



Marcelo Krug Fachin Torres

**ASSENTOS REGISTRAIS PROVISÓRIOS: FUNCIONALIDADE, ESTRUTURA E EFICÁCIA**

Dissertação de Mestrado Ciências Jurídico-Civilísticas menção em Direito Civil

Julho/2017



UNIVERSIDADE DE COIMBRA



**MARCELO KRUG FACHIN TORRES**

**ASSENTOS REGISTRAIS PROVISÓRIOS: FUNCIONALIDADE, ESTRUTURA  
E EFICÁCIA**

(PROVISIONAL REGISTRATION ACTS: FUNCTIONALITY, STRUCTURE AND  
EFFECTIVENESS)

*Dissertação apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra no âmbito do 2.º ciclo de estudos em Direito, conducente ao grau de Mestre, na área de especialização em Ciências Jurídico-Civilísticas menção em Direito Civil.*

*Orientadora Mónica Jardim*

*Coimbra, 2017*

*Escutai!*

*Um vento morreu.*

*Não vos dais conta?*

*Somos jardineiros*

*e não flores."*

*Moirika Reker Gilberto Reis*

*Aqueduto de S. Sebastião. Coimbra*

## AGRADECIMENTOS

Escrever uma dissertação de mestrado é uma tarefa que requer inúmeros sacrifícios e, deste modo, os agradecimentos passam ao largo de um mero protocolo ou formalidade. Por mais «solitária» que possa parecer a produção acadêmica, certamente não teria sido possível concluir esta caminhada sem a colaboração— direta e indireta — de inúmeras pessoas e circunstâncias.

À minha mãe, por sempre acreditar em mim, qualquer coisa que eu dissesse aqui seria insuficiente para demonstrar meu agradecimento pelo suporte e apoio incondicional.

Aos meus familiares, especialmente aos meus avós Zilah e Quety, a quem dedico este trabalho, por sempre me incentivarem, pelo exemplo que são e por vibrarem e se emocionarem sempre (talvez até mais) com todas as minhas conquistas.

À professora Doutora Mónica Jardim, não só pela atenciosa, prestativa e competente forma que me orientou neste período, mas também e sobretudo por ter me incentivado a ingressar no Mestrado. Certamente não estaria aqui se não fosse pela sua influência desde sempre.

Aos meus amigos do Brasil, o período longe apenas reforçou a importância da amizade de vocês.

Aos meus amigos de Coimbra, por compartilharem todas as dificuldades e angústias em todo esse tempo mas, principalmente, pelos bons, divertidos e inesquecíveis momentos que passamos juntos. Não imaginava, lá no início, que se tornariam tão importantes na minha vida. Como diz a Balada de Despedida: *Levo comigo p'rá vida*.

Aos meus colegas de trabalho, que foram fundamentais nesta caminhada, pelo apoio, discussões e por suportarem a minha ausência quando foi necessário.

Enfim, meu obrigado a todos, concluo esta etapa acadêmica da minha vida com a certeza de que sem a presença de vocês nada disto teria sentido.

## RESUMO

O presente estudo tem por escopo analisar os assentos de natureza provisória no sistema registral imobiliário. O trabalho não se propõe a analisar especificamente um determinado ordenamento jurídico. A abordagem, no entanto, é realizada à luz dos principais sistemas jurídicos europeus que os admitem, nomeadamente o português, o espanhol e o alemão. Para atingir tal desiderato, divide-se a pesquisa em três partes específicas. Neste contexto, a primeira parte que cuida do perfil funcional, investiga os aspectos gerais da publicidade registral imobiliária, do seu desenvolvimento às suas características e finalidades hodiernas. Relaciona-se assim a relação existente entre os assentos provisórios e os objetivos perseguidos pela Instituição registral moderna, de maneira a demonstrar a importância desta técnica de inscrição. A partir disto, expõe-se a forma como esta modalidade estrutura-se e concretiza-se dentro do ordenamento jurídico em causa. Na segunda parte, no que diz respeito ao seu aspecto estrutural, estuda-se em uma perspectiva geral as espécies de anotações, sobretudo a partir da experiência portuguesa que diferencia provisoriamente dúvidas (assentos provisórios impróprios) e provisoriamente por natureza (assentos provisórios próprios). Delimita-se desta forma, pois este método é o mais fácil de ser suplantado à outros ordenamentos, bem como demonstra com mais facilidade a preocupação com a tutela do direito material sujeito à publicidade. Feito isso, passa-se ao último perfil, que estuda o perfil eficaz das anotações, tanto para o sujeito ativo do ato como para os terceiros que por ela são atingidos. Os resultados da investigação apontam no sentido de que os sistemas que se propõem a tutelar de maneira «forte» os adquirentes de boa fé, possuem alguma espécie de inscrição provisória como forma de tutela dos direitos e proteção do tráfico imobiliário. Igualmente, qualquer ordenamento jurídico que tenha o mesmo propósito, deve ter previsto em seu arcabouço legislativo esta espécie de técnica registral. Conclui-se, por último, que a inscrição de natureza provisória constitui uma modalidade indispensável a um bom, seguro e eficaz sistema de registro imobiliário, posto que atende tanto às necessidades da segurança jurídica estática ao tutelar o titular do direito subjetivo inscrito, como à segurança jurídica estática, ao tornar a informação registral mais íntegra e completa e, dessa maneira, mais confiável e eficiente.

**Palavras-chave:** Registro de imóveis. Publicidade registral. Fé Pública Registral. Inscrição provisória.

## ABSTRACT

The present study has as scope to analyze the provisional act in the real estate registry system. The work does not propose to analyze specifically a certain legal order. The approach, however, is carried out in the light of the main European legal systems that admit them, namely Portuguese, Spanish and German. To achieve this goal, the research is divided into three specific parts. In this context, the first part that takes care of the functional profile, investigates the general aspects of advertising real estate registration, its development to its characteristics and current purposes. The relation regarding the provisional acts and the objectives pursued by the modern registry institution is thus related, in order to demonstrate the importance of this technique of registration. From this, it is exposed how this modality structures and materializes within the legal order in question. In the second part, with regard to its structural aspect, it is studied in a broad perspective the kinds of annotations, mainly from the Portuguese experience that makes provisional doubts and provisional ones by nature. It is delimited in this way, since this method is the easiest to be supplanted to other legal systems, as well as demonstrates more easily the concern with the protection of the material right subject to the publicity. Once this has been done, we move on to the last profile, which studies the effective profile of the annotations, regarding the subject of the act and for the third parties who are affected by it. The results of the investigation point out that the systems that intend to protect "good" purchasers in good faith have some kind of provisional registration as a form of protection of the rights and protection of the real estate traffic. Equally, any legal order that has the same purpose, must have provided in its legislative framework this kind of registration technique. Lastly, it is concluded that registration of a provisional nature is a necessary modality for a good, secure and efficient system of real estate registration, since it meets both the need for static legal certainty when protecting the registered right holder and the Static legal security, by making the registration information more complete and complete and, in this way, more reliable and efficient.

**Keywords:** Real Estate Registry. Publicity of Land Registration. Public Faith. Provisional Act.

## ÍNDICE

INTRODUÇÃO.....	8
-----------------	---

### PARTE I

#### PERFIL FUNCIONAL. DO ASSENTO DE APRESENTAÇÃO AO ASSENTO PROVISÓRIO

1 Aspectos gerais da publicidade registral imobiliária.....	11
1.1 A necessidade de publicidade e a fase registral da publicidade imobiliária.....	11
1.2 Causas básicas da publicidade registral imobiliária. Cognoscibilidade e oponibilidade.....	18
1.3 A tutela do tráfico jurídico como finalidade da instituição registral.....	20
2. Elementos para a proteção «forte» ao adquirente.....	26
2.1 Do princípio da legitimação. A exatidão do conteúdo registral.....	29
2.2 A fé pública registral e a noção de integralidade e completude da informação registral.....	31
3 Técnica registral e tutela dos direitos.....	37
3.1 Do assento de apresentação.....	40
3.2 Do assento definitivo ao assento provisório.....	42
3.3 A insuficiência dos assentos definitivos para a tutela dos direitos e os assentos provisórios como mecanismos subsidiários.....	44

### PARTE II

#### PERFIL ESTRUTURAL

1 Delineamentos gerais dos assentos de natureza provisória. Aproximações e distinções.....	49
---	----

2. Assento registral provisório na sua concepção imprópria .....	58
2.1 Da legitimidade para efetuar o pedido e da necessidade de realização do pedido após o início do procedimento .....	64
2.2 Da vigência às possibilidades do resultado .....	66
3. Assento registral provisório na sua concepção própria .....	69
3.1 Assento registral provisório próprio, com conteúdo negativo.....	74
3.2 Assento registral provisório próprio, com conteúdo positivo. ....	79

### PARTE III

#### PERFIL EFICACIAL

1. Efeitos perante o sujeito ativo da anotação. ....	84
1.1 Com relação à prioridade e à oponibilidade .....	88
1.2 Com relação às presunções de veracidade .....	90
1.3 Com relação às faculdades dispositivas do titular registral.....	91
2. Efeitos perante terceiros. do «enfraquecimento» do funcionamento do princípio da fé pública registral à oponibilidade da anotação .....	95
 CONCLUSÃO.....	 105
 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	 109

## INTRODUÇÃO

Dentro do campo dos estudos doutrinários a respeito dos temas registrais, destaca-se um enorme vazio em torno das inscrições de natureza provisória, muito embora seja recorrente a afirmação da sua imprescindibilidade para um bom e evoluído sistema de Registro imobiliário<sup>1</sup>. Os trabalhos que abordam o assunto, sobretudo os escritos em língua portuguesa, ou o fazem em uma perspectiva muito específica acerca de alguma modalidade de inscrição provisória, ou o fazem quase que *en passant* nos manuais de direito registral imobiliário. São escassos os estudos que procuram abordar de forma teórica o instituto dos assentos provisórios em um panorama geral.

Os diversos sistemas registrais existentes foram criados visando a segurança jurídica dos direitos e a proteção do tráfico imobiliário e, para tanto, socorrem-se de múltiplas ferramentas para que consigam alcançar tal desiderato. Diante desta realidade, o presente estudo tem o propósito de examinar a técnica registral dos assentos de natureza provisória, tendo como mote principal a experiência em diversos sistemas jurídicos, de modo a se aproveitar aquelas consideradas mais eficientes às finalidades da publicidade imobiliária. Em linhas gerais, o que se busca no presente trabalho é, dentro da ideia de um Registro tendente à segurança do tráfico imobiliário e afeito à tutela dos direitos, explicitar *para que serve, o que é, como se conforma e quais os efeitos que produz* o assento registral de vigência temporalmente limitada.

Daí porque, de modo a cumprir com os objetivos propostos, opta-se por estruturar o estudo em três partes: *perfil funcional, perfil estrutural e perfil eficaz*.

Em um primeiro momento, procura-se verificar qual a função deste tipo de ato dentro do sistema registral imobiliário em geral. A compreensão acerca da função (e por isso o perfil funcional) impõe uma abordagem a respeito dos pressupostos da publicidade

---

<sup>1</sup> Cfr. DE LA RYCA Y MARITORENA, Ramon, La anotación preventiva en general, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n. 519, 1977, p. 395; VILLARES PICO, Manuel, Anotaciones Preventivas, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n. 464 jan/fev, 1968, p. 3.

imobiliária enquanto instrumento para a tutela dos direitos e especialmente para a segurança dinâmica. Analisam-se as questões atinentes ao objeto da publicidade registral, bem como a sua finalidade, para a partir deste ponto, analisar os elementos para se atingirem tais objetivos, notadamente a exatidão e a integralidade e completude da informação disponibilizada. Feito isso, passa-se a abordar as técnicas registrais previstas nos diferentes sistemas que procuram concretizar esta finalidade. O Registro imobiliário enquanto instituição destinada a atingir determinados fins no tráfico jurídico, carece de técnicas adequadas para tal intento e, neste prisma, enquadra-se a inscrição de natureza provisória como um mecanismo da maior relevância para tanto.

É a partir da função que se presta às anotações que se passa a delimitar, com base nos inúmeros modelos existentes, como esta categoria de inscrição se apresenta e se estrutura dentro do ordenamento jurídico. Objetiva-se, assim, apresentar, dentro dessa categoria de assentos, as diferentes espécies existentes. Essa proposta de análise, divide-os a partir da sua concepção própria e imprópria, uma vez que, para além das funções distintas, estas modalidades estruturam-se e conformam-se de maneira desiguais. Busca-se, com isso, facilitar a compreensão e o estudo do seu *perfil estrutural*.

Devidamente delimitados os perfis funcionais e estruturais, passa-se, enfim, à tentativa de compreender os efeitos que a inscrição provisória produz. Estuda-se, por este prisma, inicialmente a partir da perspectiva do sujeito ativo para, em seguida, examinar a eficácia perante os terceiros. Pretende-se, dessa maneira, averiguar se a anotação atende ao propósito a que foi instituída, assim como quais são as consequências práticas da sua realização.

É o momento de tecer algumas considerações. Importa destacar que não é objeto desse estudo uma abordagem somente prática do problema. O trabalho se vale da análise pontual de diferentes ordenamentos jurídicos - especialmente o português, espanhol e alemão - sem, no entanto, intencionar explorar com maior profundidade especificamente cada um deles. A investigação não se cinge à abordagem estrita de um ordenamento jurídico apenas. Com efeito, a pesquisa em contexto comparado é relevante para que se consiga extrair as experiências de cada país e, na sequência, se buscar as soluções mais eficientes para a questão.

A intenção do trabalho é contribuir para a construção de bases dogmáticas que permitam compreender a finalidade do Registro imobiliário e, particularmente, os mecanismos a disposição para que este propósito seja atingido com eficiência. Neste contexto, por exemplo, a partir da (nova) compreensão da existência no direito brasileiro do princípio da fé pública registral<sup>2</sup> é indubitável que a classe de inscrição provisória deve ao menos ser considerada para a realidade brasileira; nos países em que já há a sua previsão, deve ser destacada a sua relevância, de modo a fortalecê-la e valorizá-la.

Considerando se tratar de um trabalho sobre uma ferramenta que abarca tão ampla gama de situações jurídicas passíveis de publicidade, mostra-se inviável proceder a um inventário completo do problema. Desta forma, as linhas que ora seguem foram escritas com o intuito de contribuir para o estudo do direito registral imobiliário, cujo escopo é ser uma instituição confiável e que atenda adequadamente à finalidade de garantir a tutela dos direitos e a proteção do tráfico imobiliário.

---

<sup>2</sup> Consoante defende em sua recente tese de doutoramento BRANDELLI, Leonardo, *Registro de Imóveis: eficácia material*, Rio de Janeiro: FORENSE, 2016.

## PARTE I

### PERFIL FUNCIONAL. DO ASSENTO DE APRESENTAÇÃO AO ASSENTO PROVISÓRIO

*SUMÁRIO: 1. Aspectos Gerais Da Publicidade Registral Imobiliária. 1.1 A necessidade de publicidade e a fase registral da publicidade imobiliária. 1.2. Causas básicas da publicidade registral imobiliária. cognoscibilidade e oponibilidade. 1.3 A tutela do tráfico jurídico como finalidade da instituição registral. 2. Elementos para a proteção «forte» ao adquirente. 2.1 Do Princípio da legitimação. A exatidão do conteúdo registral. 2.2 A Fé pública Registral e a noção de Integralidade e completude da informação registral. 3. Técnica registral e tutela dos direitos. 3.1 Do assento de apresentação. 3.2 Do assento definitivo ao assento provisório. 3.3 A insuficiência dos assentos definitivos para a tutela dos direitos e os assentos provisórios como mecanismos subsidiários*

#### **1 Aspectos Gerais Da Publicidade Registral Imobiliária**

##### 1.1 A necessidade de publicidade e a fase registral da publicidade imobiliária

Definições em Direito Civil são particularmente perigosas, isto se explica porque em qualquer definição há algo de arbitrário. De facto, escolher um ou outro conceito depende sempre do ponto de vista do seu intérprete. Neste passo, o conceito de direito real não foge à regra, aliás, sublinhar-se que o conceito de Direitos Reais é muito polémico na doutrina.

Nesta vereda, a discussão inicia-se com a *teoria do poder direto e imediato sobre uma coisa* segunda a qual o direito real consiste na circunstância de ele recair direta e imediatamente sobre uma coisa corpórea, a despeito da colaboração de qualquer outro

sujeito<sup>3</sup>. A crítica à esta teoria baseia-se no argumento de que é excessivamente empírica e não explica a forma como são juridicamente atribuídos ao titular os poderes que tem sobre a coisa.

Em contraponto, a partir das críticas de que uma relação jurídica somente pode se estabelecer entre pessoas e não entre uma pessoa e uma coisa, a *teoria do poder absoluto (teoria personalista)* assenta na ideia de que o que caracteriza o direito real não é a relação com a coisa, mas sim a relação com os outros sujeitos da relação jurídica. Desta maneira, o titular teria a faculdade de exigir dos outros sujeitos que se abstenham de perturbar o exercício dos poderes sobre a coisa<sup>4</sup>. Tal como a teoria anterior, a teoria do poder absoluto igualmente é criticada, porquanto é considerada excessivamente abstrata, na medida em que considera a existência de uma relação de um sujeito e todos outros sujeitos da ordem jurídica, assim como desconsidera que o núcleo duro do direito real é precisamente a relação com a coisa.

Atualmente, a posição dominante assume a *teoria eclética* que, em suma, defende que o direito real consiste num poder direto e imediato sobre a coisa e, igualmente, em uma relação com todos os outros sujeitos da ordem jurídica, ou seja, possui eficácia *erga omnes*. Nesta linha, evidencia-se para uma dimensão externa e para uma dimensão interna<sup>5</sup>: no *plano interno*, o direito real configura-se como um poder direto e imediato de uma pessoa sobre a coisa e, no *plano externo* caracteriza-se pela sua oponibilidade *erga omnes*<sup>6</sup>.

Para Mónica Jardim<sup>7</sup>, o direito real traduz-se ainda numa relação por força da qual uma coisa fica direta e imediatamente subordinada ao domínio ou à soberania jurídica do seu titular é, naturalmente, um direito eficaz *erga omnes*. E mais, o direito real identifica a subordinação da coisa ao domínio do titular do direito como um aspecto positivo da

---

<sup>3</sup> Cfr. LEITÃO, Luis Manuel Teles de, *Direitos Reais*, 4. ed., Coimbra: Almedina, 2013.

<sup>4</sup> *Ibidem*.

<sup>5</sup> MESQUITA, Manuel Henrique, *Obrigações reais e ónus reais*, Coimbra: Almedina, 1997, p. 53.

<sup>6</sup> SOTTOMAYOR, Maria Clara, *Invalidade e Registo: a protecção do terceiro adquirente de boa fé*, Coimbra: Almedina, 2010, p. 226.

<sup>7</sup> JARDIM, Mónica, *Efeitos Substantivos do Registo Predial: terceiros para efeitos do Registo Predial*, Coimbra: Almedina, 2015, p.30.

soberania e a exclusão dos terceiros (*ius excludendi omnes alios*) como um aspecto negativo da soberania<sup>8</sup>.

À vista disto, na medida em que os direitos reais resulta, para o seu titular, uma esfera de domínio exclusivo sobre a coisa, a todos os demais está vedada a interferência na esfera àquele reservada. Sem embargo, estas duas dimensões são indissociáveis<sup>9</sup>, porquanto os poderes sobre a coisa (vertente interna do direito real) somente possuem natureza real na medida em que a sua oponibilidade (vertente externa do direito real) também é tutelada pelo Direito.

*Mutatis mutandis*, publicidade é o oposto de clandestinidade. Isto é, se por um lado a clandestinidade implica ocultação e o desconhecimento, a publicidade supõe exatamente o oposto, divulgação e o conhecimento<sup>10</sup>. Toda a situação jurídica validamente criada deve ser considerada e respeitada por todos.

No que diz respeito aos direitos reais sobre imóveis, isto se mostra bastante claro, porquanto o aspecto externo destes direitos importa no seu carácter absoluto, no sentido de ser oponível contra todos. Além disto, para que se respeite determinada situação jurídica é necessário, sobretudo, que sobre a mesma haja conhecimento – ou, pelo menos, a possibilidade de se conhecê-la. De fato, a existência do direito real deve ser ostensiva e cognoscível por todos e, nesta vereda, o princípio da publicidade dos direitos reais consiste que os fatos jurídicos relativos devem ser dados a conhecer ao público em geral.

Por tal motivo, dada a eficácia absoluta dos direitos reais, é fundamental que todos os interessados possam conhecer a sua existência, de modo que os direitos reais

---

<sup>8</sup> Refere ainda a autora que o dever geral de abstenção nada mais é do que um reflexo da subordinação da coisa ao domínio do titular do direito, isto é, o aspecto negativo da soberania é um corolário do aspecto positivo da soberania. (*Efeitos Substantivos do Registo Predial*) Contudo, assinala o entendimento diverso de Mota Pinto, segundo o qual “o poder direto e imediato sobre a coisa existe como corolário do direito que tem o seu titular de excluir todos os outros de uma intervenção na coisa. O poder direto e imediato sobre a coisa não é uma realidade originária ou primária, mas uma consequência jurídica do poder de impor aos outros uma abstenção e uma não ingerência na coisa que é objeto do direito. É porque existe, do lado contrário àquele em que se situa o titular ativo do direito real, um dever geral de abstenção, que fica reservada para aquele o monopólio do uso exclusivo da coisa e surge tal poder direto e imediato sobre ela”. PINTO, Carlos da Mota, *Direitos Reais*, Coimbra: Almedina, 1971.

<sup>9</sup> Cfr. DUARTE, Rui Pinto, *Curso de Direitos Reais*, Cascais: Principia, 2002..

<sup>10</sup> MANZANO SOLANO, António; MANZANO FERNÁNDEZ, Maria Del Mar, *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*, Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantile y Bienes Muebles, 2008), p. 45.

somente serão efetivamente reais, dotados da característica *erga omnes*, se o direito fornecer algum instrumento adequado de publicidade que permita à coletividade tomar conhecimento da sua existência<sup>11</sup>.

À vista disso, sempre que se estuda a publicidade imobiliária é recorrente abordá-la a partir do seu desenvolvimento histórico, a contar da Antiguidade até os dias atuais<sup>12</sup>. Neste cenário, é possível distinguir diferentes fases da publicidade passando inicialmente pela fase *negocial* até chegar ao que atualmente se entende como *fase registral* da publicidade<sup>13</sup>.

Neste contexto, a forma mais comum e primitiva de se assegurar a publicidade sobre o bem imóvel é através da posse ou, ainda, por meio da publicidade *negocial*<sup>14</sup>, que em sociedades menos complexas e com núcleos populacionais reduzidos bastava para se garantir a segurança jurídica necessária aos negócios jurídicos. Em verdade, desde os povos da Antiguidade identifica-se inúmeras formas de se outorgar publicidade, com eficácia *erga omnes*, seja com o objetivo de tutelar o titular do direito real, seja para tutelar os sujeitos que pretendiam adquirir determinado direito real sobre o imóvel<sup>15</sup>.

Em sociedades com núcleos populacionais reduzidos, tanto a fase *negocial* como a fase *edital* da publicidade desempenharam satisfatoriamente a sua função de dotar as relações jurídicas imobiliárias de segurança jurídica. Contudo, a partir do nascimento das

---

<sup>11</sup> BRANDELLI, Leonardo, Publicidade registral imobiliária: uma breve análise da eficácia dos direitos reais e obrigacionais, *in*: BRANDELLI, Leonardo (Org.), *Direito civil e Registro de Imóveis*, São Paulo: Método, 2007. P?

<sup>12</sup> Sobre o assunto, MONTES, Angel Cristóbal, *Direito Imobiliário Registral*, Porto Alegre: Safe, 2005; OLIVEIRA, Marcelo Salaroli de, *Publicidade registral imobiliária*, São Paulo: Saraiva, 2010; BRANDELLI, Publicidade registral imobiliária: uma breve análise da eficácia dos direitos reais e obrigacionais.

<sup>13</sup> Cfr. PAU PEDRÓN, António, *La Publicidad Registral*, Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantile y Bienes Muebles, 2001, p. 339.

<sup>14</sup> Neste aspecto, existe referência às formas rudimentares de publicidade relativas à imóveis desde a Babilônia, com os kudurrus (pedras feitas em duplicidade, uma afixada no imóvel e outra depositada no templo, com os limites do imóvel e com atos de doações regias), passando pelos horois na Grécia do Século IV antes de Cristo, bem como pela katagrafe e anagrafe da Grécia clássica. OLIVEIRA, Marcelo Salaroli. Compreensão histórica do princípio da publicidade imobiliária, *In*: BOCAULT, Carlos Eduardo de Abreu, *História e método em pesquisa jurídica*, São Paulo: Quartier Latin, 2006. Para uma exposição acerca das formas mais rudimentares de publicidade registral, *vide* MONTES, *Direito Imobiliário Registral*. p. 41 ss.

<sup>15</sup> Esta afirmação é feita porquanto os fins da publicidade imobiliária “antiga” eram diametralmente opostos ao da publicidade imobiliária “moderna”. Enquanto atualmente serve para publicizar *erga omnes* a situação jurídica de um imóvel, no intuito de se outorgar segurança jurídica ao mercado imobiliário e fomentar o crédito, antigamente servia como um importante obstáculo à circulação imobiliária. MONTES, Angel Cristóbal, *op. cit.*

grandes cidades, assim como do aumento da complexidade das relações sociais, estas formas de publicidade aos poucos foram-se tornando obsoletas e insuficientes, uma vez que para conseguirem cumprir com o seu objetivo pressupunham o conhecimento efetivo por parte dos terceiros.

No que toca aos bens imóveis, em razão da sua maior importância económica, para além de garantir a segurança do proprietário passou a ser fundamental a existência de mecanismos eficazes de com o objetivo de eliminar ou diminuir a insegurança jurídica daqueles que pretendiam adquirir certo direito real sobre imóvel - porquanto as antigas formas de publicidade deixaram de satisfazer as necessidades que as fizeram -, de maneira a atenuar o eventual conflito entre a segurança jurídica estática e a segurança jurídica dinâmica<sup>16</sup>.

Aprofundou-se assim o conflito entre os interesses dos titulares dos direitos reais sobre imóveis e os interesses daqueles que pretendiam adquirir tais direitos, isto é, o conflito entre a segurança jurídica estática e a segurança jurídica dinâmica<sup>17</sup>. Isto posto, elevou-se a necessidade de se publicizar direitos sobre imóveis de forma permanente, eficiente e confiável, de modo a diminuir a assimetria de informação existente<sup>18</sup>, sobretudo aqueles direitos que não são passíveis de serem aferidos pelo instituto da aparência, como por exemplo, o direito real de hipoteca<sup>19</sup>, sendo neste contexto que se chega à atual fase da publicidade imobiliária, isto é, a fase *registral*, com a criação da Instituição Registral.

---

<sup>16</sup> Em linhas gerais, a segurança estática, por um lado, consiste na proteção do titular do direito contra qualquer invasão de terceiros – não pode ocorrer uma modificação desfavorável da situação das relações patrimoniais do titular do direito sem o consentimento deste ou sem o concurso de sua vontade e a segurança dinâmica, por outro, consiste na proteção de um potencial ou pretensão adquirente de um direito – não pode frustrar-se uma previsível (porque fundada numa razoável aparência) modificação favorável das relações patrimoniais do potencial ou pretensão adquirente, em virtude de circunstâncias que não sejam cognoscíveis. JARDIM, Mónica, JARDIM, *Efeitos Substantivos do Registo Predial: terceiros para efeitos do Registo Predial*, p. 40.

<sup>17</sup> Sobre os conceitos referidos, explica Victor Ehrenberg, a segurança estática consiste que não se pode levar a cabo uma modificação desfavorável da relações patrimoniais de uma pessoa sem o seu consentimento, e a segurança dinâmica consiste que a previsível modificação favorável das relações patrimoniais de uma pessoa não pode ser frustrada por circunstâncias que sejam desconhecidas por ela. EHRENBURG, Victor, *Seguridad jurídica*, Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantile y Bienes Muebles, 2003, p. 36.

<sup>18</sup> SOTTOMAYOR, Maria Clara, *op. cit.*, p. 159.

<sup>19</sup> Diversos ordenamentos jurídicos<sup>19</sup> tiveram a gênese do sistema de registo de imóveis e da publicidade registral a partir da necessidade de se garantir a oponibilidade dos direitos reais de garantia, em especial o de

Nesta perspectiva, lembra Angel Cristóbal Montes<sup>20</sup> que se com relação aos bens móveis a publicidade e a segurança do tráfico jurídico restam atendidas mediante o instituto da posse, no tocante aos imóveis, é pouco mais do que evidente que a posse é notoriamente insuficiente para se alcançar os efeitos esperados.

É efetivamente neste contexto que se desenvolve o registo da propriedade imóvel, dado que sem um meio eficaz de publicidade não se terá um efetivo direito real oponível à terceiros, porquanto estes o desconhecerão<sup>21</sup>. Por certo, é relevante que haja um meio oficial e confiável para conhecer a situação jurídica do imóvel, mas isto não quer dizer, no entanto, que tal situação chegue ao conhecimento efetivo de todos<sup>22</sup>.

A partir de então a publicidade proporcionada pela Instituição Registral passa a ter o condão de tornar *cognoscível* a situação jurídica do imóvel, na medida em que está disponível a todos por meio da publicidade formal, designadamente da certidão imobiliária. Por esta razão, modernamente evoluiu-se para o que hoje conhecemos como Registo Predial ou Registo de Imóveis, que em linhas gerais constitui uma instituição, que tem por atribuição legal a capacidade para publicitar fatos jurídicos que dizem respeito a bens imóveis, com efeitos constitutivos ou declaratórios do direito real de propriedade ou direitos reais que recaem sobre o direito real de propriedade imobiliária<sup>23</sup>.

Na lição de Pontes de Miranda<sup>24</sup>, o Registro de Imóveis é o ofício público no qual se dá a publicidade à atos de transmissão dos bens imóveis e aos direitos reais sobre imóveis ou a negócios jurídicos que a eles interessem. Observa-se que a publicidade

---

hipoteca, e não efetivamente para a tutela da propriedade privada, de forma permanente, atualizada e de fácil conhecimento da comunidade.

<sup>20</sup> MONTES, *op. cit.*, p. 159.

<sup>21</sup> Na realidade, no intuito de se conseguir uma verdadeira publicidade dos direitos reais sobre imóveis, explicitou-se a necessidade de mecanismos técnicos adequados que informem a história jurídica de cada propriedade territorial, de modo a se saber quem é o proprietário, assim como quais são os gravames ou limitações que afetam o imóvel (que, ao contrário do direito de propriedade por exemplo, não são revelados com base na aparência derivada posse).

<sup>22</sup> Ver melhor em: ALMEIDA, Carlos Ferreira, *Publicidade e Teoria dos Registos*, Coimbra: Almedina, 1966.

<sup>23</sup> RICHTER, Luiz Egon, A problemática conceitual do registro de imóveis: Rudimentos e uma teoria crítica da atividade registral, *in*: DIP, Ricardo (Org.), *Estudos em homenagem a Gilberto Valente da Silva*, Porto Alegre: SafE, 2005, p. 171.

<sup>24</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti, *Tratado de direito privado*, Rio de Janeiro: Borsoi t. XI, 1955, p. 159.

registrar imobiliária constitui o meio apropriado e mais eficaz de dar a conhecer a terceiros sobre a atualizada situação jurídica de determinado imóvel<sup>25</sup>.

Sem embargo, por ter como objeto a situação jurídica do imóvel<sup>26</sup>, o Registro<sup>27</sup> não publicita “apenas” direitos reais sobre imóveis. Em outras palavras, para além de tutelar somente os direitos reais sobre imóveis, há uma tendência global em se centralizar no Registro de Imóveis todas as situações jurídicas que digam respeito aos imóveis e que devam ser oponíveis à terceiros e que, portanto, produzam efeitos jurídicos na esfera jurídica de terceiros<sup>28</sup>. Neste seguimento, constata-se uma paulatina “expansão” da publicidade registral imobiliária, de modo a abarcar o maior número de situações jurídicas possíveis que se refiram a imóveis e devam, de alguma forma, ser oponíveis *erga omnes*.

Como é evidente, o Registro não é uma instituição natural, mas sim uma instituição artificial, ou melhor, trata-se de uma pura criação humana para atingir determinados fins no tráfico jurídico<sup>29</sup>. Por este ângulo, a finalidade do Registro (ou da publicidade registral) não é apenas de dotar a ordem jurídica de um dispositivo organizado

---

<sup>25</sup> MANZANO, António, “Investigacion Acerca de La Publicidad Registral Y Su Estructura Juridica”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* 732, 2012, p. 1926.

<sup>26</sup> Embora não esteja expresso na lei registral brasileira e o tema do que venha ser o objeto da publicidade registral seja debatido em parte da doutrina, a nosso sentir é a situação jurídica do imóvel que é, essencialmente, o objeto da publicidade registral. Esta previsão vem expressa, por exemplo, no código de registro predial português, ao estabelecer em seu artigo primeiro que: “*Artigo 1.º O registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário.*”

<sup>27</sup> Utiliza-se a expressão em letras maiúsculas por estarmos nos referindo à Instituição.

<sup>28</sup> Desenvolveu-se na doutrina brasileira o denominado “princípio da concentração” que, de forma sintética, impõe que qualquer informação juridicamente relevante sobre o imóvel deverá figurar na matrícula do imóvel, sob pena de ser desconsiderada. Tal princípio busca o afastamento dos “ônus ocultos” do sistema, uma vez que estes “ônus”, por sua vez, ficam afastados de seus assentamentos, gerando insegurança jurídica e atentando contra a confiança que a coletividade tem no registro. Assim, para os defensores deste princípio, o registro de imóveis tem força atrativa de todos os fatos relevantes aos bens imóveis, servindo como ímã aos títulos que interessam juridicamente à sociedade. Neste sentido, ver PASSARELLI, *Teoria Geral da Certidão Imobiliária*: o princípio da publicidade na era do registro de imóveis eletrônico; ERPEN, Décio Antônio; PAIVA LAMANA, João Pedro, Autonomia registral e o princípio da concentração, *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo: Ed. RT, n. 49 jul./dez, 2000. Não sendo o escopo desta investigação não é possível deixar de pontuar que, embora salutar os esforços em organizar metodologicamente o tema, o propalado princípio, a nosso sentir, não passa de uma nova “roupagem” para tratar acerca dos efeitos da oponibilidade e da inoponibilidade do registro, em especial, no que concerne em sua relação com os ordenamentos que adotam a fé pública registral. A “concentração” dos atos jurídicos que se relacionem com o imóvel e devam ser publicitados para ter efetivamente oponibilidade *erga omnes* (ou, na sua falta, sejam inoponíveis perante terceiros), nada mais é do que um corolário lógico do princípio da fé pública registral.

<sup>29</sup> Interessante observar que as vantagens advindas da publicidade registral originou a proliferação de outros tipos de Registros, que apenas o imobiliário, como por exemplo, o Registro da propriedade intelectual, da propriedade industrial, etc. Cfr. SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier; CALERO ARRIBAS, Blanca, *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, Valencia: Tirant lo Blanch, 2006, p. 19.

que permita a qualquer interessado aferir a existência e titularidade dos direitos reais sobre imóveis<sup>30</sup>, mas sim o de legitimar direito e situações jurídicas, cujo principal objetivo é o de proteger o tráfico jurídico e a segurança jurídica dinâmica.

## 1.2 Causas básicas da publicidade registral imobiliária. cognoscibilidade e oponibilidade.

A oponibilidade da publicidade é, muitas vezes, deixada em um segundo plano, em virtude da eficácia constitutiva da inscrição, dando-se maior importância na publicidade registral ao caráter constitutivo ou declarativo do registro do que aos efeitos da oponibilidade que ele produz. Contudo, a oponibilidade *erga omnes* da inscrição é um efeito básico da publicidade registral e supõe a incidência efetiva das situações jurídicas na esfera jurídica dos terceiros<sup>31</sup>. A oponibilidade possibilita opor a situação jurídica inscrita contra terceiros. Por esta razão, pode-se dizer que a oponibilidade é um efeito favorável ao titular do direito inscrito<sup>32</sup>, visto que determina a sua plena eficácia frente a terceiros da situação jurídica.

Nos registros constitutivos, a mutação jurídico real somente ocorre após o registro e, portanto, a situação jurídica em causa depende diretamente da realização do assento e, antes disto, é juridicamente inexistente. Como atua no campo da eficácia da inscrição, antes desta não há qualquer sentido em se falar em oponibilidade *erga omnes* e, nesta hipótese, depende de forma absoluta da inscrição. Acresce não há oponibilidade sem registro. Por outro lado, nos registros declarativos, a mutação jurídico real ocorre *à margem* do Registro de modo que a inscrição “consolida” definitivamente perante os terceiros a oponibilidade *erga omnes* do direito. Para além da eficácia *erga omnes*, a inscrição também é necessária para fins de disponibilidade do direito. A inscrição declarativa,

---

<sup>30</sup> Como defende, por exemplo, José Alberto Vieira em *Direitos Reais*, Coimbra: Almedina, 2016.

<sup>31</sup> JARDIM, Mónica *Efeitos Substantivos do Registo Predial: terceiros para efeitos do Registo Predial*, p. 60; PAU PEDRÓN, António. *La publicidade registral*, p. 297.

<sup>32</sup> PAU PEDRÓN, António. *La publicidade registral*.

embora não seja um modo de aquisição do direito é um mecanismo para assegurar os direitos inscritos<sup>33</sup>.

A oponibilidade *erga omnes* que deriva (nos assentos constitutivos) ou consolida (nos assentos declarativo) fundamenta-se, sobretudo, na cognoscibilidade geral proveniente da publicidade registral<sup>34</sup>. Quer isto dizer, a publicidade registral gera a cognoscibilidade geral e faz com que os terceiros sejam afetados pelas situações jurídicas publicadas, sendo irrelevante se tiveram conhecimento efetivo das mesmas<sup>35</sup>. Desse modo, a oponibilidade substitui o conhecimento efetivo por parte dos terceiros e faz com que as consequências jurídicas produzam-se independentemente do conhecimento ou não deste fato e, nesta perspectiva, a tomada de conhecimento, para fins de irradiação de efeitos perante terceiros, é totalmente irrelevante. Assim, se por um lado não é possível presumir o conhecimento do conteúdo registral por parte dos terceiros, por outro, a prova do desconhecimento não é sequer admitida<sup>36</sup>.

De outra forma, na medida em que disponibiliza a informação de forma perene e atualizada à toda a comunidade através da “publicidade formal”<sup>37</sup>, a publicidade registral produz a cognoscibilidade geral e resulta que os terceiros sejam afetados ou prejudicados pelas situações jurídicas publicadas, ainda que não tenham tido o efetivo conhecimento delas. Neste linha, a publicidade, tem por corolário a impossibilidade de se alegar o desconhecimento do teor do Registos, de forma que, para Mónica Jardim, a cognoscibilidade é um resultado inevitável da publicidade registral, porquanto a possibilidade de consulta do Registo a legitima, tal como a publicidade legislativa nos

---

<sup>33</sup> Cfr LOPES, Joaquim Seabra, *Direito dos Registos e do Notariado*, 7. ed., Coimbra: Almedina, 2014, p. 348.

<sup>34</sup> JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial: terceiros para efeitos do Registo Predial.*, p. 62

<sup>35</sup> Cfr. ALMEIDA, Carlos Ferreira, *op. cit.*, p. 254.

<sup>36</sup> JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial: terceiros para efeitos do Registo Predial.*, p. 62

<sup>37</sup> Para um estudo mais detalhado da publicidade formal, ver amplamente: PASSARELLI, Luciano Lopes, *Teoria Geral da Certidão Imobiliária: o princípio da publicidade na era do registo de imóveis eletrônico.*, São Paulo: Quinta Editoria, 2010.

Diários Oficiais legitima a ordem jurídica, com irrelevância que se ignore ou não o conteúdo do preceito publicado<sup>38</sup>.

Enfatiza-se, o Registro possui oponibilidade ainda que não tenha sido consultado, porque a cognoscibilidade da publicidade registral substitui o conhecimento efetivo e as consequências jurídicas produzem-se independentemente de ocorrer, ou não, esse conhecimento de fato.

Outra consequência da oponibilidade *erga omnes* é que, independentemente da eficácia do assento registral, o direito publicado terá preferência e prevalência sobre quaisquer outros inscritos posteriormente, se compatíveis<sup>39</sup>. Isto é, inscrito determinado direito, a oponibilidade afasta qualquer outro direito incompatível apresentado para registro posteriormente ou, se compatível, este segundo será hierarquicamente inferior<sup>40</sup>.

A oponibilidade pode ser vista como um efeito benéfico, de modo a tutelar o interessado que diligentemente levou o seu título para registro e que, após a respectiva inscrição terá, ao menos, o seu direito assegurado frente a direitos incompatíveis posteriormente apresentados.

### 1.3 A tutela do tráfico jurídico como finalidade da instituição registral

---

<sup>38</sup> JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial: terceiros para efeitos do Registo Predial.*, p. 62

<sup>39</sup> O princípio da prioridade significa que, num concurso de direitos reais sobre um imóvel, estes não ocupam todos o mesmo posto, mas se graduam ou classificam por uma relação de precedência fundada na ordem cronológica do seu aparecimento: *prior tempore potior jure*. Conforme o tempo em que surgirem, os direitos tomam posição no registro, prevalecendo os anteriormente estabelecidos sobre os que vierem depois. CARVALHO, Afrânio. *Registro de Imóveis*, Rio de Janeiro: Forense, 1976, p. 285. Neste ponto, esclarece Mouteira Guerreiro que não se trata da prioridade da criação do direito (a que se aplicava a frase latina), no sentido de que o primeiramente constituído prevalece sobre o nasceu depois, mas sim na de que o registado em primeiro lugar tem prevalência - ou deve ser graduado primeiramente - sobre o que é posteriormente inscrito, ainda que este tenha nascido antes. Publicidade e Princípios do Registro, in: *Temas de Registos e de Notariado*, Coimbra: Almedina, 2010, p. 13.

<sup>40</sup> Para Francisco Rezende dos Santos, será aplicado no primeiro caso o princípio da prioridade na sua vertente denominada prioridade exclusiva ou também conhecida como eficácia excludente do título, quando os direitos apresentados no Registro de Imóveis forem excludentes entre si. Na segunda hipótese, isto é, quando os direitos reais podem coexistir sobre um mesmo imóvel, será aplicada denominada prioridade gradual ou eficácia preferencial do princípio da prioridade, ou seja, se forem compatíveis os direitos, aquele que primeiro for apresentado no Registro de Imóveis terá uma preferência com relação aos demais. Vale dizer, será hierarquicamente superior aos demais. SANTOS, Francisco Rezende dos, Princípio da prioridade, *Boletim do Irib em Revista*, nº 318, p. 42.

De início, a publicidade terá um alcance distinto se “optar”, na ocorrência de um conflito, entre proteger o titular registral ou aos terceiros que confiam na veracidade das declarações do Registro<sup>41</sup>. Entende-se que a tutela concedida ao terceiro em face do ato registrado é, antes de tudo, uma escolha feita pelo legislador.<sup>42</sup> Neste seguimento, a solução em um eventual conflito entre o titular do direito subjetivo e do terceiro adquirente de boa fé, a favor de um ou outro, é realizada previamente pelo sistema registral. Portanto, sabe-se de antemão quem será beneficiado caso ocorra este impasse.

Sem adentrar nos pormenores de cada modelo, a doutrina refere a existência do Registro de Documentos ou Títulos (*deed system*) e modelo de Registro de Direitos (*title system*). No tocante a tutela concedida ao terceiro, estes dois modelos são diametralmente opostos, porquanto o Registro de Títulos tem o objetivo de tutelar o direito subjetivo do verdadeiro titular e, por isso, caracteriza-se por conceder uma proteção fraca ao terceiro adquirente e o Registro de Direitos tem o propósito de proteger o adquirente de um direito cuja aparência era de “bom direito” publicizado pelo Registro e, em consequência disto, tem por característica conceder uma tutela forte a este adquirente<sup>43</sup>. Em resumo, na ocorrência de um conflito, o Registro de Títulos tutela a segurança estática, ao passo que o Registro de Direitos tutela a segurança dinâmica.

Para além disto, conforme se demonstrará ao longo do presente trabalho, não basta ao sistema registral publicitar direitos, pois deve também amparar e proteger os direitos subjetivos inscritos. Em concreto, tendo em conta que outra distinção substancial entre os dois modelos é o espectro de cognição pelo responsável pelo Registro, de modo que o princípio da legalidade é reduzido no Registro de Documentos e é o maior possível no Registro de Direitos, é pouco mais do que evidente que é preciso que o Registro da propriedade imóvel seja um Registro forte de Direitos<sup>44</sup>. Ressalta-se, apenas o Registro de

---

<sup>41</sup> Cfr. SÁNCHEZ CALERO; SANCHEZ-CALERO ARRIBAS, *op. cit.*, p. 133.

<sup>42</sup> Três são assim as marcas centrais de um sistema de registro de direitos: a concentração de todas as – ou do máximo possível das – situações jurídicas imobiliárias que devam ser oponíveis à terceiros no órgão publicitário; a publicidade focada no direito, e não no título; e a garantia do direito inscrito, por meio de uma forte qualificação registral, bem como pela tutela do direito inscrito após sua aquisição por um terceiro de boa-fé.

<sup>43</sup> Sobre o tema, ver melhor em: JARDIM, Mónica. *op. cit.*, p. 150 e ss; BRANDELLI, Leonardo, *Registro de Imóveis: eficácia material*, Rio de Janeiro: FORENSE, 2016, p. 16 e ss.

<sup>44</sup> Afirma-se a necessidade de um Registro de Direitos forte, uma vez que identifica a doutrina a existência de um Registro Fraco de Direitos, cujas características são do Registro de Direitos, isto é, realiza uma ampla

Direitos tem aptidão para tutelar tanto o titular do direito inscrito (segurança estática) quanto ao terceiro de boa fé (segurança dinâmica), ainda que com prevalência em favor deste último na ocorrência de uma incompatibilidade entre ambos<sup>45</sup>.

Por outras palavras, não é aconselhável existir toda uma instituição registral, com todos os custos inerentes, se os atos resultantes não tutelem de forma adequada e efetiva tanto os titulares dos direitos inscritos, bem como aqueles que contratam confiando no conteúdo da publicidade registral. Nesta perspectiva, o Registro constitui um meio da proteção da confiança que permite a redução dos custos de informação na contratação imobiliária e facilita o tráfico jurídico e o faz a partir dos efeitos jurídicos substantivos que produz<sup>46</sup>.

Sem embargo, conquanto na sua essência o Registro seja voltado à tutela do tráfico imobiliário, não significa que não tutele igualmente o titular do direito subjetivo. Quer dizer, não pretende o Registro realizar uma defesa às cegas do tráfico imobiliário em detrimento da proteção do titular do direito registrado ou, tal como adverte Luis Moisset de Espanés<sup>47</sup>, configura-se em um reducionismo ao crer que o Registro nasce apenas para proteger a segurança dinâmica, dado que tal medida mina a própria noção de direito real ao deixar sem proteção o titular contra toda e qualquer invasão da vontade de terceiros.

Na realidade, o sistema registral tem o propósito de proteger o titular do direito inscrito e faz isso via a qualificação jurídica concretizada pelo responsável pelo registro e, nesta quadra, a presunção de veracidade do registro tem a capacidade de proteger os direitos subjetivos inscritos<sup>48</sup>. De fato, uma vez alcançada a posição registral, o seu titular

---

qualificação jurídica do título, mas ao mesmo tempo concede uma proteção fraca ao adquirente, digna dos Registros de Títulos. Configura-se por ter uma qualificação forte e uma eficácia fraca. BRANDELLI, Leonardo, *Registro de Imóveis*, p. 40.

<sup>45</sup> Sobre isto, refere Leonardo Brandelli as três marcas centrais do sistema de Registro de Direitos: a concentração de todas as – ou do máximo possível das – situações jurídicas imobiliárias que devam ser oponíveis a terceiros no órgão publicitário; a publicidade focada no direito, e não no título; e a garantia do direito inscrito, por meio de uma forte qualificação registral, bem como pela tutela do direito inscrito após sua aquisição por um terceiro de boa-fé. Abstração e causalidade entre o plano real e o obrigacional e as espécies registrares imobiliária, *Revista de Direito Imobiliário*, v. 79, 2015, p. 101.

<sup>46</sup> Sobre os efeitos substantivos ou eficácia material do Registro de Imóveis ver com maior profundidade e amplo referencial bibliográfico: BRANDELLI, Leonardo, *Registro de Imóveis*.

<sup>47</sup> MOISSET DE ESPANÉS, Luis, *La publicidad registral*, Lima: Palestra, 2004, p. 41.

<sup>48</sup> BRANDELLI, Leonardo, *Registro de Imóveis*, p. 11.

estará protegido tanto material quanto processualmente em seu direito<sup>49</sup> (estará material protegido, pois qualquer alteração subsequente deverá observar o devido processo legal para tanto, e processualmente protegido, na medida em que a publicidade confere vantagens na defesa dos direitos, como por exemplo, a inversão do ônus da prova em eventual ataque ao assento).

Acresce que, embora em um primeiro momento possam parecer antagônicos<sup>50</sup>, a segurança dinâmica e a estática não se contrapõem. Pelo contrário, ambas se complementam<sup>51</sup>. Quer isto dizer, segurança estática e segurança dinâmica são verso e anverso do mesmo fenômeno. Evidencia-se, não há contradição entre estas duas modalidades, de modo que ambas estão ao serviço da proteção do interesse titular do direito.

A segurança dinâmica, ainda que indiretamente, é do interesse do titular do direito inscrito porque é a partir dela que se facilita a circulação do direito, posto que a publicidade registral dá a garantia para o adquirente de que este estará seguro na sua aquisição. Designadamente, uma das formas de proteger o titular é facilitar a transmissão do seu direito<sup>52</sup>. Vale dizer, um direito que não circula de pouco utilidade é para o seu titular.

Da mesma forma, é do interesse do adquirente a proteção da segurança estática, uma vez que após obter a titularidade do direito, é pouco mais do que evidente que pretende manter a sua titularidade de forma segura, e isto ocorre através da segurança estática. Note-se que de nada adianta a segurança dinâmica se não há, também, segurança estática.

---

<sup>49</sup> PASSARELLI, Luciano Lopes, Da autonomia do Direito Registral Imobiliário, *Revista de Direito Imobiliário. São Paulo. Ed. RT*, n. 74 jan/jul., 2013, p. 48.

<sup>50</sup> Neste sentido, EHRENBURG, *op.cit.*; DEMOGE, René, *Les notions fondamentales du Droit privé: essai critique*, Paris: La Mémoire du Droit, 2001.

<sup>51</sup> Cfr. BRANDELLI, Leonardo, *Registro de Imóveis.*, p. 16.

<sup>52</sup> EHRENBURG, *op. cit.*.

Em vista disto, preconiza Juan Bolás Alfonso<sup>53</sup> que ambas possuem íntima vinculação e interdependência, de modo que não há contradição entre elas. Em verdade, não basta apenas a proteção do tráfico imobiliário, mas é preciso também tutelar a segurança do direito, na medida em que o adquirente do ontem é o proprietário de hoje<sup>54</sup>-<sup>55</sup>.

O problema ocorre quando ao publicizado não corresponde à realidade jurídica. E mais, o impasse surge quando esta inexatidão registral circula no mundo jurídico, sem qualquer informação quanto ao seu “equivoco” e é adquirido por um terceiro de boa fé (se o direito não circulou, basta que o registro seja retificado a tempo, sem maiores prejuízos para alguém. Se o adquirente não estiver de boa fé, carecerá de tutela e a solução será em favor do *verdadeiro titular*).

Neste ponto, é preciso que o sistema registral opte entre proteger a segurança jurídica estática – ou que acarreta na ausência de tutela ao adquirente que confiou na informação do Registro-, ou proteger a segurança jurídica dinâmica - o que provoca o prejuízo daquele que perdeu o seu direito sem ter participado do ato.

Em suma, o ordenamento jurídico precisa escolher entre um ou outro para manter o direito com eficácia real, de acordo com o interesse preponderantemente protegido.

À este respeito, o Registro não se descuida de proteger a segurança jurídica estática, mas prepondera a tutela do tráfico imobiliário nestas situações de conflito direto. E, nos moldes que se apresenta na maioria dos países, tem por objetivo a proteção da aparência jurídica, quer dizer, na segurança dinâmica que radica e se apoia na segurança

---

<sup>53</sup> ALFONSO, Juan Bolás, La documentación publica como factor de certeza y proteccion de los derechos subjetivos en el trafico mercantil, in: *La seguridad juridica y el trafico mercantil*, Madrid: Civitas, 1993, p. 44.

<sup>54</sup> Cfr. GONZÁLEZ BARRÓN, Gunther, *La Nueva Doctrina Del Derecho Registral*., Lima: Jurista Editores, 2010.

<sup>55</sup> Não obstante o referido, Gunther Gonzalez Barron é enfático ao afirmar que na realidade segurança estática e segurança dinâmica não existem. Para o autor, é apenas um simples “*jogo de palavras sem nenhum conteúdo*”, no estudo preliminar do livro de GORDILLO CAÑAS, António, *El principio de fe publica registral*, Lima: Jurista Ediores, 2010.

estática, justamente por ser esta a forma mais eficiente em termos jurídicos e econômicos<sup>56</sup>.

Acrescenta-se ao acabado de afirmar que a segurança estática é assegurada não apenas com o auxílio do sistema registral, mas essencialmente pelo sistema notarial e pelo sistema judicial<sup>57</sup>. Ocorre que a garantia do direito do respectivo titular é realizada tanto *a priori*, através atividade notarial – pela observância rigorosa dos preceitos legais exigidos para a Constituição, transmissão, modificação, oneração ou extinção do direito -, como a *posteriori*, através do processo judicial, ao repor a legalidade e forçar ao reconhecimento dos mesmos direitos legitimamente titulados.

Para além disto, a publicidade registral pode desempenhar funções diferentes na aquisição, transmissão, modificação e extinção dos direitos reais sobre imóveis, sendo a classificação mais utilizada a que distingue entre os assentos de eficácia constitutiva e os assentos de eficácia declarativa<sup>58</sup>. Em seguimento, é recorrente a afirmação de que o sistema registral brasileiro é bastante seguro, pois adotou a eficácia constitutiva para que a mutação jurídico real ocorra, com direta inspiração do modelo germânico de registro. No entanto, esta é uma compreensão parcial da publicidade registral imobiliária, uma vez que a diferenciação entre eficácia constitutiva e declarativa do assento é relevante para saber os efeitos que a inscrição produz no mundo jurídico, mas para fins de se verificar o grau de segurança oferecido pelo registro. Não é este o ponto que deve ser analisado.

Melhor explicando, para saber se um sistema é mais seguro e confiável é preciso verificar se o mesmo adota o princípio da fé pública registral. Por esta razão, a melhor doutrina afirma que a função constitutiva ou declarativa do registro ocupa um lugar

---

<sup>56</sup> Neste sentido, MENDES, Isabel Pereira, A publicidade registral imobiliária como factor de segurança jurídica, in: *Estudos sobre direito predial*, Coimbra: Almedina, 2003, p. 47. SOTTOMAYOR, *op. cit.*, p. 207. BRANDELLI, Leonardo, A função econômica e social do registro de imóveis diante do fenômeno da despatrimonialização do direito civil, in: *Direito civil e Registro de Imóveis*, São Paulo: Método, 2007.

<sup>57</sup> É preciso esclarecer que a tutela preventiva da segurança estática é somente no caso do sistema latino de notariado e não no sistema anglo-saxônica. Como explica Mónica Jardim, o notariado anglo-saxônico, de regra, não assessora os particulares na preparação e celebração dos contratos, enquanto no modelo latino, o notário é o profissional de direito encarregado de receber, interpretar e dar forma legal à vontade das partes. JARDIM, Mónica. A segurança jurídica preventiva como corolário da actividade notarial, in: *Escritos de Direito Notarial e Direito Registral*, Coimbra: Almedina, 2014. p. 8.

<sup>58</sup> Por exemplo, Carlos Ferreira de Almeida utiliza a distinção publicidade de eficácia absoluta para os registros constitutivos e publicidade de eficácia relativo para os registros declarativos. (*Publicidade e Teoria dos Registos*, p. 289.)

secundário frente ao objetivo fundamental da publicidade que é o de dar segurança jurídica ao comércio de bens imóveis<sup>59</sup>, e rechaça a eventual correlação entre um sistema de proteção forte e o registro constitutivo<sup>60-61</sup>.

De todo modo, o grau de segurança de determinado sistema registral advém, sobretudo, do maior ou menor grau de cognição do responsável pelo registro ao desempenhar a função qualificadora dos títulos<sup>62</sup>. Em síntese, não há segurança jurídica sem uma forte e ampla qualificação, mas é possível que haja segurança jurídica sem um registro constitutivo.

Pelo afirmado, é fundamental ter presente que o valor do Registro está em ser, sobretudo, um instrumento eficaz de segurança jurídica e certeza para o tráfico imobiliário e não propriamente constituir, modificar ou extinguir direitos<sup>63</sup>.

## **2. Elementos para a proteção «forte» ao adquirente.**

Uma vez efetuado, o registro emana diversos efeitos no mundo jurídico de forma que o assento registral não se trata apenas um instrumento do procedimento registral ou do direito adjetivo. É, também, um elemento do direito substantivo, porque através da eficácia que se atribua ao assento registral modulam-se os efeitos dos direitos reais que tenham por objeto imóveis ou móveis sujeitos à registro<sup>64</sup>.

---

<sup>59</sup> LACRUZ BERDEJO, José Luis, *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*, Madrid: Civitas, 1957, p. 12.

<sup>60</sup> Esta ideia é defendida, simultaneamente, por autores de diferentes países com sistemas registrares distintos, como por exemplo, JARDIM, Mónica, *Registo Imobiliário Constitutivo ou Registo Imobiliário Declarativo/Consolidativo? Qual deles oferece maior segurança aos terceiros*, p. 85; LACRUZ BERDEJO, *op. cit.*, p. 12; BRANDELLI, Leonardo, *op. cit.*, p. 266, de Portugal, Espanha e Brasil, respectivamente.

<sup>61</sup> José Alvarez Caperochipi vai além e afirma que a inscrição constitutiva não é aconselhável nem tecnicamente possível. CAPEROCHIPÍ, Álvarez, *op. cit.*, p. 145.

<sup>62</sup> JARDIM, Mónica. *Registo Imobiliário Constitutivo ou Registo Imobiliário Declarativo/Consolidativo? Qual deles oferece maior segurança aos terceiros*, p. 86.

<sup>63</sup> Não obstante o afirmado no texto, para José Alberto Gonzalez a instituição de um registro constitutivo não representa uma exigência intrínseca à segurança jurídica, nem a melhor forma de a garantir. *A Realidade Registral Predial para Terceiros*, Lisboa: Quid Juris, 2006, p. 83.

<sup>64</sup> JARDIM, Mónica, *Efeitos Substantivos do Registo Predial: terceiros para efeitos do Registo Predial*, Coimbra: Almedina, 2015.

No escopo desta investigação opta-se em analisar os efeitos que relacionam-se com a finalidade do Registo Predial, assim como com a confiança que se deposita na instituição registal, na medida em que se referem às presunções de veracidade dos assentos<sup>65-66</sup>. Em realidade possuem uma umbilical relação com a segurança jurídica do Registo.

Cumprе ressaltar que os efeitos da legitimação e da fé pública registal *infra* analisados não são antagônicos ou excludentes entre si, visto que podem ou não coexistir em um determinado sistema registal<sup>67</sup>. Com efeito, constituem as duas manifestações do princípio da presunção de exatidão do Registo<sup>68</sup>.

Entretanto, é possível que um sistema registal tenha apenas o efeito da legitimação sem ter o da fé pública registal<sup>69</sup>, embora isso não signifique que tendo efeito da fé pública registal não terá, também, o da legitimação. Na realidade, tendo um determinado sistema registal o efeito da fé pública registal, terá igualmente o efeito da legitimação.

---

<sup>65</sup> A nosso sentir, José Alberto Gonzalez confunde entre a presunção de veracidade do registro e o princípio da fé pública registal ao referir em sua obra que o art. 7 do Código de Registro Predial produz o efeito da fé pública registal, quando este claramente trata da presunção de veracidade. *Op. cit.*, p. 225. Igualmente, Joaquim Seabra Lopes ao referir o princípio da legitimação, o denomina como o princípio da presunção da verdade registal ou de exatidão do registro. *Direito dos Registos e do Notariado*, p. 350.

<sup>66</sup> Convém destacar a classificação realizada por Mónica Jardim, na qual a autora analisa os efeitos substantivos do Registo Predial, inicialmente na perspectiva do sujeito ativo do fato jurídico registável e, posteriormente, na perspectiva do terceiro em face do fato registável. Nesta perspectiva, classifica os sistemas, entre aqueles que dão uma “proteção forte” e aqueles que dão uma “proteção fraca” aos terceiros em face do fato registrável. JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial: terceiros para efeitos do Registo Predial*.) Cumprе observar que a referida classificação é considerada por J.A Mouteira, GUERREIRO como a mais relevante atualmente que, por sua vez, faz uma distinção quase idêntica, embora na suas palavras, “*mais perceptível ao cidadão*”, com base no *efeito presuntivo* e na proteção forte e fraca que confere o Registo A perspectiva do terceiro em face do fato registável divide os sistemas entre os que concedem uma proteção forte ao terceiro e os que concedem uma proteção fraca. *Ensaio sobre a problemática da Titulação e do Registo à luz do Direito Português*, Coimbra: Coimbra Editora, 2014. A distinção entre proteção fraca e forte, para além de tratada na tese de doutoramento, é referida em inúmeros artigos de forma mais sucinta e didática, os quais recomenda-se fortemente a leitura, como por exemplo, em JARDIM, Mónica, A delimitação de Jurisdição, Territorial e na Matéria - Reflexos nos efeitos registais, *Revista de Direito Imobiliário, São Paulo: Ed. RT*, n. 72 jan/jun., 2012; JARDIM, Mónica, O sistema registal português e as alterações que, directa ou indirectamente, lhe introduziram fragilidades, *in: Escritos de Direito Notarial e Direito Registal*, Coimbra: Almedina, 2014; JARDIM, Mónica, Registo Imobiliário Constitutivo ou Registo Imobiliário Declarativo/Consolidativo? Qual deles oferece maior segurança aos terceiros, *in: Escritos de Direito Notarial e Direito Registal*, Coimbra: Almedina, 2015.

<sup>67</sup> Não sendo acertado, a nosso ver, afirmar que se tem um destes efeitos, não se tem o outro, como aparentemente ocorre com certa parcela da doutrina.

<sup>68</sup> CAICEDO ESCOBAR, Eduardo, *op. cit.*

<sup>69</sup> Os sistemas que possuem apenas o princípio da legitimação são considerados como aqueles que concedem uma proteção “fraca” ao adquirente.

Acresce que estes efeitos somente existem nos sistemas registais em que o responsável pelo registo desempenha a função qualificadora de forma ampla, ao controlar o conteúdo intrínseco e extrínseco dos documentos. Por outras palavras, as presunções de veracidade do Registro existem nos sistemas que consagram o princípio da legalidade ao estabelecer que a viabilidade do pedido de registo deve ser apreciada em face das disposições legais aplicáveis, dos documentos apresentados e dos registos anteriores, de modo a se verificar a identidade do prédio, a legitimidade dos interessados, a regularidade formal dos títulos e a validade dos atos neles contidos<sup>70</sup>. Uma vez que o Registro não se configura como um mero arquivo de documentos, mas sim o “crivo” por onde só alcançam a publicidade registal os atos que o ordenamento jurídico consente<sup>71</sup>, a qualificação é indispensável para a produção dos efeitos pretendidos, pois é somente a partir dela que se justifica a força probatória dos assentos. Em sentido contrário, nos ordenamentos jurídicos que não consagraram a função qualificadora ou a admitem somente em relação ao controle dos aspectos formais dos títulos, não se pode falar em presunção de veracidade dos assentos, ou melhor, não se pode, mesmo por via de presunção, atestar a existência do direito na esfera jurídica do titular aparente<sup>72</sup>.

Sublinhe-se, as presunções de veracidade estão relacionadas à *existência* do poder de qualificação do registador e, neste contexto, é despicienda a verificação quanto à eficácia constitutiva ou declarativa da inscrição<sup>73</sup>. Por certo, o carácter constitutivo ou declarativo do assento em nada se relaciona com a presunção de veracidade derivada do mesmo, porque é possível que um ordenamento estabeleça a inscrição constitutiva e não estabeleça sequer a presunção de veracidade da publicidade registal<sup>74</sup>, e, por outro lado, é

---

<sup>70</sup> Art. 68 do Código de Registo Predial.

<sup>71</sup> JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial: terceiros para efeitos do Registo Predial*.

<sup>72</sup> Neste sentido, o sistema registral francês, ao envolver somente um controle formal dos títulos, por exemplo, não gera qualquer presunção de veracidade de que o direito existe e pertence ao titular inscrito. JARDIM, Mónica, O sistema registral francês, in: CAMPOS, Diogo Leite (Org.), *Estudos em homenagem ao Prof. Doutor Manuel Henrique Mesquita*, Coimbra: Coimbra Editora. v.1, 2009. Igualmente, o registo no sistema estadunidense, por se tratar de um mero registo de documentos sem a função qualificadora, não se presta sequer a outorgar presunção relativa de veracidade dos arquivos. MORO SERRANO, Antonio, *op. cit.*.

<sup>73</sup> Nas palavras de Lacruz Berdejo, na medida em que o Registro da Propriedade está dirigido para dar segurança ao comércio de bens imóveis, a função constitutiva ocupa um lugar muito secundário frente ao que é o objetivo fundamental do sistema. LACRUZ BERDEJO, *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*, p. 12.

<sup>74</sup> É o caso do sistema registral holandês, conforme anota JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial: terceiros para efeitos do Registo Predial*.

viável que um sistema tenha a inscrição declarativa e ao mesmo tempo estabeleça institua as presunções de veracidade<sup>75</sup>. Tanto é verdade esta autonomia do efeito da inscrição com relação às presunções que os ordenamentos que consagram a função constitutiva, prescrevem as mesmas presunções de veracidade às hipóteses de aquisições *causa mortis* ou originárias (as quais não são constitutivas, mas declarativas apenas.<sup>76</sup>).

## 2.1 Do princípio da legitimação. a exatidão do conteúdo registral

O princípio da legitimação estabelece que o registo definitivo existe e pertence ao titular inscrito nos precisos termos em que o Registo Predial o define. Neste panorama, por um lado, o que o Registo publica é juridicamente existente e o direito ali anunciado existe e existe na extensão, limites e condições informados pelo assento definitivo. Por outro, uma vez cancelado a determinada inscrição, por via de consequência, presume-se extinto o direito que o assento se reportava<sup>77</sup>. Ou ainda, quem não figura inscrito como titular do direito não poderá atuar no mundo jurídico de forma a dispor deste direito enquanto não demonstre a inexatidão do conteúdo registral<sup>78</sup>. De outra forma, enquanto não cancelado ou retificado o registo é o titular registral que permanece legitimado, formalmente, para alienar ou onerar o direito registado, ainda que este não coincida com o verdadeiro titular.

Nesta lógica, importa observar que o princípio da legitimação tem reflexos são somente para o titular registral mas também para os seus eventuais credores, de modo que serão os credores do titular registral que poderão obter um arresto ou penhora do referido direito (caso seja possível de ser alienado) e não os credores do verdadeiro titular<sup>79</sup>.

Na realidade, a legitimação trata-se de um conceito de origem processual, transportada para o direito registral, que reconhece ao sujeito a possibilidade de exercer,

---

<sup>75</sup> Caso do sistema português e espanhol.

<sup>76</sup> JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial: terceiros para efeitos do Registo Predial*. p. 70.

<sup>77</sup> LOPES, Joaquim Seabra. *op. cit.*, p. 350.

<sup>78</sup> Cfr. CAICEDO ESCOBAR, *op. cit.*, p. 60.

<sup>79</sup> Cfr. JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial: terceiros para efeitos do Registo Predial*.

validamente, dentro de uma esfera jurídica determinada, a sua posição jurídica subjetiva (no caso, os atos relativos aos direitos reais sobre imóveis). Quer isto dizer, uma vez alcançada a posição de titular de um direito pelo registo, o seu titular está apto a atuar no mundo jurídico como tal, na medida em que consistem em um reconhecimento legal das situações jurídicas inscritas<sup>80</sup>.

Sem embargo, a presunção de veracidade oriunda do princípio da legitimação é elidível mediante prova em contrário, ou seja, trata-se de uma presunção *iuris tantum* em favor do titular registal. Enquanto não for comprovado e decidido o contrário, há-de considerar-se que a verdade que o registo publicita é coincidente com a verdade material<sup>81</sup>, quer dizer, se mantém como verdadeira a titularidade publicada, enquanto não se demonstre que a realidade registal não coincide com a realidade jurídica.

Ainda, alcançada a posição de titular de um direito registado, o ordenamento jurídico confere à este sujeito uma enorme proteção do ponto de vista probatório, porquanto para provar tal posição basta a apresentação do respectivo documento comprobatório expedido pelo registo de propriedade. Desta maneira, o princípio da legitimação concede ao titular registal uma presunção legal e, por consequência, tem a prerrogativa de inverter o ônus da prova a seu favor. Isto significa que em eventual ação de defesa do direito real competirá ao autor da demanda comprovar que é o efetivo titular do direito em litígio. Vale dizer, aquele que tem em seu nome um direito real sobre imóvel devidamente registado, em uma eventual ação não necessita fazer prova de que é o titular deste direito, incumbindo tal ônus ao autor do processo, posto que, em virtude do princípio da legitimação, enquanto não modificado o registo, presume-se pertencer o direito à quem registou.

Neste panorama, o titular registal, por um lado, não tem a necessidade de alegar e provar fatos demonstrativos da existência, validade e eficácia do seu direito registado, nem

---

<sup>80</sup> Cfr. CHINCHILLA RUEDA, Rafael, Temas hipotecarios: la legitimación del derecho inscrito, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n. 346–347, 1957, p. 190.

<sup>81</sup> GUERREIRO, J.A Mouteira. *Publicidade e Princípios do Registo*..

fatos pertinentes à qualificação, conteúdo e amplitude do referido direito e, por outro, não precisa alegar e provar que tal direito lhe pertence<sup>82</sup>.

Em suma, o princípio da legitimação é um efeito primário da publicidade registal, assim como é um reconhecimento da legitimidade das relações jurídicas inscritas, que atribui ao seu titular, com presunção *iuris tantum*, a possibilidade de exercitar os direitos publicitados pelo Registo Predial, nos precisos limites, extensão e condições que ali constam.

## 2.2 A Fé pública Registral e a noção de integralidade e completude da informação registral

A fé pública registal é um efeito do registo que tem a sua relação no mundo registal, *prima facie*, não com sujeitos ativos do fato registado, mas sim com os terceiros que entabulam negócios jurídicos (onerosos ou gratuitos)<sup>83</sup> de direitos reais confiando na informação fornecida pelo registo da propriedade imóvel ou, de outra forma, atua em benefício do adquirente de boa fé de negócio jurídico que confiou no conteúdo dos registou e inscreveu a sua aquisição<sup>84</sup>.

Neste contexto, existindo divergência entre a situação jurídica inscrita (*realidade tabular*) e a situação jurídica real (*realidade extra tabular*), quer dizer, quando o conteúdo

---

<sup>82</sup> JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial: terceiros para efeitos do Registo Predial*. p. 67.

<sup>83</sup> O princípio da fé pública registal, dependendo do ordenamento jurídico, tutela os negócios jurídicos gratuitos ou onerosos, ou somente os negócios jurídicos onerosos. Assim, exclui do seu âmbito de proteção os casos de adjudicação judicial ou de sucessão *causa mortis* JARDIM, Mónica, A eficácia constitutiva do assento registal da hipoteca ou A constituição da hipoteca enquanto exceção ao princípio da consensualidade, in: *Escritos de Direito Notarial e Direito Registral*, Coimbra: Almedina, 2015, p. 192.)

<sup>84</sup> A boa fé do terceiro, consoante, SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier; CALERO ARRIBAS, Blanca Sánchez, existe “*en la medida en que realiza la adquisición del derecho con el convencimiento de la exactitud del contenido registral. El adquirente cree que el titular registral es el verdadero titular del derecho que adquiere y que tiene el poder de disposición suficiente para llevar a efecto el acto traslativo*” *Op. cit*, p. 154. Não existe a boa fé e, portanto, não se operam os efeitos protetivos da fé pública em favor do terceiros quando consta do Registo um protesto ou assento de contradição, isto é, um assento que adverte para a possibilidade de o Registo ser inexato e quando se conhece a desconformidade entre a realidade tabular e a situação jurídico real (boa fé em sentido psicológico). JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial: terceiros para efeitos do Registo Predial*.

do registo é inexato e não condiz com a realidade dos fatos, o princípio da fé pública registal “entra em cena” e faz prevalecer a situação jurídica inscrita em detrimento da situação jurídica real. Protege o terceiro de boa fé frente a causas de inexistência, invalidade ou ineficácia *ex tunc* do título do seu causante e, também, perante a invalidade do registo anterior ao seu.

Para funcionar, o princípio da fé pública exige que seja celebrado um negócio jurídico e que o adquirente confie na exatidão e integralidade do publicado. Não obstante, afasta-se a boa fé se o adquirente possui conhecimento da inexatidão registal ou se está inscrito no registo um assento de contradição<sup>85</sup> (v.g a *widerspruch* do direito alemão ou a anotação preventiva do direito espanhol). Neste cenário, considera-se que a boa fé não existe quando, à data da aquisição, haja um assento registal de conteúdo negativo que advirta para o fato de o registo estar sendo contestado e, portanto, sinalize para a eventualidade da situação jurídico-real ser diversa da publicitada.

Neste quadro, atendidos os pressupostos da fé pública registal, o adquirente de boa fé estará plenamente protegido no seu direito. Por este motivo, afirma-se que os sistemas que adotam este princípio outorgam uma “proteção forte” em favor dos terceiros em face do ato registal<sup>86</sup>.

Basicamente, o assento, *com relação aos terceiros de boa fé*, possui presunção absoluta de veracidade. Melhor explicando, a presunção *iuris tantum* de veracidade do conteúdo registal que emerge da inscrição, a favor do transmitente, torna-se, *iure et iure*, em favor dos terceiros adquirentes que tenham confiado no conteúdo dos dados registais e, por sua vez, feito o registo em seu favor<sup>87</sup>.

Consiste a fé pública registal em um efeito *eminente registal*, pois tem o condão de, para a proteção da confiança dos Registos, tornar a presunção relativa de veracidade do registo em uma presunção absoluta de verdade, em favor dos terceiros de boa fé que preencham os pressupostos legais. Quer dizer, a publicidade não passa a ter característica sanante, porque o âmbito de proteção do princípio da fé pública registal

---

<sup>85</sup> Cfr., SOTTOMAYOR, *op. cit.*, p. 616.

<sup>86</sup> Neste sentido, por todos: JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial: terceiros para efeitos do Registo Predial*.

<sup>87</sup> MENDES, *A publicidade registal imobiliária como factor de segurança jurídica*, p. 28.

reside na tutela da aparência jurídica, aplicada ao terceiro que confiou legitimamente na informação registal<sup>88</sup>. Na realidade, fé pública não sana nenhum vício, nem tampouco produz qualquer aproximação entre o registo e a realidade, podendo, inclusive, o assento ser retificado quando não corresponder à realidade jurídica.

Não obstante o acabado de afirmar, após a circulação do direito registado, com o seu ingresso no tráfico jurídico, o terceiro de boa-fé que adquiriu este direito, fiando no conteúdo da informação registal é protegido de maneira absoluta na sua aquisição<sup>89</sup>. Além do mais, a fé pública registal tem o propósito de tutelar não somente os adquirentes de direitos reais que confiaram na aparência do bom direito publicidade pelo Registo imobiliário (isto é, na exatidão do assento), mas também protege os terceiros contra as situações jurídicas que deveriam ter sido inscritas e por qualquer razão não o foram. Nesta linha, o adquirente não é prejudicado por situações sob as quais não há cognoscibilidade em razão da sua “não inscrição”.

Trata a primeira hipótese da dimensão positiva do princípio da fé pública registal e a segunda da sua dimensão negativa. Ainda, a dimensão positiva refere-se à presunção de *exatidão* do registo<sup>90</sup>, e a dimensão negativa refere-se à presunção de *integralidade e completude* do Registo<sup>91</sup>.

Melhor explicando, a *dimensão positiva* é o que se entende consagradamente pela expressão “fé pública registal”, ao considerar *exato* o Registo. Quer dizer, o terceiro que adquira um direito confiando nos pronunciamentos registais torna-se titular do direito real,

---

<sup>88</sup> Um exemplo de publicidade sanante existente é o *Registro Torrens* no qual se estabelece a presunção absoluta em face de todos e não apenas dos terceiros de boa-fé. SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro, Ainda as certidões de feitos ajuizados, *Boletim do Irib em Revista*, n. 331, 2007.

<sup>89</sup> Neste sentido, complementa Leonardo Brandelli que o terceiro não perderá seu direito, ainda que o sistema civil seja causal e que o negócio jurídico subjacente seja considerado inválido. Nesse caso, responderá civilmente o Estado, responderá o Oficial de Registro ou quem mais tenha dado causa à invalidade ou à publicidade da situação jurídica inválida, mas o direito publicizado e circulado restará garantido. BRANDELLI, *op. cit.*, p. 98.

<sup>90</sup> Prevista no art. 34 da Lei Hipotecária espanhola: “*El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro. La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro. Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente.*”

<sup>91</sup> Prevista no art. 32 da lei Hipotecária espanhola “*Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero.*”

com o conteúdo e extensão que constem no Registo imobiliário<sup>92</sup>. Em síntese, a vertente positiva da boa fé supre a falta de direito do transmitente e corresponde à presunção de *exatidão* do registo em face dos terceiros.

Sem embargo, não apenas os fatos registados possuem repercussão no ordenamento jurídico, mas os fatos “não inscritos”<sup>93</sup> da mesma forma têm a sua carga de relevância para o sistema registal. Isto é, não apenas a *oponibilidade* tem pertinência para a publicidade registal e para a segurança jurídica, como também a *inoponibilidade*. Acresce que é nestas situações que atua a dimensão negativa da fé pública registal.

Por seu turno, a dimensão negativa do princípio da fé pública corresponde, pois, à presunção de *integralidade ou completude* do registo em face dos terceiros.

Neste aspecto, estabelece sobretudo que o terceiro de boa fé realiza uma aquisição inatacável ainda que depois se declare resolvido ou nulo o título de seu transmitente, em decorrência de causas que não constem do álbum real ao tempo em que registou a sua aquisição<sup>94</sup>. Pelo acabado de afirmar, a fé pública registal, na sua dimensão negativa, torna inexistente tudo o que não conste do Registo e que tenha o condão de limitar ou invalidar o

---

<sup>92</sup> ALMEIDA, Carlos Ferreira. *op. cit.*

<sup>93</sup> Mónica Jardim destaca que a expressão “não inscrito” pode ter três conteúdos: primeiro, podem existir fatos jurídicos que não tenham acedido ao Registo; segundo, podem existir causas determinantes de inexistência, de invalidade ou de cessação da eficácia de fatos jurídicos inscritos no registo que, por sua vez, não tenham sido publicitadas; terceiro, pode ter ocorrido o cancelamento indevido de inscrições registais, tendo, conseqüentemente, as situações jurídicas, anteriormente publicitadas, deixado de o ser. Isto é, considerando na perspectiva do sujeito ativo de um fato jurídico que deveria ter acedido ao Registo distingue três dimensões da inoponibilidade: 1- o sujeito ativo de um fato jurídico, que deveria ter acedido ao Registo, sob pena de não ocorrer a mutação jurídico-real ou sob pena de não se consolidar a eficácia da mutação jurídico-real já ocorrida, não verá a sua posição jurídica prevalecer em face de um terceiro adquirente que haja obtido o registo; 2 - o titular de um direito, caso deixe de constar do registo como sendo o atual titular registal (ou o único titular registal), em virtude da inscrição registal de um fato jurídico que seja inexistente, nulo, padeça de uma causa de anulabilidade ou esteja sujeito a uma causa de cessação de eficácia *ex tunc*, não verá a sua posição jurídica prevalecer em face de um terceiro que haja adquirido do então titular registal e obtido o correspondente registo, se em data anterior não constar do registo um assento que alerte para a discrepância, existente ou futura, entre a realidade tabular e extratabular; 3 - o sujeito ativo de uma situação jurídica registada, cujo assento registal tenha sido “indevidamente cancelado” (tendo em conta a realidade substantiva) e que volte a obter a eficácia *ex tunc*, não pode opor o seu direito a um terceiro que haja “adquirido” do então titular registal e obtido o correspondente registo, se em data anterior não tiver sido publicitada a impugnação do assento de cancelamento. Por fim, refere a autora que nos sistemas que adotam a fé pública registal encontra-se presente as três dimensões da inoponibilidade acima tratadas. Para uma análise pormenorizada do assunto, em razão da sua complexidade, *vide* JARDIM, Mónica, *op. cit.*, p. 85 a 108.

<sup>94</sup> Neste sentido, SÁNCHEZ CALERO, Francisco; SANCHEZ-CALERO ARRIBAS, Blanca. *op. cit.*

direito inscrito<sup>95</sup>. Desta forma, a aquisição é insuscetível de ser atacada por causas que não constem do próprio Registo, motivo pelo qual o terceiro adquirente pode rechaçar tudo o que não apareça inscrito, na medida em que o “*não inscrito*” não prejudica o terceiro<sup>96</sup>. Neste aspecto, o princípio da fé pública resulta que tudo o que deveria ter sido dado a conhecer, efetivamente foi<sup>97</sup>.

Se é verdade que os atos “não inscritos” não devem ter qualquer eficácia contra terceiros que tenham obtido o registo a seu favor, porque são tidos por desconhecidos, por consequência lógica, o direito não pode favorecer o sujeito que teve a oportunidade de fazer o registo e mesmo assim não o fez. Enfatiza-se, não se pode consentir na hipótese de prevalecer a posição jurídica do não diligente em detrimento da posição jurídica do diligente<sup>98</sup>.

Em suma, a lógica que envolve o princípio é bastante singela: se o Registo é uma instituição destinada a dar segurança ao tráfico jurídico imobiliário deve proteger de forma plena aqueles que adquiriram direitos reais sobre imóveis confiando nas suas informações<sup>99</sup>, motivo pelo qual entende-se, inclusive, que a fé pública é o que caracteriza a própria instituição registral imobiliária.

Não obstante, afasta-se a boa fé se o adquirente possui conhecimento efetivo da inexatidão registral ou se está inscrito no registo um assento de contradição<sup>100</sup> (v.g os institutos da *widerspruch* do direito alemão ou a anotação preventiva do direito espanhol<sup>101</sup>). Neste cenário, considera-se que a boa fé não existe quando à data da

---

<sup>95</sup> BRANDELLI, *Publicidade registral imobiliária: uma breve análise da eficácia dos direitos reais e obrigacionais*.

<sup>96</sup> Exemplifica José Maria Chico y Ortiz que caso seja constituído um direito real sobre um imóvel e tal direito não seja levado a registo, poderá sempre ser ignorado por um terceiro que adquira a propriedade e registre seu título. Assim sendo, o direito real será inoponível perante terceiros, caso não seja realizada a inscrição. *Estudios sobre derecho hipotecario*, Madrid t. I: Marcial Pons, 2000, p. 272.

<sup>97</sup> Cfr. GONZÁLEZ, José Alberto. *Direitos Reais e Direito Registral Imobiliário*.

<sup>98</sup> GUERREIRO, J.A Mouteira. *Ensaio sobre a problemática da Titulação e do Registo à luz do Direito Português*, p. 475.

<sup>99</sup> JARDIM, Mónica. Registo Imobiliário Constitutivo ou Registo Imobiliário Declarativo/Consolidativo? Qual deles oferece maior segurança aos terceiros, p. 83; MELO, Marcelo Augusto Santana, O Registo de Imóveis e o princípio da fé pública registral, *Revista de Direito Imobiliário. São Paulo. Ed. RT*, n. 63, 2007, p. 71.

<sup>100</sup> Cfr., SOTTOMAYOR, Maria Clara. *op. cit.*, p. 616.

<sup>101</sup> Para um estudo mais aprofundado sobre estes dois institutos, consultar JARDIM, Mónica, *Efeitos Substantivos do Registo Predial: terceiros para efeitos do Registo Predial*.

aquisição haja um assento registal de conteúdo negativo que advirta para o fato de o registo estar sendo contestado e, portanto, sinalize para a eventualidade da situação jurídico-real ser diversa da publicitada<sup>102</sup>.

Enquanto a oponibilidade em nenhuma hipótese poderá ser afastada, a inoponibilidade poderá ser quando o terceiro tiver conhecimento efetivo de determinada situação<sup>103</sup>. Nesta linha, afasta-se a boa fé se o adquirente possui conhecimento efetivo da inexatidão registal ou se está inscrito no registo um assento de contradição. Por exemplo, considera-se que a boa fé não existe quando à data da aquisição haja um assento registal que advirta para o fato de o registo estar sendo contestado e, portanto, sinalize para a eventualidade da situação jurídico-real ser diversa da publicitada.

Ressalta-se que, ao contrário da oponibilidade - que nunca poderá ser afastada -, os efeitos da inoponibilidade poderão ser afastados em decorrência de um valor maior e que deve pautar toda a atividade jurídica e, especialmente, a publicidade registal: a boa fé.

Não se afasta a inoponibilidade para beneficiar quem não inscreveu. Afasta-se a inoponibilidade para punir, ou melhor, para não tutelar a posição jurídica do terceiro que não agiu em conformidade com a boa fé<sup>104</sup>. A boa fé registal é um conceito definido pelo desconhecimento da inexatidão registro, isto é, pode-se afirmar que a fé publica registal surte seus efeitos quando não reste provado que o adquirente conhecia a inexatidão (má fé registal)<sup>105</sup>. Nesta ótica, para António Pau Pedron<sup>106</sup>, a má fé registal consiste no

---

<sup>102</sup> Como alerta Carlos Ferreira de Almeida, uma corrente minoritária entende que os efeitos da inoponibilidade não encontram limite na boa fé. Isto é, para os defensores dessa ideia, o fundamento da publicidade não é a boa fé, mas é antes a segurança e tranquilidade dos terceiros em relação aos direitos e qualidades que podem ter relevância para os seus próprios interesses e assim, a admissão da prova do conhecimento como substituto da publicidade impediria a subsistência de certeza. ALMEIDA, Carlos Ferreira, *op. cit.*, p. 276.

<sup>103</sup> A presunção de ignorância dos terceiros poderá ser afastada por eles próprios, se for da sua conveniência. Os fatos inoponíveis não podem ser invocados contra terceiros, mas poderão ser por estes se for a seu favor. É o que António Pau Pedron define como *utilizabilidade*. Sobre o assunto: ALMEIDA, Carlos Ferreira. *op. cit.*, p. 274; PAU PEDRÓN, António. *La Publicidad Registral*; BRANDELLI, Leonardo. *Registro de Imóveis: eficácia material*, p. 139.

<sup>104</sup> O terceiro para estar tutelado pela eficácia negativa da publicidade registal deve estar de boa fé quando da aquisição do seu direito.

<sup>105</sup> JEREZ DELGADO, Carmen, *La buena fe registral*, Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantile y Bienes Muebles, 2005, p. 31.

<sup>106</sup> PAU PEDRÓN, António, *op. cit.*, p. 336.

conhecimento pleno e completo da inexatidão registral, embora não haja qualquer obrigação de diligência por parte do adquirente.

Pelo exposto, uma vez que o Registo Imobiliário é uma instituição voltada à segurança do tráfico imobiliário é primordial que sejam confiáveis e completas as informações por ele publicitadas. Quanto mais confiável e completo for um sistema registral, mais forte será a proteção aos terceiros e, por este motivo, mais eficiente e seguro ele será.

### **3 Técnica registral e tutela dos direitos.**

Como já afirmado, a publicidade registral serve sobretudo para tornar cognoscíveis as situações jurídicas, para a tutela do direito e para a segurança do tráfico imobiliário<sup>107</sup>. O Registo Predial destina-se primordialmente a garantir segurança jurídica às relações imobiliárias ou, na visão de Angel Cristóbal Montes<sup>108</sup>, configura-se como instituição que tem por missão a publicação dos direitos reais sobre propriedade territorial, conferindo aos mesmos, mediante tal publicidade, uma eficácia civil especial. Este cariz vem expresso no primeiro artigo do Código de Registo Predial, que preconiza que “*o registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário*”.

Em verdade, a publicidade registral consegue esse intento, pois configura-se como o resultado positivo do processo de registo<sup>109</sup>. Ou seja, para que determinada situação aceda à publicidade registral e produza efeitos jurídicos pretendidos é inevitável que se desenvolva um processo de forma que após a análise jurídica do responsável pelo registo, estando esta conforme o ordenamento jurídico vigente, realize-se o respectivo assento registral. Em apertada síntese, esta atividade dá-se o nome de qualificação registral.

---

<sup>107</sup> ATILIO CORNEJO, Américo, *Derecho Registral*, Buenos Aires: Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, 1994, p. 2.

<sup>108</sup> MONTES, *op. cit.*, p. 166.

<sup>109</sup> GUERREIRO, J A Mouteira, O pedido, o processo e os actos de registo, in: *Temas de Registo e de Notariado*, Coimbra: Almedina, 2010, p. 61.

Do ponto de vista conceitual, a qualificação localiza-se dentro dos chamados princípios registrais, sendo um dos mais fundamentais ao sistema. Sob esta forma a qualificação pode ser compreendida como sinônimo do princípio da legalidade<sup>110</sup>. Este, por sua vez, estabelece que a produção dos atos registrais, de forma válida, deve ser dar de acordo com o Direito. A segurança e a eficácia jurídica dos atos registrais residem na legalidade. Para Ricardo Dip<sup>111</sup>, qualificação registral é o juízo prudencial, positivo ou negativo, da potência de um título em ordem a sua inscrição predial, importando no império de seu registo ou de sua irregistro .

Ao lado disto, quanto ao seu aspecto dinâmico, a qualificação é considerada como uma etapa do procedimento registral, sem a qual, inclusive, é inconcebível a própria noção de processo registral<sup>112</sup>. Nesta ótica, situa-se temporalmente após a apresentação do título na Serventia e conseqüente prenotação e anteriormente à prática do assento. Cada etapa do procedimento atua como um requisito necessariamente encadeado, de modo que um constitui pressuposto necessário ao subsequente. Por tal motivo, é uma *conditio juris* do assento. Ademais, não se trata de uma condição de direito de eficácia do assentos, mas sim de validade. Neste passo, nenhum documento suscetível de inscrição está isento de qualificação, uma vez que esta é condição inexorável para a realização da inscrição (seja pelo aspecto da legalidade do ato, seja pelo aspecto procedimental)<sup>113</sup>.

Isto posto, a função qualificadora desempenhada pelo responsável pelo registo pode ser definida como um juízo de legalidade, assim como uma etapa do processo que

---

<sup>110</sup> Sem embargo, no Estado Constitucional, conquanto a função qualificadora seja um pressuposto da publicidade registal, ao se configurar como uma “barreira” à esta, cujo intuito é permitir que somente os títulos admitidos pelo ordenamento sejam inscritos, é problemático enquadrá-la unicamente como uma manifestação do princípio da legalidade. Quer dizer, tratando-se a legalidade como um princípio que deve ser cumprido por toda atividade jurídica é, também, um valor que deve ceder ao que é o fim último do Direito: a justiça, razão pela qual Plácido Prada Alvarez-Buylla adverte que não se pode olvidar que o fim imediato da atividade registal é constituir-se um filtro da legalidade e, o fim mediato, como aplicador do Direito, é a justiça. ALVAREZ-BUYLLA, Plácido Prada, El proceso de aplicación del derecho en la calificación registral, in: *La Calificación Registral (Estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral)*, Madrid: Civitas, 2008.

<sup>111</sup> DIP, Ricardo. *Sobre a Qualificação no Registo de Imóveis*.

<sup>112</sup> Cfr GARCIA, Jose Manuel, *op. cit.*, p. 189.

<sup>113</sup> Assim, todo e qualquer título (seja judicial, notarial, administrativo ou particular) submete-se ao crivo do registador e o que difere na análise dos títulos é somente o grau de cognição. Por exemplo, no tocante aos títulos judiciais, é vedado ao conservador observar a questão atinente ao direito material debatido no processo judicial, visto esta ser atribuição exclusiva do magistrado, porquanto não compete ao Oficial perquirir acerca da justiça da decisão, deverá, pois, ater-se às questões registraes.

resulta em uma decisão acerca da publicação ou não de um direito nos Livros do Registro Predial.

Todavia, interessa no âmbito desta investigação analisar os diferentes atos praticados no âmbito do processo registral até que determinada situação jurídica efetivamente alcance a publicidade registral, assim como os respectivos efeitos, sobretudo, importa o estudo dos assentos registrai<sup>114</sup>. Assim, se o Registro não possui um fim em si mesmo, o processo registral também não, e, por via de consequência, deve estruturar-se a partir das necessidades do direito material.

Nesta perspectiva, a tutela dos direitos no campo registral é atingida mediante o emprego de diversas técnicas registrai.

Deste modo, para conseguir cumprir com a sua finalidade, o processo registral deve servir à tutela adequada, efetiva e tempestiva dos Direitos e, portanto, o direito registral precisa dispor de técnicas apropriadas para alcançar este fim.

Neste quadro, o Registro possui diferentes Livros, nos quais são lavrados os assentos de um fato ou situação para que ocorra a produção dos efeitos correspondentes<sup>115</sup>. Além do mais, sem entrar nas particularidades de cada sistema, para uma melhor compreensão dos atos praticados, divide-se os Livros entre o “Livros de Entrada”, no qual é lavrado o assento de apresentação e o “Livro de Registro”, no qual são lavradas as inscrições<sup>116\_117</sup>.

---

<sup>114</sup> Nas conceituação de Carlos Ferreira de Almeida os assentos contam com a participação do agente público, que colhe as declarações dos interessados ou transcreve o teor do documento, integralmente ou por extrato, em livros próprios que permanecem sob sua custódia. Em ambos os casos, as informações conservadas devem estar franqueadas aos interessados, seja por meio de certidões dotadas de fé pública, seja pela própria consulta dos livros e documentos. ALMEIDA, *op. cit.*, p. 80.)

<sup>115</sup> Neste sentido, Celestino A CANO TELLO, *Manual de Derecho Hipotecário*, 2. ed. Madrid: Civitas, 1992, p. 193.

<sup>116</sup> Sobre de cada um dos Livros do Registro de Imóveis no sistema brasileiro, ver com mais detalhe em MELO, Marcelo Augusto Santana, Breves anotações sobre o registro de imóveis, in: PAIVA, João Pedro Lamana; TIMM, Luciano Bennetti; TUTIKIAN, Cláudia Fonseca (Orgs.), *Novo Direito Imobiliário e Registral*, São Paulo: Quartier Latin, 2008.

<sup>117</sup> Destaca-se, a técnica da inscrição diferencia-se da técnica da transcrição quanto ao método utilizado de publicidade. Explica-se, a inscrição é realizada em forma de extrato dos elementos essenciais do título, ao passo que a transcrição configura-se por ser a cópia integral do conteúdo tal como constante no título.

### 3.1 Do assento de apresentação

A primeira técnica registral para a tutela dos direitos é designadamente a anotação do pedido de inscrição no “Livro de Entrada”<sup>118</sup>.

Na medida em que o Registro configura-se por ser um órgão imparcial<sup>119</sup> e o responsável pelo registro não pode atuar de forma oficiosa, o processo apenas tem início a partir da apresentação do pedido de registo pelo interessado.

Protocolado o título, este é anotado no “Livro de Entrada” e recebe um número conforme a ordem cronológica de apresentação. Nesta quadra, para Chico Y Ortiz<sup>120</sup>, trata-se de um assento preliminar e de duração taxada que faz constar o acesso do documento ao Registro no qual se exercita uma pretensão de iniciar o processo registral. Trata-se, pois, de um assento preliminar com o objetivo de fazer constar o ingresso do título no Registro cuja finalidade é causar um assento posterior<sup>121</sup>. Possui duração taxada porque está submetido a um prazo de caducidade expressamente determinado no ordenamento jurídico.

Quer dizer, uma vez que o processo registral caracteriza-se como sendo um conjunto de atuações realizadas desde o momento em que se solicita a inscrição de um título até o momento em que o registrador decide acerca da inscrição solicitada, o assento de apresentação é ato pelo qual se possibilita extensão dos demais assentos no “Livro de Registro”.

Diversamente do que ocorre com as inscrições, que “dão a conhecer” determinada situação jurídica e são realizadas após a decisão positiva quanto a inscribibilidade do título, o assento de apresentação não tem a prerrogativa de criar, modificar ou extinguir quaisquer direitos, nem tampouco necessita de uma análise jurídica para a sua realização. Por outras

---

<sup>118</sup> “Art. 174 - O livro nº 1 - Protocolo - servirá para apontamento de todos os títulos apresentados diariamente, ressalvado o disposto no parágrafo único do art. 12 desta Lei.” “Art. 182 - Todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da sequência rigorosa de sua apresentação.”

<sup>119</sup> GUERREIRO, J. A. Mouteira. *Ensaio sobre a problemática da Titulação e do Registo à luz do Direito Português*, p. 495.

<sup>120</sup> CHICO Y ORTIZ, *op. cit.*, p. 598.

<sup>121</sup> CANO TELLO, Celestino, *op. cit.*, p. 195.

palavras, uma vez protocolado o pedido de inscrição, a realização do assento de apresentação é medida obrigatória, sendo vedada a denegação ao utente<sup>122</sup>, e também precisa ser praticadas de *incontinenti* após o ingresso do título no Registro. Com efeito, qualquer rejeição do pedido deve ser feito por no momento oportuno, isto é, quando da qualificação do título e não no momento da sua apresentação.

Configura-se a apresentação do título como um requisito e um tramite prévio e vital para iniciar a fase posterior do procedimento. Quer isto dizer, um documento “inscritível” somente tem acesso ao “Livro de Registro” se estiver previamente anotado no “Livro de Entrada”.

Pelo acabado de afirmar, a apresentação constitui a “porta de entrada” no sistema, mas é também é o primeiro ato de registro a ser praticado<sup>123</sup>.

Não obstante a sua finalidade ser a de proclamar oficialmente o acesso do título ao Registro<sup>124</sup>, o assento de apresentação produz efeitos da maior relevância para a tutela dos direitos. À um só tempo, estabelece a ordem que o responsável pelo Registro deve inscrever os documentos apresentados e designa o início da eficácia da inscrição que eventualmente venha a ser realizada. Em outras palavras, a inscrição para os efeitos da produção da realidade dos direitos tem a sua vida antecipada em relação à sua própria feita<sup>125</sup>. Verifica-se, com isso, que a eficácia começa com a apresentação do título, caso a inscrição seja levada a cabo. De outra forma, posteriormente à realização do assento de apresentação é que o documento passa a ter “estado registral”<sup>126</sup> e, a partir daí, goza da proteção da publicidade registral. Por certo o assento de apresentação constitui uma técnica registral para consertar aos inconvenientes do protraimento ou atrasos na efetivação da inscrição, sem culpa na eficácia do registro.

---

<sup>122</sup> Neste sentido, refere Flauzilino Araújo dos Santos que no momento da apresentação de um título na Serventia com pedido de registro, independentemente do estudo desse título ou de quaisquer exigências fiscais ou de dúvida, segue-se *incontinenti* o lançamento desse título no Livro 1 - Protocolo, não como opção do registrador, mas em atenção ao enunciado no artigo 174, gerando a partir desse lançamento direitos que terão repercussões externas e internas na transmissão ou oneração do imóvel. Algumas linhas sobre a prenotação, *in*: DIP, Ricardo (Org.), *Doutrinas essenciais de Direito Registral*, São Paulo:Revista dos Tribunais, v. 6, 2012.

<sup>123</sup> GUERREIRO, J. A Mouteira. O pedido, o processo e os actos de registo, p. 70.

<sup>124</sup> SÁNCHEZ CALERO; SANCHEZ-CALERO ARRIBAS, *op. cit*, p. 84.

<sup>125</sup> Cfr. PONTES DE MIRANDA, *Tratado de direito privado.*, p. 154.

<sup>126</sup> ATILIO CORNEJO, Américo. *op. cit*, p. 86.

A despeito de ser um ato sem maiores complexidades na sua promoção, como visto, não é desprovido importância jurídica para a tutela dos direitos, dado que estipula a prioridade dos direitos, bem como antecipa a eficácia inscrição. Caracteriza-se como uma relevante técnica registral para dotar de maior segurança jurídica os sistemas registrares imobiliários.

### 3.2 Do assento definitivo ao assento provisório

Novamente, o processo de registro inicia-se com o assento de apresentação, posteriormente desenvolve-se com a etapa da qualificação registral e culmina na prática da respectiva inscrição.

Não se discute que o objetivo final é a publicação do título, que se dá com prática do assento registral, seja ele de natureza principal ou de natureza secundária. Para isso, os sistemas registrares se socorrem de técnicas registrares a fim de “dar a conhecer” as situações jurídicas passíveis de inscrição e, do ponto de vista formal, existem diferentes atos de registro, conforme cada ordenamento jurídico específico.

Tendo como exemplo, Celestino Cano Tello<sup>127</sup>, em relação ao sistema espanhol divide os assentos por sua existência autônoma<sup>128</sup>, por seu conteúdo<sup>129</sup> e por sua duração<sup>130</sup>.

Por sua vez, Mouteira Guerreiro<sup>131</sup>, a propósito do direito português, refere haver somente duas espécies: as descrições e as inscrições. Além disso, salienta que as inscrições

---

<sup>127</sup> CANO TELLO, Celestino A. *op. cit.*, p. 193.

<sup>128</sup> Quanto à sua existência, dividem-se entre principais e acessórios. Os principais são aqueles que possuem subsistência própria (inscrições e anotações), e acessórios são aqueles que existem em função de um assento principal (notas marginais ou cancelamentos).

<sup>129</sup> Quanto ao seu conteúdo, dividem-se entre positivos, negativos, de fatos e de direitos. Positivos são aqueles que refletem o nascimento ou modificação de um direito (inscrições, anotações e notas marginais por regra geral). Os negativos são aqueles refletem a sua extinção (cancelamentos). De fatos são aqueles que publicam fatos (obra nova). De direitos são aqueles que publicam direitos.

<sup>130</sup> Quanto à sua duração, dividem-se entre preparatórios, provisionais e definitivos. Preparatórios são aqueles que tem por objeto outros assentos posteriores (de apresentação e anotação preventiva de suspensão). Provisionais são aqueles possuem caráter transitório (assentos provisórios/anotações preventivas em geral). Definitivos são aqueles possuem duração indefinida (inscrições)

podem ser ou definitivas ou provisórias. Por fim, acrescenta que tanto as descrições como as inscrições podem ter seus respectivos averbamentos e anotações.

Ainda, no sistema brasileiro, os atos de registro dividem-se em registro (*stricto sensu*) e “averbações”. Consigna-se, também, que a lei registral brasileira não prevê a possibilidade de assentos de caráter provisório, de sorte que todos os atos de registros que acendem à publicidade registral são essencialmente definitivos.

Acrescenta-se que o termo inscrição pode ter mais de uma significação<sup>132</sup>.

Em seu sentido amplo (*lato sensu*), é sinônimo de assento registral, de modo a ser utilizado para designar qualquer ato praticado nos Livros do Registro de Propriedade, tal como prescreve a primeira parte do artigo 41 da Lei hipotecaria espanhola: “*En los libros de los Registros de la Propiedad se practicarán las siguientes clases de asientos o inscripciones*».

Em seu sentido próprio (*stricto sensu*) configura-se como uma classe específica de assento registral, tal como previsto na segunda parte do artigo “*Asientos de presentación, inscripciones propiamente dichas, extensas o concisas, principales y de referencia; anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales*”.

Porém, assente nas críticas formuladas por Afrânio de Carvalho<sup>133</sup> e Serpa Lopes<sup>134</sup> quanto à adoção do vocábulo registro<sup>135</sup> - no âmbito do direito brasileiro -, opta-se por utilizar a terminologia inscrição ou assento na sua concepção ampla e também no seu sentido positivo<sup>136</sup>, nomeadamente para apontar os atos que são lavrados no Livro de

---

<sup>131</sup> GUERREIRO, J. A Mouteira. O pedido, o processo e os actos de registo, p. 71.

<sup>132</sup> Cfr. SÁNCHEZ CALERO, Francisco; SANCHEZ-CALERO ARRIBAS, Blanca. *op. cit.*, p. 29.

<sup>133</sup> CARVALHO, Afrânio. *op. cit.*

<sup>134</sup> SERPA LOPES, Miguel Maria, *Tratado dos registros públicos.*, 6. ed. Rio de Janeiro: Brasília Jurídica, 1997.

<sup>135</sup> No Brasil, a lei registral anterior diferenciava os atos de *inscrição* e os atos de *transcrição*. Contudo, tal distinção não se baseava na forma como eram lavrados tais atos visto que tanto a transcrição como a inscrição era realizados por extrato (art. 8 § 1 da Lei 1.237/1864), mas sim no conteúdo do direito publicizado. Dessa forma, a transcrição era utilizada para os atos relativos à transmissão entre vivos por título oneroso ou gratuito dos bens suscetíveis de hipotecas e à instituição dos ônus reais, enquanto a inscrição era utilizada para aos atos geradores de direito reais limitados, precipuamente as garantias reais como a hipoteca. Posteriormente, a atual lei registral brasileira abandonou tal diferenciação e passou a compreender ambas as categorias na designação genérica de “registro”, conforme art. 168 da Lei 6.015/73.

<sup>136</sup> Utiliza-se ao longo do presente trabalho no sentido positivo, pois certos ordenamentos não diferenciam claramente os assentos positivos dos negativos, como é o caso do direito brasileiro no que concerne às

Registro que fazem constar o nascimento ou uma modificação de um direito e, por isso, alcançam a publicidade registral. Resumidamente, não será realizada uma distinção entre os atos principais e os atos acessórios e a razão por tal opção é que para fins da produção dos efeitos da fé pública registral não há maior relevância se a publicidade registral ocorre por meio de assento principal ou por meio de um assento secundário. O primordial é que determinada situação jurídica esteja devidamente publicizada.

No que concerne ao prazo de duração, os assentos podem ser classificados entre os que possuem caráter transitórios (estão sujeitos a um prazo de caducidade) e os que possuem caráter definitivo (perduram ilimitadamente no tempo). Nesta linha, os primeiros são os assentos provisórios e os segundos os assentos definitivos. Esclarece Ramón de La Rica y Maritorea<sup>137</sup> que os provisórios possuem como caráter essencial a transitoriedade *registral*, muito embora o direito a que se refira seja substancialmente definitivo.

Verifica-se, a partir destes atributos, a viabilidade tanto dos assentos definitivos como dos assentos provisórios - de natureza positiva - tutelarem os direitos, visto que publicizam situações jurídicas imobiliárias. Para além disto, estas duas modalidades complementam-se neste desiderato, de forma a incorporar no Registro, se não todas, o maior número de situações jurídicas, com oponibilidade *erga omnes*, tornando-o mais completo e íntegro possível.

### 3.3 A insuficiência dos assentos definitivos para a tutela dos direitos e os assentos provisórios como mecanismos subsidiários

Reiterando o já dito, o Registro predial para que consiga refletir a situação jurídica dos prédios e ser um instrumento efetivo para a tutela dos direitos vale-se dos

---

averbações. Como classe secundária de assento, estas poderão ser positivas ou negativas, ao contrário do direito espanhol que diferencia a técnica da averbação (assento secundário positivo) da técnica dos cancelamentos (assento secundário negativo).

<sup>137</sup> DE LA RYCA Y MARITORENA, Ramon, La anotación preventiva en general, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n. 519, 1977, p. 390.

assentos para fazer constar nos Livros de Registro a maior correspondência com a realidade extra registral.

Identifica-se, a partir desta realidade, um “alargamento” no escopo da publicidade e, atualmente, uma farta gama de situações que aspiram constar no Registro. Para que isto se torne efetivo, é inevitável a existência de diferentes tipos de assentos, com efeitos de acordo com a sua natureza, para abarcar tais situações dignas de publicidade registral<sup>138</sup>.

Como regra geral, as situações imobiliárias atingem o “estado registral” através dos assentos definitivos, sobretudo pela inscrição em sentido estrito. Porém, o caráter definitivo da inscrição, assim como a necessidade de que a relação jurídica real seja “perfeita” faz com que existam certas situações jurídicas que detêm a possibilidade de provocar uma modificação jurídico real sobre o imóvel não consigam lograr acesso ao Registro e, por via de consequência, careçam de tutela. Nota-se ainda que, muitas vezes, o rigor inerente à inscrição definitiva implica na exclusão de proteção registral de certas situações e faz com que isso fragilize a publicidade registral imobiliária ao se deixar à margem do sistema tais situações. Portanto, existem situações jurídicas que são dignas de publicidade registral, mormente por terem a possibilidade de provocar uma modificação jurídico-real sobre um determinado imóvel, mas que por diversas razões não podem ter acesso ao Registro de uma maneira definitiva.

Em verdade, nos sistemas registrais que admitem meramente os assentos de natureza definitiva observa-se uma insuficiência na tutela dos direitos e um enfraquecimento da segurança jurídica, porquanto ficam à margem da publicidade situações que poderiam, e deveriam, ser protegidas e faz com que a publicidade registral seja considerada incompleta e inexata.

Sem embargo, como mecanismo subsidiário para a tutela dos direitos enquadram-se os assentos de natureza provisória<sup>139</sup>. Isto ocorre porque os assentos provisórios atuam a fim de garantir futuramente aos titulares destas situações jurídicas a sua efetividade frente à terceiros que, em razão da inoponibilidade, poderiam alegar o desconhecimento

---

<sup>138</sup> COSSIO Y CORRAL, Alfonso, *Instituciones de Derecho Hipotecario*, Madrid: Civitas, 1986, p. 261.

<sup>139</sup> Do ponto de vista formal, em muito se assemelham às inscrições definitivas. Assim como a inscrição, o assento provisório é, no mais das vezes, um assento principal lavrado nos mesmos Livros e a sua diferença é que é feito em sequência alfabética e não numérica.

das referidas situações, o sistema registral facilita a publicidade. À vista disto, os assentos provisórios tratam-se de determinadas circunstâncias que, embora não constituam necessariamente direitos, são dignas da publicidade registral e, por conseguinte, da proteção inerente ao Registro<sup>140</sup>. Para além disto, os assentos provisórios servem não apenas para tutelar direitos reais, mas principalmente para tutelar direitos pessoais<sup>141</sup>.

Rigorosamente, as inscrições provisionais tratam-se de um importante complemento à um bom sistema registral imobiliário. É importante que se diga: devem e têm de existir em todo sistema registral<sup>142</sup> ou, ainda, a partir da lição de Ramon de la Ryca y Maritorena<sup>143</sup>, são imprescindíveis à todo e qualquer sistema registral evoluído e de direitos.

Isto acontece porque considera-se um sistema registral evoluído aquele que tutela de forma forte o adquirente de boa fé, ou seja, aquele que adota a fé pública registral e, neste desiderato, um dos elementos da fé pública é exatamente a *integralidade e a exatidão* dos assentos registrais.

A publicidade registral é, tanto quanto possível, completa e exata, de modo que a situações que detém a possibilidade de afetar a esfera jurídica dos terceiros estão devidamente publicadas no álbum imobiliário.

A inscrição provisional surge no sistema registral como uma técnica cuja finalidade principal é enfraquecer os efeitos da fé pública em favor do adquirente de boa fé, que não poderá invocá-la em seu favor. E faz isso porque o seu conteúdo serve de advertência ao terceiro e dá a conhecer que sua aquisição pode ser revogável ou, ao menos, modificada<sup>144</sup>.

---

<sup>140</sup> ANGEL YAGUEZ, Ricardo, *Apariencia jurídica, posesión y publicidad inmobiliaria registra*, Bilbao: Universidad de Deusto, 1982.

<sup>141</sup> CASSO ROMERO, Ignacio, *Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad*, 4. ed. Madrid: Instituto de Derecho Civil, 1951, p. 20.

<sup>142</sup> Neste ponto, refere Chico Y Ortiz a existência de figuras nas legislações europeias com finalidades análogas às anotações preventivas, nomeadamente nos sistemas germânicas, suíços, italianos e belgas. *Op. cit.*, p. 638.

<sup>143</sup> DE LA RYCA Y MARITORENA, Ramon. *op. cit.*, p. 395.

<sup>144</sup> Cfr. VILLARES PICO, Manuel, Anotaciones Preventivas, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n. 464 jan/fev, 1968.

Atua, pois, como um mecanismo de defesa contra o rigoroso desempenho da fé pública registral. Com isso, outorga uma especial proteção ao direito inscrito, embora não altere a sua natureza tampouco o fortaleça. Na realidade, o direito inscrito provisoriamente pode prejudicar o adquirente, entendido no sentido de este o adquirirá conforme a realidade jurídica, enquanto o direito não inscrito não prejudicará de nenhuma forma.

A importância dos assentos provisórios reside que ao mesmo tempo que possibilita ao titular a proteção registral e a sua oponibilidade *erga omnes* torna completa a informação disponibilizada pelo Registro, de modo com que os terceiros tenham conhecimento de algo que pode vir a afetar a sua esfera jurídica ou, de outra forma, impossibilita qualquer alegação de desconhecimento de tal situação, dado que esta já encontra-se publicizada. Dito claramente: atende a um só tempo os interesses dos titulares dos direitos registrados e aos interesses dos que pretendem adquirir tais direitos

Neste quadro, observa José Alberto Gonzalez<sup>145</sup> que a sua instituição se justifica não meramente em decorrência da proteção de quem registra, mas, acima de tudo, em virtude da proteção do interesse dos terceiros destinatários da publicidade registral que podem então depositar a sua legítima confiança de que realidade extra registral corresponde tanto quanto possível à realidade registral.

Com efeito, o sistema registral deve buscar ao máximo dar tutela às situações jurídicas imobiliárias para que consiga ser um fiel instrumento de segurança jurídica. E, mais, deve buscar facilitar o atingimento da publicidade registral. Nesta perspectiva, os assentos provisórios desempenham uma relevante função, dado que nos sistemas que os admitem, a denegação ou recusa da inscrição é medida excepcional e, por via de consequência, conseguem acolher um maior número de situações passíveis de publicidade registral.

Por último, os assentos de natureza provisória representam mecanismos a favor da integralidade e exatidão do Registro Imobiliário, bem como o seu escopo de atuação consiste efetivamente em publicizar situações as quais não teriam acesso à publicidade

---

<sup>145</sup> GONZÁLEZ, José Alberto. *Direitos Reais e Direito Registral Imobiliário*, p. 423.

imobiliária, via inscrição definitiva e, com isso, careceriam de tutela pelo ordenamento jurídico<sup>146</sup>.

Assim sendo, por todo o escrito, é importante que se diga: é pouco mais do que evidente que os assentos provisórios caracterizam-se como uma relevante técnica registral e atuam como mecanismos subsidiários para a tutela dos direitos.

---

<sup>146</sup> Não se esquece, contudo, que há situações jurídicas que mesmo assim não acendem à publicidade registral e, para além disso, são oponíveis aos terceiros. Estas cargas ocultas (*hidden charges*) existem em todos os sistemas, embora devam ser abolidas do sistema para o bem da segurança jurídica. Tais exceções decorrem de previsão legal e são descritas como *overriding interest*. A título de exemplo, desses *overriding interest*, no Brasil, estão os atos praticados antes da falência da empresa, mesmo que não devidamente publicizados, conforme prevê o parágrafo único do art. 54 da Lei 13.097 de 2015: “*Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei no 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel*”.

## PARTE II

### PERFIL ESTRUTURAL

*SUMÁRIO: 1. Delineamentos gerais dos assentos de natureza provisória. Aproximações e distinções. 2. Assento registral provisório na sua concepção imprópria. 2.1 Da legitimidade para efetuar o pedido e da necessidade de realização do pedido após o início do procedimento. 2.2 Da vigência às possibilidades do resultado. 3. Assento registral provisório na sua concepção imprópria. 3.1. Assento registral provisório próprio, com conteúdo negativo. 3.2 Assento registral provisório próprio, com conteúdo positivo*

Realizada uma abordagem quanto ao perfil funcional dos assentos provisórios, notadamente quanto à sua importância para a publicidade registral e para a segurança jurídica que deve nortear a atividade registral, importa explorar o seu perfil *estrutural*. Vale dizer, examinar quais são os elementos que compõem esta específica técnica registral, quais as principais formas que se apresenta nos ordenamentos jurídicos que a admitem, de que modo possibilita a tutela dos direitos, a quem compete a iniciativa de requerê-la, a temporalidade de sua duração e as possibilidades de resultados após a sua promoção. São elementos que se enquadram no perfil estrutural dos assentos provisórios, na medida em que organizam e outorgam sustentação ao seu regime jurídico.

#### **1 Delineamentos gerais dos assentos de natureza provisória. Aproximações e distinções.**

Recorda-se, os assentos de natureza provisória figuram no sistema registral no intento de publicizar situações que por uma ou outra razão não logram acender à publicidade registral através das inscrições de natureza definitiva. Em vista disso, o ordenamento jurídico outorga a possibilidade de determinada situação ingressar no Registro Imobiliário através desta classe de assentos.

Para além da vigência temporal, a diferenciação preponderante que existe entre as inscrições de natureza definitiva e as de natureza provisória está no que concerne à sua função, na medida em que o assento provisório figura no sistema registral em razão do seu caráter essencialmente preventivo ou cautelar<sup>147/148</sup>.

Isto se justifica porque os assentos temporários operam com o intento de garantir futuramente aos titulares destas situações a sua efetividade frente a terceiros que, em razão da inoponibilidade, poderiam alegar o desconhecimento das mesmas<sup>149</sup>. Nas palavras de Manuel Villares Pico<sup>150</sup>, toda inscrição provisória constitui sobretudo um aviso a terceiros.

De toda forma, em que pese a sua importância para a segurança registral, inexistente uma definição na lei, recaindo aos doutrinadores a tarefa de precisar o seu conceito.

Rigorosamente, nos sistemas que as admitem é considerável o número de situações que adquirem o seu “estado registral” na forma de inscrições provisórias. Sem embargo, em consequência da grande quantidade de situações que pretende resolver, constata-se uma singular complexidade em se conceituar de forma unitária esta classe de assentos<sup>151</sup>. De fato, inexistente, um conceito homogêneo, na medida em que há uma pluralidade de objetos viáveis de inscrição provisória. Reitera-se, em virtude da multiplicidade de cenários que pretende tutelar o assento de natureza provisória apresenta grande dificuldade para a sua definição.

---

<sup>147</sup> Cfr. GONZÁLEZ, José Alberto. *Direitos Reais e Direito Registral Imobiliário*, p. 223.

<sup>148</sup> Destaca-se à este respeito que em Espanha a própria legislação intitula os assentos com vigência temporalmente limitada de «*anotaciones preventivas*», de maneira a deixar explícito a índole cautelar desta técnica registral.

<sup>149</sup> SÁNCHEZ CALERO, Francisco; SANCHEZ-CALERO ARRIBAS, Blanca. *op. cit.*, p. 151.

<sup>150</sup> Cfr. VILLARES PICO, Manuel *op. cit.*, p. 3.

<sup>151</sup> Vide CHICO Y ORTIZ, *Estudios sobre derecho hipotecario*; CANO TELLO, Celestino. *Manual de Derecho Hipotecario*; DE LA RYCA Y MARITORENA, Ramon. La anotación preventiva en general.

Neste contexto, tendo como premissa a pluralidade de situações jurídicas passíveis de inscrição temporária e para tornar claro o mencionado, o direito espanhol prevê que tanto uma anotação de demanda judicial como a de direito hereditário são hipóteses de inscrições provisória e não há, para além disto, outro ponto de entre estas duas espécies. Efetivamente, dada a heterogeneidade de situações passíveis de registro temporário, a única nota em comum é que, em verdade, nenhuma delas pode causar um assento de natureza definitiva.

Face ao exposto, a heterogeneidade de situações que se publicam via inscrições temporárias acarreta em uma dificuldade para se encontrar pontos em comum. Nessa ótica, a dificuldade em se realizar uma definição que englobe todas as classes de inscrições provisórias reside na diversidade de situações jurídicas que esta técnica busca proteger.

Consigna-se, também, que o sistema germânico diferencia dois tipos de assentos de duração temporária, com finalidades opostas e que partilham nada mais do que o fato de que a sua duração está delimitada temporalmente pela lei. Concretamente, a técnica alemã efetua uma diferenciação entre denominado *assento de contradição* (*Widerspruch*) e o assento de *pré-inscrição* ou *prenotação* (*Vormerkung*). Neste quadro, o primeiro pressupõe e alerta para a possibilidade de o Registro não corresponder à realidade, enquanto o segundo, por seu turno, anuncia registralmente uma pretensão obrigacional de mutação real<sup>152</sup>. Em suma, a *Widerspruch* tem olhos para ao passado e a *Wormerkung* tem olhos para o futuro, ou na festejada expressão de Helmut Loffer, “*der Widerspruch protestiert, die Vormerkung prophezeit*”, quer dizer: “a contradição protesta, a prenotação profetiza (a)<sup>153</sup>”.

Sobre estas modalidades de assentos trataremos mais detalhadamente no decorrer da presente investigação.

No que concerne à definição de assentos provisórios, compila-se a posição de alguns doutrinadores para uma melhor compreensão.

---

<sup>152</sup> Vide, JARDIM, Mónica, O sistema registal germânico, *Revista de Direito Imobiliario*, n. 59, 2005, p. 220.

<sup>153</sup> Neste sentido, por todos: PAU PEDRÓN, António, *op. cit.*, p. 968; COSSIO Y CORRAL, *op. cit.*, p. 262; JARDIM, Mónica, O sistema registal germânico, in: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (Orgs.), *Doutrinas essenciais de Direito Registral*, São Paulo. v.1: Revista dos Tribunais, 2012, p. 430.

Sanchez Roman<sup>154</sup> refere que são assentos provisionais de efeito mais ou menos transitórios, cujos fins consistem ou em assegurar um resultado em juízo, ou em garantir a efetividade de um direito perfeito mas ainda não consumado ou em preparar uma inscrição definitiva e permanente.

Para Casso Romero<sup>155</sup>, as anotações preventivas consistem em um assento principal, provisional e, em geral, positivo se que pratica nos Livros de Registro e que tem por objeto assegurar o resultado do processo ou garantir um direito perfeito mas ainda não consumado.

Francisco J. Sanchez Calero e Blanca Sanchez-Calero Arribas entendem que as anotações preventivas são assentos registraes de vigência temporalmente limitada que enfraquecem a eficácia da fé pública registral em favor dos titulares das situações jurídicas que não são inscritíveis<sup>156</sup>.

Igualmente, em consonância com o já afirmado, destaca-se a definição de Valpuesta Fernández<sup>157</sup>, para o qual consiste em um assento temporário que vem a completar a informação que fornece o assento definitivo, ao publicar situações que possam provocar alguma mutação juridico-real. Tende a coordenar a realidade com o Registro, de modo a possibilitar que acedam à publicidade registral uma série de situações que não podem ser objeto de um assento inscrição.

Ainda no tocante ao seu conceito, para Celestino Cano Tello<sup>158</sup>, o assento provisório é aquele que tem por objetivo advertir a existência de uma causa de possível modificação de um direito inscrito.

Como resulta do exposto, percebe-se que de um modo geral as inscrições de duração temporária possuem missões diferentes. Terão lugar sempre que houver a necessidade de assegurar o resultado de um processo, garantir direitos existentes, embora

---

<sup>154</sup> Cfr. SÁNCHEZ ROMAN, Felipe, *Estudios de Derecho Civil*, MADRID: Establecimiento Tipográfico, 1890.

<sup>155</sup> CASSO ROMERO, Ignacio. *Derecho hipotecario o del Registro de la Propiedad*.

<sup>156</sup> SÁNCHEZ CALERO; SANCHEZ-CALERO ARRIBAS, *op. cit*, p. 152.

<sup>157</sup> VALPUESTA FERNÁNDEZ, M.R, *Derecho civil: Derechos reales y derecho inmobiliario registral*, 2. ed. Valencia: Tirant lo Blanch, 2001, p. 617.

<sup>158</sup> CANO TELLO, Celestino. *op. cit*, p. 227.

não definitivos ou quantificados ou, ainda, quando for preciso assegurar os efeitos dos títulos defeituosos que uma vez sanados, possam ser inscritos definitivamente.

Convém sublinhar que em uma perspectiva *imediata*, os assentos temporários perseguem alguma destas três finalidades supra mencionadas.

Em verdade, é melhor compreender os assentos provisórios tendo em consideração a sua função imediata, bem como os caracteres em comum que possuem. Neste contexto, para além de uma definição estanque, vale sublinhar que estarão em causa sempre quando houver a necessidade de publicizar determinada situação jurídica não suscetível de inscrição definitiva, embora sejam digna de publicidade registral, na medida em que apresenta a viabilidade de repercutir na esfera jurídica de terceiros.

Complementa-se ao acabado de afirmar que a suscetibilidade de repercussão aos terceiros é da maior relevância para os assentos provisórios porque está é do seu núcleo duro a finalidade essencialmente negativa. Dito de outro modo, existe no sistema registral para impedir que o terceiro alegue o desconhecimento da situação e, conseqüentemente, tenha a seu favor a eficácia da fé pública registral<sup>159</sup>.

De outro modo, aparecerão sempre que houver a necessidade de assegurar registralmente os efeitos de uma demanda judicial, de um direito eventual ou de um título defeituoso<sup>160</sup> (finalidade *imediata*), de forma a acolher o maior número de situações jurídicas e com isso tornar o Registro o mais exato e completo possível (finalidade *mediata*). Rigorosamente, interessa, em um primeiro momento, para a tutela da segurança jurídica estática, mas existe e é previsto no sistema registral, sobretudo para a tutela da segurança jurídica dinâmica ou do comércio imobiliário.

No tocante às características a todo e qualquer assento de natureza provisória, não obstante verificar-se uma certa oscilação na doutrina<sup>161</sup>, a nota típica é a sua

---

<sup>159</sup> Neste sentido, LACRUZ BERDEJO, José Luis; SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asis, *op. cit.*, p. 217.

<sup>160</sup> Cfr. DE LA RYCA Y MARITORENA, *op. cit.*, p. 392.

<sup>161</sup> Não obstante, se nota uma oscilação doutrinária neste tópico. Sobre este ponto, Chico Y Ortiz elencam cinco características em comum. Eduardo Serrano Alonso refere a existência de quatro aspectos, enquanto De la Ryca y Maritorena distinguem em aspectos formais, para o qual são quatro características e aspectos materiais, para o qual são três características.

*provisionalidade* - quer dizer, trata-se de um assento que desde o seu nascimento está destinado à uma dupla alternativa: caducar ou converter-se em definitivo<sup>162</sup>. Ademais, é da natureza desta classe de assentos a denominada *temporalidade*. Significa isto que a inscrição tem a sua vigência temporalmente limitada e, à vista disto, está submetida à um prazo de caducidade previsto em lei, que uma vez transcorrido extingue a inscrição. Sublinha-se, contudo, que a duração temporal do assento não tem, a rigor, relação com a duração temporal do direito em si. Diz-se também que é um assento *medial*, ou seja, entende-se que a inscrição provisória não põe término ao procedimento registral, mas é considerada um simples tramite do mesmo, porque serve sempre como um meio para um assento posterior: ou para a conversão da inscrição definitiva ou para o assento de cancelamento<sup>163</sup>. Neste entendimento, enquanto a inscrição e o cancelamento são as metas, a anotação provisória é somente uma “ponte” neste sentido<sup>164</sup>. Por derradeiro, ainda que seja considerada um mero trâmite do procedimento e tenha a sua vigência limitada no tempo, do ponto de vista formal, é considerado um assento *principal*, assim como a inscrição definitiva.

Na busca por um conceito que se enquadre nas diversas modalidades de inscrições temporárias, referem António Manzano Solano e Maria Manzano Fernández<sup>165</sup> que o assento provisório constitui um assento principal, de natureza temporal, eventual e medial, cuja finalidade está em assegurar o resultado de um processo, garantir um direito perfeito mas não consumado ou consolidado ou preparar um assento definitivo. Malgrado cada espécie de anotação provisória perseguir uma finalidade bastante específica, pode-se constar um predicado em comum a todas elas, que é especificamente que o Registro publica e tutela provisoriamente uma situação jurídica não suscetível de inscrição definitiva imediata, de modo a evitar com isso que a mesma reste ineficaz, em razão dos efeitos que a publicidade registral pode operar em benefício de um terceiro,

---

<sup>162</sup> ALONSO, Eduardo Serrano, *op. cit.*, p. 98.

<sup>163</sup> *Ibidem*; DE LA RYCA Y MARITORENA, Ramon. *op. cit.*, p. 399. Também CHICO Y ORTIZ trata a respeito desta característica, embora a defina como acessoriedade. *Ob. cit.*, p. 637. Contudo, a utilização da palavra acessoriedade pode causar confusão em razão da diferenciação entre assentos de natureza principal e de natureza acessória (designadamente os averbamentos). Reitera-se, do ponto de vista formal, as inscrições provisórias são consideradas assentos principais

<sup>164</sup> Cfr. CAMPUZANO Y HORMA, Fernando, *Elementos de derecho hipotecario*, 2. ed. Madrid v.2: Reus, 1931.

<sup>165</sup> Cfr. MANZANO SOLANO; MANZANO FERNÁNDEZ, *op. cit.*, p. 388.

substancialmente em virtude daqueles decorrentes da dimensão negativa da publicidade registral (inoponibilidade do direito não inscrito e fé pública registral.)

Não obstante todo o exposto, para que se possa ter uma clara percepção dos assentos temporários, sobretudo para uma melhor compreensão no que concerne à sua estruturação, é propício analisar também as principais *diferenças* entre as suas modalidades, sob pena de se ficar apenas na descrição do instituto sem qualquer utilidade prática<sup>166</sup>.

---

<sup>166</sup> Por exemplo, refere Eduardo Serrano Alonso uma dupla classificação, a partir dos efeitos que produzem e com relação à disponibilidade sobre o imóvel: “*De las variadas clasificaciones que realiza la doctrina, sólo interesa una doble clasificación: A. Anotaciones preventivas en atención a los efectos que producen: a). De mera publicidad: se limitan a publicar la existencia de una situación jurídica especial; su efecto es tratar de evitar que el tercero adquirente alegue ignorancia de lo anotado, evitando el juego de la fe pública registral. b). Constitutiva: en ellas, además del efecto de publicidad, que se acaba de indicar, se produce la constitución de una garantía similar a la hipotecaria; así ocurre, por ejemplo, en la "anotación preventiva de embargo", que hace nacer, a partir de su constitución, la garantía real del embargo, de modo que la persona a cuyo favor se constituye la anotación preventiva de embargo adquiere una garantía preferente, y desde el punto de vista de los terceros que consultan al Registro, conocen que sobre la finca se ha constituido una garantía real mediante dicho embargo; B. En relación a la disponibilidad de la finca: a). Anotaciones que permiten disponer de la finca anotada o del derecho al que se refiere la anotación. b). las que impiden dicha disponibilidad» (Conceptos Fundamentales del Derecho hipotecario, p. 99.); (...) a classificação quanto aos efeitos feita por Eduardo Serrano Alonso é primeiramente realizada por CAPÓ BONAFÓUS e, como se nota, é bastante aceita pela doutrina. Ainda, agrega a esta classifica, Ramón de La Rica Maritorea a *anotação substitutiva*, que configuram-se como aquelas *que tienen pro principal misión hacer durante su vigencia las veces de una inscripción, de otra anotación, de una cancelación y de una nota marginal, para que si llegan a convertirse en esa clase de asientos definitivos surtan sus efectos desde la fecha de la anotación sustitutiva; y si se cancelan habrán servido de garantía del derecho anotado hasta su extinción. (La anotación preventiva en general, p. 403.)**

Para mais, por sua vez, Ramón de La Rica Maritorea faz inúmeras classificações, em virtude dos seus elementos, que, para uma melhor demonstração, pede-se vênia para transcrever a passagem de Chico Y Ortiz que bem resume as ideias de Ramón: “A) *Las que atienden a las relaciones jurídicas garantizadas: i) las que aseguran la eficacia de las relaciones que generan derechos reales que no pueden inscribirse. ii) Las que aseguran la eficacia de las relaciones generadoras de derechos personales o de obligación reforzados con efectos reales accesorios. B) según las entidades registrales a que afecta: i) las que recaen sobre fincas y derechos determinados, como por ejemplo, la del legatario del inmueble específico, la de demanda sobre la propiedad de una finca determinada, etc. C) Por los efectos registrales formales: i) Convertibles en inscripciones, cuando son precursoras de inscripciones definitivas y surten, por anticipado, los efectos de éstas; ii) No convertibles, cuando son aseguradoras de un derecho personal tutelado judicialmente o de la efectividad de ejecuciones judiciales administrativas. D) Las que atienden al origen o fuentes de las mismas: i) rogadas: son aquellas que se practican a instancia de parte interesada, bien por acuerdo de ambos interesados o por voluntad unilateral de aquel cuyo a favor deben realizarse. ii) De oficio: son aquellas que se practican por el Registrador en virtud de un mandato legal o reglamentario, sin que para ello medie la petición de los interesados (...)*”. Refere ainda Chico y Ortiz, apoiado em Roca Sastre, a classificação com base no seu fim: “A) *Las de mera afección: que suponen simplemente una afección sobre el bien que recaen y que se basan en el efecto publicitario que provocan. B) las que producen un cierre registral: Determinadas anotaciones preventivas provocan el cierre registral frente a los actos dispositivos de la finca o derecho que queda sujeto a la anotación.*” *Op. cit*, p. 642.

Assim, constata-se que o sistema registral possibilita que determinada situação obtenha a publicidade registral em virtude do próprio direito material em causa, isto é, quando a situação jurídica não tem a aptidão para ser inscrita de forma de assento definitivo, mas também possibilita que determinado direito seja “inscritível” (sob o ponto de vista de ser passível de inscrição definitiva), mas que em decorrência de algum obstáculo registral não obtenha a decisão favorável para a inscrição pretendida e, à vista disto, realiza-se um assento de natureza provisória - agora não em virtude do direito material, mas por motivos fundamentalmente registrais que, uma vez sanado, possibilitam a inscrição com caráter definitivo.

De modo a tornar mais claro, efetua-se uma discriminação entre anotações provisórias em sentido próprio e anotações provisórias em sentido impróprio.

*As anotações temporárias em sentido próprio* são aquelas que ingressam no Registro desde sempre com o fito de serem publicizadas desde sempre na forma provisórias. Por sua vez, *as anotações temporárias em sentido impróprio* ingressam com o escopo inicial de obter a inscrição definitiva mas em virtude de impedimentos legais, acabam publicizadas de forma provisória.

Face ao exposto, as *anotações provisórias em sentido próprio* terão lugar no álbum imobiliário sempre que a lei assim prever. *As anotações provisórias em sentido impróprio* terão lugar no álbum imobiliário toda vez que o responsável pelo registro não verificar a possibilidade de lavrar o assento em conformidade com o que foi inicialmente requerido pela parte<sup>167</sup>.

Nesta vereda, acresce que vem de longa data o tratamento diverso no sistema português para as inscrições próprias e para as inscrições impróprias. Todavia, a nomenclatura utilizada não é exatamente esta, na medida em que a lei registral refere às inscrições provisórias em sentido próprio como registro provisório por natureza<sup>168</sup> e às inscrições provisórias em sentido impróprio como registro provisório por dúvidas<sup>169</sup>.

---

<sup>167</sup> Cfr. JJARDIM, Mónica. Panorama del Sistema Registral Portugues, in: *Escritos de Direito Notarial e Direito Registral*, Coimbra: Almedina, 2015, p. 142.

<sup>168</sup> “Artigo 92.º Provisoriedade por natureza: 1 - São pedidas como provisórias por natureza as seguintes inscrições (...). 2 - Além das previstas no número anterior, são ainda provisórias por natureza (...)3 - As

Tendo em conta a análise do perfil estrutural da inscrição de natureza provisória, destaca-se que a classificação consagrada no direito português é a que melhor se alinha à noção de técnica registral para a tutela dos direitos. Vale sublinhar, é a partir destas duas dimensões que se pode ter uma mais adequada compreensão no que concerne à estruturação e conformação dos assentos de vigência temporária dentro do ordenamento jurídico.

Além do mais, se é verdade que o Registro não possui um fim em si mesmo, mas interessa especialmente para a tutela dos direitos e para segurança jurídica, é pouco mais do que evidente que a técnica registral é que necessita se moldar à situação jurídica merecedora de proteção, e não o contrário<sup>170</sup>. É substancialmente para a tutela do direito material sujeito à publicidade registral imobiliária que se justifica a conformação e organização do procedimento de formas diferentes.

---

*inscrições referidas nas alíneas b) a e) do n.º 1, bem como na alínea c) do n.º 2, se não forem também provisórias com outro fundamento, mantêm-se em vigor pelo prazo de cinco anos, renovável por períodos de igual duração, a pedido dos interessados, mediante a apresentação de documento que comprove a subsistência da razão da provisoriedade emitido com antecedência não superior a seis meses em relação ao termo daquele prazo. 4 - A inscrição referida na alínea g) do n.º 1, quando baseada em contrato-promessa de alienação, é renovável por períodos de seis meses e até um ano após o termo do prazo fixado para a celebração do contrato prometido, com base em documento que comprove o consentimento das partes. 5 - As inscrições referidas na alínea a) do n.º 2 mantêm-se em vigor pelo prazo de um ano, salvo o disposto no n.º 5 do artigo 119.º, e caducam se a ação declarativa não for proposta e registada dentro de 30 dias a contar da notificação da declaração prevista no n.º 4 do mesmo artigo. 6 - As inscrições referidas na alínea b) do n.º 2 mantêm-se em vigor pelo prazo do registo de que dependem ou com o qual colidem, salvo se antes caducarem por outra razão. 7 - Nos casos previstos no número anterior, a conversão do registo em definitivo determina a conversão oficiosa das inscrições dependentes e a caducidade das inscrições incompatíveis, salvo se outra for a consequência da requalificação do registo dependente ou incompatível. 8 - Nos casos previstos no n.º 6, o cancelamento ou a caducidade do registo provisório determina a conversão oficiosa da inscrição incompatível, salvo se outra for a consequência da requalificação desta. 9 - Sem prejuízo do disposto no artigo 149.º, as inscrições referidas na alínea d) do n.º 2 mantêm-se em vigor na pendência de recurso hierárquico ou de impugnação judicial ou enquanto estiver a decorrer o prazo para a sua interposição. 10 - As inscrições referidas na alínea c) do n.º 1 são convertidas oficiosamente na dependência do registo definitivo da constituição da propriedade horizontal. 11 - As inscrições referidas nas alíneas a) e j) a n) do n.º 1 não estão sujeitas a qualquer prazo de caducidade. 12 - A inscrição referida na alínea p) do n.º 1, se não for também provisória com outro fundamento, mantêm-se em vigor pelo prazo de seis anos, renovável por períodos de três anos, a pedido dos interessados, mediante apresentação de documento que comprove a subsistência da razão da provisoriedade emitido com antecedência não superior a 180 dias em relação ao termo daquele prazo”.*

<sup>169</sup> “Artigo 70.º - provisório por dívidas: Se as deficiências do processo de registo não forem sanadas nos termos do artigo 73.º, o registo deve ser feito provisoriamente por dívidas quando existam motivos que obstem ao registo do ato tal como é pedido e que não sejam fundamento de recusa.”

<sup>170</sup> Neste sentido, já sustemos a ideia de olhar para o direito registral imobiliário a partir de uma ótica eminentemente processual ou procedimental para uma melhor resolução dos problemas que tende a solucionar. Vide TORRES, Marcelo Krug Fachin, Por uma perspectiva processual do Direito Registral Imobiliário: Primeiras linhas para um processo registral imobiliário justo no Estado Constitucional, *Revista Síntese de Direito Imobiliário*, 2014.

Dito claramente, não se pode pretender que não tem a viabilidade de, em um primeiro momento, ser inscrita de forma definitiva tenha o mesmo tratamento daquela que assim pode ser lavras, mas padece de obstáculos de menor gravidade para sua publicização. Tendo como premissa que consistem em situações substancialmente distintas, para que haja a correta conformação do procedimento e, em consequência disto, da adequada, efetiva e tempestiva tutela do direito pela publicidade registral imobiliária, necessitam ser tratadas de formas diferentes dentro do processo registral.

Em decorrência do acabado de afirmar, passa-se a analisar estas modalidades de inscrições provisórias, no tocante à sua estrutura.

## **2. Assento registral provisório na sua concepção imprópria.**

As anotações provisórias impróprias são aquelas relacionadas a tratar de situações cuja inscrição se mostra impossibilitada, momentaneamente, por carência ou por vício de algum dos elementos necessários para a sua realização<sup>171</sup>.

Atendendo às finalidades imediatas das inscrições provisórias referidas, a anotação provisória imprópria tem por escopo assegurar registralmente os efeitos de um título defeituoso.

Vejamos agora com mais pormenor esta classe de inscrição.

Para melhor compreensão do perfil estrutural da inscrição provisória imprópria, releva-se necessário revisitar, primeiramente, a etapa do processo de registro que antecede a realização do assento, nomeadamente a qualificação registral<sup>172</sup>. Consigna-se ainda que para além de uma fase do processo, a qualificação configura-se como o momento em que o responsável pelo registro faz valer a sua condição de jurista e, à luz do ordenamento

---

<sup>171</sup> Cfr. GÓMEZ VALLE, María Belén, Los asientos registrales, in: FAUDOS PONS, Pedro *et al* (Orgs.), *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*, Barcelona: Atelier, 2008, p. 156.

<sup>172</sup> Esclarece Sérgio Jacomino que a terminologia qualificação registral penetrou na doutrina brasileira por influência dos espanhóis e veio a substituir o chamado exame de legalidade dos títulos. JACOMINO, Sérgio, *A qualificação registral: história e importância do direito registral imobiliário brasileiro*, Universidade Estadual Paulista, 2003.

jurídico, decide acerca da realização da inscrição pretendida<sup>173</sup>. Quer isto significar, do ponto de vista conceitual, a qualificação registral pode ser entendida como sinônimo do princípio da legalidade.

De fato, o princípio da legalidade concretiza-se por intermédio da qualificação registral, que nada mais é do que um juízo quanto a viabilidade do pedido de registro, de modo admitir nos livros hipotecários - na clássica expressão de Roca Sastre - somente títulos válidos e perfeitos<sup>174</sup>. Conforme assinala Afrânio de Carvalho<sup>175</sup>, cumpre interpor entre o título e a inscrição um mecanismo que assegure, tanto quanto possível, a correspondência entre a titularidade presuntiva e a titularidade verdadeira, entre a situação registral e a situação jurídica, a bem da estabilidade dos negócios imobiliários.

Em resumo, o Código de Registro Predial de Portugal define de maneira clara a qualificação registral ao tratar exatamente do princípio da legalidade, nos seguintes termos: a viabilidade do pedido de registro deve ser apreciada em face das disposições legais aplicáveis, dos documentos apresentados e dos registos anteriores, verificando-se especialmente a identidade do prédio, a legitimidade dos interessados, a regularidade formal dos títulos e a validade dos atos neles contidos.

Com isso, salienta-se que a prestação do serviço registral não é mecânica nem tampouco automática<sup>176</sup>. Por outras palavras, o Registro não se configura como um mero arquivo de documentos, mas sim o “crivo” por onde só alcançam a publicidade registral os atos que o ordenamento jurídico consente. Ao realizar a apreciação do pedido de registro, o responsável decide entre admitir a inscrição ou rejeitar o pedido e, por consequência, observa-se que a qualificação varia substancialmente dependendo de qual seja o seu resultado.

Neste contexto, se a qualificação for positiva, abre caminho à prática do assento tal como solicitado. Contudo, se a qualificação for negativa, significa que o pedido

---

<sup>173</sup> JARDIM, Mónica. Registro Imobiliário Constitutivo ou Registro Imobiliário Declarativo/Consolidativo? Qual deles oferece maior segurança aos terceiros.

<sup>174</sup> Vide ROCA SASTRE. *Instituciones de derecho hipotecario.*, 2. ed. Barcelona t. I: Bosch, 1945.

<sup>175</sup> Cfr. CARVALHO, Afrânio. *op. cit.*, p. 249.

<sup>176</sup> Neste sentido, CONI, Raúl R. Garcia, *El contencioso registral*, Buenos Aires: Depalma, 1978.; RODRIGUES, Pedro Nunes, *Direito Notarial e Direito Registral. O novo regime jurídico do notariado privado*, Coimbra: Almedina, 2005, p. 318.

encontra defeitos e assim abre-se a possibilidade de saná-los ou então de recorrer via procedimento específico de impugnação da decisão<sup>177</sup>.

Entretanto, os assentos de natureza provisória na sua dimensão imprópria surgem no sistema registral como uma *terceira via* de decisão do registrador. Concretizando o afirmado, explica-se: têm lugar quando não for possível lavrar a inscrição conforme solicitada, em decorrência da existência de impedimentos registrais, conquanto tais obstáculos não se configurem graves o suficientes para impedir que haja qualquer forma de publicidade sobre a situação levada à Registro.

Convém destacar, a decisão que leva à inscrição provisória imprópria pode ser compreendida tanto como uma decisão parcialmente positiva como uma decisão parcialmente negativa. Precisamente, trata-se de um “*meio termo*” entre a qualificação totalmente positiva e a qualificação totalmente negativa.

Em Portugal, os assentos provisórios de natureza imprópria são vistos a partir da noção de *admissão* da inscrição. Neste contexto, refere a doutrina que o registro poderá ser admitido tanto na forma de inscrição definitiva, como na forma de inscrição provisória por dúvidas<sup>178</sup>.

Em Espanha, as inscrições provisórias impróprias são encaradas como uma modalidade a ser realizada a partir do momento em que há a recusa da inscrição. Assim, como sustenta Lorenzo Garcia Garcia<sup>179</sup>, é concebida como um dos resultados possíveis da qualificação negativa, designadamente como uma *qualificação negativa suspensiva*.

De todo modo, é lavrado sempre que não existir fundamento para a recusa do pedido, mas, em decorrência de irregularidades, deficiências ou inexatidões, também não for possível ser efetivado tal como solicitado. Assim sendo, apresenta um caráter residual

---

<sup>177</sup> Já destacamos o recém afirmado em outros trabalhos. Neste sentido, *vide* Por uma perspectiva processual do Direito Registral Imobiliário: Primeiras linhas para um processo registral imobiliário justo no Estado Constitucional. *Revista Síntese de Direito Imobiliário*, São Paulo, 2014.

<sup>178</sup> Neste sentido, *vide* GUERREIRO, *op. cit.*, p. 59; RODRIGUES, Pedro. *Direito Notarial e Direito Registral. O novo regime jurídico do notariado privado*.

<sup>179</sup> Cfr. GARCÍA GARCÍA, Lorenzo, *op. cit.*, p. 70.

frente à recusa, assim como tem lugar sempre que o impedimento à inscrição for “transponível”<sup>180</sup>.

Dito de outra forma e com amparo em Mouteira Guerreiro<sup>181</sup>, constata-se que os registros provisórios impróprios estabelecem-se por *exclusão de partes*, na medida em que são aqueles que não podem ser definitivos, não estão previstos nas hipóteses dos provisórios por natureza (registros provisórios próprios) e, igualmente, não dão lugar à recusa da inscrição.

Configura-se como uma importante opção para que se consiga contornar a rigidez da qualificação registral - enquanto concretização do princípio da legalidade -, de modo a possibilitar que sejam publicizadas situações jurídicas que, em um primeiro momento, não podem ser inscritas conforme o requerido. Reitera-se, esta modalidade de inscrição tem lugar no ordenamento jurídico como uma alternativa para que se consiga atingir a publicidade registral em hipóteses nas quais não há amparo legal para realização da inscrição, embora tal obstáculo não se configure grave o bastante para impedir a publicidade, ou seja, o impedimento não constitui fundamento para a recusa do pedido, uma vez que os obstáculos não estão ligados à validade intrínseca do título<sup>182</sup>. Rigorosamente, o título não está “perfeito” e, à vista disto, não pode ser inscrito na forma pretendida.

Face ao referido e, em suma, o assento será lavrado desta forma quando o responsável pela sua realização, no momento da qualificação, se deparar com algum impedimento que o impossibilite de lavrá-lo em conformidade com o pedido (v.g porque há incumprimento do trato sucessivo, falta algum certificado, falta prova do cumprimento de obrigações fiscais<sup>183</sup>).

Caracteriza-se tal classe de assento como de natureza *imprópria* pela circunstância de o pedido de inscrição apresentado para registro consignar, inicialmente, uma inscrição de índole definitiva ou então na modalidade própria de provisoriedade, mas que, em decorrência de impedimentos legais, faz com que a situação consiga a publicidade registral

---

<sup>180</sup> Cfr. GONZÁLEZ, José Alberto. *Direitos Reais e Direito Registral Imobiliário*, p. 422..

<sup>181</sup> GUERREIRO, J.A Mouteira. Publicidade e Princípios do Registo.

<sup>182</sup> Cfr. RODRIGUES, Pedro *op. cit.*, p. 322.

<sup>183</sup> JARDIM, Mónica. Panorama del Sistema Registral Portugues, p. 142.

apenas pela forma temporária. Vale dizer, este é o motivo que caracteriza a inscrição provisória como de natureza imprópria.

O registro deve ser realizado provisoriamente quando existam motivos legais que obstem ao registro do ato tal como é pedido, mas que não sejam suficientemente graves que motivem a sua recusa. Enfatiza-se, o assento será feito desta forma quando o responsável pelo registro detectar no momento da qualificação registral algum impedimento de ordem legal ou tabular que impeça a inscrição na forma definitiva.

Afigura-se, sobretudo, como uma alternativa para a publicidade, tendo em conta que nos sistemas que não admitem a inscrição provisória imprópria observa-se apenas dois resultados possíveis para a qualificação: ou se admite ou se recusa a inscrição, tal como solicitado pelo interessado<sup>184</sup>. Portanto, isto significa que as situações que padecem de defeitos de pouca gravidade acabam por ficar à margem do Registro e, em razão disto, ausentes de tutelas.

Sem embargo, refere José Alberto Gonzalez<sup>185</sup> que nos ordenamentos jurídicos que preveem este ato de registro, a recusa passa a ser excecional e última, na medida em que antes de negar o acesso à publicidade registral deve o registrador verificar se não se configura hipótese de inscrever o título provisoriamente e, uma vez superados os impedimentos encontrados, passar a inscrição a ter carácter definitivo.

A dimensão imprópria encontra previsão legal nos sistemas registrais de Portugal com as “*Inscrições Provisórias por Dúvidas*”<sup>186</sup>, e no da Espanha, com as “*Anotaciones Preventivas por Defectos Subsanables*”<sup>187</sup>.

---

<sup>184</sup> É o que ocorre no direito registral brasileiro, na medida em que, como se pode constatar das disposições legais, a única alternativa quando houver alguma exigência a ser satisfeita é recorrer via o procedimento de suscitação de dúvida a teor do art. 198 da Lei 6.05/73 - “*Art. 198 - Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimí-la.*” É preciso esclarecer, todavia, que não é possível confundir os termos suscitação de dúvida com o registro provisório por dúvidas previsto no direito português. São institutos totalmente diferentes e em nada se assemelham. De fato, a suscitação de dúvida do direito brasileiro equivale à impugnação da decisão do conservador do direito português.

<sup>185</sup> Como aponta GONZÁLEZ, José Alberto. *Direitos Reais e Direito Registral Imobiliário*.

<sup>186</sup> “*Artigo 70.º - Registo provisório por dúvidas: Se as deficiências do processo de registo não forem sanadas nos termos do artigo 73.º, o registo deve ser feito provisoriamente por dúvidas quando existam motivos que obstem ao registo do ato tal como é pedido e que não sejam fundamento de recusa.*”

Vale neste momento um breve esclarecimento quanto a expressão “por dúvidas”, de forma a evitar alguma dificuldade na sua compreensão.

A “dúvida” é uma expressão de longa data consagrada na linguagem jurídico-registral<sup>188</sup>, bem como é pacífico o entendimento de que não significa, de forma alguma, que o responsável pela realização do registro tem dúvidas de como proceder ou que hesite quanto à possibilidade de realização da inscrição ou, ainda, quanto à legalidade do título<sup>189</sup>. Pelo contrário, a inscrição será provisória *por dúvidas* apenas quando houver a certeza da existência do obstáculo à inscrição definitiva e que deve ser exclusivamente esta a forma que o ato deve ser praticado<sup>190</sup>. Igualmente, neste mote, Seabra Lopes refere a posição do Conselho Técnico da Direção-Geral dos Registos e do Notariado de Portugal ao emitir parecer à respeito, no intuito esclarecer eventuais equívocos: *“Para o conservador as dúvidas são as certezas por onde se resolve uma das vias da não admissibilidade. Ao lavras o registro provisório por dúvidas, o conservador deve ter a certeza de que existe motivo que, não sendo fundamento de recusa, obste ao registro do ato tal como é pedido.. não tem dúvidas, opõe-nas. A dúvida não existe na mente do julgador, mas tão-somente no fecho tabular do registro, que é feito sob condição suspensiva até que seja preenchido o requisito em falta ou desfeita a contradição existente”*<sup>191</sup>.

Do ponto de vista estrutural, não é possível apontar previamente as circunstâncias que ensejam a provisoriedade imprópria, porquanto estão genericamente previstas na lei registral, de modo a abranger toda e qualquer irregularidade que não consentindo o registro definitivo também não se enquadram nas que motivam a sua rejeição<sup>192</sup>. Consoante já

---

<sup>187</sup> “Artículo 42.9 - Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente: Noveno. El que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse por algún defecto subsanable, por imposibilidad del Registrador, o cuando este inicie de oficio el procedimiento de rectificación de errores que observe en algún asiento ya practicado en la forma que reglamentariamente se determine.” “Artículo 65. Las faltas de los títulos sujetos a inscripción pueden ser subsanables o insubsanables. Si el título tuviere alguna falta subsanable, el Registrador suspenderá la inscripción y extenderá anotación preventiva cuando la solicite el que presentó el título.”

<sup>188</sup> A expressão encontra previsão no direito brasileiro no que diz respeito à forma de recorrer da decisão negativa, que é feita pelo processo de dúvida ou procedimento de suscitação de dúvida.

<sup>189</sup> TORRES, Marcelo Krug Fachin, *op. cit.*, p. 238.

<sup>190</sup> Cfr. GUERREIRO, J.A Mouteira. Publicidade e Princípios do Registo; RODRIGUES, Pedro. *Direito Notarial e Direito Registral. O novo regime jurídico do notariado privado.*

<sup>191</sup> LOPES, Seabra. *cit.*, p. 408.

<sup>192</sup> JARDIM, Mónica. Panorama del Sistema Registral Portugues. p. 142.

observado, chega-se às inscrições provisórias improprias as por exclusão das demais alternativas registrais.

Malgrado a dificuldade em se determinar *a priori* as situações que são inscritas provisoriamente, na modalidade imprópria, o caminho trilhado pelo sistema português é claro para se saber quando é hipótese de se inscrever definitiva ou provisoriamente por dúvidas e quando é hipótese de se rejeitar o pedido.

De forma a tornar claro, quando no momento da qualificação o conservador se deparar com um impedimento de ordem legal à prática do assento requerido, deve, à vista disto, verificar então se o mesmo está previsto nas hipóteses disciplinadas para a recusa do registro, isto é, se está no rol taxativamente previsto no art. 69 do Código de Registro Predial<sup>193</sup>. Com isso, estando presente qualquer das situações dispostas na lei, deve recusar o registro. Por outro lado, caso não verificar que o obstáculo encontrado se encaixa nestas hipóteses, deve inscrevê-lo provisoriamente por dúvidas.

Contudo, para se obter a inscrição provisória de natureza imprópria é necessário estar atento às peculiaridades do sistema registral em causa, o que faz com que neste momento se realize uma abordagem ampla no concerne ao desenvolvimento do procedimento.

## 2.1 Da legitimidade para efetuar o pedido e da necessidade de realização do pedido após o início do procedimento

No tocante à *legitimidade para efetuar o pedido*, é preciso sublinhar que não há, em regra, um pedido próprio para esta categoria de inscrição, e a razão para este motivo é

---

<sup>193</sup> “Artigo 69.º - Recusa do registro. 1 - O registro deve ser recusado nos seguintes casos: a) [Revogada]; b) Quando for manifesto que o facto não está titulado nos documentos apresentados; c) Quando se verifique que o facto constante do documento já está registado ou não está sujeito a registro; d) Quando for manifesta a nulidade do facto; e) Quando o registro já tiver sido lavrado como provisório por dúvidas e estas não se mostrem removidas; f) [Revogada]; g) Quando o preparo não tiver sido completado. 2 - Além dos casos previstos no número anterior, o registro só pode ser recusado se, por falta de elementos ou pela natureza do ato, não puder ser feito como provisório por dúvidas. 3 - No caso de recusa é anotado na ficha o ato recusado a seguir ao número, data e hora da respetiva apresentação.”

simples: se é verdade que o assento provisório tem lugar apenas quando não é possível realizar a inscrição definitiva pretendida, é pouco mais do que óbvio que não ingressa no Registro, em um primeiro momento, um pedido para a realização do assento provisório de natureza imprópria. Devem ser observadas, com isso, as regras pertinentes quanto à legitimidade, com base no pedido “*principal*”. Quer isto dizer, os legitimados para a inscrição provisória são estritamente os legitimados previstos na lei para requerer a inscrição definitiva.

Entretanto, para a inscrição *específica* como provisória (quando já verificada a impossibilidade de realização da inscrição na forma definitiva), o procedimento para sua promoção difere de acordo o ordenamento jurídico em análise.

Nessa linha, tendo como exemplo o sistema português, em razão do seu caráter *residual* das inscrições provisórias por dúvidas, não há a necessidade de formulação de pedido específico. Isto posto, após a análise do título e havendo lugar a provisoriedade por dúvidas, o conservador emite um despacho fundamentando os motivos da qualificação e lavra o assento provisório<sup>194</sup>.

No modelo espanhol, por outro lado, a inscrição provisória somente é feita após a apresentação pedido próprio, seja ele verbal ou escrito. Neste mote, o procedimento de solicitação para a publicidade temporária da situação jurídica se inicia por solicitação expressa do apresentante do título defeituoso e precisa ser feito, impreterivelmente, dentro do prazo de duração do assento de apresentação<sup>195</sup>.

Sobre este ponto, releva destaca que a partir de uma ideia de um processo registral célere e preocupado com a efetiva tutela dos direitos, a opção portuguesa é a que melhor se concilia com tal concepção, na medida em que a inscrição provisória por dúvidas é feita de forma automática. Neste esteira, é prescindível nova manifestação e, por consequência, há uma menor possibilidade de ficar sem proteção a situação jurídica em causa. Por uma questão lógica, uma vez apresentado o título para registro, se está, *acessoriamente*, solicitando a inscrição provisória por dúvidas na casualidade de existir obstáculo à

---

<sup>194</sup> O despacho é feito por escrito e motivado de modo a justificar a opção pelo registro provisório e também para possibilitar que sejam sanadas as irregularidades encontradas. GUERREIRO, *Publicidade e Princípios do Registo*.

<sup>195</sup> SÁNCHEZ CALERO; SANCHEZ-CALERO ARRIBAS, *op. cit*, p. 161.

realização do assento definitivo. Dito claramente: requerer a inscrição provisória por dúvida após a qualificação do pedido é, ao fim e ao cabo, meramente repisar o que já foi pedido antes: tutela registral à situação jurídica apresentada à Registro e, conseqüentemente, um expediente plenamente dispensável dentro do processo registral imobiliário.

## 2.2 Da vigência às possibilidades do resultado

Em primeiro lugar, é da essência dos assentos provisórios a sua delimitação temporal. Ao contrário do que ocorre com a inscrição definitiva, a transitoriedade registral é a característica mais saliente dos registros de natureza temporária<sup>196</sup>. Nesta esteira, uma vez transcorrido o prazo previsto para sua vigência - e não havendo sido antes supridas as exigências para possibilitar a conversão em inscrição definitiva -, o assento caduca.

É de todo relevante acentuar que a duração do assento, *máxime*, a própria razão de sua existência, tem o propósito de viabilizar ao interessado um prazo adequado para que consiga superar os obstáculos encontrados para a efetivação da inscrição inicialmente pretendida. Quer isto dizer, o prazo de vigência existe sobretudo para não deixar sem tutela a situação jurídica, enquanto não vencidos os impedimentos legais inicialmente verificados.

Na perspectiva da sua estrutura, contudo, o período de vigência poderá ou não ser prorrogável, a depender do sistema registral em foco.

De forma a tornar claro o mencionado, em Portugal as inscrições provisórias por dúvidas tem a sua validade temporal estabelecida pelo Código de Registro Predial em cento e oitenta dias<sup>197</sup>. Dentro deste prazo, se eliminados os obstáculos, converte-se em inscrição definitiva. Caso contrário, transcorrido sem o suprimento das deficiências, o

---

<sup>196</sup> Cf. LACRUZ BERDEJO; SANCHO REBULLIDA, *op. cit.*, p. 215.

<sup>197</sup> Cf. JARDIM, Panorama do Sistema Registral Portugues.

registro caduca e, conseqüentemente, perde a sua eficácia<sup>198</sup>. Ademais, não há a previsão de prorrogação do prazo para a vigência do assento provisório por dúvidas no sistema registral português e, por este motivo, as exigências precisam ser atendidas dentro do prazo único estabelecido peremptoriamente na lei, sob pena de o registro caducar.

A lado da opção de não ser possível a prorrogação do prazo de duração da anotação provisória que acabamos de referir, o sistema espanhol prevê uma alternativa ao rigorismo legal.

Em Espanha, o prazo para a vigência dos assentos provisórios por *faltas subsanables* estrutura-se da seguinte forma: disciplina o *Reglamento Hipotecario* um prazo inicial de sessenta dias, a contar da realização da anotação preventiva<sup>199</sup>. O que difere do modelo português, para além um prazo inicialmente menor, é que havendo justa causa para tanto, a duração da anotação preventiva poderá ser prorrogada por até cento e oitenta dias, em virtude de determinação judicial.<sup>200\_201</sup>.

À semelhança do que ocorre no direito português, as *anotaciones preventivas por defectos subsanables* possuem apenas dois resultados possíveis: ou convertem-se em inscrições definitivas (uma vez superados os impedimentos) ou caducam após o termino do prazo de vigência. Além disto, realça Celestino Cano Tello<sup>202</sup> que tal assento enquadra-se na regra especial de caducidade e, por este motivo, possui um prazo mais breve que a regra geral, e mais, esclarece que o seu cancelamento é procedido de ofício pelo responsável pelo registro.

---

<sup>198</sup> *Ibidem*.

<sup>199</sup> “Artículo 96: La anotación preventiva por defectos subsanables del título caducará a los sesenta días de su fecha. Este plazo se podrá prorrogar hasta ciento ochenta días por justa causa y en virtud de providencia judicial.”

<sup>200</sup> Cfr. COSSIO Y CORRAL, *op. cit*, p. 267.

<sup>201</sup> O procedimento para a prorrogação prazo encontra previsão no artigo 204 do RH. “Artículo 204. Para prorrogar el plazo de la anotación en el caso del artículo 96 de la Ley, presentará el interesado una solicitud al Juez o Tribunal manifestando la causa de no haber podido subsanar el defecto que haya motivado la suspensión de la inscripción y acompañando las pruebas que justifiquen su derecho. Si el Juez o Tribunal creyere subsanable el defecto y probada la causa que se haya alegado por el solicitante, decretará la prórroga, denegándola en caso contrario. El Juez o el Tribunal podrá dar traslado del escrito, por cinco días, a la otra parte interesada, si la hubiere, y si ésta no se conformare, oirá a ambas en juicio verbal, con arreglo a lo prevenido en el artículo 57 de la Ley. La prórroga se hará constar en el Registro por medio de otra anotación. Para que surta sus efectos es preciso que el mandamiento que la disponga se presente al Registro antes de que haya caducado el primer plazo de sesenta días.”

<sup>202</sup> CANO TELLO, Celestino. *op. cit*, p. 256.

Tendo em consideração o que acaba de se indicar, a estrutura adotada pelo modelo espanhol, no que diz respeito ao prazo de vigência do assento, é superior ao modelo português, malgrado mereça pontuais ressalvas.

A este respeito, pondera-se:

Os registros provisórios por dúvidas ou por *faltas subsanables* encontram-se previstos para a circunstância de o pedido apresentar deficiências de pouca gravidade e com isso prorrogar os efeitos do assento de apresentação até o suprimento do obstáculo encontrado. Ocorre que extensão mencionada leva, ou pode levar, ao abuso do direito, na medida em que um assento de apresentação está diretamente ligado ao princípio da prioridade, na medida em que tal princípio estabelece a prioridade do título frente ao apresentados posteriormente e, em consequência, a preferência dos direitos reais.

Neste contexto, um prazo inicial de seis meses é por demais dilatado para diligenciar na superação dos entraves encontrados. Precisamente, o período de sessenta dias para a adoção das diligências necessárias é razoável, assim como na contingência de o prazo ser insuficiente no caso concreto, a sua extensão ser permitida somente após a comprovação da existência de justa causa para tanto.

Desta maneira, nota-se uma preocupação tanto com a segurança jurídica estática, ao dar proteção ao direito subjetivo, como com a segurança jurídica dinâmica, ao não alijar do comércio imobiliário o bem imóvel por um prazo além do necessário.

Entretanto, a ressalva que merece o modelo espanhol é no que se relaciona à necessidade de audiência judicial para a verificação da justa causa e para a prorrogação do período de vigência. Isto porque esta decisão poderia ser tomada pelo próprio responsável pelo registro que é quem efetivamente conhece a situação jurídica em causa e as suas peculiaridades. É preciso que se diga, não há a necessidade de mover toda a máquina judiciária para tratar desta questão, na medida em o registrador tem plenas condições de verificar se há ou não no caso concreto justa causa para a prorrogação do assento.

Por todo o exposto, e dito de forma clara, a previsão de um registro de natureza provisória, sobretudo na modalidade imprópria, demonstra o intento do sistema em abarcar o maior número de situações sob a tutela da publicidade registral e, com isso, tornar o mais

completa possível a informação disponibilizada pela instituição registral à vista da segurança jurídica.

Como último apontamento, não há como negar que o advento desta modalidade de inscrição traz maior segurança jurídica ao sistema registral imobiliário em causa. Como é evidente, constitui uma ferramenta indispensável para a tutela dos direitos sendo indispensável nos modernos sistemas de registro de direitos, na medida em que contorna o rígido exercício da qualificação registral inerente à inscrição definitiva e adapta a publicidade ao direito material merecedor de tutela gerando uma maior segurança jurídica e justiça material.

### **3. Assento registral provisório na Sua concepção própria**

Em primeiro lugar, cabe mencionar que a diferenciação entre inscrições provisórias próprias e impróprias não é comumente encontrada na doutrina. Isto se dá porque os autores que sobre o assunto se debruçaram majoritariamente buscaram classificar os assentos de vigência temporalmente limitada com vistas à sua finalidade e/ou aos seus efeitos<sup>203</sup>. Para um estudo na perspectiva estrutural, contudo, a diferenciação entre as modalidades próprias e impróprias se apresenta como a melhor alternativa, uma vez que, como já mencionado anteriormente, estas espécies se conformam de modo diverso no ordenamento jurídico.

Acresce que existem ordenamentos jurídicos que não autorizam a existência de assentos registrares de vigência temporária<sup>204</sup> e, na eventualidade de uma evolução legislativa neste sentido, esta classificação pode ser útil. O processo registral, enquanto meio para a tutela do direito, não está imune ao contexto histórico-cultural do lugar e, por tal motivo, é possível que admita uma classe de assentos provisórias e outras não<sup>205</sup>. De

---

<sup>203</sup> Neste contexto, verifica-se tal diferenciação entre anotações próprias e impróprias em GÓMEZ VALLE, María Belén. *op. cit.*,

<sup>204</sup> Caso do sistema registral imobiliário brasileiro.

<sup>205</sup> Portanto, compete especialmente à doutrina efetuar esta diferenciação de modo a tornar claro a que serve cada espécie de anotação e, por conseguinte, compreender a melhor forma como se apresentam nos sistemas

modo a tornar claro o referido, não se pode deixar de lado que o sistema registral pode adotar todas as espécies de anotações provisórias ou tão somente algumas delas – isto quer dizer, pode acolher apenas as anotações provisórias impróprias, apenas as anotações provisórias próprias de conteúdo negativo, etc.

Em síntese, é de todo possível que não se admita a existência de assentos provisório próprios - ou, então, de assentos provisórios próprios de conteúdo positivo -, mas nada obsta, no entanto, a incorporação de assentos provisórios impróprios no sistema registral imobiliário. Sem embargo, que não se pode aceitar é que a inadmissibilidade de um tipo de assento de vigência temporária específico tenha por corolário a inadmissão de todos os demais. Além do mais, é de todo relevante incorporar nos sistemas registrais imobiliários assentos de vigência temporalmente limitada, mas, antes disso, é preciso conhecê-los teoricamente.

Como já referido, à luz da linguagem registral portuguesa, o registro provisório por dúvidas traduz-se na dimensão imprópria, ao lado do registro provisório por natureza que, por sua vez, traduz-se na dimensão própria. Igualmente, José Alberto Gonzalez<sup>206</sup> é pontual ao abordar a distinção entre estes dois tipos de inscrição, de modo que no provisório por dúvidas verifica-se pelo próprio responsável pelo registro um problema no que concerne à legalidade, enquanto no provisório por natureza não há qualquer ilegalidade, mas apenas o fato de que o objeto registrável não produziu o efeito que próprio (provisório) se pretende antecipar.

De modo a concretizar o referido, cabe neste momento abordar mais detalhadamente os assentos provisórios na sua modalidade própria.

O que as caracteriza como um tipo de provisionalidade reside no fato de que as hipóteses que ensejam este tipo de assentos são estritamente aquelas que a lei assinala. Por

---

que as admitem. Além disso, é função dos estudiosos demonstrar a importância deste instituto e, deste modo, diminuir a possibilidade que uma ferramenta tão importante como esta deixe de ser incorporada ordenamento jurídico em decorrência de não se admitir um tipo muito específico de anotação, por desconhecimento dos assentos provisórios como um todo.

<sup>206</sup> GONZÁLEZ, *A Realidade Registral Predial para Terceiros*, p. 396.

outras palavras, como a respectiva nomenclatura sugere, são próprias todas as inscrições de vigência temporárias que a legislação assim expressamente define<sup>207</sup>.

Neste quadro, enquanto a ampla maioria dos sistemas registrais adotam fórmulas gerais para os casos de inscrição (*stricto sensu*), as situações suscetíveis de anotação provisória estão enumeradas concretamente ao longo da legislação<sup>208</sup>. A este respeito, Lacruz Berdejo<sup>209</sup> refere que a aptidão de um direito para ser objeto de inscrição definitiva vem expressa em termos genéricos, ao passo que possibilidades de anotação provisória tem por base conceitos instrumentais (demanda, *falta subsnoble* etc.) ou específicos (legado, crédito, etc.) com intento de englobar as múltiplas vicissitudes e variedades das situações reais e “quase-reais”. Portanto, a legislação registral estabelece *a priori* quais são as situações jurídicas que ingressarão no Registro por meio de inscrição provisória e, neste sentido, constata-se uma enorme variedade de situações “anotáveis”, com finalidades e efeitos divergentes.

Por todo o exposto, não se pode confundir, no entanto, as inscrições provisórias próprias com as inscrições provisórias impróprias: as próprias possuem ligação com o direito material sujeito à publicidade registral e, neste desiderato, não têm o escopo de “contornar” a rigidez da qualificação registral, tal como ocorre com as anotações impróprias. Efetivamente, fora as situações que alcançam a publicidade em decorrência de obstáculos verificados no decorrer do processo, todas as demais inscritas provisoriamente encontram previsão expressa na lei registral.

Por esta perspectiva, constata-se que a nota característica - e também distintiva com relação às anotações impróprias - é a sua *tipicidade “fechada”*, na medida em que o ordenamento regula, para casos específicos assinalados individualmente, o assento de

---

<sup>207</sup> Embora esta classificação seja relevante para a melhor compreensão da *estrutura* dos assentos provisórios é pouco encontrada na doutrina nestes exatos termos. Neste contexto, verifica-se tal diferenciação entre anotações próprias e impróprias em GÓMEZ VALLE, María Belén. *op. cit.*,

<sup>208</sup> Em direção oposta ao adotado pela maioria dos sistemas registrais na arena global, no Brasil entende-se que o que se registra são direitos (ou melhor direitos reais) e não fatos jurídicos para publicar a situação jurídica do imóvel. Assim sendo, incorre-se no equívoco de se vincular a taxatividade dos direitos reais (plano material) à exaustividade de atos suscetíveis de inscrição (plano registral) e, com isso, na previsão de um rol taxativo de atos sujeitos à registro, de modo a prevalecer o entendimento que os atos de inscrição são taxativos, estabelecendo a lei registral brasileira um rol exaustivo de situações que são passíveis de inscrição. Sobre o assunto, ver melhor em DIP, Ricardo, São taxativos os atos registráveis, in: JACOMINO, Sérgio; DIP, Ricardo (Orgs.), *Doutrinas essenciais de Direito Registral*, São Paulo. v.6: Revista dos Tribunais, 2011.

<sup>209</sup> LACRUZ BERDEJO, José Luis, *op. cit.*, p. 305.

vigência temporalmente limitada<sup>210</sup>. Corresponhem à situações típicas, habituais e, substancialmente, *pretendidas* especificamente nesta modalidade. Quer isto dizer, o pedido apresentado para registro consubstancia, desde sempre, uma situação jurídica a ser inscrita de maneira provisória<sup>211</sup>. Sabe-se de antemão que aquele determinado documento será inscrito desta forma, uma vez que vigora o sistema *numerus clausus*. Quer o mesmo dizer, as hipóteses que ensejam as inscrições provisórias próprias estão típica e taxativamente previstas na lei.

Não obstante, isto não quer significar que as anotações impróprias também não estejam previstas na lei. Elas estão, mas não casuisticamente como ocorre com as provisórias próprias. Outrossim, não existe razão para especificar as hipóteses de provisoriedade imprópria exatamente pela função que ela cumpre para a publicidade<sup>212</sup>. Neste contexto, verifica-se que é possível que uma situação jurídica que enseja estritamente um *registro provisório próprio* - e pedido para ser inscrito nesta modalidade - encontre na etapa da qualificação, um obstáculo qualquer, mas que não motive a recusa (v.g falta de algum documento), e, por consequência disto, seja inscrito não forma própria pretendida, mas sim como uma inscrição provisória imprópria<sup>213</sup>.

Se o registro impróprio tem lugar no sistema registral para atender às hipóteses de impossibilidade de inscrição por obstáculos de menor gravidade, o registro provisório de natureza própria tem lugar para assegurar os resultados do processo judicial ou a eficácia de qualquer direito que não pode obter a inscrição definitiva<sup>214</sup>. Lino Rodriguez Otero<sup>215</sup> ressalta que enquanto as inscrições definitivas refletem direitos ou situações “perfeitas”, as provisórias constataam direitos ou situações não consolidadas. O seu objeto são situações

---

<sup>210</sup> Cfr. LACRUZ BERDEJO, José Luis; SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asis, *op. cit*, p. 261.

<sup>211</sup> GUERREIRO, *op. cit*, p. 59.

<sup>212</sup> Como já se expôs, serão lavradas como provisórias impróprias todas as situações que apresentadas para registro não puderem ser inscritas tal como foram solicitadas, em decorrência de obstáculos encontrados na etapa da qualificação, mas que não sejam graves o suficientes para ensejar a recusa do assento.

<sup>213</sup> GUERREIRO, Publicidade e Princípios do Registo. Denomina-se, em Espanha, como “*anotacion de suspension* esta forma de assento registral provisório: «*Del mismo modo que cuando un titulo inscribible continete defectos que impieden la inscripcion se anota preventivamente, cuando un titulo anotable contiene defectos que impieden la anotacion se anota de suspension. Es decir, la anotacion de suspension es respecto a las anotaciones preventivas, lo que as anotaciones por defectos subsanables es a respecto de las inscripciones. Se refiere a casos de superposicion de una anotacion por defectos y otra anotacion por cualquiera de las causas que pueden motivarlas*”. DE LA RYCA Y MARITORENA, *op. cit*, p. 407.

<sup>214</sup> Cfr. VILLARES PICO, Manuel. Anotaciones Preventivas.

<sup>215</sup> RODRÍGUEZ OTERO, Lino, *op. cit*, p. 528.

jurídicas não passíveis de inscrição ou, de outra forma, configura-se como um tipo de assento que possibilita, de modo excepcional, a publicidade registral de específicas situações jurídicas que não são suscetíveis de inscrição definitiva, mas, para a tutela jurídica, são merecedoras de tal benefício<sup>216</sup>. Com efeito, determinadas situações que o legislador julga merecedoras de tutela jurídica, encontram lugar no álbum imobiliário via inscrição provisória.

Muito embora as situações que ensejam estas anotações consista em um rol relativamente limitado, isto não quer dizer, no entanto, que a sua análise não se torna mais fácil ou menos complexa.

Não obstante toda e qualquer anotação provisória ser considerada uma forma de aviso a terceiro (publicidade em sentido *negativo*)<sup>217</sup> e possuir natureza preventiva e cautelar<sup>218</sup>, por se tratar, sobretudo, de uma modalidade de assento cujo efeito está em enfraquecer a atuação da fé pública registral, em verdade, o método que mais facilita a análise dos assentos provisórios próprios é com fulcro na técnica registral alemã, nomeadamente em decorrência distinção entre a *Widerspruch* e a *Vormerkung*.<sup>219/220</sup>

A razão para tanto é bastante simples: a primeira constitui um assento registral provisório de conteúdo essencialmente negativo e, a segunda, se apresenta como um assento registral provisório de conteúdo positivo.

Por último, a partir da classificação efetuada por Lacruz Berdejo, estas modalidades estão em causa quando houver a necessidade de anunciar registralmente direitos em litígio ou em formação<sup>221</sup>.

---

<sup>216</sup> Cfr. CAPO BONNAFOUS, Eduardo, Apuntes sobre la anotación preventiva en el derecho hipotecario español, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n. 99, 1933, p. 198 e GÓMEZ GALLIGO, Francisco Javier; DEL POZO CARRASCOSA, Pedro, *op. cit.*, p. 189.

<sup>217</sup> Cfr. VILLARES PICO, *op. cit.*, p. 3.

<sup>218</sup> GONZÁLEZ, José Alberto. *Direitos Reais e Direito Registral Imobiliário*.

<sup>219</sup> Sobre a *widerspruch* e a *Vormerkung*, no direito alemão, anota Mónica Jardim que a diferenciação entre estes dois tipos de assentos surgiu tendo em consideração as origens remotas do direito registral do país em uma época relativamente recente, que é após a unificação. Antes disso, não havia tal diferenciação. JARDIM, Mónica, *op. cit.*, p. 197.

<sup>220</sup> Não se pretende abordar em sua total extensão tais assentos dentro da legislação alemã, mas sim são utilizadas como ponto de partida.

<sup>221</sup> LACRUZ BERDEJO, José Luis. *op. cit.*, p. 309.

### 3.1 Assento registral provisório próprio, com conteúdo negativo.

O assento registral provisório com conteúdo negativo, na precisa explicação de Monica Jardim<sup>222</sup>, é aquele que adverte para a possibilidade de o Registro ser inexato ou então para possibilidade de a situação registral vir a ser alterada futuramente. Neste sentido, alerta para o fato de que a situação jurídico-real eventualmente não corresponda àquela constante no álbum imobiliário (por exemplo, porque o fato jurídico publicitado pode ser inexistente ou nulo) ou possa vir a ser modificada em breve (porque o fato jurídico publicitado pode vir a ser anulado, revogado, etc.). Ainda, configura-se como uma modalidade de anotação de vigência temporalmente limitada cujo escopo é anunciar a pendência de litígios<sup>223</sup>.

Tal como já resulta do anteriormente exposto, o exemplo mais conhecido de inscrição provisória de conteúdo negativa, para as hipóteses nas quais há inexatidão registral, é o instituto da *widerspruch* prevista no modelo germânico. Acresce que esta técnica é imprescindível àquele sistema, de modo que é de substancial relevância para a segurança jurídica dinâmica e, concomitantemente, possui relação direta com o funcionamento do princípio da fé pública registral.

De modo a tornar claro o referido, o princípio da fé pública entra em jogo quando há divergência entre a situação inscrita e a situação jurídico-real. O mesmo é dizer, quando existe uma *inexatidão registral*, e mais, quando esta não é do conhecimento do adquirente. Assim, é considerado de boa fé, sobretudo porque não consta publicizada nenhuma informação no Registro que o faça desconfiar da exatidão e integridade da publicidade registral e, por via de consequência, acaba por se beneficiar dos efeitos oriundos da fé pública registral<sup>224</sup>.

---

<sup>222</sup> JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial: terceiros para efeitos do Registo Predial*, p. 83., p. 83.

<sup>223</sup> Esta classificação utilizada por Lacruz Berdejo é seguida e replicada por VILLARES PICO, Manuel. *op. cit.*.

<sup>224</sup> Neste aspecto, refere-se que a incorreção do registro gera a falta de coincidência entre a realidade registral e a realidade substantiva, dando lugar ao funcionamento do princípio da fé pública do registro perante terceiros de boa fé. SOTTOMAYOR, Maria Clara. *op. cit.*, p. 616.

De fato, o assento de contradição tem lugar para *alertar* aos terceiros que a situação verdadeira é potencialmente diversa daquela que o Registro publica. Neste sentido, e dito claramente, ao contrário do que possa parecer em um primeiro momento, a realização da *widerspruch* não significa em rigor que a situação jurídico-real esteja verdadeiramente em desacordo com a realidade extra-registral, mas apenas protesta para esta possibilidade<sup>225</sup>. É o mesmo que dizer que não se trata aqui, necessariamente, da existência de uma inexatidão registral, mas sim que a situação registral (que não padece de nenhum vício) possa ser modificada eventualmente<sup>226</sup>.

Como a publicidade no sistema alemão não possui efeito sanante, é de todo possível a existência de imprecisão no conteúdo do livro fundiário<sup>227</sup>. Em decorrência disto, ao interessado é reconhecido a pretensão de retificação do Registro, mormente pelo motivo de que enquanto persistir a inexatidão, o titular do direito esta exposto a perdê-lo em favor de um terceiro de boa fé. Neste quadro, enquanto o processo de retificação se desenvolve por meio da *widerspruch*, torna-se pública a existência de uma oposição à exatidão do registro, e, dessa maneira, os “terceiros” são alertados para o fato de a informação registral não ser exata, afastando assim a sua boa fé e impedindo o funcionamento da fé publica registral a seu favor<sup>228</sup>. Dito de outro modo, e em suma, o assento provisório de contradição tem lugar para anunciar registralmente e chamar atenção dos terceiros acerca da iniciação de um procedimento de retificação registral que pode vir a alterar o conteúdo do Registro.

Além disto, as anotações provisórias de conteúdo negativo são previstas no sistema registral não apenas para alertar sobre o início de um processo de retificação registral, mas também para assegurar o efeito útil da decisão judicial que, por seu turno,

---

<sup>225</sup> Como ocorre com Lacruz Berdejo, para o qual o assento de contradição pressupõe um assento inexato. *Op. cit.*, p. 306.

<sup>226</sup> Neste sentido, VILLARES PICO, Manuel *op. cit.*, p. 37.

<sup>227</sup> Adverte Mónica Jardim que inexatidão registral pode surgir nas seguintes hipóteses, as quais abrem caminho ao processo de retificação: a) Foi inscrito um direito não existente (por exemplo: por ser nulo o acordo real translativo); b) Não foi inscrito um direito existente (por exemplo: adquirido mediante sucessão *mortis causa*); c) Foi cancelado indevidamente um direito existente; d) Revelou-se equivocadamente o conteúdo de um direito (por exemplo: a inscrição de cifra errônea a expressa a quantia de uma hipoteca). Neste sentido, e também para uma abordagem mais detalhada do procedimento de retificação de registro, JARDIM, Mónica. O sistema registral germânico, p. 447.

<sup>228</sup> JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registro Predial: terceiros para efeitos do Registro Predial*, p. 199.

venha ter repercussão no âmbito registral<sup>229</sup>. Neste quadro, é estreita a relação entre Registro e Processo. Desempenham, deste modo, uma importante função no que diz respeito a assegurar efetividade da tutela jurisdicional, ao dar publicidade para a probabilidade de a situação jurídico-real vir a ser alterada em decorrência de algum ato processual.

Neste contexto, tendo em conta uma perspectiva *processual*, constitui providência cautelar destinada a garantir a efetividade da tutela jurisdicional, notadamente quando a sentença for procedente, na medida em que mantém as condições de efetividade das situações jurídicas existentes ao tempo em que é realizada<sup>230</sup>. O assento temporário configura-se como um o instrumento de coordenação entre o Registro e o Processo, bem como a ferramenta adequada para dotar de oponibilidade *erga omnes* os atos processuais<sup>231</sup>. Trata-se também do meio técnico de se conectar o processo ao sistema da publicidade registral, de modo que ao lado de cada situação registral pode-se fazer constar as suas diversas vicissitudes<sup>232</sup>.

Em um perspectiva *registral*, são anotados de modo dar conhecimento sobre a pendência de um processo judicial acerca da situação jurídica registrada, isto é, pelas chamadas ações reais. O acesso registral deste tipo de ação está previsto no direito português através do Registro das ações<sup>233</sup>, e no direito espanhol, pela figura da *anotación preventiva de demanda*<sup>234</sup>.

---

<sup>229</sup> Refira-se também que, no mais das vezes, estas anotações apresentam um duplo aspecto: processual e registral, que se complementam entre si. Não se pode estudá-las unicamente sob a ótica processual, desconhecendo sua vertente registral como um dos assentos que se praticam nos Registros, nem tampouco apenas sob uma perspectiva registral, ignorando sua função dentro do processo. Neste sentido, como refere Camy Sanchez- Cañete, as anotações preventivas têm efeitos hipotecários com repercussões processuais e também têm efeitos processuais com repercussões registrais que se interrelacionam. Estudá-los em separado, desde um ou outro ângulo, é deixar incompleta a sua exposição.

<sup>230</sup> Cfr. MARTÍN PASTOR, José, *La anotación preventiva como medida cautelar y el registro*, Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantile y Bienes Muebles, 2000.

<sup>231</sup> Neste sentido, vide BRANDELLI, Leonardo, Fraude à execução imobiliária e a publicidade registral no novo CPC, in: DIP, Ricardo (Org.), *Direito Registral e o novo Código de Processo Civil*, São Paulo: Forense, 2016, p. 95.

<sup>232</sup> MARTÍN PASTOR, José. *op. cit.*, p. 67.

<sup>233</sup> “Artigo 92.º - Provisoriedade por natureza 1 - São pedidas como provisórias por natureza as seguintes inscrições:a) Das ações e procedimentos referidos no artigo 3.º”

<sup>234</sup> “Artículo 42. Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente: Primero. El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración”.

No entanto, o âmbito e atuação deste preceito legal, como aponta a melhor doutrina, não se limita tão somente às ações reais. Esclarece Silva Pereira que a afirmação de que todas as ações reais, mas só elas, estariam sujeitas a registro traduz uma ideia menos correta e mesmo inexata<sup>235</sup>. Neste sentido, pode ser anotada provisoriamente toda ação cuja procedência implique uma alteração de conteúdo ou da estrutura de um direito real, não relevando que aquela alteração resulte de uma ação fundada num direito real ou num direito de crédito, portanto, de uma ação real ou não. Este tipo de assento tem o propósito de assegurar o efeito útil do processo sem, no entanto, criar uma garantia real específica<sup>236</sup>. Ao dar publicidade sobre a existência de uma demanda judicial – seja para anular, seja para modificar o que consta registrado – afasta-se a possibilidade de o terceiro adquirente alegar qualquer desconhecimento e, conseqüentemente, se beneficiar dos efeitos decorrentes da fé pública registral.

Em seguimento, são também inscritas na forma provisórias determinadas medidas judiciais, de modo a garantir a efetividade da jurisdição. Indubitavelmente, processo e Registro estão intimamente ligados e o mecanismo adequado para se fazer efetiva a proteção registral do processo é a figura das anotações provisórias<sup>237</sup>.

Somente ao se outorgar publicidade se tutela registralmente a efetividade do processo, na medida em que a publicidade processual não tem o predicado de produzir efeitos na esfera jurídica de terceiros<sup>238</sup>. Ao menos na ótica registral, possibilitam o

---

<sup>235</sup> FERREIRA, SILVA, *O Registo das Acções (Efeitos)*, disponível em: <<http://cenor.fd.uc.pt/site/>>, acesso em: 21 jun. 2017.

<sup>236</sup> JARDIM, Mónica, O sistema registral espanhol e os efeitos substantivos gerados pelo registo, *Revista de Direito Imobiliário. São Paulo. Ed. RT*, n. 75, 2013, p. 262.

<sup>237</sup> Neste sentido, aduz Jose António Alvarez Caperochipi: “*el registro está al servicio de la efectividad del proceso ordinario y del proceso ejecutivo, así como de las medidas judiciales de aseguramiento de bienes; la inscripción participa de la ejecutoriedad de proceso, como declaración sumaria de propiedad, mientras que la anotación preventiva publica el proceso y por este mecanismo garantiza su efectividad. Op. cit.*”, p. 177.

<sup>238</sup> A publicidade do processo judicial caracteriza-se como um elemento essencial ao Estado Democrático de Direito, sendo alçado ao *status* de um Direito Fundamental Processual insito ao Processo Justo. Quanto à sua função, à um só tempo, a publicidade serve para proteger as partes contra juízos arbitrários e secretos (aspecto *interno* da publicidade), na medida em que sem a ciência de qualquer acontecimento processual a parte fica privada de exercer o seu Direito Fundamental ao Contraditório, assim como permite o controle da opinião pública sobre os serviços da justiça (aspecto *externo* da publicidade), cujo intuito é dotar o processo de uma legitimação democrática. A publicidade processual está umbilicalmente ligada à noção de Processo Justo mas, diferentemente da publicidade registral, não tem o propósito de dotar de eficácia *erga omnes* os atos processuais. Com isso, se é verdade que estar duas formas de publicidade possuem finalidades distintas, não se pode pretender que produzam os mesmo efeitos. Em verdade, para que os atos processuais efetivamente atinjam a esfera jurídica dos terceiros, o processo judicial deve se utilizar das ferramentas

conhecimento aos hipotéticos adquirentes de que a situação jurídica-registral está sujeita a ser modificada. Ademais, vale sublinhar que ainda que estes atos sejam eficazes entre as partes dentro do processo, necessitam do Registro para o pleno e efetivo conhecimento dos terceiros, sob pena de o autor da ação ver seu direito preterido em detrimento do direito de um adquirente de boa fé por causa do funcionamento da fé pública registral.

Em verdade, à luz de uma linguagem processual, a anotação provisória de conteúdo negativa está relacionada ao *fumus bonnis iuris* das situações que pretende alertar, bem como visa eliminar o *periculum in mora* até a sua a sua realização. De maneira a concretizar e explicar o referido: não necessário que efetivamente haja uma inexatidão registral ou que o processo judicial efetivamente acarrete alguma mudança na situação registral; a anotação tem lugar porque estas situações tem a possibilidade de virem a se realizar (*fumus boni iuris*), e enquanto não acontecem – o que pede demorar um largo tempo (*periculum in mora*) -, estão asseguradas por meio das inscrições provisórias. Quer isto dizer, no momento em que se tornar necessário executar o determinado no processo ou lavrar a retificação registral necessária, garante-se o direito do autor da ação ao se estabelecer que e a situação jurídico-registral é a mesma à que havia no momento da anotação<sup>239</sup>.

Quanto ao seu aspecto procedimental, notadamente quanto à legitimidade para sua realização, a nota característica desta classe de assentos está que a sua promoção é feita sem a necessidade de consentimento do titular registral<sup>240</sup>. Em verdade, as anotações de conteúdo negativo, no mais das vezes, são feitas inclusive *contra* a própria vontade do titular do direito subjetivo inscrito.

---

adequadas para tanto que, no caso dos bens imóveis, é a publicidade decorrente do Registro Imobiliário competente. Enquanto não publicizado no meio idôneo para que se atinja a oponibilidade perante terceiros, os atos processuais que se refiram aos bens imóveis são inoponíveis aos terceiro de boa fé, mesmo tendo o processo caráter público e sendo acessível a todos. Sobre o assunto, ver com mais detalhes em MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel, Curso de Processo Civil, 2. ed. São Paulo, *Revista dos Tribunais*, V. 1, 2016, p. 510; SARLET, Ingo Wolfgang; MARINONI, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel, *Curso de Direito Constitucional*, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.; FERREIRA DE ALMADA, Roberto José, *A garantia processual da publicidade*, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005, p. 112.; DIDIER, JR, Fredie, *Curso de Direito Processual Civil*, 18. ed. Salvador: JusPodium, 2016, p. 89.

<sup>239</sup> ALONSO, Eduardo Serrano *op. cit.*, p. 323.

<sup>240</sup> Neste sentido, GÓMEZ VALLE, María Belén. *op. cit.*, p. 155.

Saliente-se, por fim, que no caso do registro dos atos processuais, por se tratar de direitos pessoais tutelados judicialmente ou para efetividade de execução judicial, não estão sujeitas à conversão em inscrição definitiva, embora possam originar inscrições derivadas<sup>241</sup>.

### 3.2 Assento registral provisório próprio, com conteúdo positivo.

Nada obstante o assento registral provisório de conteúdo negativo objetivar a publicidade para as situações nas quais há a probabilidade de existir uma inexatidão registral, as anotações de conteúdo positivo assumem um propósito distinto. Entretanto, na esteira de Monica Jardim<sup>242</sup>, a anotação provisória de conteúdo positivo aparece antes da verificação do fato jurídico aquisitivo do direito real, sem que isso, no entanto, acarrete uma inexatidão registral.

Efetivamente, confere uma *pré-proteção* ao direito anotado, na medida em que assegura a prevalência ou o grau a um direito real – direto este ainda não existe ou está em gestação – em face de outros que sejam incompatíveis. Quer isto dizer, genericamente a anotação realiza uma *reserva de preferencia* a favor de todas as hipóteses em que um determinado direito real tem eficácia contra terceiros, mesmo antes de sua existência no âmbito registral. Diz-se *reserva de preferência*<sup>243</sup> do direito anotado, pois, após a realização da inscrição definitiva, a prioridade ou o grau do direito é determinada pela data em que foi lavrada o registro provisório.

No âmbito das anotações de conteúdo positivo, distingue-se aquelas cujo objeto apoia-se em um direito real apenas *projetado*, ou seja, o direito sequer existe na esfera jurídica do futuro titular registral no momento em que é lavrado o assento provisório, mas

---

<sup>241</sup> DE LA RYCA Y MARITORENA, Ramón. *op. cit.*, p. 402.

<sup>242</sup> Cfr. JARDIM, MÓNICA *Efeitos Substantivos do Registo Predial: terceiros para efeitos do Registo Predial*, p. 109.

<sup>243</sup> À este respeito, António Pau Pedron trata “*reserva de preferencia* como gênero, cujas especies subdividem-se entre *reserva de grau* e *reserva de prioridad*. Assim, para uma análise mais aprofundada *vide La prioridad Registral: un nuevo enfoque*”. *Op. cit.*, p. 141.

também têm lugar aquelas em que o direito ou a pretensão já existe na esfera jurídica do anotante, muito embora não possa aceder ao Registro através de um assento definitivo<sup>244</sup>. Na primeira hipótese, trata-se de uma reserva de preferência *em sentido próprio*, enquanto na segunda, por sua vez, refere-se como *reserva de preferência em sentido impróprio*<sup>245</sup>.

Concretizando e exemplificando cada uma das espécies acima referidas, inicialmente com o assento registral provisório em apreço na sua *modalidade imprópria*.

Em primeiro lugar, se por um lado se fala na *widerspruch* enquanto assento registral provisório de conteúdo negativo, seguindo esta mesma linha, refere-se à *Vormerkung* como o exemplo clássico de anotação de conteúdo positivo, no caso de sentido impróprio<sup>246</sup>.

Também denominada de assento de *pré-inscrição ou prenotação*, encontra sua regulação nos §§ 883 a 888 do BGB. Disciplina o parágrafo primeiro do § 883 o âmbito de aplicação do assento ao estabelecer que para a segurança de uma pretensão de constituição ou extinção de um direito sobre um imóvel, ou a mudança de conteúdo, ou de um grau de um direito, pode ser realizada uma prenotação<sup>247</sup>.

De forma ampla, configura-se como uma modalidade de assento que reflete e anuncia registralmente uma pretensão obrigacional de mutação real, de modo a antecipar o grau do direito real a ser registrado. Com isso, busca assegurar uma pretensão creditória que futuramente acarretará uma modificação de natureza real relativamente a um imóvel e, para tal desiderato, confere uma pré-proteção ao contrato, beneficiando-o dos efeitos decorrentes da publicidade registral frente a negócios contraditórios.

---

<sup>244</sup> Cfr. JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial: terceiros para efeitos do Registo Predial*, p. 110.

<sup>245</sup> A classificação é de ARNÁIZ EGUREN, Rafael; CABELLO DE LOS COBOS Y MANCHA, Luis Maria; CANALS BRAGE, Fernando, La certificación con efectos de cierre registral o de reserva de prioridad, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n. 621, 1994, p. 647.

<sup>246</sup> De todo modo, os assentos registraes provisórios de conteúdo positivo em sentido impróprio não se limitam à figura da *vormerkung* do direito alemão. Encontram-se reconhecidas figuras semelhantes no direito estrangeiro, como por exemplo, no direito austriaco (§ 8 *grundbuchgesetz*), no direito italiano, com a *pubblicità riservata* (art. 2655 *Codice civile*) e no direito australiano com a figura da *caveat* (Real property Act and Land Title Act). Cfr. PAU PEDRÓN, Antonio., *La prioridad Registral: un nuevo enfoque*, Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantile y Bienes Muebles, 2004, p.150.

<sup>247</sup> Neste sentido, *vide* PAU PEDRÓN, Panorama del sistema inmobiliario alemán, p. 969; JARDIM, O sistema registral germânico, p. 431.

Outrossim, como assinalado anteriormente, o assento de *pré-inscrição*<sup>248</sup>, por se tratar de uma medida de proteção ao adquirente<sup>249</sup>, tem seus olhos voltados para o futuro. Isto porque, uma vez celebrado um contrato com vistas a operar uma mutação jurídico-real (v.g compra e venda)<sup>250</sup>, o adquirente tem uma pretensão meramente obrigacional, de sorte que é imprescindível para a transmissão da propriedade a realização da inscrição em seu favor. Neste sentido, para diminuir a insegurança inerente no lapso temporal que abarca desde a celebração do contrato e até à transmissão do direito real - ou seja, até a respetiva lavratura do registro definitivo -, o assento de *pré-inscrição* garante inalterada a situação registral para o anotante, tal como se apresenta no momento em que é realizada (a *Vormerkung*).

Do ponto de vista da sua promoção, ao contrário do que ocorre para a mutação jurídico-real, que tem como pressuposto o prévio acordo real, a *pré-inscrição* depende apenas do consentimento daquele cujo imóvel ou direito será gravado com a anotação<sup>251</sup>. Neste contexto, como esclarece Luz Maria Martínez Velencoso<sup>252</sup>, a autorização para sua realização consiste em uma declaração de vontade unilateral que deve ser prestada frente ao credor cuja pretensão será assegurada pela *Vormerkung* ou frente ao encarregado do registro. Ainda, havendo necessidade, esta autorização pode ser substituída por uma sentença judicial.

Por outro lado, a reserva de preferência em sentido próprio configura-se como uma espécie de assentos provisórios positivos que tem por objeto situações que ainda *não existem* na esfera jurídica do futuro titular registral. Nesta categoria, a reserva de preferência é solicitada *antes ou independentemente* de celebrado o contrato tendente à

---

<sup>248</sup> De modo a evitar qualquer possibilidade de confusão em decorrência da utilização da expressão *prenotação* no direito brasileiro no que se refere ao assento de apresentação, com amparo, VELENCOSO, Luz Maria Martínez. La protección de los adquirentes de inmuebles en el derecho alemán: caracteres y efectos de la *Vormerkung*, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n. 657, 2000, p. 669. Opta-se em fazer uso somente da expressão *pré-inscrição* enquanto sinonimo de *vormerkung*,

<sup>249</sup> Embora a *vormerkung* tenha sido instituída precipuamente para a tutela do adquirente, pode ser útil para a proteção do próprio vendedor. Neste sentido, assinala Luz Maria Martínez Velencoso: «*pero la vormerkung no solamente protegé el interés del comprador, sino que también puede convertirse en garantía para el vendedor, ya que éste, como contrapartida a la inscripción de vormerkung, habrá exigido al comprador del inmueble el precio de compra o por lo menos una parte del mismo*». *Op. cit.*, p. 161.

<sup>250</sup> Neste aspecto, é preciso ter em conta que a *vormerkung* garante apenas as pretesões que tem a possibilidade de realizar uma alteração jurídico-real.

<sup>251</sup> Cfr. PAU PEDRÓN, Antonio. Panorama del sistema inmobiliario alemán, p. 969.

<sup>252</sup> MARTÍNEZ VELENCOSO, Luz M., *op. cit.*, p. 678.

mutação jurídico-real<sup>253-254</sup>. Neste contexto, entende-se como uma espécie de *reserva de preferência em sentido próprio*.

É de se notar que, do ponto de *vista registral*, ambos os modelos visam a antecipação da prioridade a um título que se aportará posteriormente no Registro<sup>255</sup>. Do ponto de vista *substantivo*, a situação é oposta: no primeiro modelo verifica-se ao menos a existência de um contrato propenso a operar uma mutação jurídico-real e, no segundo modelo, há apenas uma pretensão em se celebrar qualquer negócio jurídico para transmissão ou constituição de direito real, isto é, sequer encontra-se no *plano da existência*.

Ademais, a reserva de preferência, em sentido próprio, vincula-se à um negócio jurídico, delimitado ou não. Desta maneira, nos ordenamentos jurídicos que a admite, a reserva pode tanto ser feita com amparo em um negócio jurídico concreto, embora de celebração futura, mas também pode ser realizada desconectada de um negócio jurídico concreto.

De modo a tornar claro o referido, está-se diante de uma *reserva de preferência abstrata*, quando o contrato ainda não foi celebrado e também a anotação relativa não menciona um negócio jurídico concreto, de maneira que não especifica as características essenciais deste ou o nome do adquirente<sup>256</sup>.

Em alternativa, a reserva de preferência será *causal* quando o registro estiver vinculado à um negócio jurídico concreto, embora de formalização futura<sup>257</sup>. Neste caso, o

---

<sup>253</sup> PAU PEDRÓN, Antonio. *La prioridad Registral: un nuevo enfoque*, p. 150..

<sup>254</sup> Não se fala mais em *Vormerkung* (porque é um assento no sentido impróprio), mas constata-se este modelo no sistema argentino, por meio da certificação com reserva. No direito uruguaio, com o certificado de prioridade. A *Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung* no ordenamento austríaco, e também no chamado registro provisório de aquisição de direitos ou de constituição de hipoteca voluntária, presente no ordenamento jurídico português.

<sup>255</sup> Sobre os efeitos do assento registral, trataremos oportunamente na parte III deste estudo.

<sup>256</sup> Cfr. ARNÁIZ EGUREN, Rafael; CABELLO DE LOS COBOS Y MANCHA, Luis Maria; CANALS BRAGE, Fernando, *op. cit.*, p. 648.

<sup>257</sup> Embora o ordenamento jurídico brasileiro não admita a possibilidade de registro provisórios, sobretudo de conteúdo positivo, ao menos o debate (e a polêmica) quando a possibilidade de sua adoção já tem os seus primeiros capítulos. Isto porque, ainda que ausente de autorização no âmbito federal, no estado do Rio Grande do Sul, as normas administrativas do Tribunal de Justiça autorizam a figura da certidão acautelatória - com vias de bloqueio registral de inspiração argentina - a qual consiste essencialmente que a expedição de uma certidão é averbada na matrícula do imóvel, de modo que se for expedida nova certidão, dentro do prazo de 30 dias, constará nesta a existência da primeira. Deste modo, o segundo requerente terá conhecimento da

no assento em apreço resta especificado as características essenciais do contrato, como é o caso do registro provisório de aquisição de direitos ou de constituição de hipoteca previsto no direito português<sup>258</sup>.

Face todo o exposto e, em resumo, é possível utilizar a expressão *reserva de preferência* enquanto sinónimo de assento registral provisório de conteúdo positivo. À vista disto, a reserva de preferência pode ser analisada tanto na sua *perspectiva imprópria* (para as hipóteses nas quais o negócio jurídico tendente à mutação jurídico-real já fora celebrado e o direito a ser tutela já existe na esfera jurídica do futuro titular registral) como na sua *perspectiva própria* (quando o negócio jurídico sequer existe, porque ainda não foi celebrado). Por último, a dimensão própria subdivide-se em *causal* (vinculada à um negócio subjacente e previamente determinado) ou *abstrata* (desconectada do futuro negócio jurídico concreto).

---

existência de eventual negócio jurídico relativo ao imóvel. Esta modalidade de certidão está disciplinada no art. 327 da Consolidação Normativa Notarial e Registral do Rio Grande do Sul. Como defende Lamana Paiva, consiste na possibilidade de o adquirente de boa-fé antes de lavrar a escritura pública de compra e venda, hipoteca, promessa de compra e venda, etc., reservar a prioridade de seu direito até a apresentação do título no Ofício Imobiliário. LAMANA PAIVA, João Pedro, *Reserva de prioridade*, disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=271>>, acesso em: 21 jun. 2017. A despeito da experiência gaúcha ter sido pouco exitosa, por razões que não cabe discorrer a respeito no momento, o Colégio Notarial do Brasil procurou criar tal mecanismo em âmbito nacional. Neste sentido, em parecer, Sérgio Jacomino opinou pelo não acolhimento da medida para o direito brasileiro. Parecer sobre proposta encaminhada à Corregedoria-Geral de Justiça de São Paulo( (CG 2013-7 339), *Revista de Direito Imobiliário. São Paulo. Ed. RT*, n. 75, 2013.

<sup>258</sup> Sobre o registro provisório de aquisição, ver com mais detalhes em JARDIM, Mónica, O registro provisório de aquisição, *Revista de Direito Imobiliário. São Paulo. Ed. RT*, n. 61 jul/ dez, 2006.

### PARTE III

#### PERFIL EFICACIAL

*SUMÁRIO: 1. Efeitos perante o sujeito ativo. 1.1. Com relação à prioridade e oponibilidade. 1.2. Com relação à prioridade e oponibilidade. 1.3. Com relação às faculdades dispositivas do titular registral. 2. Efeitos perante terceiros. Do enfraquecimento do funcionamento da fé pública registral à oponibilidade da anotação*

Na sequência, depois de devidamente delimitados os perfis *funcionais e estruturais* dos assentos de natureza provisória, resta necessário analisar por último o seu *perfil eficaz*. Sem prejuízo das análises pontuais realizadas ao longo da investigação, o que se pretende neste momento é extrair as implicações derivadas da sua promoção. Neste desiderato, para que se consiga compreender adequadamente ao fenómeno - tendo em mente que uma abordagem detalhada dos efeitos particulares de cada anotação não se mostra possível, tampouco aconselhável, na medida em variam conforme o ordenamento jurídico em causa, bem como cada anotação produz efeitos registrais próprios - mostra-se fundamental olhar para os seus efeitos a partir da perspectiva daquele que promove o ato, como também da perspectiva daqueles que são os seus destinatários. Desta maneira, portanto, compõem o *perfil eficaz* dos assentos provisórios os impactos resultantes no sujeito ativo do ato passível de anotação e nos terceiros em face dos quais as inscrições irradiam efeitos.

#### **1. Efeitos perante o sujeito ativo da anotação.**

No que toca a anotação provisória, refira-se, o sujeito ativo no mais das vezes não corresponde àquele que figura no Registro como titular registral. De fato, o anotante é pessoa diversa do titular registral, bem como o assento é lavrado a despeito do consentimento ou da vontade deste<sup>259</sup>. Acresce que a anotação tem o intento de assegurar uma situação jurídica não passível de inscrição definitiva e, desse modo, quando se refere aos efeitos perante o sujeito ativo, como não poderia ser diferente, não se está aqui a tratar do titular registral, mas sim daquele que busca publicizar determinada situação jurídica no Registro através da anotação provisória. Traduzindo em outras palavras, interessa verificar em benefício de quem os efeitos da técnica registral em apreço são produzidos, seja este a pessoa que figura no Registro como titular do direito inscrito ou não.

Outrossim, releva esclarecer que assim como é impossível atribuir uma natureza unitária à todas as anotações, em decorrência da variedade de tipos existentes, imputar efeitos uniformes tampouco é exequível<sup>260</sup>.

É dizer, cada anotação prevista em determinado sistema registral persegue uma finalidade própria, por corolário do direito material a que se refere, os efeitos produzidos são próprios àquela particular situação. Sem embargo, a partir da análise dos efeitos produzidos para o anotante, é possível examinar de um modo geral os efeitos comuns produzidos, sem a necessidade se explorar pormenorizadamente cada uma das espécies desta técnica registral<sup>261</sup>.

Não obstante o mencionado, é sabido que a finalidade mediata da inscrição provisória é proteção da segurança jurídica dinâmica, ou seja, do mercado imobiliário, na medida em que a sua existência no sistema o torna mais completo e íntegro e, por consequência disto, mais confiável. Vale observar, apesar disto, que a técnica em apreço, na prática subtrai (ou ao menos impõe empecilhos) do tráfico jurídico o bem imóvel pelo período de sua duração.

---

<sup>259</sup> Neste sentido, GÓMEZ VALLE, María Belén. *op. cit., op. cit.*, p. 155.

<sup>260</sup> Cfr. ROCA SASTRE, Ramon Maria, *Instituciones de Derecho Hipotecario*, Barcelona t. II: Bosch, 1945, p. 828.

<sup>261</sup> Do mesmo modo, como realizado na parte que tratou do perfil estrutural, é imperioso delimitar o objeto de estudo, sob pena de “ficar andando em círculos” e não se chegar a lugar nenhum.

Ademais, a registo temporária não tem o desígnio de alterar a natureza do direito anotado, tampouco cria, modifica ou altera o direito real<sup>262-263</sup>. Por outra forma, por si só, não produz efeitos substantivos, visto que para conseguir tal desiderato depende da conversão em assento definitivo<sup>264</sup>, na medida em que dentre as suas características, como já visto, está a acessoriedade ou medialidade. De um modo geral, a anotação não tem lugar para a constituição de direitos e sim para dar a conhecer sobre determinada situação jurídica não passíveis de inscrição imediata, de modo a evitar a sua ineficácia frente aos terceiros que venham a adquirir direitos contraditórios<sup>265</sup> e, neste sentido, as anotações provisórias possuem caráter declarativo e preventivo. Em outras palavras, o registo provisório, por si só, não tem o propósito de atribuir qualquer direito subjetivo ao sujeito ativo da anotação.

No entanto, ao contrário do que se possa pensar, este fato não implica em uma ausência de tutela registral à situação anotada em favor do sujeito ativo ou em uma menor relevância desta espécie registral. Aliás, a importância da anotação reside no fato de que assegura a eficácia perante terceiros do fato posteriormente registrado de modo definitivo<sup>266</sup>. Nesta linha, todas as espécies de anotações provisórias são consideradas meios de defesa dos direitos do anotante e, por conseguinte, uma garantia de efetividade contra terceiros, a favor de certos direitos que não pode ser inscritos<sup>267</sup>.

No entanto, vale destacar que os benefícios que a tutela temporária promove para sua plena eficácia pende da *conversão em registo definitivo*. Assim sendo, toda a proteção que o assento em apreço produz depende, inexoravelmente, da consequente transformação em assento definitivo. Sublinha-se, a tutela registral da anotação temporária *no que se relacionado como sujeito ativo do ato* subordina-se à lavratura da inscrição correspondente e, caso isto não ocorra, isto é, o assento caduque pelo transcurso do prazo

---

<sup>262</sup> Neste sentido, SÁNCHEZ JORDÁN, María Elena, *op. cit.*, p. 25; GÓMEZ VALLE, María Belén. *op. cit.*,

<sup>263</sup> Aponta-se para celeuma presente na doutrina espanhola quanto ao caráter constitutivo das *anotaciones de embargo*. Defendendo o caráter constitutivo: VILLARES PICO, Manuel. *op. cit.*; COSSIO Y CORRAL, Ignacio. *op. cit.*, Em sentido oposto, negando tais efeitos constitutivos: Rafael A RIVAS TORRALBA, *Anotaciones de Embargo*, 4th ed. Barcelona: Bosch, 2008.

<sup>264</sup> GONZÁLEZ, José Alberto *Direitos Reais e Direito Registral Imobiliário*, p. 180.

<sup>265</sup> MANZANO SOLANO; MANZANO FERNÁNDEZ, *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*, p. 391.

<sup>266</sup> GONZÁLEZ, José Alberto. *Direitos Reais e Direito Registral Imobiliário*, p. 179.

<sup>267</sup> VILLARES PICO, Manuel. *op. cit.*, p. 35; RODRÍGUEZ OTERO, Lino. *op. cit.*, p. 533.

ou seja cancelado, os seus efeitos desaparecem. Traduzindo claramente, *a tutela do direito depende da realização da inscrição definitiva*. Destarte, tutela outorgada pelo assento temporário para o sujeito ativo do fato anotável caracteriza-se como uma tutela precária e eventual, no sentido de ser essencialmente negativa e vinculada à lavratura do assento definitivo.

Outrossim, vale frisar que os efeitos gerais que a anotação produz estão associados ao funcionamento dos demais princípios hipotecários. Nesta perspectiva, observa-se que a tutela resultante ocorre na forma como ela se relaciona com os demais mecanismos registrais, pois visa à proteção assecuratória de uma situação jurídica, enquanto esta (situação) não pode ser inscrita de maneira definitiva.

Por este ângulo, dentre os efeitos que vinculam-se ao sujeito ativo do ato anotável, os mais característicos são o da prioridade e o da oponibilidade e, em consequência da íntima relação que possuem entre si, passamos a analisá-los conjuntamente.

À vista disto, no que concerne aos efeitos que se relacionam ao anotante, a ligação que se faz é em especial com base nos princípios registrais da disponibilidade, prioridade e oponibilidade – *máxime*, porque o assento de natureza provisória acarreta ou o bloqueio registral ou então o cancelamento ou a ineficácia de qualquer assento realizado posteriormente<sup>268</sup>. Dito de outra forma, a anotação para o sujeito ativo resulta ou no impedimento da prática de qualquer outro assento após a sua realização ou, alternativamente, na circunstância de “reservar provisoriamente” a prioridade ou o lugar que, após a lavratura do assento registral definitivo, converte-se em prioridade efetiva<sup>269</sup>.

Vejamos mais de perto os efeitos decorrentes do assento provisório e sua relação com os princípios hipotecários.

---

<sup>268</sup> JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial: terceiros para efeitos do Registo Predial*, p. 112.

<sup>269</sup> Destaca-se três efeitos gerais das anotações: a eficácia perante terceiros, a retroação da data da inscrição definitiva e a disposição dos bens anotados. Vide, SERRAMALERA, Ricardo Luiz, “Derecho Registral Inmobiliario”, *Revista Juridica Universidad de Puerto Rico*, n. 78, 2009, p. 122, disponível em: <http://ezproxy.eafit.edu.co/login?url=http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=edshol&AN=h ein.journals.rjupurco78.23&lang=es&site=eds-live>. Acesso em: Verifica-se, portanto, que o primeiro efeito diz respeito à eficácia perante terceiros e os dois últimos precipuamente à eficácia perante o sujeito ativo.

## 1.1 Com relação à prioridade e à oponibilidade

Em linhas gerais, prioridade e oponibilidade são dois princípios que determinam os diversos tipos de eficácia que um direito e seu respectivo assento possuem com relação à outro direito ou assento realizado posteriormente. Por certo, quando recaem sobre uma mesma coisa, a prioridade e oponibilidade supõem uma hierarquização dos direitos.

A prioridade baseia-se no tempo: o direito que primeiro ingressa no Registro é preferente. A oponibilidade baseia-se na extensão do conteúdo refletido no assento: o direito que primeiro ingressa ao Registro se opõe ou afeta o posterior em toda a extensão de sua configuração registral.

No que tange estritamente ao princípio da prioridade, na sua noção clássica, tal como assevera Afrânio de Carvalho<sup>270</sup>, significa que num concurso de direitos reais sobre um imóvel, estes não ocupam todos o mesmo posto, mas graduam-se ou classificam-se por uma relação de precedência fundada na ordem cronológica do seu aparecimento. Em decorrência do afirmado, conforme o tempo em que surgirem, os direitos tomam posição no registro, prevalecendo os anteriormente estabelecidos sobre os que vierem depois, assim como direito publicado terá preferência e prevalência sobre quaisquer outros inscritos posteriormente, se compatíveis<sup>271-272</sup>. Neste seguimento, *inscrito* determinado direito, a prioridade afasta qualquer outro incompatível apresentado para registro posteriormente, ou se compatível, este segundo será hierarquicamente inferior<sup>273</sup>.

---

<sup>270</sup> CARVALHO, Afrânio, *op. cit.*, p. 191.

<sup>271</sup> *Ibidem.*

<sup>272</sup> Este conceito vem expresso no Código de Registro Predial de Portugal, no artigo 6º, que trata do princípio da prioridade nestes exatos termos: “*O direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que se lhe seguirem relativamente aos mesmos bens, por ordem da data dos registos e, dentro da mesma data, pela ordem temporal das apresentações correspondentes*”.

<sup>273</sup> Para Francisco Rezende dos Santos será aplicado, no primeiro caso, o princípio da prioridade na sua vertente denominada prioridade exclusiva ou também conhecida como eficácia excludente do título, quando os direitos apresentados no Registro de Imóveis forem excludentes entre si. Na segunda hipótese, isto é, quando os direitos reais podem coexistir sobre um mesmo imóvel, será aplicada denominada prioridade gradual ou eficácia preferencial do princípio da prioridade, ou seja, se forem compatíveis os direitos, aquele que primeiro for apresentado no Registro de Imóveis terá uma preferência com relação aos demais. Vale dizer que será hierarquicamente superior aos demais. SANTOS, Francisco Rezende dos, Princípio da prioridade, *Boletim do Irib em Revista* 318, p. 42.

Por sua vez, a oponibilidade, como o próprio nome sugere, possibilita opor a situação jurídica inscrita contra terceiros. Isto é dizer, determina a eficácia da situação inscrita com relação aos terceiros. Afirma-se, por tal motivo, que trata-se de um efeito benéfico em favor do sujeito ativo do ato anotável, porquanto após a respectiva inscrição terá, ao menos, o seu direito assegurado frente a direitos incompatíveis posteriormente apresentados.

Não obstante, a doutrina mais moderna afasta tal noção e defende que a prioridade não é a preferência entre um direito inscrito e outro inscrito mais tarde ou excluído da publicidade registral por ser incompatível<sup>274</sup>. Em apertada síntese, a prioridade registral tem entre os seus pressupostos, a vigência simultânea do assento de apresentação e, em razão disto, uma vez praticado um assento registral não se pode mais tratar de prioridade<sup>275</sup>.

À vista disto, o princípio da prioridade tem relevância (ou incidência) *até* o momento da anotação. Após a efetivação do assento não se trata mais do princípio da prioridade, mas sim propriamente dos efeitos decorrentes da oponibilidade do direito inscrito. Por este ponto de vista, um direito inscrito não goza de *prioridade* com relação à outro, pois o que esse o direito inscrito produz, em realidade, a respeito de qualquer outro é a *oponibilidade*. Dito por outras palavras, não existe prioridade entre um título inscrito e outro não inscrito, assim como não existe prioridade entre dois títulos inscritos.

Sem prejuízo do referido, um dos principais efeitos comuns às anotações de vigência temporária é que após a conversão desta em definitiva, os efeitos (da inscrição definitiva) datam do momento em que lavrada a anotação. De fato, os efeitos *ex tunc* da inscrição definitiva até a data da inscrição provisória acarretam no entendimento que a anotação provisória tem por corolário a reserva da prioridade registral, quando na realidade a inscrição definitiva confirma ou “estabiliza” a *oponibilidade* resultante do assento

---

<sup>274</sup> Neste sentido, e para um estudo mais detalhado sobre a prioridade registral, ver amplamente em PAU PEDRÓN, Antonio. *La Prioridad Registral: Un Nuevo Enfoque*.

<sup>275</sup> O conceito de prioridade para Pau Pedrón é o seguinte: “*es la preferencia a la inscripción que corresponde a un título, entre dos o más que están presentados en el Registro y se refieren a un mismo inmueble, bien por haberse presentados antes, o bien porque así lo determine la calificación conjunta de todos presentados*”. Neste contexto, os pressupostos que integram o princípio da prioridade são: a) pluralidade de títulos; b) identidade do imóvel; c) qualificação limitada ou pre-qualificação dos títulos; d) vigência simultânea dos assentos de apresentação; e) despacho sucessivo dos títulos sucessivamente apresentados.

provisório, que até então era uma oponibilidade provisional, eventual, indiciária e dependente<sup>276</sup>.

Isto posto, o registro provisório confere ao sujeito ativo uma eficácia e oponibilidade contra terceiros, desde a data em que é lavrado, não obstante tais efeitos estarem condicionados à sua conversão em definitivo.

Sem adentrar na discussão se está em causa a *prioridade* ou a oponibilidade, para utilizar estritamente a linguagem prevista na lei registral, tratando do mesmo assunto, o Código de Registro Predial português refere que o registro convertido em definitivo conserva a prioridade que tinha como provisório, e a lei hipotecária espanhola, por sua vez, estabelece que “*cuando la anotación preventiva de un derecho se convierta en inscripción definitiva del mismo, surtirá ésta sus efectos desde la fecha de la anotación*”.

Face ao exposto, na prática, caso o anotante preencha os pressupostos para obter a inscrição definitiva, os efeitos materiais desta são considerados desde a data da realização do assento provisório. Melhor dizendo, retroagirão à data que corresponde a realização do assento de apresentação que resultou na inscrição provisória. Isto porque, como se sabe na lição de Pontes de Miranda, “*O registro para efeitos da produção de realidade dos direitos, tem a sua vida antecipada em relação à sua própria feitura. (...) A eficácia antecipada começa com a apresentação do título, quer em relação às transcrições e inscrições, quer em relação às averbações*”<sup>277</sup>.

## 1.2 Com relação às presunções de veracidade

Outro aspecto a se observar é o que toca às presunções de veracidade derivadas do registro. É dizer, se à anotação são estendidos os efeitos da legitimação inerente ao registro definitivo ou não. Ou seja, importa descobrir se a presunção de que o direito existe e

---

<sup>276</sup> PAU PEDRÓN, Antonio. *La prioridad Registral: un nuevo enfoque.*, p. 93.

<sup>277</sup> Cfr. LACRUZ BERDEJO; SANCHO REBULLIDA, *op. cit.*, p. 281. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti, *Tratado Em Direito Predial*, 2nd ed. Rio de Janeiro: José Konfino, 1953, p. 153. Acresce, portanto, que às anotações temporárias se aplica a mesma regra de eficácia.

pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o Registo o define também se aplica para as situações anotadas provisoriamente.

Neste desiderato, aponta majoritariamente a doutrina no sentido de que a presunção *iuris tantum* é pressuposto do registro definitivo<sup>278</sup>.

Em decorrência do afirmado, desse modo entende-se que o anotante não se beneficia dos efeitos de exatidão do registro, notadamente porque o âmbito de atuação do princípio da legitimação não condiz com o instituto do assento temporário<sup>279</sup>. Neste seguimento, a proteção registral que se outorga à anotação não é definitiva, como ocorre com a inscrição, de sorte que o titular do direito anotado não goza das presunções derivadas da princípio da publicidade nos mesmos termos com relação à inscrição<sup>280</sup>. Neste contexto, por exemplo, trata novamente a lei hipotecária espanhola que “*a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos*».

Assim sendo, a anotação não produz os efeitos legitimadores reconhecidos na lei registral, dado que tal presunção se dá apenas nos assentos de natureza definitiva, de modo que não se presume que o direito anotado pertence ao anotante.

### 1.3 Com relação às faculdades dispositivas do titular registral

Por último, quanto aos efeitos para o sujeito ativo do ato anotável, cumpre observar a relação que há entre a possibilidade de dispor do imóvel e a lavratura do assento de vigência temporária. Isto é, importa investigar se a realização de uma anotação acarreta na indisponibilidade ou não do imóvel.

---

<sup>278</sup> Neste sentido, VALPUESTA FERNÁNDEZ, *op. cit.*, p. 618; GÓMEZ VALLE, María Belén. *op. cit.*, p. 158; CANO TELLO, *op. cit.*, p. 238. Em sentido contrário, sustentando a existência da legitimação registral aos assentos provisórios: RODRÍGUEZ OTERO, *op. cit.*, p. 534.

<sup>279</sup> GÓMEZ VALLE, María Belén. *op. cit.*, p. 158.

<sup>280</sup> ALONSO, Eduardo Serrano. *op. cit.*, p. 99.

Neste passo, é preciso verificar em um primeiro momento quais os impactos que a anotação produz nas faculdades dispositivas do titular do direito subjetivo registrado, designadamente na possibilidade deste alienar ou gravar o seu direito para, a partir disso, apurar quais são as consequências para o sujeito ativo do ato. Por outras palavras, cabe perquirir se a anotação tem o escopo de impedir a alienação ou oneração do direito por parte do titular registral, quer isto dizer, se produz o bloqueio do Registro<sup>281</sup>, bem como quais as eventuais repercussões para o anotante.

Por sua vez, o *bloqueio (ou cierre) registral* caracteriza-se como uma ferramenta prevista em alguns sistemas registraes pelo qual ocorre o “fechamento temporário da cadeia registraria”, de modo a impossibilitar a disponibilidade do direito por parte do titular registral. Esta medida tem o intento de impedir a prática de atos após a sua realização e enquanto permanecer vigente.

Na sequência, de uma maneira geral, a inscrição provisória não provoca embaraços ao poder de disposição do titular inscrito e, nesta linha, o ato não acarreta *ipso facto* o bloqueio do Registro. Por este ângulo, a existência de um assento temporário, por si

---

<sup>281</sup> Para Ivan Jacopetti Lago, a figura do bloqueio registral está mais afeita ao princípio da prioridade, *máxime*, no que ele enquadra como a primeirã dimensão do princípio (relativo às regras de proceder pelo responsável pelo registro), na medida em que tal técnica que determina que o registrador se abstenha de praticar certos atos. À este respeito, ver em LAGO, Ivan Jacopetti do. O atendimento prioritário da Lei Federal 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência) e o princípio da prioridade do registro de imóveis, *Revista de Direito Imobiliário*, vol. 80, ano 39, pp. 293-318, São Paulo: Ed. RT, jan.-jun./2016. No Brasil, existe a figura específica do bloqueio de matrícula (Art. 214, §4º da Lei 6.015/73) e está vinculada às hipóteses de nulidade de registro, de forma que impede a prática de qualquer ato de registro ou averbação enquanto pendente de decisão acerca da nulidade de registro. Refere-se, contudo, que por inexistir a previsão de registro temporários, a medida ingressa no Registro através de uma averbação. Martha EL DEBS, *Legislação Notarial E de Registros Público Comentada*, 2nd ed. Salvador: JusPodium, 2016, p. 1136. Destaca-se, à este respeito, a passagem de Ari Pires Álvarez Neto sobre a influência da técnica da *widerspruch para a adoção no direito brasileiro do bloqueio de registro*. Diz o autor: “No direito brasileiro, o bloqueio era uma construção jurisprudencial, trazida do Direito Alemão, na figura do assento de contradição (*widerspruch*), destinado a impedir o ingresso de novos acordos jurídicos-reais nas hipóteses em que havia quebra dos princípios, como no caso de duplicidade de matrículas. Assim, na Alemanha, criou-se a figura do assento de contradição, impedindo a realização de novos atos de registro na matrícula do imóvel diante de irregularidades constatadas. Ainda que pareça incorrer em erro quanto a finalidade e efeitos da *widerspruch* no direito alemão, a passagem é importante pois escancara a impropriedade da técnica do bloqueio ser realizada meio de uma averbação, na medida em que a influencia é de um assento de natureza provisória e assim deveria sê-lo.” Registro, Cancelamento E Bloqueio de Matrícula”, in: *Novo Direito Imobiliário E Registral*, ed. Cláudia Fonseca TUTIKIAN, Luciano BENETTI TIMM, and João Pedro LAMANA PAIVA, São Paulo: Quartier Latin, 2008, p. 474.

só, não constitui um obstáculo para a prática de atos dispositivos e, por consequência, o titular registral não está impedido de alienar ou onerar o seu direito<sup>282</sup>.

Contudo, não se olvida da existência de determinadas anotações que pela sua própria natureza obstaculizam e impedem a alienação ou oneração dos bens anotados, como no caso da anotação de proibição de dispor no direito espanhol<sup>283</sup>. Porém, este é um efeito muito específico e buscado pelo ato, de sorte que o bloqueio registral é realizado para a própria tutela do direito material anotado, não sendo correto afirmar que realização da anotação provisórias ocasiona a indisponibilidade do imóvel.

Releva ter em consideração que a inscrição não acarreta na indisponibilidade do direito *porque* é de natureza provisória, mas faz isso na medida em que é esta a tutela do direito material perseguida pela publicidade registral àquela situação jurídica específica. Se justifica o fato de indisponibilidade se dar por meio um assento de vigência temporalmente limitado, pois do ponto de vista registral, configura-se como a técnica correta para esta modalidade<sup>284</sup>.

Vale destacar: *a priori* a eficácia da anotação não atinge a esfera de disponibilidade do direito do titular registral, mas conseguirá tal intento apenas em hipóteses excepcionais a depender do direito material a ser tutelado.

Outrossim, o fato de o direito poder ser transmitido não significa uma ausência de proteção ao anotante, na medida em que a anotação “acompanha” o imóvel<sup>285</sup> e, destarte, os atos realizados posteriormente à prática do assento provisório não prejudicam a pessoa a

---

<sup>282</sup> MANZANO SOLANO; MANZANO FERNÁNDEZ, *op. cit.*, p. 392.

<sup>283</sup> Cfr. CANO TELLO, Celestino. *op. cit.*, p. 238.

<sup>284</sup> Interessante observar também que a inexistência de previsão de assentos provisórios no Brasil ocasiona uma contradição no mínimo peculiar na forma de se dar publicidade para o arresto e para o protesto contra alienação de bens, todos previstos no art. 301 do Código de Processo Civil: “A tutela de urgência de natureza cautelar pode ser efetivada mediante arresto, sequestro, arrolamen de bens, registro de protesto contra alienação de bem e qualquer outra medida idônea para asseguaração do direito”. No tocante ao arresto à luz da legislação registral, são atos de registro, conforme “Art. 167, I, 5) - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos, o registro das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis; à luz da legislação processual, são atos de averbação, conforme Art. 844. Para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, cabe ao exequente providenciar a averbação do arresto ou da penhora no registro competente, mediante apresentação de cópia do auto ou do termo, independentemente de mandado judicial.” No tocante ao protesto contra alienação de bens, o seu ingresso se dá por meio de um ato de averbação, mas na lei processual civil, a previsão é que o mesmo seja registrado. Esta singularidade do direito brasileiro só é possível graças à ausência de previsão de assentos de natureza provisória.

<sup>285</sup> Cfr. ALONSO, Eduardo Serrano. *op. cit.*, p. 99.

cujo favor tenha sido lavrada a anotação. À este respeito, a lei espanhola, em seu artigo 71, é bastante clara ao disciplinar que “*los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán ser enajenados o gravados, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación*”.

Por esta visão, durante o período da sua vigência é permitida a realização de alienação ou oneração do direito por parte do titular registral, muito embora o assento realizado posteriormente seja de caráter condicional, quer dizer, é dependente da eventual conversão do registro provisório anterior em definitivo<sup>286</sup>.

À vista do afirmado, em seguida à obtenção da conversão do registro provisório em registro definitivo, o ato translativo inscrito será cancelado ou tornado ineficaz. Em contrapartida, na hipótese de o assento caducar, o ato de transmissão será mantido e passará a valer, agora também, contra o anotante.

A manutenção das faculdades dispositivas do titular sem provocar danos ao anotante consiste em uma opção acertada, posto que atende ao mesmo tempo os interesses do proprietário registral, como aos interesses do sujeito ativo do ato e também ao tráfico jurídico. Desta forma, não se retira completamente o imóvel do tráfico jurídico e garante-se a efetividade do direito anotado frente a outros assentos registrados posteriormente, não deixando-o sem proteção. Vale destacar, a clausura do Registro é medida extremamente rigorosa e deve ser feita quando houver patente necessidade

Por derradeiro, de modo a englobar os efeitos que a anotação de natureza provisória produz para o sujeito ativo, é possível sintetizá-los da seguinte maneira: *a prática do assento de natureza provisória não acarreta na impossibilidade de transmissão do direito por parte do titular registral, nem está a anotação sob o manto legitimação registral, posto que tal espécie é inerente apenas ao registro definitivo. Porém, uma vez obtida a conversão do inscrição temporária em definitiva, os efeitos desta retroagem à data da anotação, de modo que qualquer assento lavrado posteriormente àquela venha a ser cancelado ou havido como ineficaz para a plena salvaguarda do direito do anotante.*

---

<sup>286</sup> Cfr. JARDIM, *Efeitos Substantivos do Registo Predial: terceiros para efeitos do Registo Predial*, p. 113.

## **2. Efeitos perante terceiros. Do «enfraquecimento» do funcionamento do princípio da Fé Pública Registral à oponibilidade da anotação**

Para começar, releva sublinhar que questão atinente aos efeitos das inscrições provisórias em face de terceiros não constitui o último tópico desta investigação de forma aleatória, na medida em que é necessário ter em consideração que para a sua correta compreensão torna-se imprescindível a revisitação de alguns pontos estudados anteriormente neste trabalho, sobretudo no que tange ao perfil funcional desta modalidade de técnica registral.

Nesse particular, a análise dos efeitos perante terceiros não traz nada que não tenha sido de uma forma ou de outra anteriormente abordada no decorrer do presente estudo, posto que esta é a consequência jurídica mais habitual acerca da publicidade registral imobiliária. O que ocorre, em verdade, é apenas uma análise sistemática do tema.

Também, de passagem, releva ter em consideração que o presente tópico desenvolve-se a partir da concepção genérica de terceiros, em contraposição aos designados “terceiros registrais”. Neste sentido, de modo a esclarecer o afirmado, terceiros são aqueles que têm a sua posição jurídica afetada, em virtude do assento registral, ao passo que os terceiros na linguagem “técnico-registral”, são aqueles que são protegidos pelo sistema registral imobiliário, a partir do preenchimento dos pressupostos e, conseqüentemente, do funcionamento do princípio da fé pública registral em seu benefício<sup>287</sup>.

---

<sup>287</sup> Destaca-se ainda que no sentido técnico-registral, o conceito de terceiros é objeto de divergência doutrinária portuguesa. Uma corrente defende uma concepção restrita e considera que terceiros são aqueles que do mesmo autor ou transmitente recebem sobre o mesmo objeto direitos total ou parcialmente incompatíveis, ou conforme a terminologia do art. 5º, nº 4 do CRP, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si (concepção esta adotada no país). Por outro lado, os defensores do conceito amplo, entendem que são terceiros aqueles que têm a seu favor um direito que não pode ser afetado pela produção dos efeitos de um ato que não foi levado a registo e que é incompatível com aquele direito. Neste sentido, sobre o assunto, LOPES, Seabra. *op. cit.*; MENDES, Isabel Pereira, “O Polémico Conceito de Terceiro No Registo Predial”, in: *Estudos Sobre Direito Predial*, Coimbra: Almedina, 2003. JARDIM, Mónica, “O Art. 5 Do Código de Registo Predial”, in: *Escritos de Direito Notarial E Direito Registral*, Coimbra: Almedina, 2015.

Superadas estas considerações iniciais, no que tange aos efeitos perante terceiros propriamente ditos, em primeiro lugar importa destacar que cada espécie de anotação persegue uma finalidade muito específica e, por conseguinte, os seus respectivos efeitos variam consoante o direito material em causa<sup>288</sup>. No entanto, observam os autores espanhóis que, *de uma maneira geral*, a eficácia das anotações é essencialmente impedir o funcionamento do princípio da fé pública registral em favor do terceiro adquirente.

Dessa visão, a doutrina espanhola aponta no sentido de que o principal efeito dos assentos de vigência temporária é o de “*enervar el juego de la fe pública a respecto del adquirente de buena fe, que no podrá alegarla a su favor*”<sup>289</sup>. Daí porque, a partir deste ponto de vista e em poucas palavras, o impacto é o *enfraquecimento da fé pública registral para os terceiros*, uma vez que eles estarão impedidos de alegá-la (a fé pública) para fins de concessão da tutela registral a seu favor.

Em decorrência do afirmado, de modo a deixar explícito o estado da doutrina hodierna, colaciona-se a posição de alguns doutrinadores que abordaram o assunto neste prisma.

Manuel Villares Pico, em estudo monográfico à respeito das anotações preventivas em geral, indica que a inscrição provisional se apresenta no sistema registral verdadeiramente como uma técnica cuja finalidade principal é *enfraquecer* os efeitos da fé pública em favor do adquirente de boa fé, que não poderá invocá-la em seu favor<sup>290</sup>.

De seguida, referem Sanchez Calero e Blanca Calero que a anotação é fundamentalmente negativa no sentido de que impede que o terceiro alegue a seu favor a eficácia da fé pública<sup>291</sup>.

Nesta mesma linha, sustenta Eduardo serrano Alonso<sup>292</sup> que o direito anotado *prejudica* a terceiros, bem como impede que o terceiro adquirente de boa fé possa alegar desconhecimento frente ao que consta na anotação.

---

<sup>288</sup> Cfr. MANZANO SOLANO; MANZANO FERNÁNDEZ, *op. cit.*, p. 391.

<sup>289</sup> A expressão literal é de Cano tello, mas pode ser observada quase que de forma idêntica inúmeros outros doutrinadores (à este propósito, *vide*: CANO TELLO, Celestino. *op. cit.*, p. 237.

<sup>290</sup> Cfr. VILLARES PICO, Manuel *op. cit.*,

<sup>291</sup> SÁNCHEZ CALERO; SANCHEZ-CALERO ARRIBAS, *op. cit.*, p. 152.

Outrossim, o festejado conceito das anotações preventivas de Díez Picazo, amplamente aceito pela doutrina, é composto dos efeitos que esta técnica irradia perante terceiros, uma vez que para o autor, as anotações preventivas são “*unos asientos registrales de vigencia temporalmente limitada que enervan la eficacia de la fe pública registral en favor de los titulares de situaciones jurídicas que no son inscribibles*”.

Sublinha-se, portanto, que, de uma forma geral, os autores posicionam-se no sentido de que a inscrição provisional, *em regra*, acarreta no afastamento ou no impedimento do funcionamento do princípio da fé pública a favor do terceiro adquirente. De fato, a tese pela qual a anotação tem o escopo de prejudicar o interesse dos terceiros ao bloquear o funcionamento do princípio da fé pública registral, decorre de uma interpretação *contrario sensu* do artigo sessenta e nove da lei hipotecária espanhola cujo texto estabelece que “*el que pudiendo pedir la anotación preventiva de un derecho, dejase de hacerlo dentro de término señalado al efecto, no podrá después inscribirlo o anotarlo a su favor en perjuicio de tercero que haya inscrito el mismo derecho, adquiriéndolo de persona que aparezca en el Registro con facultad de transmitirlo*”. Dito claramente, no âmbito das anotações preventivas, se ausência de inscrição não pode prejudicar terceiros, a sua realização pode.

Prepondera, desse modo, o entendimento de que o efeito geral da inscrição de natureza temporária é o de impedir que os terceiros sejam tutelados pelos efeitos do princípio dada fé pública registral.

Malgrado a autoridade e importância dos autores que afiançam tal posicionamento, é preciso olhar com cautela para referida proposição, mormente para se verificar se os efeitos das anotações provisórios consistem efetivamente em enfraquecer o jogo do fé pública registral.

À vista disto, importa examinar se há um *enfraquecimento* dos efeitos da fé pública registral e também, em havendo, se tais implicações decorrem do própria natureza desta modalidade de assento registral. É dizer, se o suposto enfraquecimento do

---

<sup>292</sup> ALONSO, Eduardo Serrano. *op. cit.*, p. 99.

funcionamento do princípio da fé pública registral é resultado direto do fato de a inscrição ser de natureza temporária, apenas.

Sem embargo, a noção de enfraquecimento da fé pública registral, ao que tudo indica, está mais relacionada *aos fundamentos que suportam a origem da técnica da registoção temporária* do que propriamente aos efeitos em face de terceiros. Neste aspecto, se mostra necessário retomar brevemente alguns aspectos da dinâmica registral, de modo a verificar se o impedimento do funcionamento dos efeitos da fé pública registral trata-se de um efeito ou de um dos fundamentos que sustentam a adoção da anotação no sistema registral imobiliário.

Na esteira de Carlos Ferreira de Almeida<sup>293</sup>, primeiro e mais básico efeito da publicidade registral imobiliária consiste na percepção de que o que consta registrado é oponível a terceiros. Neste diapasão, tal efeito é da mesma forma inerente às inscrições provisionais, como a todos os demais atos registraes. Ou, por outras palavras, *o efeito perante terceiros do assento de vigência temporária é o da oponibilidade do fato inscrito*, de sorte que a natureza provisória deste não tem o propósito de implicar em uma eficácia diversa àquela dos demais atos registraes.

*Mutatis mutandis*, a vertente negativa do princípio da fé pública Registral assenta na ideia de inoponibilidade da situação “não inscrita”, ou seja, o “não inscrito” não prejudica um terceiro adquirente que tenha obtido um registro a seu favor (*quod no est in tabula no est in mundo*).

Porém, no que interessa ao presente trabalho, é preciso levar em consideração que uma situação jurídico imobiliária pode deixar de ter acesso ao Registro sobretudo por duas hipóteses distintas. É dizer, o “não inscrito” poderá ter lugar quando houver uma circunstância de natureza subjetiva ou uma circunstância de natureza objetiva<sup>294</sup>.

---

<sup>293</sup> Como refere o autor, o campo de aplicação da eficácia em relação à terceiros consiste em aspecto positivo e um aspecto negativo, ou seja, a análise dos efeitos em relação à terceiros da publicidade, comparada com a eficácia limitada ou nula dos fatos sujeitos à registro, mas que não foram publicados. O princípio positivo - os fatos registrados são oponíveis a terceiros; o princípio negativo - os fatos não registrados são inoponíveis a terceiros. ALMEIDA, Carlos Ferreira. *op. cit*, p. 253.

<sup>294</sup> Cfr. GÓMEZ GALLIGO; DEL POZO CARRASCOSA, *op. cit*, p. 187.

Neste aspecto, a dimensão subjetiva da “não inscrição” está em causa quando o próprio interessado é negligente e deixa de levar seu título a Registro e, em razão de um assento contraditório, vê preterido o seu direito em face de um terceiro que haja obtido o registro em seu favor<sup>295</sup>.

Por outro lado, a “não inscrição” pode derivar de uma situação objetiva, isto é, quando existe uma causa alheia à vontade do sujeito ativo do ato registrável, impossibilitando o acesso ao Registro. A propósito, a situação jurídica deixa de ter acesso aos benefícios da publicidade registral, não por negligência do seu titular, mas sobretudo por um impedimento ocasionado pelo próprio sistema registral, como por exemplo, a ausência de uma correspondente técnica registral que autorize a publicidade do direito material merecedor de tutela<sup>296/297</sup>.

---

<sup>295</sup> Vale destacar que este aspecto pode ser tido como sinônimo do que Mónica Jardim designou de “primeira dimensão da inoponibilidade” e que consiste no “sujeito ativo de um facto jurídico que deveria ter acedido ao Registro, sob pena de não ocorrer a mutação jurídico-real ou sob pena de não se consolidar a eficácia da mutação jurídico-real já ocorrida, não verá a sua posição jurídica prevalecer em face de um terceiro adquirente, de um direito total ou parcialmente incompatível, que haja obtido o registro correspondente e, neste contexto, possui relação intrínseca com o ônus que recai sobre o interessado em efetuar o registro, visto que não fazendo, tem como castigo exatamente a impossibilidade de se beneficiar dos efeitos da tutela registral em face de outrem que diligentemente inscreveu seu direito, ou nas precisas palavras de J. A. Mouteira Guerreiro, não se pode aproveitar ao «desgraçadinho» (ou relaxado, numa expressão com maior rigor) que não cuidou de requerer o registro em detrimento de quem cumpriu e registrou.” (JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial: terceiros para efeitos do Registo Predial*, p. 85;; GUERREIRO, J.A Mouteira. *Ensaio sobre a problemática da Titulação e do Registo à luz do Direito Português*, p. 475.)

<sup>296</sup> Cfr. GALLIGO, Francisó Javier Gómez; CARRASCOSA, Pedro del Pozo, *op. cit.*, p. 187.

<sup>297</sup> Neste contexto, um exemplo bastante elucidativo de uma “não inscrição objetiva” no direito brasileiro, é a que concerne à medida cautelar de protesto contra alienação tomada no âmbito do processo judicial que, até muito recentemente, teve negado o seu acesso pelo fato de não se encontrar técnica registral adequada para seu ingresso no Registro – a despeito da ostensiva necessidade de publicidade para fins oponibilidade *erga omnes* e advertência aos terceiros de boa fé. O protesto contra alienação de bens é medida de natureza cautelar, assim como o arresto e o sequestro (previstos atualmente no art. 301 do Código de Processo Civil). No entanto, por inexistir previsão na lei registral, o protesto por um largo período deixou de ter acesso ao álbum imobiliário, ao contrário das figuras do arresto e sequestro (presentes no art. 167, I, 5). Contudo, o acesso foi autorizado por criação pretoriana e é feito através de averbação, no intento de contornar a rigidez da lei hipotecária brasileira que não disciplina esta figura nos atos previstos para registro. Em um posicionamento estritamente formalista, Ricardo Dip, sustentou a sua impossibilidade de acesso ao Registro por não se enquadrar nas hipóteses para registro (*stricto sensu*) ou averbação em mais de uma ocasião, sem deixar de pontuar a necessidade de instituir assentos de natureza provisória para a hipótese de publicidade para o protesto. Disse o autor: “o protesto contra alienação de bens so não pode ser registrado porque falta ao sistema brasileiro a metódica da inscrição provisória; contasse o direito nacional com essa técnica, a medida de protesto não só poderia, mas, como é patente, deveria ser registrável”. Em outra ocasião pugnou “resta, pois, admitir, juxta modum placet, vas vantagens da inscrição predial do protesto contra alienação de bens. Mas fazê-lo, sim, demais do destaque já mencionado de se exige, entre nós, modificação legislativa, com a indicação de que essas vantagens dependem, realmente, da instituição de assentamento provisório”.

Em suma, infere-se a partir da análise realizada que, em síntese, o “não-inscrito” pode decorrer tanto por um aspecto subjetivo que é quando o sujeito ativo do ato registrável não desincumbe do seu ônus em registrar, quanto por um por um aspecto objetivo, que é quando a situação jurídica é impedida o acesso ao Registro.

Em face do exposto, embora o “não inscrito” e a inoponibilidade se assemelham, não são sinônimos. Assim, inoponibilidade pode ser melhor compreendida como um efeito decorrente da “não inscrição subjetiva”.

Neste desiderato, doutrina mais abalizada sustenta que a inoponibilidade (ou o aspecto negativo da eficácia em relação à terceiros), consiste na concepção de que um sujeito ativo que tenha a possibilidade de requerer o registro, caso não o faça, não pode ver prevalecer a sua posição jurídica em face de um terceiro<sup>298</sup>.

De outra forma, consiste na inviabilidade de o sujeito que tem a possibilidade de fazer o registro, mas não o faz, pretender que a situação produza efeitos na esfera jurídica dos terceiros<sup>299</sup>. Assim sendo, se é verdade que a inoponibilidade configura-se como um efeito desfavorável àquele que livremente optou em não requerer o respectivo registro (ou não o fez em tempo hábil), também é verdade que somente pode (ou deveria) existir caso o sujeito ativo tenha viabilizado o seu acesso ao Registro.

Destarte, salvo exceções<sup>300</sup>, os fatos (desde que) sujeitos a registro e não registrados são inoponíveis à terceiros.

---

*Op. cit.*, p. 189. Por outro lado, em um posicionamento em consonância com as finalidade do Registro, Décio Antonio Erpen à época, advogando pela viabilidade de publicidade do protesto referiu: “*tenho que tal discussão é essencialmente uma questão de técnica. Segundo a melhor doutrina, o rol dos casos de registro é exaustivo. Vale-se, então, do permissivo no art. 246 da Lei Registral para se averbar. O importante é que haja a notícia do Protesto Contra a Alienação de Bens para evitar que terceiros, de boa-fé sejam atingidos*”. ERPEN, Décio Antônio, “Do Registro Do Protesto Contra Alienação de Bens Móveis E Imóveis, disponível em: <http://www.irib.org.br/obras/do-registro-do-protesto-contra-a-alienacao-de-bens-moveis-e-imoveis>, acesso em: 29 de junho de 2017.

Face ao exposto, a situação deixou muito tempo de ser tutelada por ausência de técnica registral apropriada (embora ainda inexista), invertendo-se a lógica do Registro que é ser um instrumento para a tutela do direito e para a segurança jurídica e não um entrave.

<sup>298</sup> Vide, por exemplo: ALMEIDA, Carlos Ferreira. *op. cit.*, p. 253; JARDIM, Mônica. *Efeitos Substantivos do Registro Predial: terceiros para efeitos do Registro Predial*, p. 83.

<sup>299</sup> BRANDELLI, Leonardo. *Registro de Imóveis: eficácia material*, p. 274.

<sup>300</sup> Sabe-se, contudo, que a inoponibilidade para fins de proteção do terceiro poderá eventualmente ser afastada quando se compreve que o adquirente tinha efetivo conhecimento da inexatidão registral. De fato, ao

Sublinhe-se, partir do instante em que o sujeito ativo do ato tem a possibilidade de aceder ao Registro, ou seja, tem abertas as portas da publicidade registral e mesmo assim não o faz (ou não o faz atempadamente), é pouco mais do que evidente, inclusive por uma questão de justiça, que não pode pretender que seja beneficiado pela tutela registral, *máxime*, em prejuízo de um indivíduo que diligentemente registra seu direito. Sem embargo, do mesmo modo, não pode aquele que tem obstruído o seu acesso à publicidade registral, perder o seu direito em decorrência da produção dos efeitos da inoponibilidade registral.

Nesta quadra, destaca-se que a dimensão negativa da fé pública registral, ou seja, o rigoroso efeitos decorrentes da inoponibilidade registral, somente pode funcionar de maneira *justa*, portanto, nas hipóteses de “não inscrição subjetiva”.

Ainda, a técnica da anotações provisória está prevista e pensada para dar publicidade às situações jurídicas que são dignas de publicidade registral, mas que por diversas razões não podem ter acesso ao Registro de uma maneira definitiva. Consoante Francisco Javier Gomez Galligo e Fernando Del Pozo Carrascosa, a lei, a fim de resolver o conflito de interesses que surge entre um terceiro registral de boa fé e um titular de uma situação jurídica “não inscritível”, permitiu-se o acesso destas últimas, de modo a possibilitar que este acesso não impede o funcionamento da mecânica registral<sup>301</sup>.

A técnica da registo provisória foi pensada em prol da minimização das hipóteses de “não inscrição objetiva”, de sorte a dotar o sistema registral de maior segurança jurídica. Isto posto, o fundamento da inscrição temporária é o de permitir o acesso ao Registro de situações jurídicas “não inscritíveis”<sup>302</sup>, de modo a impossibilitar que o princípio da fé pública registral funcione *de forma injusta*.

---

contrário da oponibilidade - que nunca poderá ser afastada -, os efeitos da inoponibilidade poderão ser afastados em decorrência de um valor maior e que deve pautar toda a atividade jurídica e, especialmente, a publicidade registral: a boa fé. Sublinha-se, o terceiro para estar tutelado pela eficácia negativa da publicidade registral deve estar de boa fé quando da aquisição do seu direito. Esclarecendo, não se afasta a inoponibilidade para fins de beneficiar o que não inscreveu, afasta-se a inoponibilidade para punir, ou melhor, para não tutelar a posição jurídica do terceiro que não agiu em conformidade com a boa fé.

<sup>301</sup> Cfr. GÓMEZ GALLIGO; DEL POZO CARRASCOSA, *op. cit.*, p. 187.

<sup>302</sup> Vale sublinhar, a anotação tem lugar para inibir uma eventual injustiça perpetrada pelo funcionamento do princípio da fé pública registral quando o próprio ordenamento veda o acesso à publicidade do direito material.

Daí porque, neste contexto, insta reforçar a ideia de que anotação consiste em uma técnica registral para a tutela dos direitos, mormente para a segurança jurídica e para própria justiça.

Outrossim, infere-se que a partir do momento o sistema registral prevê a figura da inscrição provisória e afasta em grande medida as hipóteses de “*não-inscrição*” objetiva, passando estas a configurarem-se como hipóteses excepcionais dentro do sistema registral imobiliário.

Traduzindo-se claramente se antes da sua instituição no modelo registral, a dimensão negativa da fé pública registral atuava de forma patológica (ao dar ao terceiro a capacidade de se beneficiar a partir dos efeitos derivados da inoponibilidade de uma situação jurídica que nunca acederia ao Registro), após a existência das anotações provisórias, tal anomalia, *em regra*, deixou de existir. Isto porque, de uma forma geral, a fé pública pode funcionar normalmente, visto que as situações de inoponibilidade passam a ser em sua grande maioria aquelas essencialmente decorrentes da “*não inscrição subjetiva*”.

Importa esclarecer que as anotações provisórias não têm o condão de abarcar todas as situações jurídicas imobiliárias para dentro da publicidade imobiliária, ficando ainda algumas hipóteses fora do Registro.

Na sequência, inoponibilidade tem lugar se anteriormente existir a possibilidade de situação ser oponível, melhor dizendo, se existir um instrumento técnico adequado de outorgar eficácia *erga omnes* à situação jurídica em causa<sup>303</sup>.

Resulta do afirmado que, *em regra*, a eficácia do assento de natureza provisória não está no bloqueamento ou enfraquecimento do funcionamento da fé pública a favor dos terceiros ou assemelhado, embora este efeito possa decorrer em certos assentos provisórios específicos.

---

<sup>303</sup> Cfr. Antonio. PAU PEDRÓN, Antonio. *Esbozo de Una Tería Generl de La Oponibilidad* (Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantile y Bienes Muebles, 2001), 285.

Inexistindo a possibilidade de ingresso de determinada situação jurídica no Registro, a consequência prática é que esta não pode ser oponível e, em igual sentido, também não pode (ou não deve) ser considerada como inoponível perante terceiros para fins de tutela por meio da fé pública registral.

Efetivamente, bloqueamento ou enfraquecimento do funcionamento da fé pública a favor dos terceiros caracteriza-se como fundamento pelo qual esta classe de ato registral fora instituído no sistema imobiliário, mas não *o efeito geral e comum* à todas as espécies de anotações.

O assento provisório não “impede” o funcionamento da fé pública, na medida em que para que isto ocorra é necessário o preenchimento dos seus pressupostos, notadamente a boa fé sobre o desconhecimento da inexatidão registral. Não obstante, a partir do momento em que é realizada a anotação, em decorrência da *oponibilidade imanente à publicidade registral*, o terceiro não pode mais alegar a falta de conhecimento e, por consequência, não atende então aos pressupostos necessários para concessão da tutela. Na prática, o Registro, via inscrição provisória, publica e protege uma situação jurídica não suscetível de inscrição definitiva imediata, de modo a evitar que ela seja ineficaz, ante os efeitos que a publicidade registral possa operar em benefício de um terceiro<sup>304</sup>.

Em termos claros, os efeitos que a inscrição de natureza provisória gera perante terceiros são, *de um modo geral*, os decorrentes da publicidade registral imobiliária para todos os atos demais registrais publicizados, isto é, *a oponibilidade do direito inscrito e também a inoponibilidade do não-inscrito*.

O fato de os terceiros não poderem alegar a boa fé e, dessa forma, não se beneficiarem dos efeitos da fé pública registral são corolários dos efeitos da oponibilidade.

Neste desiderato, à guisa de conclusão, *os efeitos registrais da inscrição provisória protegem tanto o sujeito ativo do ato como os terceiros, na medida em que autoriza o ingresso da situação que carece de tutela e oponibilidade, diminuindo assim assimetria de informação ao tornar mais clara, completa e, conseqüentemente, confiável a informação resultante da publicidade registral imobiliária como um todo e também possibilita que o adquirente tenha confiança no fato de que o que não consta inscrito não tem o condão de prejudicar o seu direito*.

---

<sup>304</sup> Cfr. MANZANO SOLANO; MANZANO FERNÁNDEZ, *op. cit.*, p. 391.

*Diante de tudo isto, é inegável que a inscrição de natureza provisória atua como um instrumento essencial para o bom funcionamento do princípio da fé pública registral, sobretudo de maneira mais justa e sem prejuízo aos interesses dos atores registrares.*

## CONCLUSÃO

O presente trabalho procurou estabelecer as bases teóricas para uma melhor compreensão a respeito dos assentos registrais de natureza provisória, dentro do sistema registral imobiliário, a partir do estudo do perfil funcional, estrutural e eficaz desta modalidade de inscrição.

Constatou-se, em um primeiro momento, que o desenvolvimento da publicidade imobiliária e, conseqüentemente do Registro da propriedade imóvel, ocorreu a partir da necessidade de se tutelar de modo efetivo a dimensão externa dos direitos reais sobre imóveis. Neste ângulo, a causa básica da publicidade registral imobiliária reside na oponibilidade *erga omnes* destes direitos. Ademais, a publicidade imobiliária desenvolveu-se no sentido de robustecer a segurança jurídica dinâmica, como forma de facilitar e fomentar o tráfico jurídico e desenvolver a economia. Neste contexto, não é sem propósito que o Estado criou um mecanismo específico para dar a conhecer de maneira eficaz e segura a respeito da situação jurídica dos bens imóveis. De fato, o Registro tem o seu foco voltado principalmente para a segurança jurídica dinâmica, ou seja, para a tutela do comércio imobiliário.

A partir da noção de que um sistema registral existe sobretudo para a salvaguarda da segurança jurídica dinâmica, o principal destinatário da publicidade registral, e por conseguinte da tutela por ela realizada, devem ser os terceiros, isto é, os adquirentes de direitos reais sobre imóveis. Isto posto, é pouco mais do que evidente que para a efetiva segurança do tráfico imobiliário é forçoso que se confie na integralidade e no conteúdo dos assentos, assim como que o ordenamento assegure a posição jurídica daqueles que confiaram na informação disponibilizada. Desta maneira, é preciso dotar o Registro de mecanismos que tornem efetiva esta tutela, e é neste prisma que se encontram as presunções de veracidade da inscrição, a saber: o princípio da legitimação e da fé pública registral. Verifica-se, a partir disto que é razoável afirmar a fé pública registral é o «*Santo*

*Graal*»<sup>305</sup> do direito registral imobiliário moderno, visto que é somente a partir da sua existência no ordenamento jurídico que torna-se possível que o Registro imobiliário proteja «fortemente» os terceiros e, por via de consequência, cumpra verdadeiramente com aquela que é a sua finalidade e a sua vocação.

Vale destacar, não é possível pensar o direito registral imobiliário senão por este ponto de vista.

Acentua-se que a fé pública registral é da maior importância não só para a segurança jurídica dinâmica, mas também é para a segurança jurídica estática, dado que favorece não somente os adquirentes mas interessa também ao titular registral na medida em que se aumenta a confiança dos Registros Públicos e, por via de consequência, valoriza o titular ao facilitar a transmissão do seu direito.

A partir da compreensão de que a finalidade do Registro Predial é a tutela da segurança jurídica dinâmica, de forma a outorgar uma proteção «forte» aos terceiros, (principalmente através do pleno funcionamento do princípio da fé pública registral) e que para tanto, torna-se imprescindível a disponibilização de ferramentas adequadas que aumentem a confiança no Registro.

É especificamente neste contexto que se enquadram os assentos de natureza provisória.

No entanto, não é o caso de repisarmos aqui todas as proposições realizadas ao longo do trabalho. Fazê-lo constituiria mera repetição.

Importa ter presente que qualquer pessoa que minimamente se dedicar ao estudo do direito registral imobiliário, mormente em contexto comparado, chegará à seguinte conclusão: *não há sistema registral imobiliário perfeito*. A partir disto é preciso olhar para os diversos modelos registrais existentes, de modo a extrair o melhor de cada um deles e fortalecer o sistema registral em causa.

---

<sup>305</sup> Para fazer uso, analogamente, da expressão utilizada por MESQUITA, Miguel, Princípio da gestão processual: o Santo Graal do novo Processo Civil?, *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, v. 145, n. 3995, 2015.

Igualmente, não se esquece que a previsão de assentos de vigência temporalmente limitada dentro do sistema não o torna imune a deficiências, nem tampouco consegue fazer com que ele englobe todas as situações jurídico-imobiliárias existentes.

O que há, na verdade, são sistemas que podem ser considerados “*melhores*” e sistemas que podem ser considerados “*piores*”, do ponto de vista de proteção do comércio imobiliário e também de tutela do titular do direito subjetivo inscrito.

Contudo, é fora de dúvida que os sistemas tidos como “*melhores*” consagrarão o princípio da fé pública registral e entre os atos de registro, os assentos de natureza provisória. Neste aspecto, via inscrição provisional, outorga-se segurança jurídica à situações que de outra forma não alcançariam as benesses decorrentes da publicidade registral e, deste modo, a informação registral decorrente torna-se mais completa e integra e, por corolário, mais confiável e eficaz.

Rigorosamente, se olharmos para sistemas considerados mais seguros e confiáveis na arena global veremos sem maiores dificuldades que estes sistemas preveem algum tipo de assentos de vigência temporalmente limitada. Por outro lado, se analisarmos mais detalhadamente os “*piores*” sistemas, ou seja, aqueles que oferecem o menor grau de segurança jurídica, constataremos que este poderão ou não ter entre o rol de atos registrais, os de natureza provisória.

Nessa esteira, a inscrição de vigência temporalmente limitada não é *certeza* de um seguro e confiável sistema registral, mas é *conditio sine qua non* para tanto.

Nessa medida, a ausência, tem por corolário alijar da publicidade registral situações da maior relevância jurídica e, assim, tornar o sistema menos seguro e menos confiável. Vale sublinhar, *os mais seguros sistemas de registro de propriedade imóvel necessariamente englobam atos de natureza provisória nas suas respectivas legislações; os menos seguros, por sua vez, não necessariamente os preveem.*

A análise do perfil funcional demonstra a sua imprescindibilidade à um direito registral verdadeiramente preocupado com a tutela do direito e com a proteção do comércio imobiliário, na medida em que constitui um mecanismo subsidiário para se atingir tal desiderato.

A abordagem do perfil estrutural, máxime à luz dos ordenamentos que os admitem, revela uma múltipla operacionalidade, de maneira a englobar as mais diversas situações jurídicas dignas de publicidade e, com isso, pode desempenhar satisfatoriamente a sua missão, exposta no perfil funcional.

Quanto ao estudo do perfil eficaz, constata-se a sua relevância tanto na perspectiva do sujeito ativo do ato que ao levar para Registro tem assegurada a tutela do seu direito, bem como na ótica dos terceiros que poderão depositar maior confiança na informação disponibilizada na medida em que, se por um lado são atingidos pelos efeitos da oponibilidade da inscrição, por outro sabem que de um modo geral tudo que deveria aceder à publicidade efetivamente foi.

*Face a todo o exposto, a inscrição de natureza provisória constitui uma técnica registral indispensável a um bom, seguro e eficaz sistema de registro imobiliário porque a um, atua como um instrumento eficaz para a caracterização da integralidade e completude da informação disponibilizada pela Instituição registral, fundamental para funcionamento do princípio da fé pública registral; a dois, a heterogeneidade de situação inscrita provisoriamente demonstra a verdadeira preocupação com a tutela adequada, efetiva e tempestiva do direito material imobiliário, de forma a minimizar ao máximo as hipóteses de «não inscrição»; a três, é do interesse tanto do sujeito ativo, para a tutela da segurança jurídica estática, como dos terceiros, para a segurança jurídica dinâmica, em decorrência dos efeitos que produz a todos os envolvidos na dinâmica registral.*

Por derradeiro e em suma os assentos provisórios constituem uma indispensável ferramenta à favor do Registro imobiliário, de forma que precisam, portanto, estar presentes no arcabouço legislativos daqueles sistemas que tem ao menos a pretensão de serem verdadeiros instrumentos de segurança jurídica, tanto no que toca a proteção do titular do direito subjetivo registrado como na proteção daqueles que de confiam na publicidade registral e, de boa fé, contratam.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALFONSO, Juan Bolás. La documentación publica como factor de certeza y proteccion de los derechos subjetivos en el trafico mercantil. *In: La seguridad juridica y el trafico mercantil*. Madrid: Civitas, 1993.

ALMEIDA, Carlos Ferreira. *Publicidade e Teoria dos Registos*. Coimbra: Almedina, 1966.

ALONSO, Eduardo Serrano. *Conceptos Fundamentales del Derecho hipotecario*. 3. ed. Oviedo: Editorial Forum, 1999.

ALVAREZ-BUYLLA, Plácido Prada. El proceso de aplicacion del derecho en la calificacino registral. *In: La Calificacion Registral (Estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral)*. Madrid: Civitas, 2008.

ANGEL YAGUEZ, Ricardo. *Apariencia jurídica, posesión y publicidad inmobiliaria registra*. Bilbao: Universidad de Deusto, 1982.

ARNÁIZ EGUREN, Rafael; CABELLO DE LOS COBOS Y MANCHA, Luis Maria; CANALS BRAGE, Fernando. La certificación con efecos de cierre registral o de reserva de prioridad. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n. 621, 1994.

ATILIO CORNEJO, Américo. *Derecho Registral*. Buenos Aires: Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, 1994.

BRANDELLI, Leonardo. A função econômica e social do registro de imóveis diante do fenômeno da despatrimonialização do direito civil. *In: Direito civil e Registro de Imóveis*. São Paulo: Método, 2007.

\_\_\_\_\_. Abstração e causalidade entre o plano real e o obrigacional e as espécies

registrais imobiliária. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 79, 2015.

\_\_\_\_\_. Fraude à execução imobiliária e a publicidade registral no novo CPC. In: DIP, Ricardo (Org.). *Direito Registral e o novo Código de Processo Civil*. São Paulo: Forense, 2016.

\_\_\_\_\_. Publicidade registral imobiliária: uma breve análise da eficácia dos direitos reais e obrigacionais. In: BRANDELLI, Leonardo (Org.). *Direito civil e Registro de Imóveis*. São Paulo: Método, 2007.

\_\_\_\_\_. *Registro de Imóveis: eficácia material*. Rio de Janeiro: FORENSE, 2016.

CAICEDO ESCOBAR, Eduardo. *Derecho inmobiliario registral: registro de la propiedad y seguridad jurídica*. 2. ed. Bogotá: Editorial Temis, 2001.

CAMPUZANO Y HORMA, Fernando. *Elementos de derecho hipotecario*. 2. ed. Madrid v.2: Reus, 1931.

CANO TELLO, Celestino A. *Manual de Derecho Hipotecario*. 2. ed. Madrid: Civitas, 1992.

CAPEROCHIPI, Álvarez. *Derecho Inmobiliario Registral*. 2. ed. Granada: Editorial Comares, 2006.

CAPO BONNAFOUS, Eduardo. Apuntes sobre la anotación preventiva en el derecho hipotecario español. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n. 99, 1933.

CARVALHO, Afrânio de. *Registro de Imóveis*. Rio de Janeiro: Forense, 1976.

CASSO ROMERO, Ignacio. *Derecho hipotecario o del Registro de la Propiedad*. Madrid: Instituto de Derecho Civil, 1951.

CHICO Y ORTIZ, José María. *Estudios sobre derecho hipotecario*. Madrid: Marcial Pons,

2000.

CHINCHILLA RUEDA, Rafael. Temas hipotecarios: la legitimación del derecho inscrito. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n. 346–347, 1957.

CONI, Raúl R. Garcia. *El contencioso registral*. Buenos Aires: Depalma, 1978.

COSSIO Y CORRAL, Alfonso. *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Madrid: Civitas, 1986.

DE LA RYCA Y MARITORENA, Ramon. La anotación preventiva en general. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n. 519, 1977.

DEMOGE, René. *Les notions fondamentales du Droit privé: essai critique*. Paris: La Mémoire du Droit, 2001.

DIDIER, JR, Fredie. *Curso de Direito Processual Civil*. 18. ed. Salvador: JusPodium, 2016.

DIP, Ricardo. Do protesto contra alienação de bens e o registro de imóveis. In: PÉREZ, Diego Selhane (Org.). *Títulos Judiciais e o Registro de Imóveis*. São Paulo: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2005.

\_\_\_\_\_. São taxativos os atos registráveis. In: JACOMINO, Sérgio; DIP, Ricardo (Orgs.). *Doutrinas essenciais de Direito Registral*. São Paulo. v.6: Revista dos Tribunais, 2011.

DUARTE, Rui Pinto. *Curso de Direitos Reais*. Cascais: Principia, 2002.

EHRENBERG, Victor. *Seguridad jurídica*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantile y Bienes Muebles, 2003.

EL DEBS, Martha. *Legislação notarial e de registros público comentada*. 2. ed. Salvador:

JusPodium, 2016.

ERPEN, Décio Antônio. *Do Registro do protesto contra alienação de bens móveis e imóveis*. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/obras/do-registro-do-protesto-contra-a-alienacao-de-bens-moveis-e-imoveis>>. Acesso em: 29 jun. 2017.

FERREIRA, SILVA. *O Registo das Acções (Efeitos)*. Disponível em: <<http://cenor.fd.uc.pt/site/>>. Acesso em: 21 jun. 2017.

FERREIRA DE ALMADA, Roberto José. *A garantia processual da publicidade*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

GARCIA GARCIA, Jose Manuel. La calificación registral. *In: La calificación registral*. 2. ed. Pamplona v.1: Civitas, Thomson, 2008.

GÓMEZ GALLIGO, Francisco Javier; DEL POZO CARRASCOSA, Pedro. *Lecciones de Derecho Hipotecario*. 2. ed. Barcelona: Marcial Pons, 2006.

GÓMEZ VALLE, María Belén. Los asientos registrales. *In: FAUDOS PONS, Pedro et al (Orgs.). Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*. Barcelona: Atelier, 2008.

GONZÁLEZ, José Alberto. *A Realidade Registral Predial para Terceiros*. Lisboa: Quid Juris, 2006.

\_\_\_\_\_. *Direitos Reais e Direito Registral Imobiliário*. 4. ed. Lisboa: Quid Juris, 2009.

GONZÁLEZ BARRÓN, Gunther. *La Nueva Doctrina Del Derecho Registral*: Lima: Jurista Editores, 2010.

GORDILLO CAÑAS, Antonio. *El principio de fe publica registral*. Lima: Jurista Ediores, 2010.

GUERREIRO, J A Mouteira. *Ensaio sobre a problemática da Titulação e do Registo à luz*

*do Direito Português*. Coimbra: Coimbra Editora, 2014.

\_\_\_\_\_. O pedido, o processo e os actos de registo. *In: Temas de Registo e de Notariado*. Coimbra: Almedina, 2010.

\_\_\_\_\_. Publicidade e Princípios do Registo. *In: Temas de Registos e de Notariado*. Coimbra: Almedina, 2010.

JACOMINO, Sérgio. *A qualificação registral: história e importância do direito registral imobiliário brasileiro*. Universidade Estadual Paulista, 2003.

\_\_\_\_\_. Parecer sobre proposta encaminhada à Corregedoria-Geral de Justiça de São Paulo (CG 2013-7 339). *Revista de Direito Imobiliário. São Paulo. Ed. RT, n. 75, 2013*.

JARDIM, Mónica. Panorama del Sistema Registral Portugues. *In: Escritos de Direito Notarial e Direito Registral*. Coimbra: Almedina, 2015.

\_\_\_\_\_. A delimitação de Jurisdição, Territorial e na Matéria - Reflexos nos efeitos registrais. *Revista de Direito Imobiliário. São Paulo. Ed. RT, n. 72 jan/jun., 2012*.

\_\_\_\_\_. A eficácia constitutiva do assento registral da hipoteca ou A constituição da hipoteca enquanto exceção ao princípio da consensualidade. *In: Escritos de Direito Notarial e Direito Registral*. Coimbra: Almedina, 2015, p. 111–138.

\_\_\_\_\_. A segurança jurídica preventiva como corolário da actividade notarial. *In: Escritos de Direito Notarial e Direito Registral*. Coimbra: Almedina, 2014.

\_\_\_\_\_. *Efeitos Substantivos do Registo Predial: terceiros para efeitos do Registo Predial*. Coimbra: Almedina, 2015.

\_\_\_\_\_. O art. 5 do Código de Registo Predial. *In: Escritos de Direito Notarial e Direito Registral*. Coimbra: Almedina, 2015.

\_\_\_\_\_. O registo provisório de aquisição. *Revista de Direito Imobiliário. São Paulo. Ed. RT*, n. 61 jul/ dez, 2006.

\_\_\_\_\_. O sistema registal germanico. *Revista de Direito Imobiliário*, n. 59, 2005.

\_\_\_\_\_. O sistema registal germânico. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (Orgs.). *Doutrinas essenciais de Direito Registral*. São Paulo. v.1: Revista dos Tribunais, 2012.

\_\_\_\_\_. O sistema registal português e as alterações que, directa ou indirectamente, lhe introduziram fragilidades. In: *Escritos de Direito Notarial e Direito Registral*. Coimbra: Almedina, 2014.

\_\_\_\_\_. O sistema registal espanhol e os efeitos substantivos gerados pelo registo. *Revista de Direito Imobiliário. São Paulo. Ed. RT*, n. 75, 2013.

\_\_\_\_\_. O sistema registal francês. In: CAMPOS, Diogo Leite (Org.). *Estudos em homenagem ao Prof. Doutor Manuel Henrique Mesquita*. Coimbra: Coimbra Editora. v.1, 2009.

\_\_\_\_\_. Registo Imobiliário Constitutivo ou Registo Imobiliário Declarativo/Consolidativo? Qual deles oferece maior segurança aos terceiros. In: *Escritos de Direito Notarial e Direito Registral*. Coimbra: Almedina, 2015.

JEREZ DELGADO, Carmen. *La buena fe registral*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantile y Bienes Muebles, 2005.

LACRUZ BERDEJO, José Luis. *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*. Madrid: Civitas, 1957.

\_\_\_\_\_. *Derecho inmobiliario registral*. Madrid: Civitas. Thomson Reuters, 2011.

\_\_\_\_\_; SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asis. *Derecho inmobiliario registral*. Barcelona: Bosch, 1977.

LACRUZ BERDEJO, José Luis; SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asis. *Derecho Inmobiliario registral*. 2. ed. [s.l.]: Bosch, 1991.

LAMANA PAIVA, João Pedro. *Reserva de prioridade*. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=271>>. Acesso em: 21 jun. 2017.

LEITÃO, Luis Manuel Teles de. *Direitos Reais*. 4. ed. Coimbra: Almedina, 2013.

LOPES, Joaquim Seabra. *Direito dos Registos e do Notariado*. 7. ed. Coimbra: Almedina, 2014.

MANZANO SOLANO, Antonio; MANZANO FERNÁNDEZ, Maria Del Mar. *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantile y Bienes Muebles, 2008.

MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. *Curso de Processo Civil*. 2. ed. São Paulo. v.1: Revista dos Tribunais, 2016.

MARTÍN PASTOR, José. *La anotación preventiva como medida cautelar y el registro*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantile y Bienes Muebles, 2000.

MARTÍNEZ VELENCOSO, Luz M. *La transmisión de la propiedad de bienes inmuebles en el Derecho alemán. Aspectos registrales*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantile y Bienes Muebles, 2004.

\_\_\_\_\_. La protección de los adquirentes de inmuebles en el derecho alemán: caracteres y efectos de la Vormerkung. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n. 657, 2000.

MELO, Marcelo Augusto Santana. Breves anotações sobre o registro de imóveis. In: PAIVA, João Pedro Lamana; TIMM, Luciano Bennetti; TUTIKIAN, Cláudia Fonseca (Orgs.). *Novo Direito Imobiliário e Registral*. São Paulo: Quartier Latin, 2008.

\_\_\_\_\_. O Registro de Imóveis e o princípio da fé pública registral. *Revista de Direito Imobiliário. São Paulo. Ed. RT, n. 63, 2007.*

MENDES, Isabel Pereira. A publicidade registral imobiliária como factor de segurança jurídica. *In: Estudos sobre direito predial. Coimbra: Almedina, 2003.*

\_\_\_\_\_. Ainda o polémico conceito de terceiro no registo predial. *In: Estudos sobre direito predial. Coimbra: Almedina, 2003.*

\_\_\_\_\_. O polémico conceito de terceiro no registo predial. *In: Estudos sobre direito predial. Coimbra: Almedina, 2003.*

MESQUITA, Manuel Henrique. *Obrigações reais e ónus reais. Coimbra: Almedina, 1997.*

MESQUITA, Miguel. Princípio da gestão processual: o Santo Graal do novo Processo Civil? *Revista de Legislação e de Jurisprudência, v. 145, n. 3995, 2015.*

MOISSET DE ESPANÉS, Luis. *La publicidad registral. Lima: Palestra, 2004.*

MONTES, Angel Cristóbal. *Direito Imobiliário Registral. Porto Alegre: SafE, 2005.*

MORO SERRANO, Antonio. *Los sistemas registrales inmobiliarios en los Estados Unidos. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantile y Bienes Muebles, 1986.*

OLIVEIRA, Marcelo Salaroli de. *Publicidade registral imobiliária. São Paulo: Saraiva, 2010.*

PASSARELLI, Luciano Lopes. Da autonomia do Direito Registral Imobiliário. *Revista de Direito Imobiliário. São Paulo. Ed. RT, n. 74 jan/jul., 2013.*

\_\_\_\_\_. *Teoria Geral da Certidão Imobiliária: o princípio da publicidade na era do registo de imóveis eletrônico. São Paulo: Quinta Editoria, 2010.*

PAU PEDRÓN, Antonio. *Esbozo de una teoría general de la oponibilidad*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantile y Bienes Muebles, 2001.

PAU PEDRÓN, Antonio. *La prioridad Registral: un nuevo enfoque*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantile y Bienes Muebles, 2004.

\_\_\_\_\_. *La Publicidad Registral*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantile y Bienes Muebles, 2001.

\_\_\_\_\_. Panorama del sistema inmobiliario alemán. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n. 551, 1982.

PINTO, Carlos da Mota. *Direitos Reais*. Coimbra: Almedina, 1971.

PIRES NETO, Ari Álvarez. Registro, Cancelamento e Bloqueio de Matrícula. In: TUTIKIAN, Cláudia Fonseca; BENETTI TIMM, Luciano; LAMANA PAIVA, João Pedro (Orgs.). *Novo Direito Imobiliário e Registral*. São Paulo: Quartier Latin, 2008.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*. Rio de Janeiro: Borsoi t. XI, 1955.

\_\_\_\_\_. *Tratado em Direito Predial*. 2. ed. Rio de Janeiro: José Konfino, 1953.

RICHTER, Luiz Egon. A problemática conceitual do registro de imóveis: Rudimentos e uma teoria crítica da atividade registral. In: DIP, Ricardo (Org.). *Estudos em homenagem a Gilberto Valente da Silva*. Porto Alegre: Safe, 2005.

RIVAS TORRALBA, Rafael A. *Anotaciones de embargo*. 4. ed. Barcelona: Bosch, 2008.

ROCA SASTRE, Ramon Maria. *Instituciones de derecho hipotecario*. Barcelona t. I: Bosch, 1945.

\_\_\_\_\_. *Instituciones de derecho hipotecario*. 2. ed. Barcelona t. II: Bosch, 1945.

RODRIGUES, Pedro Nunes. *Direito Notarial e Direito Registral. O novo regime jurídico do notariado privado*. Coimbra: Almedina, 2005.

RODRÍGUEZ OTERO, Lino. *Instituciones de derecho hipotecario*. 2. ed. Barcelona t. I: Bosch, 2012.

SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier; SANCHEZ-CALERO ARRIBAS, Blanca. *Manual de derecho inmobiliario registral*. 2. ed. Valencia: Tirant lo Blanch, 2006.

SÁNCHEZ JORDÁN, María Elena. *Las anotaciones preventivas (en particular, la de embargo) en los sistemas registrales alemán y español*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantile y Bienes Muebles, 2002.

SÁNCHEZ ROMAN, Felipe. *Estudios de Derecho Civil*. Madrid: Establecimiento Tipográfico, 1890.

SANTOS, Flauzilino Araújo. Algumas linhas sobre a prenotação. *In: DIP, Ricardo (Org.). Doutrinas essenciais de Direito Registral*. São Paulo. v.6: Revista dos Tribunais, 2012.

SARLET, Ingo Wolfgang; MARINONI, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel. *Curso de Direito Constitucional*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

SERPA LOPES, Miguel Maria. *Tratado dos registros públicos*. 6. ed. Rio de Janeiro: Brasília Jurídica, 1997.

SERRAMALERA, Ricardo Luiz. Derecho Registral Inmobiliario. *Revista Juridica Universidad de Puerto Rico*, n. 78, 2009. Disponível em: <<http://ezproxy.eafit.edu.co/login?url=http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=edshol&AN=hein.journals.rjupurco78.23&lang=es&site=eds-live>>.

SOTTOMAYOR, Maria Clara. *Invalidez e Registo: a protecção do terceiro adquirente de boa fé*. Coimbra: Almedina, 2010.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro. Ainda as certidões de feitos ajuizados. *Boletim do Irib em Revista*, n. 331, 2007.

TORRES, Marcelo Krug Fachin. A publicidade no sistema registral imobiliário. *Revista de Direito Imobiliario. São Paulo. Ed. RT*, n. 72 jan/ jun., 2012.

\_\_\_\_\_. Por uma perspectiva processual do Direito Registral Imobiliário: Primeiras linhas para um processo registral imobiliário justo no Estado Constitucional. *Revista Síntese de Direito Imobiliario*, 2014.

VALPUESTA FERNÁNDEZ, M.R. *Derecho civil: Derechos reales y derecho inmobiliario registral*. 2. ed. Valencia: Tirant lo Blanch, 2001.

VIEIRA, José Alberto. *Direitos Reais*. Coimbra: Almedina, 2016.

VILLARES PICO, Manuel. Anotaciones Preventivas. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n. 464 jan/fev, 1968.