, gerando um sistema que não participa nem do “esplendoroso” sistema germânico, nem do “bisonho” sistema francês.

PHILADELPHO AZEVEDO³⁸ apresenta argumentos semelhantes em favor da adoção da fé-pública registral, diagnosticando que o próprio sistema alemão tinha suas imperfeições – por exemplo, a existência de um negócio no contrato de compra e venda e de outro no ato de transmissão, tecnicismo distante da realidade; o enorme desprezo pela posse; a ocorrência ocasional de o mesmo imóvel figurar em mais de uma folha de registro, com proprietários

³⁸ Cf. PHILADELPHO AZEVEDO, *Registro de Imóveis (Valor da Transcrição)*, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, Livraria Jacintho, 1942.

diferentes – o que não fazia com que deixasse de ser o melhor. Assim, eventuais riscos não poderiam impedir o desenvolvimento do sistema também no direito brasileiro. A realização de um cadastro seria impossível a curto prazo, e dependeria de levantamentos cartográficos e geodésicos. Mas isto não tornaria o sistema de força probante dos livros impossível no Brasil. Em primeiro lugar, a identificação de imóveis urbanos era fácil, o que muito contribuiria para a regularização dos títulos. E mesmo quanto aos imóveis rurais, muitos deles já estavam perfeitamente individualizados e identificados, especialmente os mais valiosos, pois o interesse econômico seria acompanhado de cautelas e garantias. Com tudo isso, a solução para o Brasil deveria, mesmo, ser buscada em um sucessor do velho registro hipotecário, que deveria ser aperfeiçoado tanto quanto possível, especialmente pela adoção da fé-pública registral.

A despeito dos esforços em defesa da implantação do sistema germânico, ao final acabou prevalecendo a idéia de que o artigo 859 apenas gerava uma presunção relativa, de natureza processual, e que os terceiros adquirentes de boa fé não estavam protegidos contra a evicção³⁹.

Isto foi consagrado no artigo 1.247 do Código Civil de 2002, o qual tem a seguinte redação: “*Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule. Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente*”. Ou seja, nos termos do Código, não fica o terceiro adquirente de boa-fé protegido contra a eventual reivindicação pelo proprietário, após o cancelamento do registro que o espoliou.

2.5. As modificações trazidas pela Lei 6.015 de 1973.

A Lei 6.015 de 1973, norma relativa do direito formal de registro, e não ao direito material, não inovou na matéria relativa a seus efeitos. Contudo, trouxe mudanças profundas à sua forma, pela adoção do fôlio real.

Este, materializado na matrícula, organiza os vários atos de registro e averbação em uma folha, que corresponde a um dado imóvel. Ou seja, diferentemente do que ocorria desde 1864 – em que os diversos atos de registro eram praticados em folha coletiva, e

³⁹ Cf. SILVIO RODRIGUES, *Direito Civil – Direito das Coisas*, Vol. V, 5ª Ed., São Paulo, Saraiva, 1975, pp. 92-93; W. de BARROS MONTEIRO, *op. cit.*, p. 105; CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, *op. cit.*, pp. 90-94.

segundo a ordem cronológica de sua apresentação – os atos passam a ser escriturados tendo o imóvel como base.

A adoção do fôlio real – e, conseqüentemente, da base real, ou seja, da organização do registro segundo os imóveis – está intimamente ligada ao princípio registral da unidade matricial. Segundo este princípio, cada matrícula deve conter um único imóvel, e ser por ela abrangido por inteiro; e a cada imóvel deve corresponder uma única matrícula⁴⁰.

A adoção deste sistema não gera propriamente um cadastro, já que cada matrícula contém a representação de um dado e específico imóvel. No entanto, o princípio da unitariedade matricial conforma o sistema de registro a eventual cadastro gráfico que se crie, possibilitando a correspondência de cada parcela a uma determinada matrícula⁴¹.

3. Breve exposição das atuais classificações aplicáveis aos sistemas de registro de imóveis no direito comparado.

A doutrina brasileira tradicional⁴² classificava os sistemas de registro em vigor na legislação comparada em duas grandes famílias: a do sistema francês e a do sistema alemão. No sistema francês, o registro não seria elemento da transmissão da propriedade – já que esta se dá pelo próprio contrato – mas mero elemento de publicidade do negócio. Dessa maneira, se, após o registro, se viesse a constatar que a pessoa que figurava nos assentos como titular do bem não era verdadeiramente a proprietária, a alienação que porventura houvesse realizado restaria desprovida de eficácia. Já no sistema alemão, haveria uma presunção absoluta de que o direito real pertence à pessoa em nome de quem está registrado, de maneira que quem adquire um bem daquele que figura no registro como seu titular fica protegido, salvo se constasse do próprio registro a existência de alguma impugnação àquele direito.

O sistema em vigor no Brasil não estaria acomodado em nenhuma das duas famílias, pelo que se dizia que adotara uma posição intermediária: o registro gera presunção de propriedade, mas esta pode ser afastada mediante prova em contrário.

⁴⁰ Cf. R. DIP, *Da Unitariedade Matricial*, in, *Registro de Imóveis (Vários Estudos)*, 1ª Ed., Porto Alegre, Safe, 2005, p. 345.

⁴¹ Cf. R. DIP, *op. cit.*, p. 346.

⁴² Cf., por exemplo, S. RODRIGUES, *op. cit.*, pp. 423-424.

No entanto, novas classificações têm sido propostas pela doutrina estrangeira, e são úteis à compreensão da nova conformação que a Lei 13.097 de 2015 deu ao registro de imóveis brasileiro.

MONICA JARDIM⁴³ classifica os sistemas entre: a) aqueles em que o registro gera presunção de exatidão em favor daquele que consta como titular (princípio da legitimação) e efetiva exatidão, por força de lei, em face do terceiro adquirente de boa-fé (princípio da fé-pública registral); b) aqueles em que o registro gera presunção de exatidão em favor daquele que consta como titular (princípio da legitimação) e efetiva exatidão, por força de lei, em favor do terceiro adquirente após a prescrição da ação de reivindicação do verdadeiro proprietário (princípio da fé-pública registral); e c) aqueles em que há apenas a inoponibilidade a terceiros dos direitos não levados a registro quando deveriam tê-lo sido.

Os que se enquadram na primeira categoria têm como protótipo o sistema alemão. Neste sistema, os efeitos reais independem do negócio obrigacional que ensejou a transmissão (*Verpflichtungsgeschäft*), mas de um negócio de disposição (*Verfügungsgeschäft*) – abstrato em relação ao negócio obrigacional – seguido do registro no livro de registros. A distinção entre os dois negócios está no seu objeto: um trata das obrigações entre as partes, e o outro do direito real que será constituído. Assim, há, segundo a autora, um “modo complexo” de aquisição, que abrange o negócio de disposição e o registro, mas não o negócio obrigacional. O registro, assim, é constitutivo, já que somente ocorre a transmissão quando o assento está realizado no livro fundiário; mas não é obrigatório, já que não há qualquer dispositivo legal que determine coativamente a sua realização (não obstante, segundo a autora, a sua imprescindibilidade para a transmissão do direito acabe agindo sobre a vontade do interessado com mais força do que qualquer coação). Estão, portanto, presentes a legitimação, pela qual o registro é presumidamente correto, desde que não se prove o contrário, o que atribui a seu titular a possibilidade de fazer valer seu direito, e dele dispor; e a fé-pública registral, pela qual o conteúdo do registro vale como exato, por força de lei, em favor do terceiro adquirente de boa-fé, nas situações em que a situação que consta do registro discrepa da situação real. Ou seja, a boa-fé do terceiro adquirente acaba por suprir a eventual falta de direito pelo alienante, bem como toma por inexistente qualquer ônus ou restrição que não constasse do registro. Por essa razão, neste sistema tem grande importância o “assento de protesto ou contradição” (*Widerspruch*), pelo qual pode um interessado – o verdadeiro proprietário, por exemplo-

⁴³ Cf. *Efeitos Substantivos do Registro Predial – Terceiros para Efeitos de Registro*, 1ª Ed., Coimbra, Almedina, pp. 179-248.

tornar pública a existência de uma oposição à exatidão do registro, e, por conseguinte, afastar a proteção que a fé-pública concederia a terceiros adquirentes contra sua pretensão.

Os sistemas que se enquadram na segunda categoria têm como protótipo o sistema austríaco, conhecido como “sistema tabular” ou “do livro fundiário” (*Landtafeln*). Neste sistema, a transmissão da propriedade se dá pela conjugação de um título e um modo de aquisição. Diferentemente do que se dá no sistema anterior, o título se confunde com o contrato, ou seja o negócio jurídico obrigacional (não obstante possa, também, consistir em outras fontes, como uma decisão judicial, ou uma disposição legal, por exemplo); e o modo de aquisição, em se tratando de imóveis, é a “entabulação” (*Einverleibung* ou *Intabulation*) – o registro no livro fundiário, após a celebração de um negócio real (*Verfügungsgeschäft*). Assim, neste sistema três são os elementos envolvidos na transmissão da propriedade: um negócio obrigacional válido, como uma venda, permuta etc, que não tem efeitos reais, mas age como justa causa da transmissão; um negócio real, celebrado em cumprimento ao negócio obrigacional, e cuja validade depende da validade deste (sendo, portanto, causal); e a entabulação no livro de registro, atendidos os requisitos anteriores. Assim, o sistema é causal, já que a transmissão do direito fica vinculada à validade do negócio obrigacional; e é constitutivo, já que o negócio *per se* não tem o condão de transmitir o direito. Quanto aos seus efeitos, está dotado da legitimação, tal como ocorre no sistema anterior; e também da fé-pública, não obstante esta, para operar plenamente seus efeitos, dependa do atendimento de três requisitos: a) não constar do registro qualquer impugnação à sua exatidão, nem ser verificável qualquer inexatidão a partir de sua leitura; e b) a boa-fé do terceiro adquirente; e c) ocorrer a prescrição da ação judicial concedida ao verdadeiro proprietário para obter o cancelamento do registro e reivindicar a propriedade (que é de 60 dias, se tiver havido sua notificação da ocorrência do registro; ou três anos, se não tiver havido esta notificação).

E os sistemas que se enquadram na terceira categoria têm como matriz o sistema francês, no qual os direitos reais sobre imóveis são adquiridos, modificados e extintos independentemente de registro – pelo simples contrato – mas, se legalmente sujeitos a serem registrados, somente são oponíveis erga omnes, e, portanto, consolidados em face de terceiros após a realização desta providência. Assim, o titular de um direito que deveria ter sido registrado, mas não foi, não poderá fazer valer sua posição contra quem obteve o registro. É, portanto, consequência da falta de registro sua “inoponibilidade”: os direitos são válidos e eficazes, mas não podem ser opostos a terceiros que tenham adquirido, do mesmo autor, direitos sobre o mesmo bem, e os registraram. Não há, por outro lado, nem legitimação, nem fé-pública registral. O registro não gera qualquer presunção, ainda que relativa, de que o

direito existe, e pertence a quem consta do registro; e não fica o terceiro adquirente de boa-fé protegido contra a inexistência do direito do alienante, ou contra defeitos que atinjam atos anteriores na cadeia de transmissões. E, com isso, o verdadeiro proprietário que ajuíza reivindicação em face do possuidor que consta do registro como adquirente vê prevalecer seu direito, e poderá opor seu direito até mesmo contra quem adquira o bem do réu, mesmo que a existência da ação não constasse do registro.

BENITO ARRUÑADA⁴⁴ propõe outra classificação, que distingue os sistemas entre “registros de documentos” e “registros de direitos”.

Os registros de documentos são caracterizados por funcionarem como depósitos de documentos relativos a transações sobre imóveis, e passaram a ter algum êxito a partir do momento em que os tribunais atribuíram prioridade aos documentos depositados em primeiro lugar, ainda que os negócios neles contidos houvessem sido celebrados após outros não registrados, ou registrados em segundo lugar. Esta inversão de prioridade tenderia a estimular os adquirentes dos direitos a depositar no registro seus documentos (pois temiam perder seu direito para alguém que adquirisse direitos sobre o mesmo bem, e depositasse seu documento). Contudo, é possível a existência de outros direitos cujos títulos não foram depositados, e que podem, portanto, atingir as partes de um negócio cujo documento foi depositado. A prática deste sistema, em especial nos Estados Unidos, demonstrou que estes registros são por vezes bastante incompletos, e, com isso, surgiram profissionais especializados em analisar a qualidade dos vários documentos arquivados, bem como – dada a incompletude dos registros – seguros destinados a garantir a qualidade das aquisições. Ainda, os registros de documentos admitem o depósito de quaisquer documentos que respeitem certos requisitos formais mínimos, como a data de assinatura e a identificação das partes, independentemente de sua legalidade ou colisão com direitos reais preexistentes, o que gera externalidades negativas: documentos depositados que digam respeito ao imóvel em questão e cujo conteúdo seja incompatível com a ordem jurídica vigente deverão ser objeto de análise por profissionais habilitados a cada novo negócio, recriando-se a filiação dos direitos. Assim, se demonstrado, em juízo que o direito do vendedor era defeituoso, o comprador o perde em favor do verdadeiro proprietário. Está, portanto, protegido apenas por uma regra de responsabilidade em face do vendedor, mas não por uma regra de propriedade⁴⁵.

⁴⁴ cf. *Instituciones del intercambio impersonal: Teoría y método de los registros públicos*, 1a. Ed., Cizur Menor, Editorial Aranzadi, 2013, pp.98-104.

⁴⁵ Em artigo clássico publicado nos anos 70, GUIDO CALABRESI e A. DOUGLAS MELAMED (cf. *Property Rules*,

Já os registros de direitos caracterizam-se por definir os próprios direitos, já que realizam uma depuração obrigatória dos títulos antes de admitirem o seu ingresso. Tal como ocorre nos registros de documentos, os títulos primeiramente apresentados a registro contam com prioridade; mas após sua apresentação, serão analisados pelo registrador, de modo a se encontrar qualquer elemento que possa prejudicar outros direitos reais. Assim, somente realizará o registro quando estiver convicto de que o título não prejudica qualquer direito real anterior; ou, se o fizer, tal se dá com o consentimento do seu titular.

Por outro lado, ao vislumbrar risco de dano, ou ausência de consentimento válido, o registro é negado. Com isso, o registro terá por objetivo eliminar incertezas e assimetrias de informação, ao reduzir os dados constantes do registro àquilo que passou pelo processo de depuração em que consiste a qualificação registral. A informação gerada pelos registros de direitos, idealmente, será perfeitamente conformada à realidade, protegendo o proprietário anterior e o adquirente. Para isto, devem ser observados três princípios: a) o registro deve refletir a realidade jurídica do imóvel, de maneira a não ser necessária qualquer investigação fora dele; b) o registro somente declarar ao público direitos validamente constituídos, dispensando interessados de investigar sua cadeia filiatória; e c) danos causados por defeitos registrais devem ser indenizados.

Isto sendo observado, o registro terá o condão de criar direitos inatacáveis, pelo que terceiros adquirentes de boa-fé que houverem confiado no registro estarão – salvo em caso de defeito do próprio ato de registro – protegidos por uma regra de propriedade, até mesmo contra o verdadeiro proprietário, cabendo a esta proteção por regra de responsabilidade contra quem o espoliou de seu direito.

Liability Rules, and Inalienability: One View of the Cathedral, in, *Harvard Law Review*, 85, (1972)) sustentam que o Estado possui essencialmente três meios de fazer valer (*to enforce*) um certo direito (*entitlement*) que concede a alguém: a proteção por uma regra de propriedade; a proteção por uma regra de responsabilidade (*liability*); e a estipulação de uma inalienabilidade. A proteção por uma regra de propriedade implica a circunstância de um certo direito somente poder ser retirado de seu titular se este consentir, e pelas condições que estabelecer. Segundo FERNANDO P. MÉNDEZ GONZÁLEZ (*Fundamentación Económica Del Derecho de Propiedad Privada e Ingeniería Jurídica Del Intercambio Impersonal*, 1ª. Ed., Cizur Menor, Editorial Aranzadi, 2011, p, 89), é desejável a situação na qual as titularidades sobre direitos reais imobiliários sejam protegidas por regras de propriedade. Já na proteção por uma regra de responsabilidade, um terceiro pode retirar ou afetar o direito de alguém, devendo pagar por isso um valor objetivamente determinado – ou seja, uma indenização cujo valor é fixado não pelo titular do direito, mas por um terceiro imparcial – o Estado. Finalmente, pela inalienabilidade a alienação voluntária de um certo direito fica proibida em uma ou mais situações, ainda que seu titular com ela consentisse.

4. A Lei 13.097/2015 e a nova conformação do sistema brasileiro de registro de imóveis.

A Lei 13.097 foi promulgada no dia 19 de janeiro de 2015, e trouxe disposições importantes para a matéria do registro de imóveis em seus artigos 53 a 62. Por razões políticas, esta mesma lei tratou de assuntos com conteúdo muito diferente daquele que é objeto do presente trabalho, como, por exemplo, a desoneração tributária de partes utilizadas em aerogeradores (artigo 1º), a devolução ao exterior de mercadoria importada não autorizada (artigo 9º), pequenas centrais hidrelétricas (artigos 108 a 110), dentre muitos outros .

No entanto, os dispositivos contidos nos artigos 53 a 62 já estavam em vigor, por conta da Medida Provisória 656 de 2014. A exposição de motivos da Medida Provisória revela a intenção presente nesta nova legislação: *“O Projeto de Medida Provisória visa também adotar o princípio da concentração⁴⁶ de dados nas matrículas dos imóveis, mantidas nos Serviços de Registro de Imóveis”*.

Esta reunião de informações no registro é justificada, ainda nos termos da exposição de motivos da Medida Provisória, por razões econômicas: *“Atualmente, a operação de compra e venda de um imóvel é cercada de assimetria de informação. De um lado, o vendedor tem informações mais precisas sobre sua própria situação jurídica e financeira e sobre a situação física e jurídica do imóvel. Do outro lado, o comprador e o financiador não possuem, de pronto, essas informações, devendo buscá-las em fontes fidedignas(...)”*.*“Seja pelo custo de realizar a totalidade das citadas consultas, seja pelo tempo que seria despendido para sua efetivação, ou ainda pela inexecutabilidade de tal medida, os potenciais compradores dos imóveis e mesmo as instituições financeiras que os financiam e, conseqüentemente, os utilizam como garantia ao financiamento concedido, restringem-se, na grande maioria das vezes, a realizar consultas nos órgãos que guardam uma relação geográfica mais próxima com o imóvel. Ou seja, por desconhecimento ou economicidade, os agentes deixam de trabalhar com a totalidade das informações necessárias para aferir o risco e, conseqüentemente, o efetivo preço da transação e as consolidam com um “vácuo*

⁴⁶ Este princípio, defendido desde muito tempo por DÉCIO ANTONIO ERPEN e JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA, significa que todos os atos ou fatos vinculados a um certo objeto devem ser publicitados por um mesmo e único órgão. Pelo princípio, portanto, devem convergir ao registro de imóveis e nele estarem reunidas quaisquer informações relevantes do imóvel, donde o nome *concentração*. A respeito, cf. D. A. ERPEN e J. P. LAMANA PAIVA, *Registros Públicos*, in RT 610 (1986).

informacional”, que possibilita, no futuro, a contestação ou reversão da operação.”; vale dizer, está presente na criação da nova lei a idéia de que concentrando-se as informações sobre a situação jurídica de um imóvel em um único repositório obtém-se uma redução na assimetria de informações, em benefício do adquirente, bem como um aumento na segurança jurídica.

Contudo, além desta concentração de informações na matrícula do imóvel, a Lei 13.097 trouxe, como modificação mais relevante para o sistema brasileiro de registro de imóveis, um reforço de sua eficácia; e isto foi feito pelo emprego de dois mecanismos diferentes: a inoponibilidade e a fé-pública registral⁴⁷, das quais já se tratou. Levando em conta este reforço de eficácia, a lei instituiu três modalidades de proteção gerada pelo registro, as quais variam em requisitos e efeitos, conforme a situação da pessoa protegida.

Duas delas repercutem mais diretamente na governança fundiária, e delas se tratará com mais vagar. Já a terceira tem em vista especificamente imóveis urbanos, e por isso dela apenas se fará menção.

A primeira modalidade de proteção tem por objeto na inoponibilidade a terceiros de certas circunstâncias não inscritas previstas expressamente pela lei. Está presente no artigo 54 *caput*, da lei, e consiste na proteção ao adquirente, credor ou terceiros, independente de boa-fé, relativamente aos atos expressamente indicados pela lei: assim, negócios jurídicos em geral, que tenham por objeto constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis, são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes nas situações constantes dos seus incisos I a IV, e somente elas.

Assim, quem eventualmente venha a adquirir o bem, ou venha a recebê-lo em garantia, fica protegido contra ações reais e pessoais reipersecutórias, constrições judiciais, execuções ajuizadas ou ações em geral em fase de cumprimento de sentença, restrições administrativas ou convencionais ao gozo do direito registrado, ordens de indisponibilidade, ou quaisquer outras ações judiciais cujos resultados possam reduzir o titular do bem à insolvência, desde que qualquer destas circunstâncias não tenha sido levada à matrícula no registro de imóveis. Seu objetivo é assegurar a eficácia de negócio que constitua, modifique ou transfira direitos sobre o imóvel (alienações, constituição de direitos reais limitados etc), recebendo a proteção aquele que deles se beneficie. E a proteção se dá contra atos

⁴⁷ Também entende que a fé-pública registral foi introduzida no Brasil pela Lei 13.097/2015 MARINHO DEMBINSKI KERN (cf. *A Lei 13.097/15 adotou o princípio da fé pública registral?*, in, *RDI* 78 (2015), pp. 55-57).

precedentes, sejam eles relativos ao alienante, diretamente; ou a anteriores titulares do bem.

No entanto, esta modalidade protege estas pessoas apenas em relação às hipóteses já mencionadas, e que foram previstas de maneira expressa no artigo 54 da lei. De maneira geral, estas dizem respeito a riscos à solvência dos anteriores titulares; à existência de restrições sobre o gozo do bem; ou à litigiosidade da coisa (existência de ações reais ou pessoais reipersecutórias em curso).

Por outro lado, caberá ao interessado na oponibilidade ao adquirente dos atos anteriores providenciar a sua inscrição na matrícula dos imóveis que queira ver atingidos por eles, sob pena de inoponibilidade. Assim, inoponíveis são os direitos mencionados nos incisos ao artigo 54, se não publicitados mediante sua inscrição na matrícula. Pode-se dizer, com isso, que há um ônus jurídico imposto a estes interessados de levar ao registro o fato que os beneficia. Não o fazendo, abrem mão de sua oponibilidade.

Em regra, esta inscrição não depende de decisão judicial específica, bastando que se apresente ao registro requerimento instruído com certidão que comprove o ato. Contudo, excepcionalmente na hipóteses do inciso IV, há necessidade de decisão judicial específica. Este diz respeito a outros tipos de ação, isto é, ações judiciais que não sejam execuções, nem estejam em fase de cumprimento de sentença, mas cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir o proprietário do bem à insolvência. Caberá a este, preferencialmente, indicar os bens sobre os quais a averbação deverá recair; e deve o juiz restringi-la a quantos bastem para garantir a satisfação do direito. Recebida a ordem, o oficial a prenota e a cumpre, ou devolve com exigências em cinco dias; e, após o cumprimento, deve comunicar o fato ao juiz, no prazo de dez dias.

A segunda modalidade de proteção trazida pela nova lei é mais ampla, e tem por objeto proteção geral ao terceiro de boa-fé, pela eficácia material do registro. Tem sua sede no parágrafo único do artigo 54, pelo qual os terceiros de boa-fé que adquiram ou recebam o imóvel em garantia ficam protegidos, inclusive para fins de evicção, contra situações jurídicas não inscritas, salvo certas exceções, previstas expressamente pela lei. Esta segunda modalidade, portanto, protege os terceiros contra quaisquer outras situações jurídicas, como, por exemplo, a de verdadeiro proprietário, que foi espoliado pela transmissão. Com isso, limita a possibilidade de reivindicação do bem, por um lado, bem como da sua evicção, por outro.

Há aqui, efetivamente, fé-pública registral. Ainda que o alienante não fosse o verdadeiro proprietário, e ainda que houvesse um título viciado na cadeia de transmissões, fica o terceiro protegido. Vale dizer, o registro terá eficácia material, criando, em alguns casos,

direito onde ele não havia. Esta segunda modalidade tem por objetivo proteger terceiros de boa-fé que venham a adquirir ou receber em garantia direitos sobre imóveis, contra “situações jurídicas” não constantes da matrícula – por exemplo, a situação de verdadeiro proprietário; ou a situação jurídica de credor.

Como se disse, diferentemente do que ocorre na primeira modalidade, há aqui exigência de boa-fé. Neste último caso não há ainda uma ação judicial ajuizada, uma ordem de indisponibilidade proferida, ou uma restrição convencional ou administrativa que atinja diretamente o bem. No entanto, há uma situação que gera risco – por exemplo, um defeito na cadeia de transmissões por conta da falsidade de uma escritura, a existência de um crédito ainda não ajuizado etc. Desse modo, não havia ainda um título que pudesse ser levado ao registro, não vigorando, para o credor, ou para o verdadeiro proprietário, o mesmo ônus que vigora na primeira modalidade. Essa a razão, portanto, da exigência de mais um elemento como requisito da proteção: a boa-fé do adquirente.

O ônus de demonstrar a má-fé do adquirente caberá ao titular da situação jurídica não inscrita, prejudicial ao adquirente. Contudo, terá este interessado a possibilidade de fazê-lo, diferentemente do que ocorre na primeira modalidade de proteção, em que a má-fé do adquirente é irrelevante se o fato em questão não foi publicitado na matrícula.

O que significa “terceiro” aqui? Por terceiro entende-se alguém que não adquiriu o bem ou direito diretamente daquele que teve sua situação jurídica violada. Assim, por exemplo, se “B” compra o bem de alguém que se passa por “A”, proprietário do bem, esta pessoa “B”, mesmo que esteja de boa-fé, não contará com a proteção da eficácia material do registro. Já se “B” comprou de “A” – que se passou pelo proprietário tabular – e vendeu o bem a “C”, então “C”, se de boa-fé, contará com a proteção.

Há, contudo, exceções muito relevantes, e que podem comprometer sua eficácia na melhoria da governança fundiária brasileira.

A primeira exceção trata das hipóteses de aquisição ou extinção da propriedade que independam de registro, como as aquisições originárias, ou *causa mortis*. Assim, se alguém adquire imóvel do titular tabular e registra a transmissão, ainda assim o perderá em favor de quem outra pessoa que já o tenha adquirido por meio de usucapião, ainda que a ação não constasse da matrícula, ou mesmo que não houvesse sido ainda ajuizada. O mesmo ocorrerá se adquirir o bem de herdeiro aparente, e o verdadeiro herdeiro vier a reivindicá-lo. Com isso, não bastará ao adquirente verificar a matrícula do bem: por exemplo, se este estiver eventualmente na posse de ocupantes que reúnam os requisitos para adquiri-lo por usucapião, prevalecerá o direito de tais ocupantes contra o adquirente tabular, sendo, ainda,

imprescindível a verificação desta circunstância *in loco*.

A segunda exceção diz respeito ao disposto nos artigos 129 e 130 da Lei 11.101/2005 (Lei de Falências), que tratam da ineficácia de certos negócios praticados pelo falido em relação à massa falida.

E a terceira exceção, constante do artigo 58 da Lei 13.097, trata da aquisição e oneração de imóveis públicos, pertencentes à União, Estados, Distrito Federal, Municípios, suas fundações e autarquias. Dessa maneira, ainda que um imóvel esteja registrado como pertencente a um particular, se, posteriormente, mediante os instrumentos próprios, se constata que na verdade se trata de imóvel público – terra devoluta, por exemplo - o terceiro que o adquiriu de quem figurava como proprietário tabular não ficará protegido, ainda que estivesse de boa-fé.

São, portanto, exceções de grande importância, e que poderão acabar por comprometer a segurança do registro, e o alcance dos objetivos declarados na exposição de motivos da nova lei, sendo salutar, *de lege ferenda*, a discussão sobre a conveniência ou inconveniência de sua manutenção no sistema.

Finalmente, a terceira **modalidade de proteção consiste em uma proteção especial concedida aos adquirentes de unidades autônomas condominiais ou lotes, pela eficácia material do registro**. Há, novamente, proteção contra evicção ou decretação de ineficácia, e com isso, fé-pública registral. Ou seja, o adquirente, nestes casos, fica protegido contra a possibilidade de o “verdadeiro proprietário” reivindicar o bem, bem como contra a possibilidade de os credores do alienante (os quais ficam sub-rogados no preço pago, ou no crédito) buscarem a ineficácia da alienação. A diferença desta proteção “facilitada” em relação à modalidade geral de proteção pela eficácia material está em não ser exigida a boa-fé do adquirente, o que se faz com o objetivo de se estimular os empreendimentos imobiliários.

5. Conclusão.

O sistema brasileiro de registro de imóveis, em sua origem, tinha por objetivo gerar segurança para as hipotecas, e, com isso, fomentar o crédito baseado em garantias reais. Assim, foi formatado para esta finalidade, ficando o registro das aquisições de propriedade a ela subordinado.

Com isso, não poderia, em princípio, servir de base a mecanismos de governança fundiária, já que antes de ser um registro de propriedades, era um registro de contratos garantidos por hipoteca.

No entanto, já desde a lei de 1864 – e durante a vigência do Código Civil de 1916 – muitas vezes houve que tentaram implantar no Brasil a segurança jurídica proporcionada pela fé-pública registral, gerando certeza dos direitos registrados. Apesar disso, durante muito tempo predominou o entendimento de que o país não estaria ainda preparado para isso, mantendo-se o sistema em que o registro era equiparado à tradição do bem, e concedia ao titular do direito registrado tão somente a legitimação.

No entanto, a Lei 13.097 de 2015 altera este quadro, atribuindo ao registro de imóveis brasileiro a fé-pública registral, e, com isso, modificando pilares fundamentais do sistema. Com isso, o sistema brasileiro passa a conceder proteção “forte” a terceiros, na terminologia de Mônica Jardim. Contudo, permanece sendo causal, ou seja, ficando a validade do registro condicionada à validade do negócio obrigacional, pelo que aproxima-se, segundo a classificação proposta por esta autora, do sistema austríaco da “entabulação”.

Por outro lado, passa a consistir de maneira definitiva em um sistema de registro de direitos, concedendo, aos terceiros adquirentes de boa-fé, proteção mediante uma regra de propriedade, na terminologia de Calabresi e Melamed.

Há, com isso, ganhos para o papel que o registro de imóveis desempenha na governança fundiária: suas informações se tornam mais confiáveis, já que, mediante a circulação do bem, os elementos anteriores da cadeia filiatória passam a ter reduzida importância.

Apesar disso, suas exceções comprometem estes ganhos, abrindo flancos importantes na segurança jurídica. Com efeito, estas exceções fazem com que não seja ainda possível dizer que a informação oferecida pelo registro será plenamente confiável.

Finalmente, caberá a jurisprudência – que ainda não se debruçou sobre o tema – definir o real alcance dos dispositivos contidos na lei, de maneira a fazer valer, efetivamente, os efeitos da fé-pública registral.

6. Bibliografia.

ALBUQUERQUE SOBRINHO, Diogo Velho Cavalcanti de, *Regimen Hypothecario Brasileiro (Legislação e Doutrina)*, 1ª Ed., Porto Alegre, Typographia da Livraria Americana, 1906.

ALMEIDA COSTA, Mario Julio de, *História do Direito Português*, 5ª Ed., Coimbra, Almedina, 2011.

ALMEIDA PRADO, Francisco Bertino, *Eficácia Probatória do Registro*, 1ª. Ed., Rio de

Janeiro, Freitas Bastos, 1943.

ANTONIL, André João, *Cultura e Opulência do Brasil*, 3ª Ed., Belo Horizonte, Itatiaia, 1997.

ARRUÑADA, Benito, *Instituciones del intercambio impersonal: Teoría y método de los registros públicos*, 1a. Ed., Cizur Menor, Editorial Aranzadi, 2013.

AZEVEDO, Philadelpho, *Registro de Imóveis (Valor da Transcrição)*, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, Livraria Jacintho, 1942.

BEVILÁQUA, Clóvis, *Direito das Coisas*, 1º. Vol., 4ª. Ed., Rio de Janeiro, Forense, 1956.

CALABRESI, Guido; MELAMED, Arthur Douglas, *Property Rules, Liability Rules, and Inalienability: One View of the Cathedral*, in, *Harvard Law Review*, 85, (1972).

CORREA TELLES, José Homem, *Manual do Tabelião ou Ensaio de Jurisprudência Euremática*, 1ª Ed., Lisboa, Imprensa Régia, 1830.

COSTA PORTO, José Antonio da, *O sistema semarial no Brasil*, 1ª Ed., Brasília, Editora Universidade de Brasília, 1979.

DIP, Ricardo, *Da Unitariedade Matricial*, in, *Registro de Imóveis (Vários Estudos)*, 1ª Ed., Porto Alegre, Safe, 2005.

ERPEN, Décio Antonio; LAMANA PAIVA, João Pedro, *Registros Públicos*, in *RT* 610 (1986).

EULER BUENO, Fernando, *Efeitos da Transcrição no regime do Código Civil Brasileiro*, 1ª. Ed., São Paulo, RT, 1941.

FURTADO DE MENDONÇA, José, *Direito Hypothecario do Brasil*, 1ª Ed., RIO DE JANEIRO, A. A. Da Cruz Coutinho Editor, 1875.

GARCIA, Lysippo, *O Registro de Imóveis – A Transcrição*, Vol. I, 1ª Ed., Rio de Janeiro, Francisco Alves, 1922.

GONDIM FILHO, *Transcrição e Domínio no Código Civil*, in, *Revista de Direito*, Vol. 68.

JACOPETTI DO LAGO, Ivan, *História da Publicidade Imobiliária no Brasil*, Dissertação de Mestrado, Faculdade de Direito da USP, São Paulo, 2008.

JARDIM, Monica Vanderleia Alves de Souza, *Efeitos Substantivos do Registro Predial – Terceiros para Efeitos de Registro*, 1ª Ed., Coimbra, Almedina, 2015.

KERN, Marinho Dembinski, *A Lei 13.097/15 adotou o princípio da fé pública registral?*, in, *RDI* 78 (2015), pp. 55-57.

MARCHI, Eduardo César Silveira Vita, *Guia de Metodologia Jurídica (Teses, Monografias,*

Artigos), 1ª. Ed., Lecce, Edizioni del Griffo, 2001.

MEDEIROS DA FONSECA, Arnaldo. *O registro imobiliário e sua força probante em face do Código Civil – Efeitos da Transcrição*, in, *Arquivo Judiciário*, XLII (1937)).

MENDES DE ALMEIDA, Cândido, *Código Filipino ou Ordenações e leis do Reino de Portugal recopiladas por mandado d'el-Rey D. Philippe I*, vol. IV, 14ª Ed., Rio de Janeiro, Typographia do Instituto Philomathico, 1870.

MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando Pedro, *Fundamentación Econõmica Del Derecho de Propiedad Privada e Ingeniería Jurídica Del Intercambio Impersonal*, 1ª. Ed., Cizur Menor, Editorial Aranzadi, 2011.

MONTEIRO, Washington de Barros, *Curso de Direito Civil – Direito das Coisas*, Vol. 3, 22ª Ed., São Paulo, Saraiva, 1983.

OLIVEIRA MACHADO, José de, *Manual do Official de Registro Geral e das Hypothecas – Tratado complete sobre a definição, criação, concurso, provimento, virtudes, direitos e deveres, permuta, graduações, férias, licenças, penalidades do cargo, bem como sobre a inscrição de hypotheca ou penhor e transcrição de transmissão de immoveis ou constituições de ônus reaes. Acompanhado de um formulário de instalação do registro, prenotação, especialização, recursos, extractos, etc*, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, B. L. Garnier, 1888.

PERDIGÃO MALHEIROS, Agostinho Marques, *Repertório ou Índice Alfabético da Reforma Hypothecaria e Sobre Sociedades de Crédito Real (L. n.o 1237 de 24 de Setembro de 1864; Reg. n. o 3741 de 3 de Junho de 1865)*, 1ª Ed., Rio de Janeiro, Typographia Nacional, 1865.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti, *Tratado de Direito Privado – Parte Especial – Direito das Coisas: Propriedade. Aquisição da propriedade imobiliária.*, Vol. XI, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, Borsoi, 1955.

POUSADA, Estevan Lo Ré, *Preservação da Tradição Jurídica Luso-Brasileira: Teixeira de Freitas e a Introdução à Consolidação das Leis Civis*, Dissertação de mestrado, Faculdade de Direito da USP, São Paulo, 2006.

RODRIGUES, Silvio, *Direito Civil – Direito das Coisas*, Vol. V, 5ª Ed., São Paulo, Saraiva, 1975.

RODRIGUES PEREIRA, Lafayette, *Direito das Cousas*, 2ª. Ed., Rio de Janeiro, Jacintho Ribeiro dos Santos.

SÁ PEREIRA, Virgílio, *Manual do Código Civil*, Vol. VIII , Rio de Janeiro, Jacintho Ribeiro dos Santos, 1924.

SERPA LOES, Miguel Maria de, *Tratado dos Registros Públicos*, Vol. I, 4ª. Ed., Rio de Janeiro, Freitas Bastos, 1960.

SILVA PEREIRA, Caio Mário da, *Instituições de Direito Civil*, Vol. IV, 13ª Ed., Rio de Janeiro, Forense, 1998.

SORIANO NETO, *Publicidade Material do Registro Imobiliário (Efeitos da Transcrição)*, Recife, Oficina Gráfica da Tribuna, 1940.

TEIXEIRA DE FREITAS, Augusto, *Consolidação das Leis Civis*, 2ª Ed., Rio de Janeiro, Laemmert, 1865.

TRIGO DE LOUREIRO, Lourenço, *Instituições de Direito Civil Brasileiro*, Vol. I, 4ª Ed., Rio de Janeiro, Garnier, 1871.

WEHLING, Arno; WEHLING, Maria José Cavalleiro de Macedo, *Formação do Brasil Colonial*, 4ª Ed., Rio de Janeiro, Nova Fronteira, 2005.