



Marcelo Nechar Bertucci

O IMPACTO ECONÔMICO DO CUSTO DO REGISTRO NAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

THE ECONOMIC IMPACT OF REGISTRATION COST IN
REAL ESTATE PROPERTIES TRANSACTIONS

Dissertação em Ciências Jurídico-Económicas

Julho/2018

• U •



UNIVERSIDADE DE COIMBRA



**O IMPACTO ECONÔMICO DO CUSTO DO REGISTRO
NAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS**

**THE ECONOMIC IMPACT OF REGISTRATION COST IN REAL ESTATE PROPERTIES
TRANSACTIONS**

MARCELO NECHAR BERTUCCI

**Coimbra, PT
2018**



MARCELO NECHAR BERTUCCI

**O IMPACTO ECONÓMICO DO CUSTO DO REGISTRO
NAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS**

**THE ECONOMIC IMPACT OF REGISTRATION COST IN REAL ESTATE PROPERTIES
TRANSACTIONS**

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-Económica.

Orientadora: Professora Doutora Mónica
Vanderleia Alves de Sousa Jardim.

**Coimbra, PT
2018**

RESUMO

O ponto de partida para a elaboração deste trabalho constitui-se na aliança do sistema de registro de imóveis com o Direito Econômico, a qual levou ao principal objetivo do trabalho, que é demonstrar que o custo do registro de imóveis é condizente com a proteção da propriedade e com a segurança jurídica, no Direito Civil de diferentes matizes do direito, a exemplo da família do *common law* e da família romano germânica. Um debate que ficou mais enriquecido com as variáveis impacto econômico, transação imobiliária e segurança jurídica, esta que, necessariamente, impõe-se e deve ser a garantia do direito subjetivo do proprietário no registro imobiliário, sobretudo por uma instituição confiável que traga esse tipo de segurança aos agentes econômicos. Em vista desses pressupostos, as considerações finais dão conta que, primeiramente, sem direitos de propriedade, não existe mercado econômico, considerando que os agentes não podem intercambiar os bens se não houver uma vinculação entre proprietários e bens; sem direitos de propriedade eficientes, não podem existir mercados eficientes, e, sem esses últimos, não se verifica crescimento econômico. Assim sendo, o impacto econômico não advém dos custos de registros, mas da segurança jurídica que um determinado sistema jurídico e, conseqüentemente, um determinado sistema de registro proporciona, nomeadamente um sistema de registro forte, ou seja: quanto mais eficiente o sistema registral de um país, maior a possibilidade de circulação de riquezas e de desenvolvimento econômico, na parte que toca ao patrimônio material mínimo.

Palavras Chave: Sistema de Registros Imobiliários. Custos de Registros de Imóveis. Impacto Econômico. Segurança Jurídica.

ABSTRACT

The alliance of the real estate registration system with Economic Law led to the main objective of the work, which is to demonstrate that the cost of real estate registration is consistent with the protection of property and with legal certainty in Civil Law of different shades of law, like the common law family and the Roman Germanic family. A debate that was therefore more enriched with the variables economic impact, real estate transaction and legal certainty, which necessarily must and should be the guarantee of the subjective right of the owner in the real estate registry, especially by a reliable institution that brings legal certainty economic agents. In view of these assumptions, the final considerations point out that, first, without property rights there is no economic market, considering that agents cannot exchange goods if there is no link between owners and goods; without efficient property rights, there can be no efficient markets, and, without efficient markets there is no economic growth. Therefore, the economic impact does not come from the costs of registration, but from the legal certainty that a given legal system and, consequently, a particular registration system provides, namely a strong registration system, it means: the more efficient the registration system of a country is, the greater is the possibility of circulation of wealth and of economic development, in the part that applies to the minimum material patrimony.

Keywords: Real Estate Registry System. Cost of Real Estate Records. Economic Impact. Legal Security.

ÍNDICE

INTRODUÇÃO	06
I O DIREITO DE PROPRIEDADE E A ERA CONTEMPORÂNEA: O DIREITO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO	11
1.1 O instituto da propriedade, o direito e a função social de propriedade para além da concepção privatista à publicização do direito	11
1.2 O historial do registro de imóveis e do direito ao registro de imóveis: influência do direito romano e a aproximação dos sistemas jurídicos na contemporaneidade	15
1.2.1 A contemporaneidade e o enquadramento legal do sistema de registro de imóveis em alguns países de matriz romano-germânico e de <i>common law</i>	21
1.3 Função econômica e natureza jurídica de registro de imóveis	35
II A RELAÇÃO ENTRE OS SISTEMAS DE REGISTROS DE IMÓVEIS E OS PRINCÍPIOS QUE OS REGEM NO SISTEMA DO CÓDIGO CIVIL ROMANO GERMANO E DE <i>COMMON LAW</i>	41
2.1 Princípios que regem os sistemas de registro imobiliário	41
2.1.1 Princípio da publicidade e seus efeitos nos dois sistemas registrais	43
2.1.2 Princípio da força probante ou presunção	46
2.1.3 Princípio da legalidade	50
2.1.4 Princípio da legitimação	52
2.1.5 Princípio da instância	54
2.1.6 Princípio da continuidade do registro e sua relação ao princípio da fé pública	54
2.1.7 Princípio da concentração: o sistema de registro brasileiro e a aproximação do sistema de registro alemão	57
2.2 A implicação dos princípios nos efeitos declarativos, constitutivos e na proteção de terceiro nos sistemas de registro de <i>common law</i> e no de <i>civil law</i>	57
III A NOVA DIMENSÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS: A SEGURANÇA JURÍDICA E O IMPACTO DAS CUSTAS DE REGISTRO	61
3.1 A garantia jurídica do registro de imóveis e o Direito Econômico	61
3.1.1 A segurança jurídica do ato registral de direitos reais imobiliários na perspectiva do Direito Econômico	64
3.1.2 Implicações da função econômica no registro de imóveis na perspectiva do regime jurídico de alguns sistemas de registros	68
3.2 O impacto econômico dos custos do registro nas transações imobiliárias	72
3.2.1 A relação entre a função registral de imóveis e o crescimento econômico do país	80
3.2.2 A realidade e as perspectivas de registro de imóveis no Direito Comunitário Europeu	82
4 CONSIDERAÇÕES FINAIS	85
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	89

INTRODUÇÃO

A aliança do sistema de “registro”¹ de imóveis com o Direito Econômico propiciou a temática discursiva deste trabalho - o impacto econômico no custo do registro nas transações imobiliárias, sobretudo porque o registro de imóveis proporciona em alguns sistemas jurídicos, nomeadamente os de matriz romano-germânica, a segurança jurídica ao seu proprietário, e, sem dúvida, a valorização do imóvel, dois indicadores que nas transações imobiliárias implicam em conferir estabilidade econômica e viabilização de circulação de bens imóveis. Socialmente, crê-se no investimento imobiliário como o meio mais seguro de acúmulo de riquezas, além de ensejar reflexos em toda a cadeia econômica e social do país.

Com efeito, o registro de imóveis, pela sua principal característica de publicização de direitos, assume uma nova dimensão, recebendo interferências de direito público em seu âmbito de tutela da propriedade privada, para abarcar dispositivos capazes de garantir o exercício do direito de propriedade, a garantia da segurança jurídica relativa aos negócios jurídicos imobiliários e contribuir para o crescimento econômico da nação.

A segurança das transações é cada vez mais, um requisito essencial para o funcionamento da vida econômica de qualquer país, sendo esta relação universalmente reconhecida, sobretudo por funcionar no direito de propriedade como importante ferramenta para estabilizar as negociações e atos jurídicos que envolvem imóveis.

Neste contexto relacional entre segurança das transações imobiliárias e funcionamento da vida econômica de um país, a centralidade da problemática assumida neste trabalho aponta que o custo percentual para formalização e registro da transação imobiliária calculado sobre o valor da propriedade no Brasil é semelhante ao dos Estados Unidos e Noruega; é inferior ao do Reino Unido, é equivalente a menos de metade do custo de países

¹ No Brasil, grafa-se “registro”, em Portugal, grafa-se “registo”. Esta grafia também é a opção de doutrinadores nacionais do final do século XIX e início do século XX.

como Alemanha, Argentina e França², mas, inferior ao de Portugal, que é de 7,3%³. Isto posto, ao se comparar o sistema registral vigorante no Brasil com o sistema português, pode-se afirmar que, embora ambos os países sejam de tradição jurídica romano-germânica, notoriamente, o valor despendido no Brasil é inferior ao despendido em Portugal, ainda que incida o mesmo grau de segurança jurídica para essas transações, que envolvem, quase sempre, recursos poupados ao longo da vida do comprador.

Além das razões já elencadas para estudo e análise do tema desse trabalho, a considerar toda a complexidade, é importante ressaltar que o contrato por si só gera obrigações *inter partes*⁴ e somente a intervenção estatal, através do Registro de Imóveis, fornece o instrumento que concede o direito real sobre o bem, dando-lhe segurança e autenticidade oponível a terceiros.

Conforme aponta Teizen Junior, “como o vínculo contratual emana da vontade das partes, é natural que terceiros não possam ficar atados a uma relação jurídica que lhes não foi imposta pela lei, nem derivou de seu querer”. Assim, incorre-se ao adágio romano *res inter alios acta allis neque nocere neque prodesse potest*⁵. A representação do princípio serve-lhe como fonte de legitimação, de maneira que, aquele que não contratou não pode por ele ficar obrigado, nem tampouco, aquele que não o consentiu, tirar-lhe proveito.

A este respeito, parte e terceiro deduzem-se ao referenciar-se o registro de imóveis, visto que a tradição dos bens imóveis, por efeito de atos *inter-vivos*, gratuitos ou não, somente produz efeitos a respeito de terceiros pela publicidade legal, isto é, pela transcrição no registro e a partir da data do registro⁶.

Não por acaso, o elevado número de contratos celebrados diariamente e a inúmera quantidade de bens imóveis resultam numa grande preocupação com a proteção do patrimônio dos envolvidos, bem como dos terceiros interessados, nas transações dos bens

² Alguns percentuais para formalização e registro da transação imobiliária: África do Sul 6,2%; Alemanha 6,7%; Argentina 6,6%; Austrália 5,2%; Áustria 4,6%; Bélgica 12,7%; Brasil 2,5%; Canadá 3,3%; Chile 1,2%; China 3,6%; Colômbia 2,0%; Dinamarca 0,6%; Espanha 6,1%; Estados Unidos 2,4%; Finlândia 4,0%; França, 6,1%; Hong Kong 7,7%; Índia 7,0%; Itália 4,4%; Japão 5,8%; México 5,1%; Holanda 6,1%; Nova Zelândia 0,1%; Noruega 2,5%; Paraguai 1,9%; Peru 3,3%; Portugal 7,3%; Reino Unido 4,6%; Rússia 0,1%; Singapura 2,8%; Suécia 4,3%; Suíça 0,3%; Uruguai 7,0%; e Venezuela 2,5%. In: BANCO MUNDIAL, Relatório Doing Bussines. Custo percentual para formalização e registro da transação imobiliária, 2016. Disponível em: worldbank.org. Acesso em Dez. 2017.

³ BANCO MUNDIAL, Relatório Doing Bussines. Custo percentual para formalização e registro da transação imobiliária, 2016. Disponível em: worldbank.org. Acesso em Dez. 2017.

⁴ Expressão latina usada no âmbito jurídico e que significa "entre as partes"

⁵ Adágio romano que significa: o que foi negociado entre as partes não pode prejudicar nem beneficiar terceiros.

⁶ LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Direitos reais à luz do Código Civil e do Direito Registral*. São Paulo: Método, 2004.

imóveis negociados, de modo a buscar cada vez mais segurança jurídica aos negócios praticados⁷.

Nesta ótica, apenas como forma de ilustrar a sistemática de cobrança adotada pelos registros públicos imobiliários, fica claro que os percentuais descritos se distinguem de um sistema de registro para outro, bem como entre os países que fazem parte de matrizes de sistemas de direitos de ordens romano-germânico e de *common law*.

Por fim, há que se considerar ainda que, na visão da análise econômica do direito, o seu propósito é a investigação das normas jurídicas com o fim de gerar eficiência. Regras ineficientes causam insegurança jurídica e, normalmente, não diminuem os custos de transação. Em adição, os direitos de propriedade quando bem definidos são essenciais para o desenvolvimento da economia, o que leva às seguintes questões relacionadas ao tema: É o impacto econômico do custo do registro, nas transações imobiliárias nos sistemas registrais comparados, proporcional à segurança jurídica oferecida? Existem normativas comuns de direito registral entre os membros da União Europeia? Em um mercado economicamente comum, qual é o impacto deste custo nas transações imobiliárias? Em que medida, um sistema registral eficiente e eficaz, ao prestar a sua função, contribui para o crescimento econômico do país?

A este propósito é importante considerar que os direitos de propriedade, em especial de propriedade imobiliária, precisam estar bem definidos e protegidos por um sistema de registro com informações confiáveis e que garanta o direito publicizado nos sistemas registrais comparados. A segurança jurídica impõe-se e deve ser a garantia do direito subjetivo do proprietário no registro imobiliário bem como o direito de propriedade deve ser garantido por uma instituição confiável que traga segurança jurídica aos agentes econômicos.

⁷ A este respeito mencionamos o que estabelece o artigo 1245 do Código Civil Brasileiro de 2002 - para a aquisição da propriedade imóvel há que se realizar o registro do título. Isto significa, que mesmo que alguns títulos sejam elencados como forma de aquisição de propriedade, por exemplo, a escritura pública, tão somente se concretizará a transmissão da propriedade com o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis. Também o Código Civil Português de 1966 estabelece que: É no Código do Registo Predial que se reitera o fundamento do princípio da publicidade da situação jurídica dos prédios (rústicos e urbanos): “a segurança do comércio imobiliário”. Regra geral, há um prazo de 30 dias para que os sujeitos intervenientes procedam ao registo. Caso não o façam no prazo referido, “devem entregar o emolumento em dobro” (art.º 8º - D n.º 1). Tal como já foi referido, o registo predial português é um sistema de natureza pública. De facto, não há incentivo privado na sua constituição, face aos custos de manutenção e à necessidade de uniformidade nos registos e claro, da sua publicidade. Localmente, são as conservatórias do Registo Predial a terem a cargo esta função, estando ligadas a um serviço central comum, a Direção Geral de Registos e Notariado, dependente do Ministério da Justiça. In: Legislação (Código Civil, Código do Registo Predial, Código das Expropriações, CRP).

Por tudo isso, o principal objetivo do trabalho é demonstrar que o custo do registro de imóveis é condizente com a proteção da propriedade e com a segurança jurídica, salientando-se que, quanto maior o grau de eficiência e eficácia do sistema registral na prestação de sua função, maior é a sua contribuição para o crescimento econômico do país. Como objetivos específicos, buscam-se analisar a questão dos direitos de propriedade numa perspectiva capaz de integrar elementos jurídicos e econômicos de análise, com vistas à formulação de uma relação entre a era contemporânea e o direito registral de imóveis, seu historial e função desse registro no direito, além de debater a relação entre o sistema registral no Direito Civil de diferentes matizes do direito, a exemplo da família do *common law* e da família romano germânica, relacionando estes modelos e sistemas com sua principiologia.

Focando os objetivos do trabalho, estruturou-se este em três capítulos, além de uma introdução. O primeiro capítulo analisa o tema dos “direitos de propriedade e direito de registro”, remetendo às questões jurídicas e econômicas de forma integrada, num ambiente que propicia o tratamento da temática de forma interdisciplinar.

Em prosseguimento ao raciocínio, debate-se sobre a origem da propriedade, sobre o direito à propriedade e sua distinção do direito à aquisição, abordando ainda a função social e a origem dos sistemas de registros imobiliários, que evoluiu desde sua remota definição, originada no direito romano, transformando-se em direito por convenção jurídica, tutelado pela função social.

Chega-se à contemporaneidade de que existem três principais sistemas de registros, os quais contemplam países como o Brasil, Portugal, Alemanha, Espanha, França entre outros. Ainda sobre este primeiro capítulo, pontuada a importância da atividade, centra-se o debate sobre a natureza jurídica do sistema de registro, nomeadamente em países como Brasil e Portugal.

O segundo capítulo discorre sobre os princípios dos sistemas registrais, dentre os quais o considerado mais importante, o princípio da fé pública registral. Apesar de sua origem ser germânica, o princípio da fé pública alcança diferentes aspectos e extensão, notadamente em países com presunção relativa do conteúdo dos registros, como é o caso do Brasil, e com sistema declarativo e consensual, como é o caso de Portugal.

Dentro desta perspectiva, discute-se também que os princípios específicos e atinentes ao sistema de registro de imóveis são independentes entre si, e que, no entanto, relacionam-se diretamente uns com os outros, por vezes complementando-se.

O terceiro capítulo discorre sobre o tema central e principal do debate neste trabalho, efetivamente. Aborda os custos de registro de imóveis, na conjuntura atual, em uma análise comparativa, demonstrando o impacto econômico desses custos na transação imobiliária. Ao longo do mesmo, fica demonstrado, por exemplo, que no Brasil, o custo do registro do imóvel varia de acordo com o Estado, por isso os custos podem mudar conforme a região. Entretanto, em média, giram em torno de 4% do valor do imóvel.

O tema debatido nesse capítulo apresenta o registro imobiliário não somente como uma variável de proteção do direito de propriedade, mas como um importantíssimo fator de percepção de que quanto mais um sistema de registro mantiver seu pilar na publicidade registral e na proteção de terceiros, mais seguro se apresenta e maior impacto exerce no desenvolvimento econômico de um dado país.

Nessa perspectiva, o terceiro capítulo ainda demonstra que o direito é influenciado pela economia, sobretudo porque acredita-se que sendo a lei um estímulo externo, tal lei mais se aproxima da realidade da vida econômica, e, conseqüentemente mais facilmente se faz cumprir.

As considerações finais concluem que um sistema de registro de imóveis bem definido, transparente e protegido impacta positivamente no desenvolvimento econômico do país, à medida que estabelece um eficiente sistema de tutela do direito pela segurança jurídica, incluindo o de terceiros.

I O DIREITO DE PROPRIEDADE E A ERA CONTEMPORÂNEA: O DIREITO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO

1.1 O instituto da propriedade, o direito e a função social de propriedade para além da concepção privatista à publicização do direito

O século atual marca a superação da dicotomia direito público/direito privado, fazendo emergir os fenômenos da despatrimonialização e da constitucionalização do direito civil⁸, para além das dimensões do direito de propriedade no Estado Liberal, individualista e absolutista, e no Estado Social, caracterizado pela solidariedade, relatividade e funcionalidade. O lugar atual do direito de propriedade, em razão da sua função social, apresenta-se como relação funcional entre sujeito e objeto, e não como direito absoluto.

Na perspectiva do direito econômico, entretanto, delimitação não apenas deste capítulo, mas de todo este trabalho, o direito de propriedade possui uma dimensão jurídica que lhe é intrínseca, e não apenas formal, uma vez que o grau efetivo em que os direitos são definidos e dotados dos atributos de exclusividade e transferibilidade vem cada vez mais visando a análise econômica. Isto porque, mesmo no sistema anglo-saxão, direitos de propriedade indicam a relação entre pessoas e coisas. A definição destas relações de propriedade tem sido a principal preocupação não apenas de juristas, mas também da jurisprudência norte-americana⁹, pois, com frequência, o que é denominado pela “teoria econômica de direito na tradição jurídica estatal apresenta-se como um mero privilégio, liberdade ou interesse por parte de um indivíduo”¹⁰.

Nessa senda, não há, aqui, como continuar a estudar, interpretar e aplicar o direito das coisas sem levar em consideração o direito econômico. Isto porque só é possível o estabelecimento de um direito quando há um correspondente dever por parte de outro indivíduo ou grupo, de modo que um direito legalmente garantido presume a existência de

⁸ Esta despatrimonialização do direito civil não significa a exclusão do conteúdo patrimonial no direito, mas a funcionalização do próprio sistema econômico, diversificando sua valoração qualitativa, no sentido de direcioná-lo para produzir respeitando a dignidade da pessoa humana (e o meio ambiente) e distribuir as riquezas com maior justiça. FACCHINI NETO, Eugênio. *Reflexões histórico-evolutivas sobre a constitucionalização do direito privado*. In: SARLET, Ingo Wolfgang (org.). *Constituição, Direitos Fundamentais e Direito Privado*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2003.

⁹ COLE, D. & GROSSMAN, P. *The Meaning of Property “Rights:” Law vs. Economics?* 2001. Disponível em: <http://www.ie.ufrj.br/datacenterie/pdfs/seminarios/pesquisa/texto1111.pdf> Acesso em janeiro de 2018.

¹⁰ GRAU, Eros Roberto. *A ordem econômica na Constituição de 1988*. 15 ed., São Paulo: Malheiros, 2012.

uma obrigação de não interferência com o exercício daquele direito por parte dos demais membros da sociedade.

Por outro lado, é necessário investigar relações de causalidade entre elementos jurídicos e elementos do direito econômico. E aí, podemos questionar: O direito importa? Por quê e em que medida? A resposta irá esclarecer os mecanismos pelos quais o direito afeta variáveis econômicas, sobretudo naquilo que diz respeito ao nosso objeto de estudo: os direitos de registro de imóveis, as custas nas transações e a segurança jurídica advinda do registro de imóveis. Entretanto, relevante e imediato neste tópico, é saber se e como o direito de propriedade interfere no comportamento dos agentes econômicos titulares de tais direitos.

Começamos por perceber que a propriedade privada sempre foi e jamais deixou de ser um instituto gerador de conflitos e disputas socioeconômicas, tanto entre os particulares, como entre esses e o Estado. Neste sentido, portanto, o Direito é importante, na tentativa de buscar meios para a proteção desse direito, concomitantemente à tentativa de pacificar as questões atinentes aos seus efeitos, sobretudo, porque “a propriedade representa claramente um direito”¹¹. A propriedade, ao contrário da posse, tem difícil apreensão intuitiva, já que a posse é um fato natural, que se converte em fato jurídico.

Todavia, é a partir das ideias de Engels¹² que passamos a observar o emblema mais adequado do direito de propriedade. Segundo o autor, a formação das tribos, das famílias, a ocupação do solo, a domesticação dos animais, o surgimento da agricultura e o domínio do fogo, conjuntamente com a religião, originaram a ideia de propriedade de imóvel individual, “eis a fonte da concepção ocidental sagrada do lar”¹³, cuja garantia foi dada pela religião à propriedade. Havia a crença de que as divindades domésticas a protegiam, noção romana que mais tarde foi passada à Europa Ocidental pelos glosadores.

A influência das culturas bárbaras, na idade média, levaram os conceitos jurídicos a se modificarem. A escola do direito natural, a partir do século XVIII, passa a reclamar uma legislação referente à propriedade privada, que mais tarde, com a Revolução Francesa, e, conseqüentemente, com o Código de Napoleão, absorve “a ideia romana de direito à

¹¹ COULANGES, Fustel de. *A cidade Antiga: estudos sobre o culto, o direito e as instituições da Grécia e de Roma*. Tradução de Edson Bini. Bauru: Edipro, 1998, p. 56.

¹² ENGELS, Friedrich. *A origem da família, da propriedade privada e do Estado*. 15. ed. Tradução de Leandro Konder. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2000, p. 28.

¹³ ENGELS, Friedrich. *A origem da família, da propriedade privada e do Estado*. 15. ed. Tradução de Leandro Konder. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2000, p. 28.

propriedade”¹⁴, a qual foi recepcionada pela maior parte dos ordenamentos jurídicos do mundo. Observa-se que a análise da propriedade, sobre esse aspecto ou ideia, resulta na percepção de que é justamente o ordenamento jurídico que lhe dá esse caráter estanque, acabando por converter o instituto em modelo supremo de validade.

Da transição da Idade Média para a Idade Moderna, sopraram-se os ideais liberais sobre a Europa e América, ao longo dos séculos XVII e XVIII. Os iluministas criaram duas correntes, o racionalismo e o empirismo, que culminaram na criação das vertentes que positivaram o direito de propriedade: a vertente do contratualismo de Locke, Hobbes e Rousseau¹⁵, e a vertente jusnaturalista, que buscou justamente positivizar os direitos fundamentais e individuais enquanto anteriores à sociedade e ao Estado, cabendo a este, respeitá-los.

É, portanto, com a ideia contratualista que o direito de propriedade ganha maior contorno, sobretudo, com o surgimento da Carta Constitucional norte-americana, oriunda da Convenção de Filadélfia de 1787, e na Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, de 1789, na França. A partir dessas Cartas constitucionais, “a incolumidade do direito de propriedade passa por gerações, sendo considerado um direito absoluto, imprescritível, inalienável”¹⁶. Contudo, as contestações foram surgindo, de modo que nenhuma lei maior dispensou dar à propriedade seu tratamento constitucional, positivando-o como universal.

Numa análise às citadas constituições, observa-se que houve certa flexibilização desses direitos, sobretudo frente ao surgimento de novos direitos, que posteriormente positivaram-se como constitucionais.

A passagem da Idade Moderna para a Contemporânea, marcada pelo processo de Revolução Industrial e pela mudança do modelo econômico capitalista, tornou-se o ambiente propício ao surgimento do paradigma de formulação de direitos fundamentais. Novamente

¹⁴ A ideia romana de direito à propriedade, trazida à tona pelos jurisconsultos romanos, era de um direito de propriedade como algo absoluto, indisponível, quase uma garantia fundamental do indivíduo. In: GROSSI, Paolo. *La propiedad y las propiedades: um Análisis Histórico*. Madrid: Editorial Civitas, 1992. p. 31-32. Ressalta-se ainda que, “embora o Direito Romano não ofereça um conceito explícito da propriedade, os juristas da Idade Média foram colher em fragmento do Digesto o princípio essencial do aspecto dominante da senhoria a se exprimir na faculdade de usar, fruir e dispor da coisa como um direito subjetivo que se opõe a terceiros, obrigados a respeitá-los (jus utendi, fruendi e disponendi)”. TACITO, Caio. *Temas de direito público*. Rio de Janeiro: Renovar, 1997. p. 581

¹⁵ A corrente contratualista de Locke, Hobbes e Rousseau dentre outros, percebia que o homem era detentor de direitos e que os levavam para a vida em sociedade sendo decisiva para a cristalização dessa vertente na História da Humanidade.

¹⁶ MIRANDA, Jorge. *Manual de direito Constitucional*. Direitos fundamentais. Portugal: Coimbra Editora, 2000. tomo IV, v. 3, p. 523

a ideia de direito de propriedade absoluto é contestada, recebendo, a questão, novo tratamento constitucional com o triunfo da Revolução Soviética, de 1917, e o surgimento do Estado de Weimar, de 1919, que passam a tratar o direito de propriedade não mais como um direito, apenas, mas também como uma obrigação, que determina seu detentor a mantê-la¹⁷.

Nesse contexto, Constituições nacionais, a exemplo, da Constituição portuguesa (CP/1976), de 1976, e da Constituição da República Federativa do Brasil, de 1988, (CRFB/1988), notadamente a primeira, tratam do direito de propriedade no rol dos direitos econômicos, sociais e culturais, retirando-o do elenco dos direitos e liberdades individuais. No artigo 62 desta Carta Política, percebe-se que o direito de propriedade retrata “um instrumento de trabalho voltado para a questão distributiva”¹⁸, enquanto que a CRFB/1988, no seu artigo 170¹⁹ parece inovar sobre o conceito, “ao dispor sobre a ordem econômica e financeira”. “Isso porque a livre iniciativa e a valorização do trabalho humano devem atender ao princípio da propriedade privada e respeitá-la”.

A esse respeito observa-se que o direito à propriedade em face da ordem econômica e financeira estabelecida na CRFB/1988 deve ser interpretado sob dois

¹⁷ A este respeito ver o artigo 153 da Constituição de Weimar que estabelecia: A propriedade obriga. Seu uso deve, ao mesmo tempo, servir ao bem-estar social.

¹⁸ Artigo 62.º da CP/1976 - (Direito de propriedade privada). 1. A todos é garantido o direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte, nos termos da Constituição. 2. A requisição e a expropriação por utilidade pública só podem ser efectuadas com base na lei e mediante pagamento de justa indemnização. CENEVIVA, Walter. Registro de imóveis – o sistema alemão e o brasileiro. In: *Registros Públicos / Ricardo Dip, Sérgio Jacomino, organizadores*. 2ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013.

¹⁹ Art. 170 da CRFB/1988. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

I - soberania nacional;

II - propriedade privada;

III - função social da propriedade;

IV - livre concorrência;

V - defesa do consumidor;

VI - defesa do meio ambiente;

VI - defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação; (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 42, de 19.12.2003)

VII - redução das desigualdades regionais e sociais;

VIII - busca do pleno emprego;

IX - tratamento favorecido para as empresas brasileiras de capital nacional de pequeno porte.

IX - tratamento favorecido para as empresas de pequeno porte constituídas sob as leis brasileiras e que tenham sua sede e administração no País. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 6, de 1995)

Parágrafo único. É assegurado a todos o livre exercício de qualquer atividade econômica, independentemente de autorização de órgãos públicos, salvo nos casos previstos em lei. Brasil, PORTUGAL, Constituição da República Portuguesa, Portugal, 1976. Disponível em: <https://dre.pt/legislacao-consolidada/-/lc/34520775/view>

aspectos: “a propriedade dinâmica e a propriedade estática”²⁰, devendo ambas se submeterem à realização da função social e, ao atendimento de todos os incisos do artigo 170 da Carta Política.

Com efeito, torna-se evidenciado que a propriedade tem no registro de imóveis, o seu guardião, diferentemente da ideia do século passado, visto que hoje, em situação proprietária, conforme interpretação da Carta Política do Brasil, o registro de imóveis não exerce somente a função de guardião do direito da propriedade, mas também a missão de guardião da função social da propriedade.

Portanto, conforme Cordeiro²¹, “situação proprietária é espécie de situação jurídica, e que se contrapõe às situações analíticas, e cujos exemplos são os poderes (em sentido estrito) e deveres (em sentido estrito)”. Tais poderes e deveres passam, necessariamente, pela busca de segurança jurídica nestas relações sociais e jurídicas, na medida em que exigem não somente confiança e transparência dos atos do poder, mas também a garantia ao cidadão dos efeitos jurídicos de seus próprios atos, ou das decisões públicas incidentes sobre os seus direitos. Assim, cabe observar que o direito de propriedade está sofrendo influências, refletindo não apenas no âmbito social, mas também no econômico, estando nesse aspecto, o caráter pós-moderno da propriedade imobiliária.

1.2 O historial do registro de imóveis e do direito ao registro de imóveis: influência do direito romano e a aproximação dos sistemas jurídicos na contemporaneidade

A segurança do direito de propriedade ocorre por meio do registro de imóveis. Este instrumento possibilita que os membros da sociedade tenham conhecimento da realização e de detalhes relevantes dos atos e negócios jurídicos públicos ou privados. Assim, o registro conceitua-se como “o instituto cuja finalidade torna público os atos jurídicos, o estado e a capacidade das pessoas, estabelecendo a autenticidade, a segurança e a validade das

²⁰ Percebem-se por propriedades dinâmicas, ou propriedades em regime de empresa, seriam o meio para realizar a política econômica, vez que as atividades dos diversos bens de produção devem se subordinar ao planejamento econômico; já as propriedades estáticas, ou como bens não destinados à produção, podem se apresentar como fim da política econômica quando se destina a realiza uma melhor distribuição da riqueza, assegurando o direito à propriedade da residência para um número maior de indivíduos.

²¹ CORDEIRO, António Manuel da Rocha e Menezes. *Tratado de Direito Civil Português: Parte Geral*, introdução, doutrina geral, negócio jurídico. 3. ed. Coimbra: Almedina, 2009, p. 344-345.

obrigações e de certas relações de direito passíveis de tutela legal e sujeita à transferência, modificação ou extinção”²².

A origem do registro de imóveis é egípcia e grega. Na concepção egípcia, os registros eram denominados katagrafe, no século III AC. Nessa época, os notários (que redigiam os contratos) eram obrigados a exigir certidões dos terminais (responsáveis pelos registros) para que se pudesse dispor de imóveis. Na forma grega, sobretudo na ilha de Rodes, nenhuma transmissão imobiliária era válida sem antes estar inscrita nos registros da cidade²³. Nesse aspecto, acresce Mónica JARDIM²⁴ que, no Egito, à época, os registros adquiriram um papel importante na transmissão, visto que neles constava o dono de cada imóvel, e para aliená-lo era preciso que o *bibliofilakes*²⁵ emitisse um documento autorizando a disposição, por figurar, nos seus livros, o alienante como dono. Na Grécia, por sua vez, segundo a citada doutrinadora, existiam arquivos públicos de documentos de transferência imobiliária que obedeciam a fins fiscais, como ocorria na Ilha de Rodes.

Já no século VII, na Alemanha, tem-se notícia de mosteiros e igrejas que mantinham livros de registros de propriedades imobiliárias, os ascendentes de nossos registros paroquiais²⁶. Na França, o sistema de registro cabia à Igreja Católica, sendo o pároco representante, o responsável pelo registro eclesiástico ou registro do vigário. Isto foi assim até o período iluminista²⁷ quando se iniciou a laicização da sociedade. No iluminismo, segundo Sarno²⁸, o Estado passou a delegar a órgãos próprios do poder civil e não mais ao poder religioso, os atos de registros. Com a Constituição Francesa de 1791, em seu “artigo

²² SILVA, Américo Luís Martins da. *Registro público da atividade empresarial*. Rio de Janeiro: Forense, 2002. p.1

²³ BRANDELLI, Leonardo. *Teoria Geral do Direito Notarial*, 2ª edição, São Paulo/SP: editora Saraiva, 2007.

²⁴ JARDIM, Mónica Vanderléia Alves de Sousa. *Efeitos substantivos do registro predial – terceiros para efeitos de registo*. Almedina, Coimbra, 2015.

²⁵ O equivalente ao atual registrador.

²⁶ Esclareça-se que o registro do vigário no Brasil não é o antecedente jurídico do Registro de Imóveis. O registro do vigário tinha por finalidade anotar a posse sobre o imóvel, não atribuindo ao posseiro o “*ius in re*”. GUEIRREIRO, José Augusto Mouteira. *A Actividade Notarial e Registral na Perspectiva do Direito Português*, trabalho apresentado no XIII Congresso Internacional de Direito Comparado, realizado no Rio de Janeiro em Setembro de 2006. Disponível em: <<http://www.fd.uc.pt/cenor/textos/mouteiraguerreiro.pdf>>. Acesso em jan. 2018.

²⁷ O *Iluminismo* foi um movimento de ideias que teve origem no século XVII e se desenvolveu especialmente no século XVIII. Essa denominação se deve ao fato de seus impulsionadores, os filósofos iluministas, verem a si mesmos como militantes da luta da razão, a “luz”, contra a tradição cultural e institucional, as “trevas”. BRAICK, Patrícia Ramos. MOTA, Myriam Becho. *História – das cavernas ao terceiro milênio*. São Paulo: Modena, 2007. p. 315.

²⁸ SARNO, Donato. *Storia Dei Registri Dello Stato Civile*. Matelica: Halley, 2010.

7, Título II”²⁹, estabeleceu-se para todos os habitantes, sem distinção, que os oficiais públicos receberiam e conservariam os atos de registro civil.

A partir daí “os órgãos estatais assumiram, definitivamente, a função de coletar, guardar e disponibilizar as informações do estado civil das pessoas naturais, razão pela qual é dado ao modelo atual de registro civil o nome de Sistema Francês”³⁰. Contudo, foi no século XVIII que esse modelo começou a se desenvolver, à medida que as transações imobiliárias foram ganhando importância, a ponto de, obrigar-se, o Estado, a entrar na regulação do mercado, oferecendo um mecanismo de segurança que garantisse as transações imobiliárias, bem como para exercer um filtro jurídico dos títulos que ingressassem no fôlio real.

O registro de imóveis surge no direito de propriedade como importante ferramenta para estabilizar as negociações e atos jurídicos que envolvem imóveis. Entretanto, não há como conhecer o conceito de registro de imóveis se não voltarmos à história que liga o Brasil a Portugal, notadamente à descoberta do Brasil.

Destarte, na época do descobrimento do Brasil, em 22 de abril de 1500, até a época da independência, pertenciam ao rei de Portugal, as terras do Brasil, o qual adquirira o título originário da posse e dividira aquele território em capitanias hereditárias, governadas por donatários. Estes podiam ceder parcialmente seus direitos possessórios aos moradores das capitanias, através de cartas de “sesmaria”³¹. Ainda não havia propriedade nos moldes que se conhece hoje, entretanto, era em torno da posse que giravam todas as relações econômicas.

Investido, o rei, deste senhorio, em 1532, a divisão administrativa do território em 15 capitanias culminou nas primeiras cartas de doação aos beneficiários. O regime das sesmarias, segundo Barros³², durou até a ocasião da independência do Brasil (1822). Em 1850, com a Lei nº 601 e seu Regulamento nº 1.318, de 1854³³, a posse foi legitimada,

²⁹ FRANCA, Constituição Francesa de 1791, Título II, 7: *La ley considera el matrimonio como un contrato civil. – El Poder legislativo establecerá para todos los habitantes, sin distinción, el modo en que se acreditarán los nacimientos, matrimonios y fallecimientos; designará los oficiales públicos que recibirán y conservarán las actas.* Disponível em <<http://www.ieslasmusas.org/geohistoria /constitucionfrancesa 1791.pdf>> Acesso em: Jan. de 2018.

³⁰ SARNO, Donato. *Storia dei Registri dello Stato Civile*. Maletica: Halley Editrice, 2010, p. 40. Disponível em <<http://www.ieslasmusas.org/geohistoria /constitucionfrancesa 1791.pdf>> Acesso em: Jan. de 2018.

³¹ As sesmarias eram concedidas primeiro pelos donatários das capitanias hereditárias, depois pelo governo geral, mais tarde pela Coroa de Portugal.

³² BARROS, Gama. *História da Administração Pública em Portugal*, VIII, 2ª ed., Sá da Costa, 1950, 317 e segs.

³³ BRASIL, Decreto nº. 1.318 de 30 de janeiro de 1854 – este Decreto trata das terras devolutas. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dim/dim1318.htm. Acesso em jan. de 2018. Através desse decreto foi regulamentada a Lei nº. 601, que se proibiu a aquisição de terras devolutas por outro

separando-se do domínio público e, obrigatoriamente, sendo levado ao livro da Paróquia Católica (Registro do Vigário) ³⁴, o registro das posses dos possuidores de terras devolutas, que implicava em atribuir a sujeitos privados apenas os poderes de uso, fruição, transformação e disposição.

De acordo com Caetano,³⁵ nessa época, a tradição era a forma como a propriedade era transmitida. Não havia ainda contrato, sendo o registro do vigário um controle essencialmente possessório, visto que todas as terras devolutas, bem como a faixa de fronteira e a faixa de marinha, durante o período do Império Português no Brasil, eram jurisdição da Coroa. Embora o registro do vigário fosse, à época, o único documento legal para comprovar o direito à propriedade privada das terras anteriores à Lei, ele não garantia a titularidade da propriedade imobiliária, de modo que o Império tinha poder de vender, em hasta pública.

Dois séculos antes, em Portugal, nos anos de 1300, “a reconquista cristã sobre os mouros, na Península Ibérica, levou à apropriação de vastas terras despovoadas ou ermas pelos conquistadores, e outras tantas foram revertidas para a coroa” ³⁶. Foi no ano de 1375 que D. Fernando, Rei de Portugal, promulgou a Lei das Sesmarias, a qual estabeleceu providências para assegurar o efetivo cultivo das terras pelos seus donos³⁷, o que em princípio, implicou na atribuição a sujeitos privados, dos poderes de uso, fruição, transformação e disposição.

As pesquisas sobre o tema levaram a observar que o registro moderno (meados do século XIX) foi instituído ou modernizado em diversos países, inclusive no Brasil, Espanha e Portugal³⁸. Assim, no Brasil, da Independência até o ano de 1850, a partir da ocupação do

título que não fosse o da compra e, o mais importante, foi a instituição do registro paroquial, ou registro do vigário, como trivialmente é citado.

³⁴ O Registro do Vigário se fazia na freguesia da situação do imóvel. O efeito desse registro era meramente declaratório, para diferenciar o domínio particular do domínio público. Tal registro foi fixado pela Lei 601, de 18.09.1850 e seu Regulamento 1.318, de 30.01.1854.

³⁵ CAETANO, Marcello. *História do Direito Português*, Verbo, 2ª ed., 1985, n.º 83.

³⁶ Decreto n.º 1.318 de 30 de janeiro de 1854 – este Decreto trata das terras devolutas.

³⁷ ASCENÇÃO, Jose de Oliveira. Direitos de utilização das terras. Disponível em: <http://www.fd.ulisboa.pt/wp-content/uploads/2014/12/Ascensao-Jose-de-Oliveira-DIREITOS-DE-UTILIZACAO-DA-TERRA.pdf>. Acesso em jan. 2018.

³⁸ Ordenações Afonsinas, IV, 81. Este sistema poderá ter sido agravado posteriormente, determinando-se que os proprietários que, intimados, não explorassem as terras no prazo de um ano, as perdessem para sempre em benefício de outros que tinham a obrigação de as tornar produtivas. Conf. BARROS, Gama. *História da Administração Pública em Portugal*, VIII, 2ª ed., Sá da Costa, 1950, 317 e segs.

³⁸ O REGISTRO Civil ao longo da História. Portal Arpen Brasil. Disponível em: <http://www.arpenbrasil.org.br/home.php>. Acesso em: jan. de 2018.

solo pela tomada da posse sem qualquer título, a situação imobiliária brasileira era bem rudimentar, sendo incerta a propriedade do imóvel. Segundo Carvalho³⁹, “a transmissão dos imóveis se dava pela tradição, o contrato celebrado entre as partes era fonte de direito obrigacional, não de direitos reais”.

Com a Lei Orçamentária nº 317, regulamentada pelo Decreto nº 482 de 14 de novembro de 1846, criou-se o Registro de Hipotecas, cuja finalidade era tornar a terra uma base para o crédito. Consoante Mónica JARDIM, “o direito de hipoteca pode constituir-se por contrato entre devedor e o credor, com produção de efeitos desse contrato, independentemente do registro”. Não obstante, define-se hipoteca como “o direito real constituído numa coisa em virtude do qual o credor fica com o direito de se pagar pelo preço dessa coisa”⁴⁰. Em seu artigo 35, foi instituído o Registro Geral de Hipoteca, fazendo com que a inscrição do crédito antecederesse a transcrição da propriedade. Ainda, como a já citada doutrinadora corrobora, “boa parte da doutrina, considerando imprescindível a preferência, entendia que, antes do registro, não existia hipoteca”⁴¹.

Nessa altura, não havia ainda a pessoa do proprietário de direito real; somente existia a relação do possuidor com o imóvel. “O registro do Vigário organizava a cadeia possessória do imóvel, compreendendo assim uma forma mais organizada daquela vista nas cartas de sesmaria”⁴². Contudo, o marco inicial do Sistema de Registro Imobiliário Brasileiro é o capturado na Lei Orçamentária nº 317, de 21 de outubro de 1843, regulamentada pelo Decreto nº 482, de 14 de novembro de 1846, quando então se criou o referido Registro de Hipotecas, a fim de resguardar-se o comércio de fraudes e para conferir maior segurança às transações que ali se travavam.

Enfim, “a inscrição do crédito prevista na Lei orçamentária nº 317 é que deu origem ao Registro Geral”⁴³. Dessa forma, por força da Lei Orçamentária de nº 317, a publicização registral das hipotecas afastou-se da clandestinidade, vindo a resultar, a seguir, na afirmativa de que a propriedade se adquire pelo título e não pelo registro, conforme sistematizado a partir do Código Civil de 1916, que instaurou o sistema registral imobiliário constitutivo.

³⁹ CARVALHO, Afrânio de. *Registro de Imóveis: comentários ao Sistema de registro em face da Lei n. 6015 de 1973*, p. 03.

⁴⁰ JARDIM, Mónica Vanderléia Alves de Sousa. *Efeitos substantivos do registro predial – terceiros para efeitos de registo*. Almedina, Coimbra, 2015.

⁴¹ JARDIM, Mónica Vanderléia Alves de Sousa. *Efeitos substantivos do registro predial – terceiros para efeitos de registo*. Almedina, Coimbra, 2015.

⁴² DINIZ, Maria Helena. *Sistemas de Registros de Imóveis*. São Paulo: Saraiva, 1992. p. 14.

⁴³ DINIZ, Maria Helena. *Sistemas de Registros de Imóveis*. São Paulo: Saraiva, 1992. p. 14.

A isto, acresce-se que o Registro Geral transformou a tradição pela transcrição do título, ou seja, “o título que antes gerava somente obrigações entre as partes, a partir da transcrição, passaria a transmitir a publicidade do ato e ter efeito *erga omnes*”⁴⁴. Passados alguns anos, em 1890 a Lei nº 1.237 foi substituída pelo Decreto nº 169-A e seu Regulamento, o Decreto nº 370. Todavia, substancialmente, nada foi alterado.

No mesmo sentido, o Código Civil de 2002 mantém a sistemática introduzida pela Lei 6.015/73, ao ratificar a eficácia constitutiva *juris tantum* do Código Civil anterior, ao dispor no artigo 1227⁴⁵ que os direitos reais sobre imóveis constituídos ou transmitidos por atos entre vivos só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247)⁴⁶, salvo os casos expressos.

Os registros públicos, portanto, conforme mostrou-nos o seu historial, são instrumentos da fé pública, instituídos pelo Estado com a finalidade de dar segurança e certeza às relações sociais e econômicas, guardando, inclusive, estreita relação com a evolução da sociedade e dos negócios jurídicos por ela praticados. Todavia, fica claro “que estes por vezes referidos como herança portuguesa, e que por muitos anos, na relação Brasil-Portugal existiram e funcionam em terras lusas, não nasceram naquele país”⁴⁷. São, pois, institutos que têm sua própria história, e seu surgimento pode ser confundido com o da própria civilização.

Entretanto, no cenário atual, o ato que transfere domínio ou institui ônus reais é objeto de registro e não mais de transcrição ou inscrição, como era no sistema anterior. A

⁴⁴ JARDIM, Mónica Vanderléia Alves de Sousa. *Efeitos substantivos do registro predial – terceiros para efeitos de registo*. Almedina, Coimbra, 2015.

⁴⁵ Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código. Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. § 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel. Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

BRASIL, Código Civil Brasileiro. CC - Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/10653426/artigo-1227-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002>.

⁴⁶ Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule. Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente. BRASIL, Código civil brasileiro. CC - Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigo-1227-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002>.

⁴⁷ CAETANO, Marcello. *História do Direito Português*, Verbo, 2ª ed., 1985, n.º 83.

este respeito, Mónica JARDIM⁴⁸ adiciona que, “quando em causa estejam bens imóveis, consoante o modo envolva a realização do registro (como no Brasil e em certas zonas da Itália) ou a *traditio* (como ocorre em Espanha), a inscrição registral assume eficácia constitutiva ou declarativa, respectivamente”.

1.2.1 A contemporaneidade e o enquadramento legal do sistema de registro de imóveis em alguns países de matriz romano-germânico e de *common law*

Observado que o registro civil contemporâneo se plantou no século XVIII, com a Revolução Francesa e com a desvinculação da religião do Estado, razão porque é dado ao modelo atual de registro o nome de Sistema Francês, pode-se, agora questionar a relação entre o sistema de registro público e o sistema de registro de imóveis (objeto de estudo).

Ora bem, a resposta à questão implica em observar, conforme Carlos Ferreira de ALMEIDA⁴⁹, que, “registro público é o assento efetuado por um oficial público e constante de livros públicos, do livre conhecimento, direto ou indireto, por todos os interessados, no qual se atestam fatos jurídicos conformes com a lei e referentes a uma pessoa ou a uma coisa, fatos entre si conectados pela referência a um assento considerado principal, de modo a assegurar o conhecimento por terceiros da respectiva situação jurídica, e do qual a lei faz derivar, como efeitos mínimos, a presunção do seu conhecimento e a capacidade probatória”. Por sua vez, o registro de imóveis estabelece o direito de propriedade, ou seja, afirma quem é o dono.

No Brasil, tanto na compra de um imóvel, como nos casos de herança, é o registro que garante a propriedade ao novo dono. “Foi o que aconteceu em todos os ordenamentos que, em relação aos direitos reais sobre imóveis, adoptaram a inscrição *constitutiva* e, portanto, impuseram a primeira inscrição como condição necessária para que o imóvel não permanecesse fora do tráfico jurídico”⁵⁰.

Desta forma, “registro de imóveis é um serviço público, que visa a garantir segurança jurídica às transações imobiliárias, bem como conferir publicidade, autenticidade

⁴⁸ JARDIM, Mónica. *Sistemas Registrais*. 2018. Disponível em: <https://pt.linkedin.com/in/mB3nica-jardim-a22a5733>

⁴⁹ ALMEIDA, Carlos Ferreira de. *Publicidade e Teoria dos Registos*. Livraria Almedina, Coimbra, 1966, pág. 97.

⁵⁰ JARDIM, Mónica. *Sistemas Registrais*. 2018.

e eficácia às mesmas, destinando-se à tutela da propriedade privada e dos direitos dela decorrentes pelo Estado”⁵¹.

Conceituar registro de imóveis, como vimos, perpassa em distinguir este do direito registral imobiliário. No primeiro, tem-se o regramento formal e material do registro fundiário; já no registro de imóveis, “vislumbra-se o serviço público, a atividade delegada ao particular elevada à categoria de múnus público, aplicada com vistas à publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos a ele submetidos”⁵².

Ainda, no mesmo sentido, de acordo com Maria Helena DINIZ⁵³, registro de imóveis é, “o poder legal de agentes de ofício público para efetuar todas as operações relativas a bens imóveis e a de direitos a eles condizentes, promovendo atos de escrituração, assegurando aos requerentes a aquisição e exercício do direito de propriedade e a instituição de ônus reais de fruição, garantia ou de aquisição”.

Já, em Portugal, o sistema registral é de fólio real e, consoante Mónica JARDIM⁵⁴, trata-se de “um sistema de proteção fraco ao terceiro adquirente a non domino”. Não obstante, conforme estabelece o art. 291 do CC, o legislador português prevê, de forma evidente, normas que regulam os efeitos substantivos do registro, o que difere do sistema brasileiro, cujas normas parecem dar preferência ao uso da usucapião para solucionar questões de conflito entre proprietários e terceiros de boa-fé.

Feitas essas premissas para entender melhor o sistema registral, este tópico faz uma breve incursão nos aspectos comparativos, a considerar países de sistema romano germano e sistema de *common law*. Assim, sem preciosismos, mas apenas tentando uma investigação jurídica acadêmica a partir do tema já proposto neste trabalho, parte-se por afirmar ser corrente de pensamento comum entre os doutrinadores brasileiros e portugueses que os sistemas jurídicos, sejam o nacional ou os estrangeiros, sofrem influências entre si.

⁵¹ DELLA GIUSTINA, Bianca Sant'Anna. O registro de imóveis como instrumento para a proteção e o desenvolvimento do mercado imobiliário. In: *Revista de Direito Imobiliário*. São Paulo: Revista dos Tribunais, v.33, n.69, 2010. Disponível em: <https://www.icpbrasil.gov.br/_iti.pdf/view>. Acesso em: jan. de 2018.

⁵² O termo registro encerra expressão genérica e bivalente; pode referir-se ao ofício público em que se dá a publicidade dos direitos, como também o ato ou assento praticado em livro desse ofício para realização do objetivo primeiramente referido.”. Numa outra linha de raciocínio enquadra-se o registro sob duas frentes: lato senso é visto como a inscrição registral, abarcando todos aqueles atos praticados no ofício de registro de imóveis, quais sejam, matrícula, registro e averbação; stricto sensu corresponde ao ato específico de registro, que se presta a constituição ou transmissão de direito real sobre propriedade imobiliária, tal como previsto no art. 168, I da Lei de Registros Públicos. DIP, Ricardo Henry Marques. *Direito administrativo registral*. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 27.

⁵³ DINIZ, Maria Helena. *Sistemas de registros de imóveis*. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 13.

⁵⁴ JARDIM, Sousa de Alves Vanderleia Mónica. *Escritos de direito notarial registral*. Coimbra: Almedina, 2015. ISBN 978.972-40-6022

Em vista disto, a questão que se levanta é a de conhecer como se apresentam, atualmente, os sistemas de registros de imóveis nos dois grandes sistemas jurídicos, nomeadamente, no sistema romano-germânico e no sistema de *common law*.

Primeiramente, para responder a essa questão, é importante definir o que vem a ser sistema jurídico, visto que, o conceito de sistema não é unívoco, e há imensas discussões a respeito. Para muitos é “um conjunto de elementos relacionados entre si em uma ordem unitária e coerente, onde o todo é mais do que a mera soma das partes, em conformidade com o paradigma aristotélico de sistema enquanto mecanismo de conhecimento”⁵⁵.

É preciso observar que sistema jurídico se diferencia de ordenamento jurídico. O primeiro é composto por todo o arcabouço jurídico do Estado, enquanto o segundo depende da multividência, ou seja, do posicionamento filosófico eleito, sendo, pois, do pluralismo encontrado nos sistemas jurídicos que o Direito Comparado procura dar conta.

Tercio Sampaio FERRAZ JUNIOR⁵⁶, por sua vez, entende e define sistemas como sendo um conjunto de elementos que estão relacionados entre si. Nesses termos, sistema jurídico é a comparação de diversas ordens jurídicas para destacar o que é semelhante e o que é diferente, ou seja, é o conjunto de normas jurídicas interdependentes, reunidas segundo um princípio unificador.

Dário Moura VICENTE⁵⁷, neste sentido, afirma que o citado ramo da Ciência Jurídica, ou seja, o Direito Comparado ordena os sistemas jurídicos em tradições ou famílias jurídicas, “entendidas as primeiras como formas típicas de conceber o Direito, que encarnam historicamente em certo ou certos sistemas jurídicos, e as segundas como grupos de sistemas jurídicos que partilham um conceito de Direito”.

Numa interpretação mais abrangente da doutrina do referido professor, “os sistemas jurídicos podem ser definidos a partir do entendimento prevalecente em cada sistema jurídico, quanto a certas questões fundamentais”. Não obstante, admite-se existir uma família ou tradição jurídica de *common law* (ou anglo-americana), compreendendo os

⁵⁵CORDEIRO, António Menezes. *O sistema lusófono de Direito*. Disponível em: <<http://www.oa.pt/Conteudos>.

⁵⁶FERRAZ JUNIOR, Tercio Sampaio. Sistema Jurídico e Teoria Geral dos Sistemas. REVISTA JURÍDICA da UniFil, Ano I - nº 1. Disponível em: <http://web.unifil.br/docs/juridica/01/Revista%>

⁵⁷VICENTE, Dário Moura. O lugar dos sistemas jurídicos lusófonos entre as famílias jurídicas. Disponível em: <<http://www.fd.ulisboa.pt/wp-co-O-lugar-dos-sistemas-juridicos-lusofonos-entre-as-familias-juridicas.pdf>>

Direitos inglês e norte-americano, e outra de *civil law* (ou romano-germânica), na qual se incluem os sistemas jurídicos da maior parte dos países da Europa continental.

René DAVID⁵⁸, ao lançar o olhar para a história dos sistemas jurídicos, identificou cinco deles, referindo-se aos sistemas romano-germânico e anglo-saxónico como sendo sistemas Ocidentais e ao direito islâmico, direito chinês e direito hindu, como sistemas Orientais. Entretanto, segundo Antônio Menezes CORDEIRO⁵⁹, o que se passa é que o próprio fenómeno de globalização obriga a rever os critérios tradicionais do comparatismo clássico: “e para além dos Direitos alemão, francês e inglês, há também, centenas de Direitos privados, que desde já, apresentam-se em cinco sistemas”:

- o sistema napoleónico;
- o sistema romano-germânico;
- o sistema anglo-saxónico;
- o sistema islâmico;
- o sistema chinês.

Cabe observar que além destes, o doutrinador também considera o indiano. Há ainda que se atentar, segundo Dário Moura VICENTE⁶⁰, aos sistemas jurídicos vigentes nos países africanos e asiáticos de predominância islâmica, e em que a Xaria constitui a fonte primordial de Direito. Assim, para o Direito Comparado evidencia-se, de antemão, que os sistemas romano-germânico e de common law operam em sociedades muito semelhantes, já que partilham da cultura ocidental.

Neste sentido, na busca por uma “aproximação”, sobretudo quanto ao sistema de registro de imóveis, é preciso frisar que o registro tem como função primordial a segurança jurídica, o que ocorre através da publicidade dada ao ato. Esta é uma característica visível do sistema de registro de imóveis de países de sistemas que abrangem o direito continental europeu (ou do grupo francês), e não do direito do grupo anglo-americano⁶¹.

⁵⁸ DAVID, René. Os grandes sistemas do direito contemporâneo. Trad. Hermínio A. Carvalho. 2. ed. Lisboa: Meridiano, 2009. Disponível em: <<http://www.sociologiajuridica.net.br/lista-de-publicacoes-de-artigos-e-textos/66-historia-e-teoria-do-direito-/102-a-escola-dos-glosadores-o-inicio-da-ciencia-do-direito>>.

⁵⁹CORDEIRO, Antônio Menezes. *O sistema lusófono de Direito*. Disponível em: <<http://www.oa.pt/Conteudos>>.

⁶⁰ VICENTE, Dário Moura. O lugar dos sistemas jurídicos lusófonos entre as famílias jurídicas. Disponível em: <<http://www.fd.ulisboa.pt/wp-content/uploads/2014/12/O-lugar-dos-sistemas-juridicos-luso.pdf>>.

⁶¹ BARREIRO, A. Fernández; PARICIO, Javier. *Historia del derecho romano y su recepción europea*. Madrid: Marcial Pons, 2010.

No direito continental europeu situam-se os ordenamentos jurídicos derivados do direito romano. Ele inclui, na Europa, todos os Estados, com exceção do Reino Unido e dos que integravam o bloco soviético até 1991, a América Latina e, de certo modo, a África do Sul e o Japão. Há neste sistema de direito, a absoluta preeminência do direito escrito e, secundariamente, a tendência à codificação, sendo a lei a fonte do direito e o ideal jurídico que se expressa na identidade entre o direito e a norma jurídica. Esse sistema identifica-se pela codificação do direito privado moderno: o código civil francês de 1804, chamado Código Napoleão, e o código civil alemão de 1900. Ambos exerceram influência nos códigos civis da Itália, Portugal, Espanha e Brasil, entre outros países⁶².

O direito, no sistema de *common law*, constituído no Reino Unido, Irlanda do Norte, País de Gales, Nova Zelândia, Austrália, Canadá (com exceção da província de Québec), Estados Unidos e outros países, caracteriza-se pela não constituição do direito legislado enquanto fonte regular e normal do direito. “O direito inglês, não é um direito de origem romanística, nem sofreu, durante a Idade Média, ou posteriormente, recepção do direito romano”⁶³.

Na *common law*, o promotor do direito é a magistratura. Trata-se de um direito jurisprudencial, casuístico, ou *case law*, em que predomina a regra do precedente, temperada pela aplicação do princípio da equidade. O direito dos Estados Unidos pertence a esse grupo. Nele predomina a concepção da *common law* e o casuísmo (*case law*)⁶⁴.

Assim, ao buscarmos uma relação para o sistema de registro de imóveis e os sistemas jurídicos romano-germânico e de *common law*, partimos comumente para considerar o significado de registro, em que ato ou ação se enquadra e quais são os sistemas de registros de imóveis existentes.

Em primeiro lugar observemos que, neste contexto, sistema “é o conjunto de atividades que congregam normas especificadas pelos seus atributos de eficácia e validade, estabelecendo relação entre elas (estrutura)”. Considera-se, pois, o sistema de registro como sendo um ato ou negócio que significa “prevenir-se contra questionamentos inconvenientes e lesivos a direitos conquistados, bem como contra efetivos danos a esses direitos, que surgiu com o crescimento da sociedade e, conseqüentemente, da expansão e da complexidade dos

⁶² DAVID, René. *Os grandes sistemas do direito contemporâneo*. Tradução por Hermínio A. Carvalho. São Paulo: Martins Fontes, 2002.

⁶³ HOLMES JR., Oliver Wendell. *The Common Law*. Cambridge: Harvard University Press, 2009. p. 73).

⁶⁴ DAVID, René. *O direito inglês*. Tradução por Eduardo Brandão. São Paulo: Martins Fontes, 2000

negócios, que ocasionaram o surgimento de diversos tipos de registros públicos para prevenir problemas e garantir direitos”⁶⁵.

Atualmente, fala-se de três grandes sistemas de registros de imóveis, - romano, francês e germânico, numa visão didática. Já, Victor Hugo Tejerina VELÁSQUEZ⁶⁶, de forma mais aprofundada, apresenta os seguintes, no que tange à propriedade imóvel, mencionando que no mundo contemporâneo há pelo menos três modos de conceber a transferência da propriedade: a) Transmissão do domínio *solo consensu* b) Transmissão pelo sistema registral, em que o título é abstraído (absorvido) pelo modo de adquirir e c) Transmissão em que o título e o modo de adquirir produzem efeitos diversos. Entretanto, em função dos efeitos da publicidade imobiliária, os sistemas assim classificam-se: a) Os sistemas adjetivos integrados pelo sistema francês e os que o seguem, como o italiano; b) Os sistemas substantivos, como o alemão, suíço e australiano e c) Os sistemas relativos, como o espanhol e seus seguidores. Nesse aspecto, tem-se que são sistemas de registros de imóveis no Direito Comparado: a) O francês, ou sistema da transcrição; b) O alemão, ou da inscrição constitutiva e c) O australiano, ou conhecido como sistema de Ata Torrens.

Por aqui, nosso interesse e objeto de estudo é o sistema de registro de imóveis na perspectiva de dois dos grandes sistemas jurídicos: romano-germânico e o *common law*. Desta forma, ao nos transportarmos para o “novo mundo”, o Brasil, vemos que o seu sistema se originou do direito lusitano, e ambos se filiam ao chamado grupo continental europeu.

Não obstante a importância do antigo direito ibérico para o direito brasileiro e sua história, é possível perceber a influência, durante mais de três séculos, da permanência das Ordenações Filipinas, de 1603, no Brasil, em matéria de sistema de registro de imóveis, sobretudo pela característica de obrigatoriedade que recai sobre o registro de imóveis brasileiro, além de contribuir para a mudança de concepção de posse e propriedade entre os possuidores, proprietários e terceiros interessados, no antigo Código Civil de 1916 (CCB/1916).

Destarte, o registro de imóveis estabelece o direito de propriedade, com o intuito de garantir a publicidade, autenticidade, eficácia e segurança jurídica, resultando na percepção de que, o registro de imóveis contribui, decisivamente, para a estabilidade social e a justiça.

⁶⁵ ABBAGNANO, Nicola. Dicionário de Filosofia. Trad. Alfredo Bosi. 2. ed. São Paulo: Mestre Jou, 1962.

⁶⁶ VELÁSQUEZ, Victor Hugo Tejerina. *Teoria registral: sistemas de transmissão de propriedade imobiliária*. Curitiba: CRV, 2013, p. 19.

De acordo com Afrânio de CARVALHO⁶⁷, o Brasil possui um sistema de transmissão da propriedade de registro de direitos, em que não se transcreve somente títulos, mas são produzidos efeitos jurídicos aos negócios jurídicos instrumentalizados nos respectivos títulos. “O registro recebe dois efeitos que a lei determina e que um sistema de registro de direitos pode gerar: a fé-pública registral e a legitimação”. O autor explica-nos que, “o primeiro efeito consiste em se atribuir determinando grau de eficácia e higidez ao registro frente a pessoas que não possuam títulos registrados; o segundo refere-se à presunção relativa de que o proprietário possui os direitos publicizados no registro, inclusive com relação à sua extensão”⁶⁸.

O sistema positivado brasileiro, atual Código Civil do Brasil de 2002 (CCB/2002), estabelece nos termos do art. 1.245, § 2^o, aquilo que vem a ser presunção relativa (*juris tantum*). Entretanto, adverte-nos Mónica JARDIM, que em matéria imobiliária, ao contrário, “a posse não confere o direito, conseqüentemente, é necessário que os terceiros sejam informados sobre a situação dos imóveis através de outro meio de publicidade. Tal é conseguido (ou tentado) através do registro, na medida em que a transmissão e a constituição de direitos reais, enquanto não inscritas, são inoponíveis a terceiros”⁷⁰.

Talvez por tal característica, o sistema do Brasil seja considerado modelo de segurança jurídica na América Latina⁷¹, Europa e países asiáticos, tendo sido indicado pelo Banco Mundial como referência para a remodelação dos sistemas registrais do Leste Europeu.

⁶⁷ CARVALHO, Afrânio de. Registro de Imóveis: comentários ao Sistema de registro em face da Lei n. 6015 de 1973, p. 03.

⁶⁸ CARVALHO, Afrânio de. *Registro de Imóveis*: comentários ao Sistema de registro em face da Lei n. 6015 de 1973, p. 03.

⁶⁹ Art 1.245 do CCB/2002: Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

⁷⁰ JARDIM, Mónica. No modelo frances, o registro é mais fraco. Texto publicado na *Revista do SFI*, publicação oficial da Abecip. Edição 21, 2005, p. 32-33. Disponível em: <http://www.ibr.org.br/obras/no-modelo-frances-o-registro-e-mais-fraco>. Acesso em: mar. de 2018.

⁷¹ O sistema registral latino caracteriza-se hoje em dia pela obrigatoriedade da inscrição. Países como França, Itália, Bélgica, Holanda e Luxemburgo são países de registo obrigatório. O que não significa que seja um registo constitutivo. A nível europeu, vigoram sistemas de registo constitutivo na Alemanha e na Áustria, e somente em determinadas zonas de Itália e França. ANGULO RODRÍGUEZ, Luis de; RÍOS, Javier Camacho de los; CUBILLAS, Manuel de Castilha. *Garantías de los derechos reales mediante el sistema de registro y el sistema de seguro - estudio comparativo del sistema de registro de la propiedad español y del sistema norteamericano de seguro de títulos*. Fundacion Beneficientia Et Peritia Iuris, Madrid. 2003, pp. 17. 20.

Nesse contexto, assevera Ricardo DIP⁷² que a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 reconhece os serviços notariais e de registros como funções da soberania política, e o compreende como serviços públicos, resultantes de histórica delegação da soberania política pela contribuição vital que empresta à segurança jurídica.

Também para Mónica JARDIM⁷³, a Lei constitucional do Brasil “determina que os serviços notariais e de registro sejam exercidos em caráter privado por delegação do Poder Público, atuando numa simbiose de interesses públicos e privados, com fulcro no art. 236 da CRFB/1988⁷⁴”. A legislação infraconstitucional abrange, ainda, além da LNR, Lei 6.015/73⁷⁵, as previsões do CCB/2002 (art. 215)⁷⁶ e dos contratos em espécie, bem como as normas estaduais editadas pelas respectivas corregedorias.

Ressalte-se que o CCB/2002 adotou o sistema germânico da propriedade imóvel, embora com feição mais adequada às condições do país, sobretudo, sem prejudicar a

⁷² DIP, Ricardo Henry Marques. *Direito administrativo registral*. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 27. 34.

⁷³ JARDIM, Mónica. *Escritos de Direito Notarial e Direito Registral*. Reimpressão da 1ª Edição. Editora Almedina, 2017.

⁷⁴ Artigo 236 da CRFB/1988: Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

§ 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§ 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. (Regulamento)

§ 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.

⁷⁵ BRASIL, Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm>. Acesso: 18 ago 2017.

⁷⁶ Art. 215. A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena.

§ 1o Salvo quando exigidos por lei outros requisitos, a escritura pública deve conter:

I - data e local de sua realização;

II - reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos hajam comparecido ao ato, por si, como representantes, intervenientes ou testemunhas;

III - nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes e demais comparecentes, com a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento, nome do outro cônjuge e filiação;

IV - manifestação clara da vontade das partes e dos intervenientes;

V - referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato;

VI - declaração de ter sido lida na presença das partes e demais comparecentes, ou de que todos a leram;

VII - assinatura das partes e dos demais comparecentes, bem como a do tabelião ou seu substituto legal, encerrando o ato.

§ 2o Se algum comparecente não puder ou não souber escrever, outra pessoa capaz assinará por ele, a seu rogo.

§ 3o A escritura será redigida na língua nacional.

§ 4o Se qualquer dos comparecentes não souber a língua nacional e o tabelião não entender o idioma em que se expressa, deverá comparecer tradutor público para servir de intérprete, ou, não o havendo na localidade, outra pessoa capaz que, a juízo do tabelião, tenha idoneidade e conhecimento bastantes.

§ 5o Se algum dos comparecentes não for conhecido do tabelião, nem puder identificar-se por documento, deverão participar do ato pelo menos duas testemunhas que o conheçam e atestem sua identidade.

vantagem principal, que é a segurança, força probante do registro, a qual se liga à realidade social e imobiliária do país com base nos fundamentos “segurança jurídica e publicidade”⁷⁷. Posteriormente, em 2017, sucederam-se leis e decretos aplicáveis ao registro de imóveis brasileiro, como o de n. 12.343, de 03.01.2017 que veio instruir a execução dos atos dos registros instituídos pelo Código Civil.

Na França, a aquisição de direitos reais dá-se mediante um consenso entre as partes, suficiente para transferir-se a propriedade. Nesse sistema “a finalidade do registro é dar publicidade perante terceiros, a transferência da propriedade ocorre pelo simples consentimento”⁷⁸. “O registro de documentos apenas se traslada e conserva os contratos privados para proporcionar provas documentais da titularidade, empregadas posteriormente pelos tribunais, que aplicam uma regra de prioridade, estimulando as partes a depositarem o quanto antes seus títulos”⁷⁹.

Dessa forma, no sistema francês, somente se produzem informações, a utilizar-se em momento ulterior. O registro não é pressuposto para que ocorra a constituição, transmissão ou extinção do direito cujo facto jurídico é publicado. De acordo com Mónica JARDIM⁸⁰, a rigor, “o registro, nesse sistema, desempenha uma função declarativa, estando os factos jurídicos sujeitos a registros, sob pena de inoponibilidade”.

Numa efetiva e pontual comparação entre o sistema de registro de imóveis brasileiro com o francês, a grande diferença que se observa entre ambos, por exemplo, é que no francês, “o registro imobiliário não configura direitos reais, sendo realizada a transferência a partir da entrega do título, que ao ser levado a registro ocorre uma mutação

⁷⁷ Vigoram no Brasil, dois sistemas de publicidade registral: o primeiro, o Torrens, atinente somente a imóveis rurais ou para urbanos que já estejam dentro do sistema, o qual atribui presunção absoluta de validade e eficácia, ou seja, presunção *juris et de jure*. O segundo é o sistema comum e obrigatório adotado pelo Código Civil para todos os imóveis (urbanos e rurais) que pode ser atacado porque desfruta da presunção relativa de validade. Este sistema comum é considerado misto, pois combina o título (sistema francês) com o registro (sistema germânico), partindo da premissa de que com o registro do título estará sendo alcançado o efeito do registro, tornando o mesmo público e oponível perante terceiros. RODRIGUES, Marcelo Guimarães. *Tratado de registros públicos e direito notarial*. São Paulo: Atlas, 2014. p. 20

⁷⁸ CENEVIVA, Walter. Registro de imóveis – o sistema alemão e o brasileiro. In: *Registros Públicos* / Ricardo Dip, Sérgio Jacomino, organizadores. 2ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013.

⁷⁹ JARDIM, Mónica. *O sistema registral francês*. In: *Registros Públicos* / Ricardo Dip, Sérgio Jacomino, organizadores. 2ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013. (coleção doutrinas essenciais: direito registral; v. 1)

⁸⁰ JARDIM, Mónica. *Escritos de Direito Notarial e Direito Registral*. Reimpressão da 1ª Edição. Editora Almedina, 2017.

jurídica real, transferindo-se a propriedade ao adquirente e conseqüentemente, está oponível a terceiros”⁸¹. Com o registro, a transferência de propriedade se torna pública, o que gera uma total segurança ao adquirente.

Em Portugal, o sistema atual de registro de imóveis encontra-se disposto no Código do Registo Predial. Pela regra geral, há um prazo de 30 dias para que os sujeitos intervenientes procedam ao registro. Caso não o façam no prazo referido, “devem entregar o emolumento em dobro”, conforme art.º 8º - D n.º 1 do CCP/1966⁸². Em 2008, com a introdução do Dec.-lei 116⁸³, os modos de requisição dos registros foram alargados: além da apresentação pessoal e pelo correio, os registros passam a poder ser apresentados por via electrónica, por telecópia e por “via Imediata”⁸⁴. Estes modos de pedido são regulados no artigo 41º a 42º-A do CR Predial e pela Portaria 621/2008, de 18 de julho.

Ainda, de acordo com José de Oliveira ASCENÇÃO⁸⁵, antes do referido Dec.-Lei, o registro predial era aparentemente facultativo, sendo, na realidade, um ónus ou, nas palavras de alguns, indiretamente obrigatório. “O sistema português trata-se de um sistema de natureza pública”⁸⁶, visto que não há incentivo privado na sua constituição face aos custos de manutenção e à necessidade de uniformidade nos registros e da sua publicidade.

Localmente, conforme Mónica JARDIM⁸⁷, são “as conservatórias do Registro Predial que possuem tal função, estando ligadas a um serviço central comum, a Direcção Geral de Registos e Notariado, dependente do Ministério da Justiça”⁸⁸. Entretanto, seja qual for o modelo de aquisição de registro, este se fundamenta no princípio da publicidade da situação jurídica dos prédios (rústicos e urbanos) para a “segurança do comércio imobiliário”⁸⁹.

⁸¹ JARDIM, Mónica. O sistema registral francês. In: Registros Públicos / Ricardo Dip, Sérgio Jacomino, organizadores. 2ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013. (coleção doutrinas essenciais: direito registral; v. 1)

⁸² ASCENÇÃO, José de Oliveira. *Direito Civil Reais*, 5.ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 1993, p. 337

⁸³ Do Dec.-Lei 116/2008 resulta que o registro predial passa a ser dominado pelos princípios da obrigatoriedade e da oficiosidade (novos arts. 8-A a 8-D e nova redacção do n.º 1 do art. 8 do CRPredial)

⁸⁴ JARDIM, Mónica. *Escritos de Direito Notarial e Direito Registral*. Reimpressão da 1ª Edição. Editora Almedina, 2017.

⁸⁵ ASCENÇÃO, José de Oliveira. *Direito Civil Reais*, 5.ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 1993, p. 337

⁸⁶ JARDIM, Mónica. *Efeitos substantivos do Registo Predial - Terceiros para efeitos do Registo Predial*. (tese de doutoramento) Reimpressão da edição de 2013, Editora: Almedina, 2015.

⁸⁷ JARDIM, Mónica. *Escritos de Direito Notarial e Direito Registral*. Reimpressão da 1ª Edição. Editora Almedina, 2017.

⁸⁸ JARDIM, Mónica. *Efeitos substantivos do Registo Predial - Terceiros para efeitos do Registo Predial*. (tese de doutoramento) Reimpressão da edição de 2013, Editora: Almedina, 2015.

⁸⁹ JARDIM, Mónica. *Efeitos substantivos do Registo Predial - Terceiros para efeitos do Registo Predial*. (tese de doutoramento) Reimpressão da edição de 2013, Editora: Almedina, 2015.

De toda sorte, o registro imobiliário teve, em Portugal, uma notória reestruturação legal e de desempenho. “Atualmente possui um caráter mais fidedigno e um valor jurídico diferentes dos existentes até à entrada em vigor do atual Código do Registo Predial e suas alterações, que potenciou o aumento da segurança no comércio jurídico de bens imóveis”. Sobretudo, passou a entender não ser bastante publicitar *erga omnes* a situação jurídica dos prédios, mas também, complementar, no sentido de o registro ter em vista obter “a segurança do comércio jurídico imobiliário” (art. 1º)⁹⁰.

Neste sentido, resulta que o sistema português não é típica e unicamente declarativo, mas sim, constitutivo, embora este constitutivo não tenha o mesmo sentido germânico. Pode-se qualificá-lo como semi-constitutivo, por ter necessariamente de ser justificado pelo notário ou mesmo declarado judicialmente para efeitos do registro, conforme art.º. 408º CC⁹¹, sendo que “na ordem jurídica portuguesa ainda não se estabeleceu o princípio de que a escritura seja apenas uma condição de ser proprietário, como acontece na Alemanha, quer no Brasil”⁹².

A este respeito, no entanto, Mónica JARDIM⁹³ considera que o registro em Portugal não figura como “semi-constitutivo, mas sim, consolidativo da eficácia *erga omnes* que decorre do título (decisão judicial; escritura; etc.)”. Lá, a oponibilidade *erga omnes* – adquirida à margem do registro, consolida-se em definitivo perante certos e determinados terceiros, após a respectiva inscrição registral, obtida com prioridade. O atual Código de Registo Predial, em seu artigo 5º, estabelece que “os fatos sujeitos a registros só produzem efeitos contra terceiros após a data do registro”. Nesses termos, é aquilo que entendemos como “inoponibilidade do negócio não registrado”⁹⁴.

⁹⁰ Artigo 1º do Código do Registo Predial: Fins do registo - O registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário. PORTUGAL, Código do Registo Predial. Disponível em: <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/docs-legislacao/codigo-do-registo-predial/>. Acesso em jan. 2018.

⁹¹ Art. 408º - (Contratos com eficácia real) 1. A constituição ou transferência de direitos reais sobre coisa determinada dá-se por mero efeito do contrato, salvas as exceções previstas na lei. 2. Se a transferência respeitar a coisa futura ou indeterminada, o direito transfere-se quando a coisa for adquirida pelo alienante ou determinada com conhecimento de ambas as partes, sem prejuízo do disposto em matéria de obrigações genéricas e do contrato de empreitada; se, porém, respeitar a 101 frutos naturais ou a partes componentes ou integrantes, a transferência só se verifica no momento da colheita ou separação.

⁹² JARDIM, Mónica. *Efeitos substantivos do Registo Predial - Terceiros para efeitos do Registo Predial*. (tese de doutoramento) Reimpressão da edição de 2013, Editora: Almedina, 2015.

⁹³ JARDIM, Mónica. *Efeitos substantivos do Registo Predial - Terceiros para efeitos do Registo Predial*. (tese de doutoramento) Reimpressão da edição de 2013, Editora: Almedina, 2015.

⁹⁴ JARDIM, Mónica. *Efeitos substantivos do Registo Predial - Terceiros para efeitos do Registo Predial*. (tese de doutoramento) Reimpressão da edição de 2013, Editora: Almedina, 2015.

Em Espanha, a doutrina considera seu “sistema registral um dos mais aperfeiçoados do mundo”⁹⁵, dado que, “uma vez adotado o princípio da fé pública registral, protege plenamente aquele que entabula um negócio jurídico, confiando no conteúdo dos assentos”⁹⁶. Neste sistema, existe uma influência marcante do sistema germânico. O registro não valida os atos e os contratos nulos. Ele é presumido, preciso e válido e suas entradas permanecem sob a custódia dos tribunais. Também reforça a presunção de posse em favor da pessoa registrada como proprietária, cujo propósito é refletir a realidade dos fatos a que dá publicidade.

No sistema registral imobiliário espanhol, tal como no sistema português, por força do art. 145 da Lei Hipotecária espanhola⁹⁷, a constituição e transmissão do direito real não depende da inscrição. As transferências da propriedade operam-se mediante a tradição, sendo despicienda a realização do registro. Nesse sistema, o imóvel é o elemento organizador do registro, sistema do fólho real, cujos registros se efetuam em um livro, conforme o art. 243 da Lei Hipotecária espanhola. Vale dizer que “o sistema espanhol, apesar de declarativo, concede uma forte tutela aos terceiros”⁹⁸.

Ao se comparar o sistema espanhol com o do Brasil, aquele se diferencia do brasileiro, uma vez que os registros são realizados em folhas avulsas (fichas) e não especialmente em livros encadernados. Todavia, semelhantemente ao sistema brasileiro, o sistema espanhol outorga uma ampla proteção ao terceiro, confiando no que consta no álbum imobiliário, bem como igualmente o protege daquilo que não consta no Registro⁹⁹.

Na Alemanha, para que seja realizada a transferência de propriedade é necessária a realização de um exame prévio do título pelos Juízes do registro imobiliário. Somente após isto, tem-se a presunção absoluta de que aquele imóvel pertence ao vendedor e que a

⁹⁵ DÍAZ, José Poveda. *El registro de la propiedad español y las recomendaciones del banco mundial*. In: Registros Públicos / Ricardo Dip, Sérgio Jacomino, organizadores. 2ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013. (coleção doutrinas essenciais: direito registral; v. 2)

⁹⁶ JARDIM, Mónica. *Efeitos substantivos do Registo Predial - Terceiros para efeitos do Registo Predial*. (tese de doutoramento) Reimpressão da edição de 2013, Editora: Almedina, 2015.

⁹⁷ Artículo 145 - Para que las hipotecas voluntarias queden válidamente establecidas, se requiere: Primero. Que se hayan constituido en escritura pública. Segundo. Que la escritura se haya inscrito en el Registro de la Propiedad. ESPANHA, Lei 13/2015, de 24 de junho, que reformou a Lei Hipotecária (registrária) aprovada pelo Decreto de 08 de fevereiro de 1946, consolidando a Lei de Cadastro Imobiliário aprovada pelo Real Decreto Legislativa 1/2004, de 05 de março. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453>.

⁹⁸ JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial, Terceiros para Efeitos de Registo*. Coleção Teses, Edições Almedina, Coimbra, 2013, pp. 175.

⁹⁹ JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial, Terceiros para Efeitos de Registo*. Coleção Teses, Edições Almedina, Coimbra, 2013, pp. 175.

transferência irá se realizar. De acordo com Mónica JARDIM¹⁰⁰, “vigora o sistema registral do modo”, entendido como um sistema cujo efeito real não depende, por qualquer forma, do negócio obrigacional em que se manifesta a vontade de atribuir e adquirir o direito real sobre o imóvel. No referido sistema, “o efeito real depende de um acto ad hoc de produção, sendo por isso, de efeito constitutivo”. Destarte, “o que ocorre no direito Alemão, é uma superioridade incontestável, havendo a existência de livros fundiários, nos quais ficam cadastradas todas as propriedades alemãs e seus proprietários anteriores”¹⁰¹.

A grande distinção entre o sistema do Brasil e o da Alemanha é que, no brasileiro, qualquer pessoa interessada pode requerer o registro, enquanto no sistema alemão “há a necessidade de um acordo mútuo entre as partes”¹⁰². No sistema brasileiro, o registro, apesar de ter como princípio a fé pública, admite colocar em dúvida algum erro eventual, o que não é possível no sistema germânico, uma vez que este, “a favor de terceiros, adota a presunção absoluta de veracidade para os registros praticados”¹⁰³.

Ainda assim, o sistema adotado no Brasil apresenta uma semelhança com o da Alemanha. Neste, também existe um título que deve ser levado a um órgão que o recebe e dá-lhe a publicidade, constituindo a mutação jurídico-real. Não obstante essa semelhança, o sistema registral ou de tutela de terceiros é bastante diverso. No sistema germânico, uma vez inscrito o título, “para um terceiro a presunção é absoluta”¹⁰⁴ (*juris et de jure*) da propriedade, diferentemente do que ocorre no direito brasileiro, onde a presunção é relativa (*juris tantum*) nos termos do § 2º do artigo 1.245.

Em contrapartida, no acima referido sistema francês “basta o título para que o domínio seja transferido”¹⁰⁵. “Um só título gera direitos obrigacionais e reais”.

No Brasil, “enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como

¹⁰⁰ JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial, Terceiros para Efeitos de Registo*. Coleção Teses, Edições Almedina, Coimbra, 2013, pp. 175.

¹⁰¹ CENEVIVA, Walter. Registro de imóveis – o sistema alemão e o brasileiro. In: *Registros Públicos* / Ricardo Dip, Sérgio Jacomino, organizadores. 2ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013.

¹⁰² JARDIM, Mónica. O sistema registral germânico. In: *Registros Públicos* / Ricardo Dip, Sérgio Jacomino, organizadores. 2ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013.

¹⁰³ CENEVIVA, Walter. Registro de imóveis – o sistema alemão e o brasileiro. In: *Registros Públicos* / Ricardo Dip, Sérgio Jacomino, organizadores. 2ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013.

¹⁰⁴ JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial, Terceiros para Efeitos de Registo*. Coleção Teses, Edições Almedina, Coimbra, 2013, pp. 175.

¹⁰⁵ JARDIM, Mónica. O sistema registral germânico. In: *Registros Públicos* / Ricardo Dip, Sérgio Jacomino, organizadores. 2ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013. (coleção doutrinas essenciais: direito registral; v. 1)

dono do imóvel”¹⁰⁶. Exceção a esse preceito é o registro de torrens para imóveis rurais, regulado pelos artigos 277 e seguintes da Lei de Registros Públicos, onde depois de determinado procedimento que inclui a notificação de confrontantes e publicação de editais, prolata-se a sentença, a qual depois de registrada, outorga à propriedade presunção absoluta. Em todo caso, Mónica JARDIM¹⁰⁷ adiciona que, “a grande diferença entre os sistemas não passa pela presunção, - que funciona a favor do titular registal, mas sim pela protecção concedida a terceiros”.

Nos Estados Unidos vigora um sistema jurídico de *common law*, em dois modelos distintos: o sistema de Registro de Documentos, os chamados “Recording of Deeds”¹⁰⁸ e o sistema do “Registro Torrens. Por lá, o notário é um simples “produtor” de depoimentos tomados em sua presença, e, por tal não oferece nenhum grau de segurança jurídica ao negócio realizado. No negócio imobiliário, é praxe promover a verificação (por advogados e grandes conglomerados) de documentos que comprovem a boa origem do imóvel, os quais podem ser consultados pelo interessado em adquiri-lo. Se este decidir fazer a compra, deve contratar um seguro que garanta a operação. Entretanto, há Estados, a exemplo de Massachusetts, que adotam, para o registro de imóveis, o *Sistema Torrens*¹⁰⁹.

Pode-se observar que, “o registro imobiliário é uma instituição universal encontrada em todos os países desenvolvidos do mundo, incluindo o Leste europeu”¹¹⁰, que o extinguiu ao passarem por uma economia planificada, e, hoje, já adotam o sistema de registro de imóveis da Europa ocidental e também do Brasil. Espanha, Alemanha, Portugal, França,

¹⁰⁶ BRASIL, Lei 10.406, Código Civil de 2002. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br?q=Art.+1245>. Acesso em jan. 2018.

¹⁰⁷ JARDIM, Mónica. O sistema registral germânico. In: Registros Públicos / Ricardo Dip, Sérgio Jacomino, organizadores. 2ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013. (coleção doutrinas essenciais: direito registral; v. 1)

¹⁰⁸ Recording of Deeds corresponde a um método pelo qual a propriedade é adquirida através de um procedimento judicial. Todos que possuam interesse na propriedade são notificados do procedimento e lhes é dada a oportunidade de afirmarem suas pretensões. Após a audiência, a Corte expede um certificado de propriedade, o qual é similar ao de um automóvel para a pessoa havida como proprietária. Todos os gravames estão presentes no título equando a propriedade é vendida, o título é transferido ao comprador juntamente com a escritura. CROSS, Frank B.; MILLER, Roger Leroy. The legal environment of business: text and cases – Ethical, regulatory, global, and corporate issues. 8. ed. Mason: South – Western College, 2011. p. 581.

¹⁰⁹ O Registro Torrens é uma modalidade de sistema registral de propriedade imóvel rural que surgiu na segunda metade do século XIX e que leva o nome de seu idealizador Robert Richard Torrens. Cujo escopo primaz e dar certeza, aos proprietários de terras, de suas propriedades, com um grau de confiabilidade que evitaria posteriores indagações com relação a delimitações da área do imóvel, suas confrontações e, principalmente, de seu domínio. O Registro Torrens possui como benefício, em favor de seu proprietário, a conferência de presunção juris et de jure, isto é, a presunção absoluta de domínio. CARVALHO, Afrânio de. *Registro de Imóveis: comentários ao Sistema de registro em face da Lei n. 6015 de 1973*, p. 03.

¹¹⁰ ARRUÑADA, Benito. Organização do registro da propriedade em países em desenvolvimento. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, ano 27, n. 56, jan.-jun. 2004, p. 139-59

Estados Unidos, além do Brasil, todos possuem uma estrutura de tutela de direitos relativos à propriedade que se encontra em toda a parte como sistema registral, devido à imensa importância de um sistema de registros imobiliários¹¹¹.

1.3 Função econômica e natureza jurídica de registro de imóveis

O estudo a respeito dos sistemas de registro existentes, seja nos sistemas jurídicos de matriz romano-germânico como nos da *common law*, passa inexoravelmente pela função e natureza jurídica a respeito do sistema registral imobiliário. E é neste sentido que se aborda a temática, com a finalidade de contribuir para o debate e o aprofundamento do tema.

Assim, a partir da análise até aqui realizada, sobretudo no que diz respeito aos modelos de sistema de registros de imóveis existentes, é possível destacar, com efeito, que, enquanto instituição universal, o sistema registrário se encontra em todos os países desenvolvidos do mundo, distinguidos e classificados basicamente em três modelos:

- a) Registro de documentos;
- b) Contratação privada;
- c) Registro de direitos.

Destarte, no sentido de fomentar o debate, trazemos à baila a posição classificatória da doutrinadora Mónica JARDIM¹¹², que adota terminologia distinta para os sistemas de registros de imóveis, a quem denomina de tipos. Dentro dessa perspectiva, há sistemas registrais que têm como efeito a mera inoponibilidade e são conhecidos como sistemas de proteção fraca ou mínima. De modo geral, são os sistemas de registros de documentos. Por outro lado, há sistemas registrais que, além da mera inoponibilidade, se caracterizam como sistemas de proteção forte ou máxima. São os sistemas de registros de direitos.

Exemplifica a doutrinadora, que os sistemas da família registral francesa, ou sistema de transcrição, ou ainda, os sistemas de documentos, refletem esse tipo, que definiu como “sistemas de proteção mínima, dado que o sistema não visa proteger o terceiro”. Assim, quando um fato jurídico é efetivamente registrado, quer a inscrição assuma o papel

¹¹¹ CENEVIVA, Walter. Registro de imóveis – o sistema alemão e o brasileiro. In: *Registros Públicos* / Ricardo Dip, Sérgio Jacomino, organizadores. 2ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013.

¹¹² JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial, Terceiros para Efeitos de Registo*. Coleção Teses, Edições Almedina, Coimbra, 2013, pp. 175.

de *modus acquirendi* do registro constitutivo, quer assuma uma função declarativa do registro consolidativo, pode ser considerada a classificação de sistema registral apresentada.

Mónica JARDIM¹¹³ alerta, outrossim, que “nos sistemas jurídicos europeus de *civil law*, o registro não se apresenta como condição suficiente para a ocorrência de mutação da situação jurídica-real existente” contrariamente aos países de *common law* onde o registro, além de ser constitutivo, pode assumir condição suficiente para a ocorrência de mutação da situação jurídica-real existente.

Acrescenta, a doutrinadora, que o sistema do modo não se reduz à inscrição, e, para que seus efeitos se produzam, há que ocorrer um contrato real. É o caso do sistema que vigora na Alemanha, Áustria e Suíça (nestes dois últimos países o sistema é de título e modo). No sistema espanhol vigora “um sistema em que o modo é a tradição da coisa e não o registo”¹¹⁴. No Norte de Itália onde o assento registral é constitutivo, caracterizando-se como sistema de proteção forte ou máxima.

Ainda, segundo Mónica Jardim, “nos sistemas de título e modo complexo, os efeitos reais supõem um negócio obrigacional + um negócio real + inscrição se imóvel ou entrega da coisa se móvel. Exemplos: Áustria e Suíça. E a tutela é forte”¹¹⁵. Explana-nos que nos sistemas de título e modo simples, que vigoram em países como Espanha, Itália (pequena parte do território), Holanda, Grécia e Brasil, o título possui efeitos obrigacionais e reais, mas acompanha-se do sistema de modo, o qual tem em causa, o registo para os imóveis ou a entrega da coisa, se nesses estiverem coisas móveis¹¹⁶.

No sistema de título que vigora em Portugal, França, Bélgica e na maioria da Itália, o registro não é, em regra, condição necessária nem suficiente, de maneira que a função do registro é declarativa, consolidando-se a oponibilidade *erga omnes* perante certos e determinados terceiros.

Mutatis mutandis, ao voltarmos à classificação de Mónica JARDIM¹¹⁷, com a qual, aliás, somos concordantes, cumpre esclarecer que na primeira classificação, que se

¹¹³ JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial, Terceiros para Efeitos de Registo*. Coleção Teses, Edições Almedina, Coimbra, 2013, pp. 175.

¹¹⁴ JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial, Terceiros para Efeitos de Registo*. Coleção Teses, Edições Almedina, Coimbra, 2013, pp. 175.

¹¹⁵ JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial, Terceiros para Efeitos de Registo*. Coleção Teses, Edições Almedina, Coimbra, 2013, pp. 175.

¹¹⁶ JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial, Terceiros para Efeitos de Registo*. Coleção Teses, Edições Almedina, Coimbra, 2013, pp. 175.

¹¹⁷ JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial, Terceiros para Efeitos de Registo*. Coleção Teses, Edições Almedina, Coimbra, 2013, pp. 175.

denominou de Registro de Documentos, apenas se trasladam e conservam os contratos privado para proporcionar provas documentais da titularidade, empregadas posteriormente pelos tribunais, os quais aplicam a regra de prioridade, estimulando as partes a depositarem o quanto antes seus títulos.

Seja qual for o modelo adotado no país, “o direito de propriedade exerce-se contra todos (*erga omnes*)”¹¹⁸, de forma que esta característica se torna uma das bases sólidas dos negócios imobiliários, sobretudo, pela segurança e pela confiabilidade transmitidas pelo registro, capaz de dar estabilidade nas relações entre os participantes dos múltiplos negócios realizados nessa área.

Com efeito, o objetivo principal do registro imobiliário “é o imóvel e os direitos e atos a ele relativos, o que, desta forma passou a ter função essencial para o direito, visto que a finalidade do sistema registral imobiliário é o assentamento de títulos públicos e privados, dando a eles oponibilidade a terceiros através da publicidade dos atos, visando garantir a eficácia, o controle, a segurança e a autenticidade dos negócios jurídicos”¹¹⁹.

Também Espanha e Alemanha compartilham desse sistema¹²⁰. No sistema alemão, por exemplo, o título cria a obrigação de se transferir o domínio, e o registro constitui a transferência e aquisição da propriedade. Todavia, diferentemente do sistema do Brasil, a presunção a favor de terceiro, no sistema alemão, é *juris et de jure* do domínio da pessoa que tem o imóvel registrado em seu nome, salvo se for contestada a inscrição por inexatidão, ou se esta for de conhecimento do adquirente. Já no Brasil a presunção é *juris tantum*¹²¹.

Quanto ao sistema de Espanha, também conhecido como declarativo, ele se consubstancia com independência do registro. Exige-se, além do título a tradição¹²². “A chave mestra do registro espanhol são os efeitos conferidos a quem adquire o imóvel a título oneroso e esteja de boa-fé; daí porque, define-se como um sistema moderno com ampla

¹¹⁸ CENEVIVA, Walter. Registro de imóveis – o sistema alemão e o brasileiro. In: *Registros Públicos* / Ricardo Dip, Sérgio Jacomino, organizadores. 2ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013.

¹¹⁹ SANT’ANNA, Gilson Carlos. *Fatos históricos e jurídicos determinantes da configuração contemporânea dos serviços notariais*. In: *Registros Públicos* / Ricardo Dip, Sérgio Jacomino, organizadores. 2ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013. (coleção doutrinas essenciais: direito registral; v. 7)

¹²⁰ JARDIM, Mônica. O sistema registral germânico. In: *Registros Públicos* / Ricardo Dip, Sérgio Jacomino, organizadores. 2ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013. (coleção doutrinas essenciais: direito registral; v. 1)

¹²¹ JARDIM, Mônica. *O sistema registral germânico*. In: *Registros Públicos* / Ricardo Dip, Sérgio Jacomino, organizadores. 2ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013. (coleção doutrinas essenciais: direito registral; v. 1)

¹²² GARCIA, J. M. GARCIA. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Tomo I, Civitas, 1988, p. 337.

proteção ao terceiro adquirente de boa-fé”¹²³. Em vista disso, observa-se que antes da inscrição existe uma forte depuração dos direitos reais, aplicando-se princípios registrários como o da prioridade, trato sucessivo, rogação etc. Em todo caso, os direitos somente são inscritos quando o registrador determina que eles não ferem nenhum outro direito real.

No sistema francês, bem como no italiano, o título é suficiente para a transferência do domínio, sendo desnecessária a tradição ou o registro. “O intuito do registro, neste sistema, é tornar os atos públicos e oponíveis a terceiros. No entanto, não possui presunção absoluta”¹²⁴.

Na Inglaterra, a partir de 2002, o registo predial (proveniente da tradição saxónica e que, portanto, tinha escassos efeitos jurídicos) passou a ser constitutivo.

Em Portugal, o sistema do notariado é o latino, segundo Manuel PEREIRA¹²⁵. “Na sua função está compreendida a autenticação de factos”, conforme art. 1º do Estatuto Notarial português¹²⁶. Entretanto, o notário não é apenas um oficial público, mas também o profissional livre que se revela em vários aspectos do regime uma dupla vertente: por um lado uma vertente privada, e, por outro, uma vertente pública.

A este respeito, o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto¹²⁷, processo n. 406/14.8TBMAI.P1, de 05-12-2016, confirma ser “o notário um jurista a serviço das relações jurídico-privadas, mas ao mesmo tempo é um oficial público que recebe uma delegação da autoridade pública para redigir documentos autênticos dotados de fé pública”. Entretanto, no sistema exercido em Portugal, entre o notário e as partes não se estabelece qualquer vínculo de cariz negocial. “A função do notário não consiste em dar fé a tudo o que

¹²³ JARDIM, Mónica. *A segurança jurídica gerada pela publicidade registal em Portugal e os credores que obtêm o registo de uma penhora, de um arresto ou de uma hipoteca judicial*, Ponencias y Comunicaciones Presentadas al XV Congreso Internacional de Derecho Registral, Madrid, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2007, p. 189.

¹²⁴ GARCIA, J. M. GARCIA. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Tomo I, Civitas, 1988, p. 337.

¹²⁵ PEREIRA, M. Gonçalves. *Notariado e Burocracia*. Coimbra: Coimbra Editora, 1994, pp. 27 a 33.

¹²⁶ Artigo 1º do Estatuto Notarial -

1 O notário é o jurista a cujos documentos escritos, elaborados no exercício da sua função, é conferida fé pública.

2 O notário é, simultaneamente, um oficial público que confere autenticidade aos documentos e assegura o seu arquivamento e um profissional liberal que actua de forma independente, imparcial e por livre escolha dos interessados.

3 A natureza pública e privada da função notarial é incindível.

¹²⁷ PORTUGAL, Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, processo n. 406/14.8TBMAI.P1, de 05-12-2016. Disponível em: <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/>.

veja ou oíça, seja válido ou nulo, mas em dar fé em conformidade com a lei”¹²⁸, competindo-lhe, por isso, o controle da legalidade do negócio.

Ainda, nessa perspectiva, ensina Velázquez, que no sistema francês também conhecido como *solo consensu*, a transmissão da propriedade se dá em razão do consentimento legitimamente manifestado, e não em razão da posse, ou do registro. Por este motivo, “o sistema francês, confere ênfase total ao título”¹²⁹.

No sistema australiano, ou Torrens, tem-se o título constitutivo de propriedade proveniente diretamente da Coroa Britânica¹³⁰.

No sistema inglês, inspirado no sistema Torrens, - “o título não constitui a propriedade, mas garante sua oponibilidade *erga omnes*”¹³¹. Assim, qualquer possuidor de um *freehold*, ainda que não possua título algum, pode solicitar inscrição de sua posse, que se converte em inscrição de propriedade pelo transcurso de doze anos e o registro transmite-se obrigatoriamente. Todavia, embora se publiquem a propriedade e a posse, não há identificação nem individualização, não trazendo segurança jurídica necessária às transações imobiliárias.

Nomeadamente quanto a sua função econômica, tem-se que, basicamente seu objeto “é reduzir assimetrias de informação, incertezas e custos de transação dos atributos jurídicos dos bens transacionados, atores econômicos, contratos e outros atos jurídicos e da vida civil”¹³². Bem por isso, o sistema notarial e de registro é fundamental para o nível de segurança jurídica existente em uma economia, sobretudo porque essa segurança, tão necessária ao crescimento econômico, está relacionada à formação de direitos de propriedade mais sólidos e mais bem especificados.

Tendo sido assim demonstrada a natureza jurídica do sistema de registro em alguns sistemas de registro imobiliários para além de sua função econômica, passaremos à análise doutrinária da relação existente entre os sistemas de registros e os princípios do sistema

¹²⁸ LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. *A responsabilidade do gestor perante o dono do negócio no Direito Civil Português*, 1990, p. 281. Disponível em: <https://portal.oa.pt/upl/%7B5e608b30-f4b6-485d-8e5e-98c353a785d5%7D.pdf>

¹²⁹ JARDIM, Mónica. *O sistema registal francês*. In: *ARS IVDICANDI, Estudos em homenagem ao Prof. Doutor Manuel Henrique Mesquita*, vol. I, *Boletim da Faculdade de Direito, STVDIA IVRIDICA 95, AD HONOREM – 4*. Coimbra, Coimbra Editora, 2009, p. 967.

¹³⁰ VELÁSQUEZ, Victor Hugo Tejerina. *Teoria registral: sistemas de transmissão de propriedade imobiliária*. Curitiba: CRV, 2013.

¹³¹ JARDIM, Mónica. *Escritos de direito notarial e direito registal*. Edições Almedina, Coimbra, 2015.

¹³² GUEDES FILHO, Ernesto Moreira. et. al. *Registro imobiliário, registro civil, serviço notarial no Brasil: uma visão econômica*. Disponível em: <http://www.tendencias.com.br/news_files/1_Visao_Economica.pdf> Acesso em jan. 2018.

registrar imobiliário para, ao final, realizar uma correlação com o modelo de sistema adotado em países de matriz romano-germânico e de *common law*, demonstrando as distinções e principais aspectos dos serviços dos registros públicos,.

Relativamente ao Registro, afirma Mónica Jardim que o seu principal efeito é o da oponibilidade e o da inoponibilidade, uma vez que só depois que o fato é registrado, ele será oponível perante terceiros. Vale dizer, uma vez efetuado o registro, este gera o efeito de conhecimento perante todos, e com isso, a publicidade registral protege o titular inscrito perante atos não inscritos.

Torna-se evidente que todos os sistemas registrais têm por escopo dar segurança aos envolvidos e, sobretudo a terceiros, cada um com sua respectiva peculiaridade. Os Registros de direitos no sistema adotado no Brasil, Espanha e Alemanha contêm informações, não dos títulos que ingressam, mas da própria constituição do direito¹³³. Para isso, antes da inscrição, existe uma forte depuração dos direitos reais, aplicando-se princípios registrários, como o da prioridade, trato sucessivo, rogação etc.

Em todos os casos frise-se que os direitos somente são inscritos quando o registrador determina que não afetam nenhum outro direito real. Na busca pela natureza jurídica do instituto, deve-se ter em mente que ela se diferencia nos distintos modelos de sistemas de registros: registro de documentos, contratação privada e registro de direitos.

¹³³ JARDIM, Mónica. O sistema registral germânico. In: Registros Públicos / Ricardo Dip, Sérgio Jacomino, organizadores. 2ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013. (coleção doutrinas essenciais: direito registral; v. 1)

II A RELAÇÃO ENTRE OS SISTEMAS DE REGISTROS DE IMÓVEIS E OS PRINCÍPIOS QUE OS REGEM NO SISTEMA DO CÓDIGO CIVIL ROMANO GERMANO E DE *COMMON LAW*

2.1 Princípios que regem os sistemas de registro imobiliário

Após a análise dos sistemas de registro de imóveis, sobretudo a partir de seus distintos modelos, “o romano, o francês e o alemão”¹³⁴ vimos que o registro surgiu como ferramenta apta e idônea para tornar públicos e salvaguardar os direitos, identificar as situações jurídicas e permitir que o público em geral tenha acesso à informação que dele consta, presumindo-se legalmente que ela é válida e verdadeira, uma vez que o mesmo dá a conhecer os fatos, atos e contratos a quem deles não seja parte nem neles tenha intervindo.

Foi, portanto, neste contexto, de forma geral, que nasceram os registros jurídicos, designadamente o “registro predial” de que nos ocupamos no capítulo anterior. Neste capítulo discorreremos sobre seus princípios, sempre com vista a considerar que a segurança documental, bem como a dos dados constantes dos registros constitui, hoje, infraestrutura absolutamente necessária para o incremento das relações sociais e para o progresso econômico de um país.

Nesse sentido, a eficácia jurídica do registro, principalmente do registro de imóveis, mostra-se condicionada a alguns efeitos relevantes no âmbito dos direitos reais e das relações jurídicas obrigacionais com eficácia diante de terceiros, notadamente pela necessidade pública de conhecer a situação jurídica dos prédios de que é publicitado, e uma garantia de eficácia (para as partes e terceiros) com consequente oponibilidade.

Hoje, observa-se que “a publicidade do conteúdo do documento tornou-se publicitado com a evolução da publicidade, à medida que organizou-se como conhecimento ou cognoscibilidade através dos registros públicos”¹³⁵, e que “uma publicidade que passou a gerar efeitos quanto à cognoscibilidade da existência desses direitos”¹³⁶ tornam públicas

¹³⁴ JARDIM, Mónica. *Sistemas registais*. 2018.

¹³⁵ Conforme arts. 1º, 5º e 7º do Código do Registo Predial. In: PORTUGAL, Código do Registo Predial. Decreto-Lei nº 224/84, de 6 de julho. Disponível em: <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/docs-legislacao/codigo-do-registo-predial/>. JARDIM, Mónica. A segurança jurídica gerada pela publicidade registal em Portugal e os credores que obtêm o registo de uma penhora, de um arresto ou de uma hipoteca judicial, Ponencias y Comunicaciones Presentadas al XV Congreso Internacional de Derecho Registral, Madrid, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2007, p. 189.

¹³⁶ GONZÁLEZ, José Alberto. *Direitos Reais e Direito Registral Imobiliário*, 3.ª ed. rev. p 329.

as situações objeto da publicidade registral, sobretudo, dando “ao registro predial, também denominado de registro imobiliário, registro da propriedade e registro hipotecário, a certeza jurídica da fiabilidade, estabilidade e segurança”¹³⁷.

Evidencia-se, assim, a importância da publicidade do registro de imóveis, que passa a ser um dos mais importantes instrumentos estatais para a consecução do fornecimento de segurança jurídica ao titular do direito de propriedade. A publicidade registral é vista então, conforme alerta José Alberto GONZÁLEZ¹³⁸, como uma função essencial de “aumentar a segurança jurídica no âmbito imobiliário”. Ela garante a segurança das relações jurídicas ao permitir ao interessado ou a qualquer pessoa que possa conhecer o acervo das serventias, o imóvel, suas características, os direitos reais que nele incidem, bem como o nome do proprietário.

Neste viés, vamos considerar a classificação dos sistemas no Direito Comparado: a) o francês, ou sistema de título, conforme arts 1138 e 1583 do CC francês, cuja função do registro é declarativa; b) o alemão, ou da inscrição constitutiva; c) o australiano, ou conhecido como sistema de Ata Torrens, tendo, nestes dois últimos sistemas registrais, que a publicidade é conferida por meio da inscrição ou forma de registro por extração do título¹³⁹.

A enumeração dos princípios gerais do registro de imóveis possibilita uma percepção diversificada, quanto à importância, à extensão e ao alcance do tema. Tais princípios permitem ao legislador e ao intérprete criar institutos e dar a inteligência dos que no sistema se estruturam, o sentido e a aplicação das normas legais que os disciplinam, visando à adaptação e às transformações dos fenômenos socioeconômicos quanto ao resultado da sintetização ou condensação do ordenamento jurídico registral.

Cabe ainda esclarecer que “os referidos não são princípios ou regras gerais de direito, mas tão só de registro, embora aliadas ao serviço das soluções vigentes no domínio do direito substantivo”¹⁴⁰. Nessa perspectiva, resta observar que os princípios registrais são instrumentos normativos, que servem de alicerce a todo o sistema de registro. E, em sendo instrumentos normativos, podemos afirmar que no sistema jurídico brasileiro, a principal

¹³⁷ JARDIM, Mónica. *Escritos de direito notarial e direito registral*. Edições Almedina, Coimbra, 2015.

¹³⁸ GONZÁLEZ, José Alberto. *Direitos Reais e Direito Registral Imobiliário*, 3.^a ed. rev. p 329.

¹³⁹ VELÁSQUEZ, Victor Hugo Tejerina. *Teoria registral: sistemas de transmissão de propriedade imobiliária*. Curitiba: CRV, 2013, p. 19.

¹⁴⁰ PÉDRON, Antônio Pau. *La Publicidad Registral*. ed. do Centro de Estudios Registrales, 2001, p. 269

fonte dos princípios está no Código Civil, Lei n.º 10.406/2002¹⁴¹, Lei n.º 6.015/1973¹⁴² que dispõem sobre os registros públicos, e a Lei 8.935/1994. Já, no sistema português, esses princípios encontram-se, em sua maioria, no Código de Registro Predial, Decreto-lei n.º 305/1983 e no Código Civil português, Decreto Lei 47.344/66.

2.1.1 Princípio da publicidade e seus efeitos nos dois sistemas registrais

Conforme explanado, o registro de imóveis possui diversas finalidades, que se consubstanciam em seus princípios estruturantes, os quais têm como gênese os “princípios gerais do direito”, não obstante distintos da generalidade destes devido à sua aplicabilidade *in loco*.

Referidos princípios são definidos, segundo José Maria Chico Y ORTIZ¹⁴³, como “o conjunto de regras, critérios e ideias que servem de alicerce ao Sistema de Registro Imobiliário de um país, tecnicamente desenvolvidos a partir de sua estrutura jurídica, para consecução das finalidades do órgão registral”. Sendo assim, os princípios registrários têm a finalidade de direcionar e normatizar os atos praticados no serviço registral imobiliário, da sua formalidade escritural, com a finalidade de proporcionar a publicidade dos seus atos.

A este respeito, adiciona Caio Mario da Silva PEREIRA, que “cada sistema jurídico tem os seus princípios específicos relativamente à aquisição da propriedade”. Entretanto nada obsta que o princípio da publicidade, por exemplo, não seja um princípio igualmente encontrado em vários sistemas de registros de imóveis, visto que, como já se observou, para Mónica JARDIM, há sistema que contempla o ato constitutivo da relação jurídica (negócio jurídico) tendo-o, por si só, como hábil a produzir o efeito translativo; outro reclama o título e outro ato para que se aperfeiçoe a aquisição, que é o registro¹⁴⁴.

¹⁴¹ BRASIL, CODIGO Civil Brasileiro: Lei n.º 10.406 de 10 de Janeiro de 2002 [Em linha]. Brasília-DF. [Consult.01. março. 2016]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/m.

¹⁴² BRASIL, LRP – Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/ /inciso-ii-do-artigo-167-da-lei-n-6015-de-31-de-dezembro-de-1973>.

¹⁴³ ORTIZ, José Maria Chico Y. *Seguridad jurídica y revision crítica de los principios hipotecario*. MADRID, Marcial Pons, 1994, p.50.

¹⁴⁴ Mónica Jardim adiciona que também podemos afirmar que os artigos 874º e 879º, ambos do Código Civil remetem-nos para sistema de título, mostrando evidências da “desnecessidade de um qualquer *modus acquirendi*. No entendimento da Autora o art.º e 879º referem-se aos efeitos da compra e venda – transmissão da propriedade, sem que seja exigida um ato “cuja intenção e efeito” seja a transmissão desta. JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial, Terceiros para Efeitos de Registo*. Coleção Teses, Edições Almedina, Coimbra, 2013, pp.413.

Assim, pois, o princípio da publicidade é um princípio geral a todos os registros públicos, e, através dele, considera-se que o registro torna público a todos, o conhecimento dos atos e fatos registrados. Um princípio que, segundo Marcelo Salaroli de OLIVEIRA¹⁴⁵, consiste em “assentos tecnicamente organizados, destinados a promover o conhecimento, por qualquer interessado, da situação jurídica dos bens imóveis, cujo efeito, no mínimo, é a presunção inatacável de conhecimento”.

Evidencia-se, portanto, que o princípio da publicidade nos sistemas registrais imobiliários tem a missão de dar conhecimento à coletividade, interessada ou não, da informação correspondente ao conteúdo do registro, ressalvadas as hipóteses expressamente definidas em lei como sigilosas.

Valter CENEVIVA¹⁴⁶ também se manifesta acerca deste princípio, lembrando-nos que a publicidade registral se desdobra sob dois aspectos, um formal e outro material. Em seu aspecto formal, destina-se a dar conhecimento à coletividade de determinada situação jurídica; em seu aspecto material, refere-se aos efeitos substantivos dela decorrentes, referentes à extinção, modificação ou constituição dos direitos registrados, garantindo a oponibilidade do ato jurídico perante terceiros.

Apresentadas essas notas sobre a distinção acerca dos efeitos decorrentes da publicidade registral imobiliária, esta análise tem salutar importância, uma vez que é a partir dessas premissas que se poderá, com maior facilidade, diferenciar os sistemas registrais imobiliários adotados pelos ordenamentos jurídicos, quais sejam: o privatista, o publicista e o eclético. Na atual era contemporânea, “a importância dos registros públicos têm crescido ainda mais, dada a sua indispensabilidade”¹⁴⁷, visto que é com base na sua existência e na fiabilidade da situação jurídica publicitada, que se oferece e se transmite a necessária confiança aos contraentes. No que se refere a esses sistemas, segundo Antônio PÉDRON¹⁴⁸, “o mais apropriado seria dizer-se que são algo mesclados (estão numa espécie de *tertium genus*), ainda que próximos do sistema declarativo”. Entretanto a todos se dá uma garantia pública essencial para possibilitar a própria realização dos negócios jurídicos e contribuir para o progresso econômico.

¹⁴⁵ OLIVEIRA, Marcelo Salaroli de. *Publicidade Registral Imobiliária*. São Paulo: Saraiva: 2010.

¹⁴⁶ CENEVIVA, Walter. *Lei dos Registros Públicos Comentada*. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2001. p. 35.

¹⁴⁷ JARDIM, Mônica. *Escritos de direito notarial e direito registral*. Edições Almedina, Coimbra, 2015.

¹⁴⁸ PÉDRON, Antônio Pau. *La Publicidad Registral*. ed. do Centro de Estudios Registrales, 2001, p. 269

Já no denominado “sistema de recording”, os demais princípios do registro pormenorizados a seguir não são aplicados com rigor, e, portanto, não oferecem garantia de que os titulares dos direitos sejam realmente os que constam do registro. “São os sistemas de raiz saxónica, embora na Inglaterra vigore um sistema constitutivo”¹⁴⁹.

Não obstante, os sistemas de mera inoponibilidade são aqueles conhecidos como de “registro de documentos”¹⁵⁰, em que a não inscrição do título no sistema registral o torna inoponível ao terceiro que, de boa-fé, o tenha inscrito. São os sistemas de inspiração francesa, como o sistema francês, o italiano, o belga, o argentino e o português.

Assim, no sistema privatista, também denominado consensual, atribui-se à publicidade registral simples força negativa preclusiva, isto é, a publicidade possui meramente o efeito de gerar oponibilidade perante terceiros, pois que, entre as partes, é suficiente o acordo de vontades celebrado para dar existência e constituir o direito real.

Os sistemas de registro de direitos, ou os designados de fé pública, são os que mais fornecem uma publicidade credível, garantindo-se aquilo que é publicitado, de que são exemplos, o alemão, o austríaco, o suíço ou o espanhol. Neste sistema publicista, atribui-se à publicidade o efeito de constituir “o direito a favor de terceiro”¹⁵¹. Outra característica deste sistema é que “eles permitem reduzir ao mínimo a conflitualidade e os denominados custos de transação”¹⁵². São, sobretudo (mas não apenas) os de raiz germânica, subdivididos do seguinte modo: a) O direito que se publicita é o único que existe: sistema germânico e sistema Torrens ou australiano); b) O direito publicado é o único que quem contrata necessita conhecer: sistema espanhol.

Por oportuno, ainda acerca da publicidade registral imobiliária, consignamos que, no direito brasileiro, a transmissão da propriedade reclama o título, que vem em instrumento público ou particular, conforme o valor do imóvel e o modo (a forma a que a lei atribui força para transferir o domínio, no caso, o registro). E por isso, o modo só transfere se o título for justo, consubstanciando o registro uma tradição solene.

¹⁴⁹ JARDIM, Mónica. O sistema registral germânico. In: Registros Públicos / Ricardo Dip, Sérgio Jacomino, organizadores. 2ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013.

¹⁵⁰ JARDIM, Mónica. Sistemas registrais. 2018.

¹⁵¹ JARDIM, Mónica. Sistemas registrais. 2018.

¹⁵² MÉNDEZ Fernando. *La función económica de los sistemas registrales*. Club Siglo XXI, Madrid, 2002, p. 9.

Sobre este aspecto, Mónica JARDIM¹⁵³ adiciona que sistemas como o alemão, suíço, austríaco e o espanhol, por exemplo, “são sistemas dotados de máxima eficácia, visto que concedem uma proteção forte aos terceiros em face do fato registrável”. Isto ocorre porque são sistemas que publicam e garantem titularidades e assim consagram o também princípio da fé pública “a favor de terceiros”¹⁵⁴.

2.1.2 Princípio da força probante ou presunção

Nesse princípio, primeiramente observa-se que “a eficácia do registro apresenta dois aspectos”¹⁵⁵: o primeiro liga-se à formação dos direitos reais, sua constituição, enquanto o segundo se prende à validade, à força probante do direito registrado. Daí resulta que, conforme interpretação do primeiro enfoque, “os registros nos sistemas jurídicos podem ser constitutivos e declarativos; enquanto no segundo enfoque, encontramos o princípio da presunção acerca da sua eficácia”¹⁵⁶. Tem-se, portanto, que o citado princípio registral traz em seu âmago “a proteção do terceiro de boa-fé, posto que garante àquele que efetuou o registro, o domínio do bem registrado, mesmo que sobrevenha a existência de uma nulidade num anterior negócio jurídico”.

No direito germânico, o princípio da fé pública registral é fundamental para o sistema, tanto que a presunção das inscrições imobiliárias contidas nos conservatórios é absoluta, levando uma segurança maior ao comércio imobiliário quando da circulação dos bens registráveis.

Dessa forma, neste sistema, que se “funda na publicidade constitutiva, contempla-se o princípio da fé pública, de forma que, é reiteradamente citado pela doutrina como o mais eficiente”¹⁵⁷. Em ambos os sistemas não se deixam desprotegidos aqueles eventuais prejudicados, que embora não terão para si o imóvel, deverão se socorrer da indenização, a ser paga pelo Estado, na Alemanha, ou por um fundo constituído especialmente para esse fim, na Austrália. No regime jurídico brasileiro, como já visto, o título *per se* não prova o

¹⁵³ JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial, Terceiros para Efeitos de Registo*. Coleção Teses, Edições Almedina, Coimbra, 2013, pp.413.

¹⁵⁴ JARDIM, Mónica. *Sistemas registais*. 2018.

¹⁵⁵ ALMEIDA, Carlos Ferreira. *Publicidade e teoria dos registos*, Almedina, Coimbra, 1966, ISBN 978-972-724-428-7.

¹⁵⁶ JARDIM, Mónica. *Sistemas registais*. 2018.

¹⁵⁷ JARDIM, Mónica. O sistema registral germânico. In: *Registros Públicos / Ricardo Dip, Sérgio Jacomino, organizadores*. 2ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013.

domínio porque a propriedade se adquire pelo registro. Em matéria de aquisição da propriedade imóvel pelo registro, adota-se o do sistema francês, o princípio de registro à vista de um título e o do sistema germânico, o princípio do registro como prova do domínio que, entretanto, induz a uma presunção relativa (*iuris tantum*) e não absoluta (*iuris et de iure*) de propriedade, ficando sempre ressalvada ao verdadeiro dono a prova em contrário. Presume-se pertencente o direito real a quem registrou.

Diferentemente, temos em Portugal, o sistema declarativo, determinando que “a transferência real ocorre quando firmado um contrato, não havendo a necessidade de registro para que ocorra tal transferência”¹⁵⁸. Lembra-nos Mónica JARDIM que “o contrato que é fonte de feitos obrigacionais é a própria fonte dos efeitos reais”. E só nas exceções impostas pela lei a este princípio é que podemos falar num efetivo sistema de “título e modo”. Contudo, para que este direito se torne oponível perante terceiro, é necessário que se proceda ao registro, conforme o art. 122 do CRP¹⁵⁹, art. 5º, n. 4 do CRP¹⁶⁰, art. 291 do CC¹⁶¹ e art. 17, n. 2 do CRP¹⁶².

Assim, a fé pública em Portugal surge mais como efeito dos registros do que propriamente como princípio, já que a presunção relativa do conteúdo dos assentos registrais e a possibilidade de declarar-se nulo um registro tornam o direito de terceiros de boa-fé mais fragilizado que no direito germânico.

Já, no Brasil, que abriga a fé pública registral como princípio, “necessita-se do registro para que ocorra a transferência do direito real, contudo a presunção do conteúdo é

¹⁵⁸ JARDIM, Mónica. O sistema registral germânico. In: Registros Públicos / Ricardo Dip, Sérgio Jacomino, organizadores. 2ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013.

¹⁵⁹ Art. 122 do Código de Registro Predial - Efeitos da retificação - A retificação do registro não prejudica os direitos adquiridos a título oneroso por terceiros de boa fé, se o registro dos factos correspondentes for anterior ao registro da retificação ou da pendência do respetivo processo. PORTUGAL, Código de Registro Predial, Decreto-Lei nº 224/84, de 6 de julho. Disponível em: <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/docs-legislacao/codigo-do-registo-predial/>

¹⁶⁰ Art. 5 Artigo 5.º, n. 4 do - Código de Registro Predial - Oponibilidade a terceiros ... (4) - Terceiros, para efeitos de registro, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si... PORTUGAL, Código de Registro Predial, Decreto-Lei nº 224/84, de 6 de julho. Disponível em: <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/docs-legislacao/codigo-do-registo-predial/>

¹⁶¹ Art. 291 do CC - Artigo 291.º - (Inoponibilidade da nulidade e da anulação) -
1. (...); 2. (...).3. (...)PORTUGAL, Código Civil. 1966. Disponível em: http://bdjur.almedina.net/citem.php?field=item_id&value=970708

¹⁶² Art. 17, n. 2 do CRP - Declaração da nulidade ... (2) - A declaração de nulidade do registro não prejudica os direitos adquiridos a título oneroso por terceiro de boa fé, se o registro dos correspondentes factos for anterior ao registro da ação de nulidade. PORTUGAL, Código de Registro Predial, Decreto-Lei nº 224/84, de 6 de julho. Disponível em: <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/docs-legislacao/codigo-do-registo-predial/>

relativa, podendo os tais serem cancelados devido declaração de nulidade dos mesmos, como nulidades existentes no negócio jurídico que fundou o registro”¹⁶³.

Este sistema apresenta-se musculado no regime jurídico brasileiro, artigo 1245 do seu Código Civil¹⁶⁴, que alberga o princípio em tela, bem como, com outra denominação, o princípio da presunção, também estabelecido pelos arts. 167 a 276, da Lei nº 6.015/73¹⁶⁵.

Em 2015, a Lei 13.097¹⁶⁶ consagrou o denominado princípio da concentração, através do artigo 54, cujo parágrafo único¹⁶⁷ vem dar sentido à atribuição de fé pública aos atos do registrador e de concentração de todas as informações relevantes na matrícula, ao dispor que “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 09 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel”.

O princípio da concentração, portanto “fornece maior segurança jurídica aos negócios imobiliários porque procura garantir que sejam consignadas, também, as informações sobre a existência de ações ajuizadas relativamente ao imóvel, dispensando que

¹⁶³ CENEVIVA, Walter. *Lei dos Registros Públicos Comentada*. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2001. p. 35.

¹⁶⁴ Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. BRASIL. Código Civil Brasileiro, Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em mar. de 2018.

¹⁶⁵ Art. 167 da Lei de Registro Públicos do Brasil - LRP - Lei nº 6.015 de 31 de Dezembro de 1973 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. (Renumerado do art. 168 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975). BRASIL, LRP – Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/inciso-ii-do-artigo-167-da-lei-n-6015-de-31-de-dezembro-de-1973>.

¹⁶⁶ BRASIL, Lei 13.097/2015. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/28387497/artigo-54-da-lei-n-13097-de-19-de-janeiro-de-2015>

¹⁶⁷ Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações: (Vigência)

I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;

II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil;

III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e

IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil.

Parágrafo único. 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.

se tenha de recorrer a outras fontes para a obtenção de informação de capital importância à segura realização das transações imobiliárias”¹⁶⁸.

Isso leva-nos a constatar que, em relação à proteção do terceiro, no Brasil, pós princípio da concentração, o direito do terceiro/credor opõe-se mesmo que não conste da matrícula imobiliária, ou ao que estiver constando na matrícula do imóvel. Assim, “a fé pública registral no Brasil deve ser considerada como efeito do registro em face da fraca proteção que possui aos terceiros de boa-fé, a despeito de ser um sistema constitutivo”¹⁶⁹. Portanto, pelo princípio da concentração temos uma forte proteção ao terceiro de boa-fé.

Ressalte-se que nos sistemas registrais desse grupo, ou seja, no brasileiro, alemão, suíço, austríaco e espanhol, cuja lógica é a de registro enquanto instituição que se destina a dar segurança ao tráfico jurídico imobiliário, por tal deve proteção definitiva àqueles adquirentes de direitos sobre o imóvel, que passaram a ter confiança nas informações ali prestadas. Tal implica, portanto, que o princípio da fé pública registral produz um duplo efeito: “as inscrições são completas ou íntegras e as inscrições são exatas, isto é: para o terceiro, que se beneficia com o referido princípio, a inscrição vale título”¹⁷⁰.

Já no sistema espanhol, o princípio da fé pública constitui-se numa das vigas mestras registrárias e encontra-se no artigo 34 da Lei Hipotecária de 08 de fevereiro de 1946, determinando que “o terceiro que de boa-fé adquira a título oneroso algum direito de pessoa que no Registro apareça com faculdades para transmiti-lo, será mantido na sua aquisição, uma vez que haja inscrito seu direito, ainda que depois se anule ou resolva o outorgante desistir por razões de causas que não constem no mesmo Registro”¹⁷¹. Dessa forma, para estar protegido, deve o proprietário preencher os requisitos constantes do referido artigo.

Entretanto, numa comparação entre o sistema brasileiro e o espanhol, verifica-se que o sistema registrário brasileiro, tecnicamente, não possui o efeito da fé-pública outorgado no sistema espanhol, apenas o da legitimação, analisado a seguir. Não obstante, a

¹⁶⁸ PAIVA, João Pedro Lamana. *Princípio da concentração*. Publicado em 09.09.2013. Fonte: <http://www.anoreg.org.br/index.php?option=com_content&view=article&id=21289:artigo-principio-da-concentracao&catid=32&Itemid=181> Acesso em 11.06.2015.

¹⁶⁹ LEITE, Gisele. *Os princípios cardeais que regem o registro de imóveis*. Disponível em: <http://www.giseleleite.prosaeverso.net/visualizar.php?>

¹⁷⁰ JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial, Terceiros para Efeitos de Registo*. Coleção Teses, Edições Almedina, Coimbra, 2013, pp.413.

¹⁷¹ ESPANHA, Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1946/BOE-A-1946-2453-consolidado.pdf>. Acesso em 2018.

grande maioria dos atos registrários em sentido estrito no Brasil é constitutiva, de forma que a adoção desse efeito seria de suma importância para a sua segurança jurídica.

Também na Itália, seu sistema de registro não consagra, assim como o sistema francês, o princípio da fé pública, diferenciando-se ainda, daquele, porque este sistema não reconhece eficácia retroativa, isto é, a simulação não prejudica o direito de terceiro adquirente de boa-fé, quer isso implique na revogação de atos praticados em prejuízo de credores ou na anulação que se fundar em causa diversa da incapacidade legal. É, assim, distante do sistema francês, visto que, o sistema italiano introduziu a regra do *nemo plus iuris*¹⁷².

Nesse contexto, concordamos com o que afirma José Oliveira ASCENSÃO¹⁷³: O princípio da fé pública é o que melhor define o princípio da legalidade, “a garantia que o registro oferece ao público é tanto maior quanto mais meditada for a admissão dos atos no registro”.

2.1.3 Princípio da legalidade

Igualmente basilar é o princípio da legalidade. Através dele verifica-se a legitimidade do direito do proprietário ou titular do direito real e em decorrência dele cabe ao oficial do cartório registral, “por dever de ofício, examinar a legalidade e a validade dos títulos que lhe são apresentados para registro, nos seus aspectos intrínsecos e extrínsecos”¹⁷⁴.

Luiz Guilherme LOUREIRO¹⁷⁵ diz ainda que “o exame do registrador deve se abster àquelas invalidades que possa perceber pelo mero exame dos títulos, não sendo atribuição sua realizar investigações adicionais”. Sendo assim, no âmbito privado, especificamente no direito registral, o princípio da legalidade corresponde à necessidade de que os documentos

¹⁷² O princípio *nemo plus iuris*, significa que ninguém pode transferir mais direitos do que possa dispor. *nemo plus iuris* é aplicado em situações que um negócio jurídico não pode acontecer se a pessoa que vende/doa/aliena faz com um bem imóvel ou móvel que não seja o real proprietário. Aplica-se também quando um proprietário de imóvel dispõe mais do que a área de seu imóvel, o que não é permitido. LEITE, Gisele. *Os princípios cardiais que regem o registro de imóveis*. Disponível em: <http://www.giseleleite.prosaeverso.net/visualizar.php?>

¹⁷³ OLIVEIRA ASCENSÃO, Efeitos Substantivos do Registo Predial na Ordem Jurídica Portuguesa, in Separata da Revista da Ordem dos Advogados, Ordem dos Advogados Portugueses, Lisboa, 1974, pp. 9.

¹⁷⁴ LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros públicos: teoria e prática*. 4 ed. São Paulo: Método, 2013.

¹⁷⁵ LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros públicos: teoria e prática*. 4 ed. São Paulo: Método, 2013.

que são submetidos a registro reúnam todos os requisitos legais necessários para que possam ser registrados.

O princípio da legalidade no sistema de Portugal encontra-se estabelecido no art. 68º CRP¹⁷⁶, em que o conservador deve apreciar a validade dos atos que constam nos títulos bem como a capacidade dos outorgantes de acordo com títulos e registos anteriores. Assim, “a garantia que o registo oferece ao público é tanto maior quanto mais meditada for a admissão dos atos no registo”. Em vista disso, percebe-se que “o referido princípio vincula a validade do registo à validade do negócio jurídico originário, ou seja, o registo de um título não o expurga de seus vícios”¹⁷⁷.

Ainda em Portugal, o dever de observância da legalidade representa (tão somente) o reconhecimento formal de uma competência já há muito materialmente atribuída ao Notário por via da conjugação de preceitos legais dispersos.

No Brasil, o princípio da legalidade encontra-se previsto nos arts. 198 e 289 da Lei n. 6.015/1973¹⁷⁸. De acordo com este princípio, a validade do registo depende da validade do negócio jurídico que lhe dá origem. A validade da transcrição depende do título causal, cuja invalidade o fulmina. Assim, exige-se que o registrador faça uma análise aprofundada da legalidade do título e demais documentos apresentados, impedindo que atos que atentem à legalidade adentrem ao registo. Ao registrador cabe analisar a legalidade do objeto de registo em conformidade com a Lei de Registros Públicos.

¹⁷⁶ Art. 68.º - Princípio da legalidade. A viabilidade do pedido de registo 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. Portugal, Código do Registo Predial. Decreto-Lei nº 224/84, de 6 de julho. Disponível em: <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/docs-legislacao/codigo-do-registo-predial/>

¹⁷⁷ NALINI, José Renato. *Os princípios do direito registral brasileiro e seus efeitos*. Direito Imobiliário Brasileiro: Coord. Alexandre Guerra e Marcelo Benacchio, São Paulo, v. -, n. -, p.1082-1091, abr./jun. 2011.

¹⁷⁸ 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, obedecendo-se ao seguinte: (Renumerado do art 198 a 201"caput"com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

I - no Protocolo, anotar a o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;

II - após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas;

III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias;

IV - certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título. Art. 289. No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registo fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício. (Renumerado do art. 305, pela Lei nº 6.216, de 1975). BRASIL, Lei nº 6.015 de 31 de Dezembro de 1973 LRP. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/11304560/artigo-289-da-lei-n-6015-de-31-de-dezembro-de-1973>

No sistema de registro francês, embora denominado um sistema de publicidade, o princípio da legalidade, em sentido amplo, não foi recepcionado, visto que se trata de um sistema cuja proteção ao titular inscrito ocorre perante atos não inscritos, o que resulta que também este sistema não consagra o princípio da fé pública. Destarte, o que ocorre é um consenso entre as partes, que se torna suficiente para transferir a propriedade. O registro é realizado tão somente para dar publicidade perante terceiros.

Na Alemanha, o princípio da legalidade está consagrado no parágrafo 29 da GBO¹⁷⁹. Este princípio estabelece a obrigação do responsável pelo registro de impedir que acedam ao registro irregularidades, de modo que deve “o responsável registral manter os livros em concordância com a realidade”¹⁸⁰. Logo, nesse sistema de registro de imóveis, a legalidade delimita-se através de critérios, tais como quando o acordo estiver viciado pela mesma causa de invalidade ou ineficácia do negócio jurídico; ou também, pela exigência da entrega de documentos complementares, ou ainda, pelos limites conhecidos pelo princípio da legalidade.

A esse respeito, Mónica JARDIM¹⁸¹ entende que o controle técnico que um jurista especializado, conservador ou registrador deve desenvolver antes de efetuar o registro por meio da qualificação registral significa “uma proteção maior por meio do controle da legalidade sobre o que acede ao registro, permitindo que o registro se presuma íntegro e exato”.

2.1.4 Princípio da legitimação

Indispensável à segurança jurídica no que tange a matéria registral, o princípio da legitimidade reforça a proteção conferida pela aplicação do princípio do trato sucessivo, visto que é por meio dele que se garante o conteúdo registral, motivo porque também se

¹⁷⁹ § 29 GBO - (1) Uma entrada só deve ser feita se a permissão de registro ou outras declarações exigidas para registro forem comprovadas por documentos públicos ou certificados publicamente. Outros pré-requisitos para registro, a menos que sejam óbvios para o Registro de Terras, exigem prova de documentos públicos.

(2) (caiu fora)

(3) As declarações ou pedidos de uma autoridade com base nos quais o registro deve ser feito devem ser assinados e carimbados ou carimbados. Em vez do selo, uma impressão do selo oficial pode ser impressa ou impressa.

¹⁸⁰ JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial, Terceiros para Efeitos de Registo*. Coleção Teses, Edições Almedina, Coimbra, 2013, pp.413.

¹⁸¹ JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial, Terceiros para Efeitos de Registo*. Coleção Teses, Edições Almedina, Coimbra, 2013, pp.413.

denomina de presunção da veracidade. Portanto, esse princípio consiste em conferir-se aos registros a presunção relativa de veracidade de seu conteúdo, cabendo arguição de nulidade ou anulabilidade por interessado.

No sistema de registro brasileiro, o princípio apresenta-se no art. 1.247 do Código Civil de 2002, com exceções previstas nos arts. 1.817 e 1.827, relativas à hipótese de inoponibilidade de nulidade quando de alienações onerosas feitas aos terceiros de boa-fé de herdeiro aparente.

Em Portugal, adverte Mónica JARDIM¹⁸² que existe um princípio da legitimação consagrado no art. 9.º do CRP, nos termos do qual, quem quiser alienar ou onerar, se não fizer constar como titular registal, não conseguirá que um titular (notário, advogado, solicitador, etc.) dê forma legal ao acto. Este princípio é exclusivo do ordenamento português, angolano e cabo-verdiano, mas conhece exceções, destacando-se os casos de partilha, expropriação, venda executiva, penhora, arresto e os atos de urgência devidamente justificada por perigo de vida do outorgante, conforme previsto no nº 2, do art.9º, do Código Predial¹⁸³.

No sistema alemão, o princípio vem consagrado no parágrafo 891 do seu Código Civil, que estabelece a presunção ilidível de que o registro é íntegro e exato. Esclarece Mónica JARDIM¹⁸⁴ que “uma vez feita a inscrição registral, o titular legitima-se para fazer valer seu direito, podendo, inclusive dispor ainda que não seja o verdadeiro titular”. Isto significa que a posição registral do titular lhe permite usucapir direitos inscritos a seu favor, torná-lo inclusive imunes a prescrições aquisitivas ou extintivas.

Já no sistema francês, o princípio da legitimidade, assim como o da fé pública registral não existe. Acresce-nos, ainda, Mónica JARDIM¹⁸⁵ que “o sistema francês é um

¹⁸² JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial, Terceiros para Efeitos de Registo*. Coleção Teses, Edições Almedina, Coimbra, 2013, pp.413.

¹⁸³ Artigo 9.º Legitimação de direitos sobre imóveis – (...) 2 - Excetuam-se do disposto no número anterior: a) A partilha, a expropriação, a venda executiva, a penhora, o arresto, a apreensão em processo penal, a declaração de insolvência e outras providências ou atos que afetem a livre disposição dos imóveis; b) Os atos de transmissão ou oneração praticados por quem tenha adquirido no mesmo dia os bens transmitidos ou onerados; c) Os casos de urgência devidamente justificada por perigo de vida dos outorgantes. PORTUGAL, Código do Registo Predial. Decreto-Lei nº 224/84, de 6 de julho. Disponível em: <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/docs-legislacao/codigo-do-registo-predial/>

¹⁸⁴ JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial, Terceiros para Efeitos de Registo*. Coleção Teses, Edições Almedina, Coimbra, 2013, pp.413.

¹⁸⁵ JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial, Terceiros para Efeitos de Registo*. Coleção Teses, Edições Almedina, Coimbra, 2013, pp.413.

sistema de publicidade no qual o titular inscrito se encontra protegido perante atos não inscritos, mas não perante a inexistência material do fato jurídico do seu causante”.

2.1.5 Princípio da instância

Este princípio é também conhecido como princípio da rogação, da reserva da iniciativa, o qual aduz que o registrador proceda aos atos de registro ou averbação mediante provocação da parte interessada, conforme disciplina o artigo 13 da Lei n.º 6.015/1973 do Brasil¹⁸⁶, bem como o art. 41º da LRP de Portugal. Em ambos os regimes jurídicos discorre Luiz Guilherme LOUREIRO¹⁸⁷, “a atividade registral depende de provocação: praticam-se os atos do registro por ordem judicial a requerimento do Ministério Público quando a lei o autorizar; e a requerimento verbal ou escrito do interessado”. Sendo, portanto, o requerimento, de modo verbal e acompanhado do título que se pretende registrar.

Contudo, o princípio sofre exceções na legislação portuguesa, quando há o dever de conversão em definitivo do registro de que dependam outros atos (arts. 92, n.º7; 101º, nº 4, 119º, nº3, 148º, nº4 e 149º CRP), quando se verifica o registro de fato simultaneamente com outros (art. 97, nº1 CRP) ou quando o registro implicar no cancelamento de outros registros.

2.1.6 Princípio da continuidade do registro e sua relação ao princípio da fé pública

Este princípio impede o lançamento de qualquer ato registral sem o registro anterior e abriga as referências originárias, derivadas e sucessivas, ou seja, verifica-se toda a cadeia de titularização da inscrição de um imóvel. Serpa LOPES¹⁸⁸, em boa lógica, define o princípio como sendo “ligação não interrompida das partes de um todo”. Assim, não se pode efetuar uma transmissão para um terceiro se este está a adquirir de pessoa que não consta no último assento do imóvel.

No mesmo sentido, assevera Afrânio de CARVALHO¹⁸⁹ que “o princípio de continuidade, que se apoia no de especialidade quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidades à vista da qual só se

¹⁸⁶ BRANDELLI, Leonardo. *Teoria Geral do Direito Notarial*. São Paulo: Saraiva, 2011

¹⁸⁷ LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros públicos: teoria e prática*. 4 ed. São Paulo: Método, 2013.

¹⁸⁸ SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Tratado dos Registros Públicos*, Volume II, 6ª edição, Brasília Jurídica, 1962.

¹⁸⁹ CARVALHO, Afrânio. *Registro de imóveis*. Rio de Janeiro, Forense, 1976.

fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular”. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente.

No sistema germânico, o princípio da continuidade, conforme a expressão legal utilizada, é denominado princípio da inscrição prévia do prejudicado em seu direito. No Direito Francês denomina-se efeito relativo da publicidade em seu atual sistema de título, cuja transferência da propriedade e a constituição de outros direitos reais realizam-se por mero efeito do consentimento das partes. De acordo com Mónica JARDIM¹⁹⁰ “o registro não é pressuposto para que ocorra a constituição, transmissão ou extinção do direito do qual o fato jurídico é publicado”.

No Direito Espanhol o princípio da continuidade é também denominado de tracto sucesivo, ou de previa inscripción, e é tido como consequência natural do princípio de publicidade e da presunção de exatidão do registro imobiliário. Segundo Carmelo Diaz GONZALEZ¹⁹¹, “*el fundamento de este principio no es otro que el conocido aforismo de Derecho de que, nemo dat quod non habet. Nadie puede transmitir el dominio de una cosa si no es dueño de ella y, para conseguir el cumplimiento de esta norma esencial de Derecho Privado, en relación con los bienes inmuebles, se han establecido los Registros de la Propiedad Inmobiliaria en los pueblos civilizados*”.

Na Lei de Registro Público do Brasil, o princípio vem consagrado nos arts. 195¹⁹², 222¹⁹³ e 237¹⁹⁴ da Lei nº 6.015/73. As exceções a este princípio podem ser observadas nos

¹⁹⁰ JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial, Terceiros para Efeitos de Registo*. Coleção Teses, Edições Almedina, Coimbra, 2013, pp.413.

¹⁹¹ GONZÁLEZ, Carmelo Diaz. Evolución y negación del derecho subjetivo. In Revista Digital de Derecho Administrativo, n. 05, jan./jun. 2011. Disponível <http://www.pdf4free.com> 13. Acesso em 03 out. 2017

¹⁹² Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro. (Renumerado do art. 197 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975). BRASIL, Lei nº 6.015 de 31 de Dezembro de 1973 LRP. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/11304560/artigo-289-da-lei-n-6015-de-31-de-dezembro-de-1973>

¹⁹³ Art. 222 - Em todas as escrituras e em todos os atos relativos a imóveis, bem como nas cartas de sentença e formais de partilha, o tabelião ou escrivão deve fazer referência à matrícula ou ao registro anterior, seu número e cartório. (Renumerado do art 223 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975). BRASIL, Lei nº 6.015 de 31 de Dezembro de 1973 LRP. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/11304560/artigo-289-da-lei-n-6015-de-31-de-dezembro-de-1973>

¹⁹⁴ Art. 237 - Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro. (Renumerado do art. 235 e parágrafo único com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975). BRASIL, Lei nº 6.015 de 31 de Dezembro de 1973 LRP. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/11304560/artigo-289-da-lei-n-6015-de-31-de-dezembro-de-1973>

artigos 195-A e 195-B133 incluídos pela Lei 12.424/2011¹⁹⁵ e se referem exclusivamente aos imóveis públicos.

Recentemente no Brasil, em 2015, foi aprovada a Lei 13.105/2015 (Novo Código de Processo Civil Brasileiro) e seu art. 1.071 alterou a Lei 6.015/73, acrescentando o art. 216-A¹⁹⁶, que estabelece o procedimento da usucapião administrativa. Isto confirma que o Brasil continua a deixar para a figura da usucapião, o saneamento de certos títulos incompletos em caso de falhas de registradores.

Adotado também em Portugal, o princípio da continuidade ou do trato sucessivo segue estabelecido no art. 34º do CRP¹⁹⁷. Ao compararmos o referido art. 34 do CRP com os art. 195 A e 195 B da Lei 12.424/2011 da Lei brasileira, percebe-se que ambos os sistemas de registros trazem exceções ao princípio do trato sucessivo.

Por tudo isso, não resta dúvida que o princípio do trato sucessivo também se liga ao princípio da fé pública, visto que não se analisa tão somente a inscrição atual, mas, sim, toda a cadeia de inscrições anteriores.

¹⁹⁵ Lei n. 12.424 de 16 de junho de 2011, a qual passou a incluir no sistema uma nova modalidade de usucapião, denominada usucapião especial urbano por abandono do lar. BRASIL, Lei nº 12.424/2011. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/topicos>.

¹⁹⁶ Art. 216 -A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência) BRASIL, Lei de Registros Públicos - Lei 6015/73. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/32332527/artigo-216a-da-lei-n-6015-de-31-de-dezembro-de-1973>.

¹⁹⁷ Art. 34º do CRP - Princípio do trato sucessivo

1 - O registro definitivo de constituição de encargos por negócio jurídico depende da prévia inscrição dos bens em nome de quem os onera.

2 - O registro definitivo de aquisição de direitos depende da prévia inscrição dos bens em nome de quem os transmite, quando o documento comprovativo do direito do transmitente não tiver sido apresentado perante o serviço de registro.

3 - A inscrição prévia referida no número anterior é sempre dispensada no registro de aquisição com base em partilha.

4 - No caso de existir sobre os bens registro de aquisição ou reconhecimento de direito suscetível de ser transmitido ou de mera posse, é necessária a intervenção do respetivo titular para poder ser lavrada nova inscrição definitiva, salvo se o facto for consequência de outro anteriormente inscrito. PORTUGAL, Decreto-Lei nº 224/84, de 6 de julho. Código do Registo Predial. Disponível em: <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/docs-legislacao/codigo-do-registo-predial/>

2.1.7 Princípio da concentração: o sistema de registro brasileiro e a aproximação do sistema de registro alemão

Cresce, por outro lado, a aproximação do Brasil ao sistema de registro germânico, pela introdução do princípio da concentração em seu sistema de registro, visto que, este princípio estabelece, em resumo, que nada referente ao imóvel deve ficar alheio à matrícula.

Nos dizeres de João Pedro Lamana PAIVA¹⁹⁸, o princípio propugna que nenhum fato jurígeno ou ato jurídico que diga respeito à situação jurídica de um imóvel ou às mutações subjetivas que possa vir a sofrer, pode ficar indiferente ao registro/averbação na respectiva matrícula imobiliária.

Assim, segundo o citado doutrinador, em decorrência do princípio da concentração, os atos e negócios jurídicos que não constarem da matrícula do imóvel “não mais serão oponíveis contra terceiros”¹⁹⁹, de forma que há aqui uma maior proteção à comunidade quanto aos atos que permanecem ocultos em relação ao imóvel ou que estejam sendo ocultados acerca da real situação do imóvel.

O princípio da concentração no sistema registral do Brasil estabelece uma proteção especial aos negócios imobiliários, decorrente do efeito publicitário conferido pelo Registro de Imóveis aos atos que nele ingressam, ao gerar uma maior segurança jurídica àqueles que pretendam negociar o imóvel, assemelhando-se ao sistema registral alemão.

2.2 A implicação dos princípios nos efeitos declarativos, constitutivos e na proteção de terceiro nos sistemas de registro de *common law* e no de *civil law*

Das análises procedidas acima sobre os princípios dos sistemas registrais, restam estabelecidas algumas relações e diferenças entre o chamado sistema da *common law* e o sistema da *civil law*. Em ambos, devido às legislações nacionais de cada país estabelecerem peculiaridades, ou mais concretamente, em decorrência dos princípios registrais consagrados caso a caso, vimos que a eficácia jurídica substantiva depende também, dos princípios adotados por cada um dos sistemas de registro.

¹⁹⁸ PAIVA, João Pedro Lamana. Princípio da Concentração. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=695>

¹⁹⁹ PAIVA, João Pedro Lamana. Princípio da Concentração. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=695>

Conforme aponta Mónica JARDIM²⁰⁰, “os princípios registrais são também instrumentos através dos quais os efeitos substantivos da publicidade jurídica do registro se tornam concreto/real”, asseverando, ainda, que os princípios registrais, em verdade, especificam os efeitos substantivos da publicidade jurídica, nomeadamente nos sistemas nos quais o registro é constitutivo e nos de efeitos de registro declarativo.

Os sistemas germânicos (e de inspiração germânica, como é o caso do brasileiro) são os tipicamente de inscrição constitutiva e os latinos (como o francês ou o italiano, no direito civil do Código de Napoleão), de inscrição declarativa, de que também são exemplos “o português e o espanhol, embora deve-se dizer que ambos são algo mesclados”²⁰¹.

No que toca aos sistemas, o denominado “sistema de recording” ou sistema de raiz saxónica, em que se arquivam os sucessivos documentos, sem um prévio exame dos mesmos, os princípios do registro não se aplicam, exceto eventualmente em alguns deles. São sistemas que apenas podem obter escassos e duvidosos efeitos meramente informativos e que, portanto, não oferecem garantias de que os titulares dos direitos sejam realmente os que constam do registro.

Já os sistemas de mera inoponibilidade ou de inspiração francesa, ou ainda de “registro de documentos”, são os registros em que a não inscrição do título o torna inoponível ao terceiro que, de boa-fé, o tenha inscrito. Todavia, estes trazem consigo alguma informação sobre a titularidade, no sentido de que “o dono será um dos que o registro publica”²⁰².

No entanto, são os sistemas de registro de direitos, também “designados de fé pública, sobretudo (mas não apenas) os de raiz germânica, os que melhores efeitos produzem, porque fornecem uma publicidade credível dando também, uma garantia do que é publicitado”²⁰³. Estes, eficazmente informam as titularidades e os encargos que impendem sobre o imóvel. Precisamente por isso, a qualificação dos títulos tem de ser rigorosa e exercida por juristas habilitados e competentes.

²⁰⁰ JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial, Terceiros para Efeitos de Registo*. Coleção Teses, Edições Almedina, Coimbra, 2013, pp.413.

²⁰¹ O sistema de registro português e o espanhol estão numa espécie de *tertium genus*) ainda que próximos do sistema declarativo. Isto porque no caso da hipoteca, que tradicionalmente tem o maior “peso” registral e económico (e em outros como no da penhora¹⁵) estes sistemas são constitutivos. Daí que não nos pareça desajustado dizer que, quanto aos efeitos da inscrição, o sistema português é misto, embora afim – ou mais próximo – do declarativo.

²⁰² GUERREIRO, José Augusto Guimaraes Mouteira. *Temas de registro e de notariado*. Edições Almedina. Disponível em: <http://repositorio.uportu.pt/bitstream/riado%20pdf.pdf>. Acesso em 2018.

²⁰³ GUERREIRO, Mouteira A. J. *Noções de direito registral*. 2.^a ed. Coimbra: Coimbra Editora, X, 1994.

Observa-se assim, que não há, nos próprios países da Europa comunitária, dois sistemas que, embora pertencendo ao mesmo tipo, sejam rigorosamente coincidentes. É o que acontece, por exemplo, “com o sistema francês, o italiano ou o belga (todos do mesmo tipo) que entre si são bastante diversos ou com o alemão, o austríaco, o suíço ou o espanhol (todos eles do tipo de registro de direitos), mas que possuem acentuadas diferenças”²⁰⁴.

Ora, afinal qual a razão de desprevermos os princípios do sistema registral? Em que implicam os princípios em relação aos sistemas alemão, francês e de common law? Qual a implicação dos princípios nos efeitos declarativos, constitutivos e na proteção de terceiro nos sistemas de registro de *common law* e no de *civil law*?

As respostas a todas as questões levantadas resultam fundamentalmente, como também aponta Mónica JARDIM²⁰⁵, da percepção de que os princípios implicam notadamente na sua sistematização, ou seja, em “caracterizar cada sistema registral de modo estrutural e particularizar (individualizar) esse sistema, ou ainda, diferenciando-o dos demais, revela como nele se constrói a publicidade dos direitos reais”. Resultam, portanto, em orientações gerais e dos elementos ou traços essenciais que fundamentam e estruturam um sistema de registro. Por essa razão, os princípios possuem papel muito importante na construção científica do direito de registro, porquanto vigoram nos diversos sistemas.

Fala-se assim dos princípios do sistema alemão, do sistema francês, do sistema português. E há os que existem no sistema alemão e não no sistema francês ou os que vigoram no português e não no italiano. Sucede, contudo, que muitos deles são comuns aos diversos tipos de sistemas já descritos no capítulo 1 e de forma resumida neste capítulo. Ainda podemos, talvez mais adequadamente, dividir esses princípios em essenciais ou imanentes e técnicos ou acidentais, visto que os princípios do sistema registral em sua concepção mais acertada, orientam e facilitam a interpretação e aplicação do direito registral, já que ajudam a entender os seus pilares estruturantes.

Neste contexto, e, ao voltarmos para o sistema de registro do Brasil, não se pode perder de vista que o sistema registral brasileiro, cuja natureza é mista, constitutivo e declarativo, admite a presunção relativa (*juris tantum*) de verdade ao ato registral, o qual, até prova em contrário, atribui eficácia jurídica e validade perante terceiros (art. 1.245 e

²⁰⁴ GONZÁLEZ, Alberto José. *A realidade registral predial para terceiros*. Lisboa: Quid Juris, 2006. ISBN 978-972-724-312-3.

²⁰⁵ JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial, Terceiros para Efeitos de Registo*. Coleção Teses, Edições Almedina, Coimbra, 2013, pp.413.

seguintes do Código Civil e art. 252 da Lei 6.015/73) tornando pública a situação jurídica dos imóveis.

Ressalte-se que, ao seu sistema de registro de imóveis se atribui a publicidade registral com efeito *erga omnes*, justamente pelo fato da presunção de que todos têm conhecimento da relação jurídica, uma vez que esta relação jurídica ingressa no Registro Imobiliário. Esses fatores por si só já caracterizam ou individualizam o sistema brasileiro, visto que, “o princípio da concentração”²⁰⁶ tem por objetivo reduzir a opacidade do registro, combatendo os gravames ocultos – voluntário, legais, administrativos e judiciais – desestimulando a praxe viciosa dos denominados contratos de gaveta.

Afinal, há de se concordar com Sérgio JACOMINO²⁰⁷, quando afirma que um bem elaborado sistema de registro de imóveis é a chave para o incremento dos negócios imobiliários e o desenvolvimento social e econômico, conforme pormenorizado no capítulo que se segue, ao debatermos, inclusive, que o sistema de registro de imóveis deve, sobretudo, ser aquele que melhor se afeição às economias de mercado e que confira ampla publicidade aos atos.

²⁰⁶ Princípio da Concentração na Lei 13.097/2015 - Medida Provisória 656/2014. -Exposição de Motivos: O Projeto de Medida Provisória visa também adotar o princípio da concentração de dados nas matrículas dos imóveis, mantidas nos Serviços de Registro de Imóveis. - Atualmente, a operação de compra e venda de um imóvel é cercada de assimetria de informação. De um lado, o vendedor tem informações mais precisas sobre sua própria situação jurídica e financeira e sobre a situação física e jurídica do imóvel. Do outro lado, o comprador e o financiador não possuem, de pronto, essas informações, devendo buscá-las em fontes fidedignas. BRASIL, Lei 13.097/2015. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/28387497/artigo-54-da-lei-n-13097-de-19-de-janeiro-de-2015>

²⁰⁷ JACOMINO, Sérgio. *Sistema de registro eletrônico de imóveis*. Boletim do IRIB em Revista, v. 354, p. 72-80, 2016. Disponível em: http://www.quinto.com.br/artigos_06.htm. Acesso em: 2018.

III A NOVA DIMENSÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS: A SEGURANÇA JURÍDICA E O IMPACTO DAS CUSTAS DE REGISTRO

3.1 A garantia jurídica do registro de imóveis e o Direito Econômico

Ao longo dos dois capítulos iniciais, que tiveram como base os sistemas de registros de imóveis existentes, nomeadamente os sistemas de *common law* e os *de civil law*, foi possível perceber que, em verdade, o sistema registral logra, através dos princípios que o regem, prestar informações seguras e eficientes, de forma a reduzir os custos transacionais. Essa é a função essencial dos registros imobiliários, que nos dizeres de Fernando P. Méndez GONZÁLEZ constitui-se em “aumentar a segurança jurídica no âmbito imobiliário, reduzindo os custos de informação”²⁰⁸.

Percepções a parte, este capítulo centra o debate nos custos de registros e nas variáveis impacto econômico e transações imobiliárias, dentro do contexto social e econômico do modelo de Estado contemporâneo em que se encontra o atual momento social. Debater o impacto das custas de registros de imóveis nos países de sistemas de *common law* e *de civil law* incorre em delimitar-se pelo não menos interessante tema da propriedade imobiliária, a qual carece de proteção por um sistema de registro com informações confiáveis que garanta o direito publicizado, através de uma instituição confiável que traga segurança jurídica aos agentes econômicos envolvidos.

Em vista disso, outra não é a função das instituições, senão a de fornecer o incentivo estrutural de uma economia. Douglas C. NORTH²⁰⁹, neste aspecto, pontua que “à medida que a estrutura se desenvolve, elas moldam a direção da economia para o crescimento, estagnação ou declínio”. Daí aponta-se para a necessidade de instituições fortes e confiáveis para a garantia de direitos, para a redução das assimetrias de informação e, conseqüentemente, atenuação dos custos de transação.

Nesse panorama, imensas questões se levantam sobre o impacto econômico das custas de registro de imóveis, já que sua matriz está justamente no Direito Econômico²¹⁰. É

²⁰⁸ GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. *A função econômica dos sistemas registrais*. Revista de Direito Imobiliário, São Paulo, ano 25, n. 53, jul.-dez. 2002, p. 13-34.

²⁰⁹ NORTH, Douglas C. *Institutions*. *The Journal of Economic Perspectives*, v. 5, n. 1, p. 97-112, Winter 1991. Disponível em: <http://www.jstor.org/stable>. Acesso em: 24 abr. 2018.

²¹⁰ Nesse sentido, a análise econômica do direito como sendo o último acontecimento metodológico do Século XX, originado do pensamento materialista norte-americano, e que tem como premissa a assertiva de que a conduta humana é essencialmente informada por postulados de ordem econômica, o que traduz um vínculo

o impacto econômico do custo do registro nas transações imobiliárias nos sistemas registraes comparados, proporcional à segurança jurídica oferecida? Tem, o registro de imóveis, na conjuntura atual, um papel muito mais importante do que jamais esteve a desempenhar, sendo a publicidade registral não mais somente instrumento de proteção do direito de propriedade, a conferir segurança e tranquilidade ao seu titular, mas um importantíssimo fator de desenvolvimento econômico?

As respostas perpassam para além das delimitações *jus* positivadas dos sistemas jurídicos de *common law* ou de *civil law*. Entretanto, podemos responder à primeira questão considerando que, na atualidade, independentemente do sistema de registro de imóveis adotado, - sejam países do denominado “sistema de *recording*” ou sistema de raiz saxônica; ou países de sistemas de mera inoponibilidade ou de inspiração francesa, ou ainda de “registro de documentos”, sejam os países de sistemas de registro de direitos, os “designados de fé pública”, sobretudo (mas não apenas), os de raiz germânica²¹¹, - impera neles o sistema econômico capitalista, quase que unanimemente, com um maior ou menor grau de liberalismo mercadológico. E, em vista disso, torna-se fácil verificar que “a análise econômica das instituições tem tomado, *máxime* diante do fenômeno das relações globalizadas”²¹².

Nesse sentido, a análise econômica do direito tem a função de averiguar, segundo Fernando P. Méndez GONZALEZ²¹³, “a implicação econômica dos institutos jurídicos” e neste estudo, se o instituto do registro de imóveis afeta os agentes econômicos. Ainda, admitimos a regra geral de que o direito influencia e é influenciado pela economia, visto que, o direito de propriedade tem, inegavelmente, uma importante função econômica. “Aliás, é o direito de propriedade a própria base sobre a qual é erigida a economia de mercado”²¹⁴. Nesse ponto, crê-se não haver um crescimento econômico sem um direito de propriedade definido e protegido.

muito próximo com o direito de propriedade, em especial. In: CORDEIRO, António Menezes. Tratado de direito civil português. 2.ed. Coimbra: Almedina, 749 p. v. I. t. I.

²¹¹ JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos do Registo Predial, Terceiros para Efeitos de Registo*. Coleção Teses, Edições Almedina, Coimbra, 2013, pp.413.

²¹² DÍAZ, José Ramón Cossío. *Derecho y análisis económico*. México: Instituto Tecnológico Autónomo de México e Fondo de cultura Económica, 1997. 374 p. Disponível em: <http://www.redalyc.org/pdf/419/41900110.pdf>. Acesso em abr de 2018.

²¹³ GONZALEZ, Fernando P. Méndez. *A função econômica dos sistemas registraes*. Disponível em: <https://cartorios.org/2012/06/24/a-funcao-economica-dos-sistemas-registraes/>.

²¹⁴ DÍAZ, José Ramón Cossío. *Derecho y análisis económico*. México: Instituto Tecnológico Autónomo de México e Fondo de cultura Económica, 1997. 374 p. Disponível em: <http://www.redalyc.org/pdf/419/41900110.pdf>. Acesso em abr. de 2018.

A esse respeito, defendemos que a função econômica essencial do registro de imóveis, num ambiente que confere certeza e segurança a este e aos demais direitos que dele defluem, é promover o desenvolvimento de uma economia de mercado funcional, pelo que melhora a segurança da titularidade e da posse e diminui os custos das transferências de bens, gerando um mecanismo de baixo custo.

Em um sistema capitalista, “o desenvolvimento econômico proporcionado pelo sistema registral tem o condão de colocar em circulação bens mínimos e gerar o bem-estar social, pois que ali se pode investir e produzir”²¹⁵. Aliás, é consenso comum na literatura econômica, que quanto mais eficiente o sistema registral de um país, maior a possibilidade de circulação de riquezas e de desenvolvimento econômico, na parte que toca ao patrimônio material mínimo.

Salta, literalmente, aos olhos, a informalidade urbanística que há, por exemplo, nas cidades de países como o Brasil; em que inúmeras pessoas têm uma propriedade fora do sistema legal, sem ingresso no sistema registral, o que termina por trazer prejuízos na economia, visto que a propriedade não gera riquezas, não pode “fazer dinheiro, porquanto não pode servir de garantia formal”²¹⁶.

Dessa forma, ao lado das já apontadas respostas às questões levantadas, “o sistema registral imobiliário tem uma missão econômica que se mescla a uma conotação social muito importante, especialmente nos países em desenvolvimento, onde há uma grande massa de pessoas cujos imóveis estão à margem da formalidade”²¹⁷.

É, portanto, nesse ponto que um sistema registral imobiliário deve ser o mais eficaz instituto de garantia e de segurança jurídica no direito de propriedade. “Tendo em vista que, ao coincidir a segurança jurídica com a segurança econômica (estas) tornam-se fundamentais para que o direito de propriedade assegure o desenvolvimento econômico, imprescindível para viabilizar a vida em sociedade”²¹⁸. O Direito, portanto, por meio de instrumental eficaz e eficiente deve garantir a segurança e, conseqüentemente, a prevenção de conflitos,

²¹⁵ GONZALEZ, Fernando P. Méndez. *A função econômica dos sistemas registraes*. Disponível em: <https://cartorios.org/2012/06/24/a-funcao-economica-dos-sistemas-registraes/>.

²¹⁶ DÍAZ, José Ramón Cossío. *Derecho y análisis económico*. México: Instituto Tecnológico Autónomo de México e Fondo de cultura Económica, 1997. 374 p. Disponível em: <http://www.redalyc.org/pdf/419/41900110.pdf>. Acesso em abr. de 2018.

²¹⁷ ARRUÑADA, Benito. *Análisis económico del notariado*. 2.ed. Madrid: Colégios Notariales de España, 2000. 166 p.

²¹⁸ JARDIM, Mónica. Registro Imobiliário Constitutivo ou Registro Imobiliário Declarativo/Consolidativo? Qual deles oferece maior segurança aos terceiros. In: *Escritos de Direito Notarial e Direito Registral*. Coimbra: Almedina, 2015, p. 69–90.

intervindo, especialmente por conta da fé pública, na promoção da necessária certeza jurídica, com vistas a minimizar conflitos e agilizar as trocas econômicas em sociedade.

3.1.1 A segurança jurídica do ato registral de direitos reais imobiliários na perspectiva do Direito Econômico

Do ponto de vista do Direito e da sua análise econômica, os sistemas de registros de imóveis, conforme Benito ARRUÑADA²¹⁹, têm um papel jurídico e econômico fundamental de “proteger os direitos da propriedade e por isso, todos, sem exceção, trazem ao álbum imobiliário a segurança necessária que o Direito espera e necessita para estabilidade das relações jurídicas”. Tal segurança proporciona, ao “sistema de Registro de direitos”²²⁰, uma função econômica, considerando que, este sistema, se bem gerenciado, é autossuficiente, no sentido de que para cobrir o nível de segurança jurídica requerido pelo mercado não é necessário lançar mão de mecanismos complementares de segurança econômica, com seus custos correspondentes. Ressalte-se, ainda, que esse registro desempenha, com relação ao adquirente, uma função dupla: de publicidade e de garantia do publicado.

Mas, afinal, de que segurança jurídica estamos falando? Qual o seu papel nos sistemas registral de direitos reais imobiliários na perspectiva do Direito Econômico? De que ponto de vista jurídico um sistema de registro de imóveis promove a segurança jurídica? Pois bem, como disse Recaséns SICHES²²¹, “o Direito nasce originariamente na vida humana para satisfazer a necessidade de certeza e de segurança em determinadas relações sociais, consideradas da maior importância”.

Assim, a segurança jurídica a que nos referimos neste trabalho é aquela que traz estabilidade às relações sociais juridicamente tuteláveis, em face da certeza a ela inerente, que ampara as relações entre as pessoas e o Estado e entre as pessoas entre si. Neste ponto, revela Ricardo DIP que a segurança jurídica registrária possui duas vertentes: a segurança jurídica estática e a segurança jurídica dinâmica; – “a primeira é o que se denomina de

²¹⁹ ARRUÑADA, Benito. *Análisis económico del notariado*. 2.ed. Madrid: Colégios Notariales de España, 2000. 166 p.

²²⁰ Estes sistemas são assim denominados porque produzem, entre outros, um efeito fundamental denominado precisamente de fé pública registral.

²²¹ SICHES, Luís Recaséns. *Tratado de sociología*. Trad. João Batista Coelho Aguiar. Porto Alegre: Globo, 1968.

estabilidade política do domínio ou certeza jurídica das relações constituídas; - a segunda, é a decorrência econômica da primeira, ou seja, a fluidez e o tráfego negocial dos direitos”²²².

Na perspectiva do Direito Econômico, o papel da segurança jurídica nos sistemas registrais de imóveis é a exigência de ordem e de segurança. A concepção tradicional adverte que o ato registral do registro de imóveis tem como objetivo maior, além de dar autenticidade e eficácia aos negócios jurídicos realizados, o de “fornecer segurança jurídica, a fim de evitar conflitos relacionados à aquisição e transmissão de bens imóveis”²²³.

A perspectiva contemporânea da segurança jurídica aponta, por seu turno, dúplici natureza: A primeira é aquela que tradicionalmente se refere à proteção do direito adquirido, ato jurídico perfeito e coisa julgada. Já a perspectiva subjetiva da segurança jurídica volta-se à ideia da proteção à confiança²²⁴.

Assim, num ato de registro de imóveis, a informação segura passa, necessariamente, por uma uniformização registral, seja tradicional seja contemporânea à concepção. Quanto mais uniformizado o entendimento e o procedimento entre os vários registros de imóveis existentes, maior a segurança jurídica, maior a confiabilidade do sistema, maior a certeza daquilo que é registrável e daquilo que não o é. E quanto maior a certeza em relação ao que é registrável e aos seus requisitos, mais apto o direito estará para circular. Em outras palavras: “Quanto maior a uniformização, maior a segurança jurídica exarada acerca do direito inscrito, e, portanto, mais apto a circular, seja do ponto de vista econômico, seja do jurídico”²²⁵.

Conferir um caráter estável à atividade registral tem hoje uma importância econômica expressiva na prestação de informação rápida e confiável, e, em decorrência, apta a reduzir os custos transacionais, posto que o Registro de Imóveis exerce uma função social relevante bastante conectada à função econômica com a proteção ao direito de propriedade conferida por um sistema registral adequado, porquanto facilita a circulação desse direito

²²² DIP, Ricardo. *Direito administrativo registral*. São Paulo: Saraiva, 2010.

²²³ GUERREIRO, J.A Mouteira. *Temas de Registos e de Notariado*. Coimbra: Almedina, 2010, p. 21.

²²⁴ No Direito Comparado, a doutrina prefere admitir a existência de dois princípios distintos: o princípio da segurança jurídica e o princípio da confiança, que seria a perspectiva subjetiva da segurança jurídica. SILVA, Almiro do Couto e. *Princípio da Segurança Jurídica* (Proteção à confiança) no Direito Público Brasileiro e o direito da Administração Pública de Anular seus próprios Atos Administrativos: o prazo decadencial do art. 54 da lei do processo administrativo da União (Lei n. 9784/99). *Revista Eletrônica de Direito do Estado*, Salvador, Instituto de direito Público da Bahia, n. 2, abril/maio/junho. Disponível em: <http://direitodoestado.com.br>. Acesso em 20 de abr. 2018.

²²⁵ GONZÁLEZ, Fernando P. Mendez. *A função econômica da publicidade registral*. Disponível em: <https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/fernandomendezgonzalez.pdf>. Acesso em abr de 2018.

como já observamos, bem como a geração de riquezas, permitindo com essa proteção, a convivência social pacífica.

Tudo isso facilita a realização de transações eficientes nos sistemas de mera inoponibilidade perante terceiros dos títulos não inscritos – ou *deed systems*²²⁶. Todavia, esse sistema, por si só não cobre o nível de segurança jurídica requerido pelo mercado e, por tal, carece de mecanismos complementares de segurança, normalmente econômica.

Neste sentido, “a segurança jurídica incorpora a segurança econômica, a igualdade pela qual a segurança econômica incorpora a jurídica, o que, por isso, ressalta a função primordial do registro de imóveis, proporcionar segurança social no que tange a situação dominial de um determinado imóvel”²²⁷.

Não se olvida que a necessidade da segurança jurídica nos sistemas de registros de imóveis encontra-se originariamente na interferência da relação de trocas entre os agentes. De modo que, “se há um bom nível de segurança jurídica – inclusive especificados e confiáveis, então, de pronto favorece-se a formação de mercados mais organizados e eficientes, elementos que beneficiam o crescimento econômico do país, devido à economia com despesas relativas à solução dos litígios efetivamente constituídos”²²⁸. Daí a importância das instituições para a garantia de direitos, redução das assimetrias de informação e, conseqüentemente, dos custos de transação.

Do ponto de vista da segurança jurídica, um sistema de registro de imóveis é juridicamente seguro se todos sabem que ninguém pode discutir judicialmente com êxito a titularidade do proprietário, ou se o proprietário, quando realizar a aquisição, conhece todas

²²⁶ *Deed systems* – registro de escrituras é um sistema de manejo da terra pelo qual todos os instrumentos importantes relacionados ao direito comum das parcelas são registrados em um registro mantido pelo governo. Os sistemas de registro de ações foram criados para facilitar a transferência de título. O sistema foi usado em algumas jurisdições de *common law* e continua a ser usado em algumas jurisdições, incluindo a maioria dos Estados Unidos. Está sendo substituído pelos sistemas Torrens em muitas jurisdições. A Austrália, a Irlanda e a maioria das províncias canadenses converteram-se de registros de Deeds para títulos de Torrens. Algumas províncias canadenses nunca operaram um registro de Deeds e sempre usaram títulos de Torrens. Outras províncias canadenses que converteram de um registro de Deeds para títulos de Torrens operaram ambos os sistemas em conjunto até que o sistema de Torrens gradualmente substituiu o sistema de registro de Deeds, como foi o caso em Nova Escócia e New Brunswick durante os anos 2000. Na província canadense de Ontário, o registro eletrônico levou à versão de Ontário do título de Torrens cobrindo quase todas as terras, mas o registro de escrituras passadas ainda rege algumas questões. Hong Kong e as províncias canadenses de Quebec, Terra Nova e Labrador e Prince Edward Island são as únicas províncias restantes que ainda operam um sistema de registro de ações.

²²⁷ MENDES, Isabel Pereira. *Código do Registo Predial Anotado*, 10ª edição. Coimbra. Almedina, 2000, p. 60

²²⁸ GONZÁLEZ, Fernando P. Mendez. A função econômica da publicidade registral. Disponível em: <https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/fernandomendezgonzalez.pdf>. Acesso em abril de 2018.

as constrações que pesam sobre o imóvel, de tal maneira que ninguém pode antepor-se a seu direito. Caso contrário, quaisquer incertezas a essa situação convertem-se em fonte de custos que pode vir onerar o registro do imóvel.

Neste sentido torna-se evidente que o registro tem função econômica. Também no mesmo sentido, ainda em 1996, o Banco Mundial²²⁹ referia taxativamente que “um registro de propriedade é fundamental e essencial para o desenvolvimento de uma economia de mercado que funcione. Melhora a segurança, diminui os custos das transferências dos bens e proporciona um mecanismo de baixo custo para resolver as eventuais disputas sobre os bens”²³⁰.

No campo do Direito Econômico, um sistema de registro de imóveis promove a segurança jurídica quando apresenta, segundo Fernando P. Mendez GONZÁLEZ, os seguintes pontos em comum: 1) a estrutura dos direitos de propriedade da tradição neoclássica é tomada como ponto de partida; 2) o pressuposto de plenitude de informação, adotado nos modelos neoclássicos, é relativizado, passando a ser examinadas as consequências dos custos de transação; 3) procura-se uma superação do simplismo que marca os modelos neoclássicos tradicionais, fundados basicamente na análise das variáveis “quantidade” e “preço”²³¹.

Nessa linha de pensamento econômico, podem-se conceituar atividades de celebração dos contratos necessários ao exercício da atividade econômica, incluindo também as despesas necessárias à execução das obrigações contratadas, na medida em que um sistema registral preste uma informação rigorosa, célere e atempada para um bom funcionamento do mercado e, portanto, para o crescimento econômico.

²²⁹ BANCO MUNDIAL. 1996. *Relatório sobre o Desenvolvimento Mundial 1996: Do Plano ao Mercado*. Nova York: Oxford University Press. Disponível em: <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/5979> Licença: CC BY 3.0 IGO.

²³⁰ DÍAZ, José Ramón Cossío. *Derecho y análisis económico*. México: Instituto Tecnológico Autónomo de México e Fondo de cultura Económica, 1997. 374 p. Disponível em: <http://www.redalyc.org/pdf/419/41900110.pdf>. Acesso em abr. de 2018.

²³¹ GONZÁLEZ, Fernando P. Mendez. A função econômica da publicidade registral. Disponível em: <https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/fernandomendezgonzalez.pdf>. Acesso em abr de 2018.

3.1.2 Implicações da função econômica no registro de imóveis na perspectiva do regime jurídico de alguns sistemas de registros

Demonstrado o papel dos sistemas registrais de direitos reais imobiliários na perspectiva do Direito Econômico, vimos que, em razão de sua função econômica, os sistemas de registros de imóveis têm um papel bem definido, sobretudo no fato de reduzir assimetrias de informação e custos de transação, contratos e demais atos jurídicos e da vida civil²³².

Nesta situação, as funções essenciais de um sistema imobiliário registral e, mais especificamente, de um registro da propriedade, implicam em muitos aspectos diferentes e em óticas muito distintas. Contudo, conforme adverte Benito ARRUÑADA²³³, “devemos nos ater ao historial dos sistemas registrais, pois é a partir da razão inicial de sua implantação que a riqueza imóvel de um indivíduo, de uma família se consegue alavancar uma economia moderna; ao crédito destinado à aquisição da própria residência e, finalmente, a todo tipo de crédito”.

Adicionalmente, Fernando P. Mendez GONZÁLEZ²³⁴ aponta duas funções primordiais que o sistema de registro de imóveis cumpre: - a harmonização das relações entre os agentes econômicos, obtida quando o sistema de registro opera de forma eficiente, cujo efeito é a diminuição dos litígios e o aumento dos incentivos às trocas e a realização de negócios, proporcionando maior agilidade ao sistema judiciário, e – “a valorização da estrutura registral, (que) favorece a redução dos custos de transação”²³⁵.

K. ARROW²³⁶ entende como custo de transação, “o instituto para negociação, elaboração e discussão de contratos, contratação de advogado, obtenção de informações;

²³² No caso do setor imobiliário, a informalidade se caracteriza pela inexistência de um título de propriedade legalmente registrado. Em alguns casos, existe um documento de transferência ou algum registro na associação de moradores do bairro, mas em ambos os casos as autoridades legais não registraram legalmente o imóvel. A informalidade tem crescido nos países em desenvolvimento, e os governos destas nações têm tomado poucas medidas efetivas para solucionar o problema. ABRAMO, P. et al. A Dinâmica do mercado de solo informal em favelas e a mobilidade residencial dos pobres. Coleção Estudos da Cidade, Rio de Janeiro, n. 105, mar. 2003.

²³³ ARRUÑADA, Benito. Sistemas de titulación de la propiedad, Un análisis de su realidade organizativa. Lima: Palestra Editores, 2004.

²³⁴ GONZÁLEZ, Fernando P. Mendez. A função econômica da publicidade registral. Disponível em: <https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/fernandomendezgonzalez.pdf>. Acesso em abr de 2018.

²³⁵ FIANI, R. Teoria dos custos de transação. In: KUPFER, D; HASENCLEVER, L. Economia Industrial. 2. ed. Rio de Janeiro: Campus, 2002. p. 267-286.

²³⁶ ARROW, K. *The limits of organization*. New York: W. W. Norton, 1974.

custo para se fazer cumprir o contrato etc.”²³⁷. Estes custos incluem-se na análise econômica, com a inserção de novos conceitos: racionalidade limitada, incerteza, oportunismo e especificidade de ativos, necessários para colocar o sistema econômico em funcionamento.

Nesse contexto, “devem as instituições em geral, no caso específico desse estudo, o registro de imóveis, serem instituições sólidas e dignas de confiança. Caso não sejam confiáveis, não se prestam a outros fins senão para incrementar formalismos, gerando custos de transação”²³⁸. Dessa sorte, basicamente, nos dois sistemas de registro de imóveis do mundo ocidental: - registro de documentos (títulos) e registro de direitos, a depender da variação de cada país, há ou não implicações da função econômica do Direito nesses sistemas.

No sistema de registro de imóveis de Portugal, por exemplo, o art. 1.^o²³⁹, do seu registro predial implica, essencialmente, em dar publicidade à situação jurídica dos prédios, com vista “a segurança do comércio jurídico imobiliário”. Ainda de acordo com Isabel Pereira MENDES²⁴⁰, além dos fins apontados no art. 1.^o, “o registro predial tem um papel relevantíssimo e insubstituível no que respeita ao desenvolvimento económico”. Adiciona a doutrinadora, que “(n)o CRP ao delimitar a publicidade registral à situação jurídica dos prédios, densifica-se a base real do sistema de registro predial português”, compartilhando desse entendimento de Isabel Pereira MENDES²⁴¹ também Mónica JARDIM²⁴².

Para esse efeito, o objeto principal do registro de imóveis deve recair sobre “as situações jurídico-reais, pois são estas, em geral, dotadas de eficácia *erga omnes*; que gera cognoscibilidade geral continuada ou permanente; e que tem por finalidade, a eliminação de assimetrias de informação, a garantia da segurança jurídica dos direitos, a proteção do

²³⁷ GONZÁLEZ, Fernando P. Mendez. A função econômica da publicidade registral. Disponível em: <https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/fernandomendezgonzalez.pdf>. Acesso em abr de 2018.

²³⁸ BRANDELLI, Leonardo. Registro de imóveis: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016

²³⁹ Art. 1.^o - Fins do registo - O registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário. PORTUGAL, Decreto-Lei n^o 224/84, de 6 de julho. Código do Registo Predial. Disponível em: <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/docs-legislacao/codigo-do-registo-predial/>

²⁴⁰ MENDES, Isabel Pereira. *Código do Registo Predial Anotado*, 10^a edição. Coimbra. Almedina, 2000, p. 60

²⁴¹ MENDES, Isabel Pereira. *O Registo Predial e a Segurança Jurídica nos Negócios Imobiliários*. Estudos sobre Registo Predial, Almedina, Coimbra, 2003.

²⁴² JARDIM, Mónica. *Efeitos substantivos do Registo Predial*, Teses, Almedina, Coimbra, 2013, pp. 44/45,

comércio jurídico, a facilitação do crédito e a agilização das transações imobiliárias, e, do outro, a prevenção da usura, da fraude e do litígio sobre questões jurídico-imobiliárias”²⁴³.

No Brasil, a CRFB/1988 estabelece em cláusula pétrea, a função social da propriedade (art. 5º, XXIII)²⁴⁴ e atribui ao registro de imóveis, características que outrora não possuía, com destaque para o seu conceito tradicional, em que não recaí-lhe somente “a função de guardião do direito de propriedade, mas também a missão de guardião da facilidade natural de concentração das informações imobiliárias”²⁴⁵.

Assim, considerando que o corpo constitucional brasileiro é baseado nos princípios da ordem econômica e da função social da propriedade – artigo 170, III²⁴⁶ e, em sequência, para atender a tais comandos fundamentais e aos compromissos públicos assumidos antes da atual ordem constitucional, “o Brasil editou legislação variada sobre os assuntos, destacando-se em seus diplomas que o serviço de registro de imóveis é imprescindível para garantia do direito à moradia e da função social da propriedade”²⁴⁷, vez que atua qualificando os títulos para acesso ao fôlio real de acordo com os ditames estabelecidos na legislação de regência.

Essas razões e fins do sistema de registro de imóveis no Brasil geram garantia da segurança nas relações, efetivação e controle de direitos e permitem a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro da prestação em caráter privado²⁴⁸.

Na Alemanha, a aquisição de imóveis é regulada pelo Código Civil alemão o BGB (Bürgerliches Gesetzbuch), o qual, obrigatoriamente assume a forma notarial. Esse instrumento não traz ainda “a aquisição da propriedade da parte do adquirente, visto que esta

²⁴³JARDIM, Mónica. *Efeitos substantivos do Registo Predial*, Teses, Almedina, Coimbra, 2013, pp. 44/45.

²⁴⁴ Art. 5º, III da CRFB/1988 - Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

²⁴⁵ MELO, Marcelo Augusto Santana de. *Meio Ambiente e Registro de Imóveis*. Disponível em: https://marcelommmelo.com/obra-meio-ambiente-e-registro-de-imveis-2/#_ftn1. Acesso em mai. de 2018

²⁴⁶ Art. 170 da CRFB/1988 - A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: (...) III - função social da propriedade. BRASIL, Constituição da República Federativa. No Brasil, a Constituição Federal promulgada em 1988 assegura que o interesse coletivo prevalece sobre o interesse particular. Neste caso, a propriedade privada deve cumprir uma função social, e o Estado pode intervir para garantir os direitos da coletividade.

²⁴⁷ TORRES, Marcelo Krug Fachin. A publicidade no sistema registral imobiliário. *Revista de Direito Imobiliário*. São Paulo. Ed. RT, n. 72 jan/ jun., 2012.

²⁴⁸ DINIZ, Maria Helena. *Sistemas de registro de imóveis*. São Paulo: Saraiva, 2004.

ocorre de fato com o devido registro da escritura no Registro de Imóveis”²⁴⁹. Nesse ordenamento, as garantias de créditos, os direitos de hipotecas representam a principal forma de direito real de garantia para os bancos alemães. “É de uso comum na Alemanha, que o registro de imóveis tenha um cadastro que registre a situação de todos os imóveis, com o objetivo de aperfeiçoar a transferência do bem, a fim de evitar-se que o mesmo imóvel possa ser cedido a outra pessoa”²⁵⁰. Portanto, qualquer direito de preferência que derive da lei ou de contrato estará indicado nesse cadastro, assim como qualquer encargo em favor de terceiros. Deve haver inclusive um inventário completo do imóvel, pois, sempre nos contratos de compra e venda, existem cláusulas que exoneram a responsabilidade do vendedor neste sentido.

Assim, a segurança jurídica proporcionada pelo detalhamento jurídico, típico do direito alemão, proporciona um maior interesse daqueles que desejam investir em bens imóveis, acompanhada de juros mais baixos, taxas menores, e inclusive, de uma menor burocracia nesse tipo de comércio, talvez com o objetivo de intensificar os negócios no mercado imobiliário²⁵¹.

Dessa sorte, não restam dúvidas que um sistema registral que aplique algum nível de abstração material em relação ao negócio jurídico através da adoção do princípio da fé pública registral “oferece uma propriedade muito mais apta ao mercado do que um sistema registral que gere uma presunção *júris tantum* do direito inscrito, ou que adote o sistema de registro de documentos (mera oponibilidade do título inscrito, não garantindo o direito)”²⁵², considerando que, via de regra, este sistema precisa ser complementado com um sistema de seguros para garantir, ao menos, o valor do direito transacionado, com a consequente elevação do custo da transação.

²⁴⁹ FIORANELLI, Ademar. *Direito registral imobiliário*. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris Editor, 2001.

²⁵⁰ GONZÁLEZ, Fernando P. Mendez. *Registro de la propiedad y desarrollo de los mercados de crédito hipotecário*. Disponível em: <https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/z.pdf>. Acesso em abr de 2018.

²⁵¹ GONZÁLEZ, Fernando P. Mendez. *Registro de la propiedad y desarrollo de los mercados de crédito hipotecário*. Disponível em: <https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/.pdf>. Acesso em abr de 2018.

²⁵² JARDIM, Mónica. *Registro Imobiliário Constitutivo ou Registro Imobiliário Declarativo/Consolidativo? Qual deles oferece maior segurança aos terceiros*. In: *Escritos de Direito Notarial e Direito Registral*. Coimbra: Almedina, 2015, p. 69–90.

3.2 O impacto econômico dos custos do registro nas transações imobiliárias

Preliminarmente, chegamos até aqui a fim de responder se o impacto econômico do custo do registro nas transações imobiliárias nos sistemas registrais comparados é proporcional à segurança jurídica oferecida. É este o objetivo geral do trabalho.

Neste sentido, a partir dos argumentos e dos estudos em Direito e Economia, vimos nos tópicos anteriores, como o registro de imóveis pode estimular, bem como limitar o desenvolvimento dos países, eventualmente nos sistemas de registro de *common law* e de *civil law*, ou mais especificamente, nos três grandes sistemas jurídicos do mundo moderno, no que se refere às custas de registro, a fim de evidenciar o devido aproveitamento econômico dentro de cada sistema.

Assim, tem-se que a trajetória de desenvolvimento econômico de uma nação, segundo NORTH²⁵³ “depende da forma como os direitos de propriedade são definidos e aplicados”. Primeiramente tomemos como exemplo, o sistema romano-germânico (Civil Law). Via de regra, este sistema permite e assegura a titularização da propriedade na esfera de domínio privado de um indivíduo, seja pessoa natural, seja pessoa jurídica de direito privado ou público. Assegura, ainda, a livre disposição da propriedade, permitindo que esta seja alienada de acordo com a autonomia da vontade das partes contratantes.

Já no sistema *common law*, nomeadamente na Inglaterra, embora adote um tratamento jurídico semelhante ao romano-germânico, destaca-se a proteção jurídica à propriedade privada.

Os sistemas de registros de documentos elencam e conservam os contratos privados com o fim de oferecer provas documentais quanto à titularidade dos bens, para que, posteriormente e em caso de litígio, sejam utilizadas pelos tribunais para decidir a quem pertence o direito, dentre os vários titulares. Não existe, nestes sistemas, a chamada qualificação registral. Para a decisão de um direito, a data relevante é a do pedido de registro e não a data em que o documento foi efetuado. “O problema desses tipos de registros de imóveis deita-se na necessidade de invenção de outros mecanismos de proteção, como a contratação de advogados (Estados Unidos) ou “notários (França)”²⁵⁴.

²⁵³ NORTH, D. C. *Custos de transação, instituições e desempenho econômico*. Rio de Janeiro: Instituto Liberal, 1994. 38p.

²⁵⁴ O sistema jurídico francês é de Civil Law, entretanto pela necessidade de invenção de outros mecanismos de proteção, aqui foi trazido ao exemplo.

Numa breve comparação entre o Brasil e o sistema francês, vê-se que o primeiro adota um meio termo, sendo o domínio imobiliário efetivado pelo registro. Porém, trata-se de presunção relativa, suscetível de demonstração em sentido contrário. Já no sistema francês, o domínio é transferido pelo contrato. Nesse caso, o registro serve apenas de publicidade para o ato, não significando a aquisição do direito.

Dessa sorte, basicamente, em ambos os sistemas de registro de imóveis do mundo ocidental: - registro de documentos (títulos) e registro de direitos, a depender da variação de cada país, há ou não implicações da função econômica do Direito.

Os resultados para cada país encontram-se na tabela abaixo:

Tabela 1 – Despesas nas transações imobiliárias no Brasil e no mundo²⁵⁵

Pais	%
Brasil ²⁵⁶	2,5%;
Bélgica	12,7%.
Portugal	7,3%;
Alemanha	6,7%.
França, Espanha e Holanda	6,1%.
Suécia,	4,3%;
Itália	4,4%
Reino Unido	4,6%.
Noruega	2,5%.
Rússia	0,1%,
Suíça	0,3%
Dinamarca	0,6%
Uruguai	7%
Argentina	6,6%,
México	5,1%,

²⁵⁵ Para registrar a sua compra e transformar o imóvel em definitivamente seu – a falta de registro não assegura a propriedade inequívoca – você pagará taxas e emolumentos ao Oficial de Registro Imobiliário da circunscrição à qual o imóvel adquirido pertence. O custo varia no tempo – em geral todo início de ano há aumento nesses custos -, no espaço – cada tabela abrange um país -, e conforme o valor do negócio. O preço é fixado pela Associação dos Notários e Registradores ou da conservatória. BRASIL, Portal Tributário. Disponível em: <http://www.portaltributario.com.br/> Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter-Vivos – ITBI.

²⁵⁶ Valor é tabelado e varia de Estado para Estado e de acordo com o valor do imóvel (faixas). As tabelas estão disponíveis no site do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB). Em São Paulo, por exemplo, ela varia em torno de 1% do valor do imóvel. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/emolumentos>>

Peru	3,3%
Canadá	3,3%
Estados Unidos	2,4%
Colômbia	2,5%
Chile	2%
África do Sul	1,9%
Austrália	1,2%
China	6,2%;
Hong Kong	5,2%;
Índia	3,6%
Japão	7,7%
	7,0%
	5,8%

Fonte: Banco Mundial (2015)²⁵⁷

Outros dados importantes foram encontrados na pesquisa, nos dois sistemas de registros de imóveis: - *common law* e *civil law*. O custo de transação imobiliária varia em função de vários fatores, dentre eles o imposto que é cobrado nos casos de transferência da propriedade.

A taxa é aplicada sobre o valor do imóvel e varia, como se observa na tabela 1, em cada país. No Brasil e em Portugal, por exemplo, a taxa é de 2,5% e 7,3%, respectivamente. Entretanto é preciso compreender que existem dois valores para um mesmo imóvel: o valor de mercado e o valor de transação (o preço que efetivamente foi pago).

O Brasil apresenta um dos menores índices de formalização de registros imobiliários. É semelhante ao dos Estados Unidos e Noruega, sendo inferior ao do Reino Unido e Singapura. Entretanto, o custo de registro no Brasil é o equivalente a menos da metade do custo de países como Alemanha, Argentina, Austrália, França e Japão, entre outros países apresentados, como pode ser conferido na tabela 1.

²⁵⁷ BANCO MUNDIAL, Relatório Doing Bussines. Custo percentual para formalização e registro da transação imobiliária, 2016. Disponível em: worldbank.org. Acesso em Dez. 2017.

Tabela 2. FATORES QUE FAZEM VARIAR O CUSTO DE REGISTRO DE IMÓVEIS EM SISTEMA DE REGISTROS DE COMMON LAW E DE CIVIL LAW

Sistema de common law	Sistema de civil law
<p>Custo variável entre 3% (sem financiamento) como taxa de “Closing” para pagamento a vista (fechamento do negócio) e 5% (com financiamento) do valor do imóvel incluindo as taxas, registros, seguro do imóvel, taxas de condomínio.</p> <p>Há mecanismos alternativos para proteção dos direitos de propriedade imobiliária (contratação de advogados e de seguros).</p>	<p>O custo de uma transação imobiliária varia em função de vários fatores. Este custo é a somatória de taxas cobradas pelos serviços da companhia de título (equivalente ao nosso cartório) ou escritórios de advocacia, mais os impostos devidos, taxas de registros, taxas cobradas pela instituição financeira (no caso de financiamento) e outras pequenas taxas para processamento de documentos. Estes custos somados são em média entre 2% e 3% do valor da compra no caso de compra à vista, e entre 5% a 7% no caso de financiamento.</p>

Fonte: Banco Mundial (2017)²⁵⁸

Na economia real, é raro encontrar alguma transação que possa ser realizada sem que se tenha que incorrer em algum tipo de custo. Na observância das custas apresentadas anteriormente na tabela 1, as transações imobiliárias realizam-se com total segurança, rapidez e sem custos adicionais para ofertantes e demandantes, a não ser aqueles relacionados às custas de registros de imóveis, o que pode ser exemplificado pelo sistema brasileiro, que se mostra eficiente, proporcionando segurança jurídica por um custo menor.

Já quanto à tabela 2, por exemplo, no registro de documentos puro (sistema de common law), o órgão encarregado registra o título com eficácia constitutiva, ou seja, não há uma oponibilidade *erga omnes* do direito inscrito. Entretanto, aí não há a garantia da titularidade do imóvel à pessoa que consta no documento, configurando assim uma insegurança estática, sendo passível de acarretar falta de confiança nas informações publicizadas (insegurança dinâmica)²⁵⁹.

²⁵⁸ BANCO MUNDIAL, Relatório Doing Bussines. Custo percentual para formalização e registro da transação imobiliária, 2016. Disponível em: worldbank.org. Acesso em Dez. 2017.

²⁵⁹ GONZÁLEZ, Fernando P. Mendez. *A função econômica da publicidade registral*. Disponível em: <https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/fernandomendezgonzalez.pdf>. Acesso em abr de 2018.

A tabela 3, abaixo, apresenta três exemplos de cálculos de custos de registros de imóveis no Brasil, em Portugal e Estados Unidos, onde incidem valores percentuais de custos diferentes.

Tabela 3. Preço do Registro

Brasil	Portugal	Estados Unidos - Flórida
Compra de um imóvel por R\$ 150.000,00.	Compra de um imóvel por € 150.000	Compra de um imóvel por \$ 150.000,00.
Custo de registro: R\$ 1.565,61	Custo de registro: € 500	Custo da transação: 2,4% do valor do imóvel.
<i>Civil law</i>	<i>Civil law</i>	<i>Common law</i> ²⁶⁰

No Brasil, os emolumentos dos serviços de registro são fixados por lei (de competência de cada Estado da Federação), conforme previsão do art. 236, § 2º, da Constituição Federal²⁶¹.

Desta maneira no Brasil (utilizando-se a tabela de custas de registro do Estado de São Paulo²⁶²) uma aquisição de R\$ 150.000,00 (aproximadamente € 34.610,06²⁶³), tem um custo de R\$ 1.565,61 (aproximadamente € 361,23), ou seja, cerca de 1% do valor do imóvel.

Já em Portugal, o artigo 21 do Regulamento Emolumentar dos Registos e Notariado²⁶⁴, item 2.1, estipula o valor de € 500 para o registro de aquisição, ou seja, em uma transação de € 34.610,06, o custo seria de aproximadamente 1,5% do valor do imóvel.

Por fim, nos Estados Unidos da América, o custo da transação imobiliária gira em torno de 2,4%²⁶⁵ do valor do imóvel. Ressalta-se que diferentemente da comparação efetuada

²⁶⁰ CUSTOS DE PROCESSO. *Compra de Imóveis – Encargos*. Disponível em: <http://www.portugalrur.pt/pt/servicos/custos-de-impostos-e-escrituras.aspx>

²⁶¹ Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

§ 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. BRASIL, CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/10642669/paragrafo-2-artigo-236-da-constituicao-federal-de-1988>.

²⁶² <https://www.registradores.org.br/Servicos/frmTabelaCustas.aspx>

²⁶³ Cambio atual = para cada 1 euro correspondem R\$ 4,334.

²⁶⁴ <http://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/legislacao/docs-legislacao/regulamento-emolumentar/>

²⁶⁵ BANCO MUNDIAL, Relatório Doing Bussines. Custo percentual para formalização e registro da transação imobiliária, 2016. Disponível em: worldbank.org. Acesso em Dez. 2017.

entre Brasil e Portugal, nos custos americano estão incluídos outros atos necessários a formalização do registro, como o seguro, tendo em vista a fragilidade de seu sistema, já mencionado anteriormente.

Confirma-se, portanto, que o Brasil possui um dos sistemas de registros cujos custos se apresentam como um dos mais baixos, sobretudo quando comparado ao Estado português e aos Estados Unidos da América.

Além de o sistema de registro brasileiro ser dotado de valores de custos registrais mais econômicos, “tem caráter constitutivo”, de acordo com o teor do artigo 1.245, considerando que “admite a presunção relativa (juris tantum) de verdade ao ato registral, que, até prova em contrário, atribui eficácia jurídica e validade perante terceiros”²⁶⁶ (art. 252, da Lei 6.015/73 e art. 1.245 e segs., do CC). Bem assim, confere segurança jurídica à fruição dos direitos imobiliários e à realização dos negócios que envolvam imóveis no país, visto que “consolida-se a propriedade imobiliária em relação àquele que tiver o título hábil inscrito em seu nome no álbum imobiliário, com exclusão de qualquer outra pessoa”²⁶⁷.

Por outro lado, Fernando P. Mendez GONZÁLEZ²⁶⁸ afirma que: “*en los Estados Unidos los expertos independientes consideran ineficiente su peculiar sistema, basado en la mayoría de los condados en unos registros públicos de documentos – mal organizados – lo que ha hecho necesario suplir la inseguridad jurídica con un seguro privado de títulos*”. Para o doutrinador isto se deve à necessidade de averiguar toda cadeia de títulos registrados, bem como de seguros que cubram os prejuízos em caso de eventual perda de propriedade. Afirma ainda que “sem dúvida, os custos de transação aumentam nesse sistema pouco confiável”²⁶⁹. No sistema norte-americano, para se mitigar esse risco, faz-se necessária a contratação de um seguro, tornando-o um sistema mais caro e considerado juridicamente menos eficiente, apesar de ser adotado por muitos países desenvolvidos.

Já, como anteriormente mencionado, em alguns sistemas de *civil law* de registro de direitos, o que é registrado não é o título, mas o direito expressado no documento, com uma qualificação registral forte de registro de imóveis, em que uma vez registrado o direito, o

²⁶⁶ JARDIM, Mónica. *Efeitos substantivos do Registo Predial*, Teses, Almedina, Coimbra, 2013, pp. 44/45.

²⁶⁷ GONZÁLEZ, Fernando P. Mendez. *A função econômica da publicidade registral*. Disponível em: <https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/fernandomendezgonzalez.pdf>. Acesso em abr de 2018.

²⁶⁸ GONZÁLEZ, Fernando P. Mendez. *Registro de la propiedad y desarrollo de los mercados de crédito hipotecário*. Disponível em: <https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/fernandomendezgonzalez.pdf>. Acesso em abr de 2018.

²⁶⁹ GONZÁLEZ, Fernando P. Mendez. *A função econômica da publicidade registral*. Disponível em: <https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/fernandomendezgonzalez.pdf>. Acesso em abr de 2018.

registro de imóveis garante o direito publicizado. A consequência é a segurança jurídica aos atores do mercado imobiliário.

O sistema que vigora no Brasil, por exemplo, do tipo latino, também se caracteriza pela segurança dada aos negociantes, através de um contrato juridicamente esmiuçado, antes de conferir-lhe o devido registro. “É um sistema infinitamente mais barato, porque cada ato praticado diz respeito somente a uma situação episódica na vida do cidadão, não requerendo a renovação permanente de um seguro, para a garantia do contrato”²⁷⁰. “Neste sistema mantém-se a tradição do duplo requisito (o título e o modo). O título é a escritura notarial ou o instrumento particular. O modo é o registro no álbum imobiliário, sem o qual a propriedade não se transmite, conferindo a segurança jurídica aos transmitentes”²⁷¹.

A rigor, segundo Benito ARRUÑADA²⁷², – “os agentes econômicos, portanto, sabem exatamente onde buscar as informações sobre a propriedade imobiliária – resulta na limitação dos gastos com buscas da informação e, destarte, na diminuição das assimetrias informativas, minimizando os custos de transação”.

Outrossim, Fernando P. Mendez GONZÁLEZ²⁷³ afirma que, a garantia dos direitos de propriedade pelo registro de imóveis implica em responsabilidade pessoal do registrador ou do Estado, a depender do sistema adotado em cada país, em caso de erro ao exercer a função pública. É o princípio da garantia.

Ao compararmos o sistema registral vigorante no Brasil e outros países de tradição jurídica romano-germânica, com aquele existente nos Estados Unidos da América (*common law*), verifica-se que o primeiro sistema, diante do maior grau de segurança jurídica propiciada, reduz a possibilidade de litígios e eventuais custos futuros.

Tomemos como exemplo, a situação de uma pessoa que adquire um imóvel no Brasil. Ela (pessoa) vai pagar os custos da escritura lavrada pelo Tabelião (ou a tarifa bancária no caso de um financiamento para a confecção do respectivo instrumento particular) e os do registro efetuado no cartório de Registro de Imóveis, para garantia da segurança jurídica do negócio. Já nos Estados Unidos, essa sistemática não existe. O que vai

²⁷⁰ PAIVA, João Pedro Lamana. Sistemas registrais e notariais ao redor do mundo. Disponível em: http://www.irib.org.br/files/obra/20150602_LAMANA_SISTEMAS_REGISTRAIS_REDOR_MUNDO_1.pdf. Acesso em mai. 2018.

²⁷¹ JARDIM, Mónica. *Efeitos substantivos do Registo Predial*, Teses, Almedina, Coimbra, 2013, pp. 44/45.

²⁷² ARRUÑADA, Benito. *Sistemas de titulación de la propiedad, Un análisis de su realidade organizativa*. Lima: Palestra Editores, 2004.

²⁷³ GONZÁLEZ, Fernando P. Mendez. *Registro de la propiedad y desarrollo de los mercados de crédito hipotecario*. Disponível em: <https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/fz.pdf>. Acesso em abr de 2018.

garantir o negócio é o seguro de responsabilidade civil, renovado todos os anos, encarecendo a operação²⁷⁴.

Todavia, adverte Fernando P. Mendez GONZÁLEZ, que “comparar “sistema registral” inclui conteúdos e efeitos muito diferentes segundo os diversos países”. Assim, neste trabalho, levou-se em conta que os distintos sistemas registrais se apresentaram, conforme pormenorizado no capítulo 1, em maior ou menor medida, subsidiários dos respectivos sistemas civis.

Dessa forma, uma comparação rigorosa requer uma análise de conteúdo, mais do que o de nomes ou denominações, como o foi neste estudo. E, por isso, como explana Fernando P. Mendez GONZÁLEZ²⁷⁵ - se o nível de segurança jurídica exigível é de 7 sobre 10, e o sistema registral A consegue, por si só, esse nível, porém o sistema registral B, por si só, consegue unicamente um nível 3, há de se investigar se o sistema institucional do país onde rege o sistema registral B, ou as estratégias organizativas permitidas dentro dele, idealizaram mecanismos complementares que permitam chegar ao nível 7 (e seu custo).

Dessa forma, para o doutrinador, não se realiza uma comparação simplesmente entre o sistema registral A e o B, mas sim entre o sistema A e B mais os mecanismos complementares necessários para chegar ao nível de segurança de A (e os custos de ambos)²⁷⁶.

Por isso, um sistema registral sem a qualificação é incapaz de produzir segurança jurídica e, conseqüentemente, depende de outros recursos para proporcionar a segurança jurídica exigida pelo mercado, a exemplo do seguro de títulos presente nos Estados Unidos da América, sem o qual não há como produzi-la.

Portanto, eleger um sistema registral eficiente recai sobre aquele que reduza em maior medida, as incertezas, com um menor custo relativo e, portanto, que produza mais potentes efeitos, sobretudo no crescimento econômico do país.

²⁷⁴ Todos que possuam interesse na propriedade são notificados do procedimento e lhes é dada a oportuna unidade de afirmarem suas pretensões. Após a audiência, a Corte expede um certificado de propriedade, o qual é similar ao de um automóvel, para a pessoa havida como proprietária. Todos os gravames estão presentes no título quando a propriedade é vendida, o título é transferido ao comprador juntamente com a escritura. CROSS, Frank B.; MILLER, Roger Leroy. *The legal environment of business: text and cases – Ethical, regulatory, global, and corporate issues*. 8. ed. Mason: South – Western College, 2011. p. 581.

²⁷⁵ GONZÁLEZ, Fernando P. Mendez. *Registro de la propiedad y desarrollo de los mercados de crédito hipotecario*. Disponível em: <https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/pdf>. Acesso em abr de 2018.

²⁷⁶ GONZÁLEZ, Fernando P. Mendez. *Registro de la propiedad y desarrollo de los mercados de crédito hipotecario*. Disponível em: <https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/ff>. Acesso em abril de 2018.

3.2.1 A relação entre a função registral de imóveis e o crescimento econômico do país

A sistemática de custas de serviços de registro relativamente às transações imobiliárias confere a necessária segurança jurídica para essas transações que envolvem, quase sempre, recursos poupados ao longo da vida do comprador, o que por isso, assegura a manutenção de um sistema confiável e eficiente. Por outro lado, pode-se estar a perguntar – em que medida, um sistema registral eficiente e eficaz, ao prestar a sua função contribui para o crescimento econômico do país?

Primeiramente, um sistema registral de imóveis eficiente e eficaz tem inegavelmente, uma importante função econômica. Aliás, “um sistema de registro de imóveis eficiente é a própria base sobre a qual é erigida a economia de mercado”²⁷⁷. Assim, quanto mais um sistema de registro de imóveis é confiável, mais este mantém-se a serviço da materialização da função social da propriedade e, conseqüentemente do desenvolvimento econômico do país.

Neste sentido, como já defendido anteriormente, quanto maior o nível de segurança jurídica de um sistema, mais este contribui para o desenvolvimento econômico, visto que reduz assimetrias de informação, incertezas e custos de transação dos atributos jurídicos dos bens transacionados, entre outros fatores econômicos. Como lembra Francisco de Assis Palácios CRIADO²⁷⁸ “hoje, mais do que nunca o tráfego imobiliário necessita de um pressuposto: certeza, visto que a incerteza e a desordem produzem a falta de progresso em qualquer país”.

No atual mundo jurídico pós-positivista, proclama-se ser direito fundamental do cidadão a informação na qual se funda a confiança e dela decorre a segurança. O princípio da “confiança legítima” oriundo do direito público germânico, confere ao cidadão proteção jurídica no desequilíbrio experimentado em seu patrimônio moral ou econômico, observado o interesse público e o princípio da razoabilidade, equilibrando a balança representativa do valor “justiça”²⁷⁹.

²⁷⁷ BRANDELLI, Leonardo. *A função econômica e social do registro de imóveis diante do fenômeno da despatrimonialização do direito civil*. In: XV Congreso internacional de derecho registral. Madrid: [s.n.], 2007.

²⁷⁸ CRIADO, Francisco de Assis Palacios; MELO, Marcelo Augusto Santana de; JACOMINO, Sergio. *Registro de Imóveis e Meio Ambiente*. São Paulo: Saraiva, 2010.

²⁷⁹ GUERREIRO, J A Mouteira. *Publicidade e Princípios do Registro*. In: Temas de Registros e de Notariado. Coimbra: Almedina, 2010.

Verifica-se, portanto, a fundamentalidade da segurança jurídica relacionada ao crescimento econômico ao consolidar a formação de direitos de propriedade mais sólidos e bem especificados. Estes atributos aumentam a propensão às trocas, potencializa a especialização do trabalho e a formação de mercados mais bem organizados e eficientes.

Quer isto dizer que o registro de imóveis, enquanto instituição voltada a dar publicidade às situações jurídicas visa, essencialmente, à segurança jurídica do comércio imobiliário tutelando terceiros pela eficácia dos assentos, interessados em investir as suas disponibilidades em transações sobre imóveis ou por estes garantidas através de um sistema que torne facilmente conhecida a posição da propriedade imobiliária.

Sendo assim, se não fosse função qualificadora, a publicidade registral não existiria, porquanto seria ineficaz e desprovida de maiores efeitos jurídicos, ou conforme Jerónimo GONZALEZ²⁸⁰, “os assentos do registro somente serviriam para enganar o público, favorecendo o tráfico ilícito e provocando novos litígios”.

Por esta razão, quanto mais confiável for um sistema registral, mais forte a proteção aos terceiros e, por este motivo, mais eficiente e seguro ele será. Somente assim é que se torna segura a informação disponibilizada pelo registro imobiliário, de sorte que a tutela dos terceiros e do mercado se dê pelo processo registral e não por qualquer outro mecanismo.

Não por acaso, reconhece o Banco Mundial, que quanto mais desenvolvido e eficiente for o sistema registral adotado e mais profícua e eficiente a atuação registral, maior o crescimento econômico alcançado à sociedade.

Portanto, onde não há um sistema de registro de imóveis garantindo a segurança jurídica dos direitos inscritos e facilitando as informações negociais, a obtenção de tais informações será tarefa árdua e cara, além de insegura, e que, por isso, há de ser sempre complementada por outros meios de garantia, já não mais sobre o direito existente, mas sobre o valor deste direito, como o seguro, por exemplo.

Outra importante contribuição do sistema registral ao desenvolvimento econômico, ainda na questão de reduzir os custos transacionais, é a de que na inscrição dos direitos há um mister registral de depuração legal, tornando-os certos e aptos ao tráfego jurídico e econômico, visto que “é pelo registro de imóveis que se dá o ingresso do direito das pessoas

²⁸⁰ GONZÁLEZ, Jeronimo. Principios Hipotecarios. Madrid: Asociación de Registradores de la Propiedad, 1931. In: TORRES, Marcelo Krug Fachin. Princípio da Territorialidade: estudo sobre a sua relevância no registro (eletrônico) de imóveis. Disponível em: http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/RDPriv_n.69.07.PDF

no registro imobiliário, e, bem assim, fundamental ao desenvolvimento econômico de países”²⁸¹.

Assim, não basta, segurar juridicamente um sistema registral adequado; é preciso que as pessoas tenham suas propriedades integradas pelo sistema registral formal, sem o que o desenvolvimento econômico pode ficar severamente prejudicado na posterior geração de capital por esses novos proprietários.

Nesse sentido, um sistema registral imobiliário adequado permite, em última análise, a própria vida social, que é a finalidade última do direito. A tônica do fenômeno registral imobiliário carrega consigo uma função social e uma função econômica que andam de mãos dadas e que decorrem, ambas, naturalmente, de um sistema registral bem aplicado, em consonância com os princípios constitucionais que norteiam um sistema registral eficaz e eficiente.

3.2.2 A realidade e as perspectivas de registro de imóveis no Direito Comunitário Europeu

Se, como se viu, o registro de imóveis, ao conferir certeza e segurança ao direito de propriedade, permite a realização do tráfico imobiliário, reduzindo custos, as informações contidas no registro de imóveis fomentam o mercado econômico.

Assim, a precisão do registro de imóveis no mundo dos negócios é fundamental, vez que a segurança e confiabilidade são os pilares dos negócios imobiliários, nomeadamente em sistemas de registros de direitos. “A segurança jurídica deve oferecer aos seus destinatários, a certeza e estabilidade das relações em sociedade entre as pessoas e em seus negócios”²⁸².

Desse modo, a segurança jurídica há de ser reafirmada, e com maior cuidado nos negócios que envolvem bens imóveis, dado que os custos de registros se diferenciam de país para país de acordo com o modelo de sistema adotado, conforme tabela 1 deste trabalho.

Em vista disso, na articulação entre os ordenamentos jurídicos estudados e descritos como sendo de *common law* e de *civil law* e o sistema de registro de imóveis, nomeadamente os *civil law*, que abrange boa parte dos sistemas aqui nomeados, - alemão, italiano, brasileiro,

²⁸¹ GONZÁLEZ, Fernando P. Mendez. *A função econômica da publicidade registral*. Disponível em: <https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/fernandomendezgonzalez.pdf>. Acesso em abr de 2018.

²⁸² NEVES, A. Castanheira. Coimbra. *Curso de Introdução ao Estudo do Direito*, 1971-72. p.191.

espanhol e o português, por exemplo, percebemos que a grande maioria dos demais países apresentados na tabela 1, compõem o chamado Direito Comunitário Europeu, - exceto o Brasil, Paraguai, Argentina, Venezuela, os Estados Unidos da América, entre outros, - como bem sublinhado por Bleckmann²⁸³.

A par de tudo isso, ainda que reconheçamos que ambas as situações exemplificadas concorrem poderosamente para a produção de instabilidades na ordem jurídica, traduzindo clima de insegurança às pessoas no estabelecimento de suas relações jurídicas, temos de admitir que a segurança jurídica vai-se manifestar, com maior precisão, nos âmbitos específicos de aplicação dos chamados “sistemas registrais fortes”²⁸⁴, - ou sistemas de registros de direitos, através de características e peculiaridades diferenciadas.

Entretanto, espera-se que, no mundo dos negócios imobiliários, principalmente no chamado Direito Comunitário Europeu, os diversos percentuais de custos de registros traduzam-se na eliminação ou, pelo menos, na máxima redução de prováveis riscos à concretização das transações econômicas que envolvam imóveis, de forma que aproveite a todas as partes contratantes, já que o princípio vigente nesse caso é o da boa-fé negocial.

Assim, no âmbito dos custos de registros de imóveis, o Direito Comunitário Europeu, como categoria autônoma do conhecimento nas Ciências Jurídicas, poderia implementar uma uniformização de suas normas de custos de registros, sobretudo, através de aspectos fundamentais, tais como: 1º- qualificação registral imobiliária; 2º- produção de informação jurídica acerca do imóvel e; 3º- disponibilização de informação qualificada acerca do imóvel aos interessados.

Dos três fatores expostos, o primeiro leva em conta o exame da história anterior do imóvel e das mutações de sua situação jurídica, através de atos registrais a serem praticados, que se desenvolvem através da atividade conhecida como qualificação registral imobiliária, a ser levantado pelo órgão incumbido de promover a atividade registral imobiliária²⁸⁵.

O segundo deve levar em conta a precisão e o exato alcance de cada mutação proporcionada na situação jurídica do imóvel, que se desenvolve através da efetiva prática de atos registrais no âmbito do órgão de Registro Imobiliário.

²⁸³ GONZÁLEZ, Fernando P. Mendez. *Registro de la propiedad y desarrollo de los mercados de crédito hipotecário*. Disponível em: <https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/fz.pdf>. Acesso em abril de 2018.

²⁸⁴ JARDIM, Mónica. *Efeitos substantivos do Registo Predial*, Teses, Almedina, Coimbra, 2013, pp. 44/45.

²⁸⁵ GONZÁLEZ, Fernando P. Mendez. *A função econômica da publicidade registral*. Disponível em: <https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/fernandomendezgonzalez.pdf>. Acesso em abr de 2018.

O último fator fundamental deve levar em conta a mais efetiva publicidade das informações acerca da situação jurídica do imóvel, que se desenvolve através da realização de buscas e do fornecimento de certidões em meio digital ou impresso, pelo órgão de Registro Imobiliário.

Assim, os atos registrais relativos aos custos, registro e averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, *inter vivos* ou *mortis causa*, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade, resultarão na uniformização de normas de custos de registros no Direito comunitário, concomitantemente ao seu caráter constitucional, aliadas aos aspectos internacionais provenientes de suas origens nos Tratados Constitutivos, frente ao silêncio normativo, que ainda é vigente, atualmente. Essa perspectiva parece não estar muito distante, visto que o Direito Comunitário possui a prevalência perante o Direito nacional.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao longo das elucidações e estudos contidos nos três capítulos desta dissertação, procurou-se realizar a abordagem do tema de forma conectada aos fins acadêmicos, sobretudo para demonstrar que o custo do registro de imóveis é condizente com a proteção da propriedade e com a segurança jurídica, salientando-se a sua contribuição para o crescimento econômico do país.

Em vista desses pressupostos, pode-se observar, primeiramente, que sem direitos de propriedade não existe mercado econômico, considerando que os agentes não podem intercambiar os bens se não houver uma vinculação entre proprietários e bens. Sem direitos de propriedade eficientes, não podem existir mercados eficientes, e, sem esses últimos, não se verifica crescimento econômico.

Assim sendo, nos propomos a encerrar este trabalho com considerações que não exauzem o debate de ideias alhures fomentado, mas, ao contrário, que possibilitem a formulação de hipóteses, dada a complexidade e a posição classificatória distinta para os sistemas de registros de imóveis, preponderantemente em seus tipos. Vimos que há sistemas registrais que têm como efeito a mera inoponibilidade, conhecidos como sistemas de proteção fraca ou mínima, ou simplesmente sistemas de registros de documentos; há aqueles sistemas que, além da mera inoponibilidade, se caracterizam como sistemas de proteção forte ou máxima, os denominados sistemas de registros de direitos, e, há ainda, os sistemas da família registral francesa, ou sistema de transcrição.

Da perspectiva dos tipos de sistemas registrais, os então sistemas de registros de direitos foram importantes objetos de estudo, como parâmetros para as considerações sobre a oponibilidade e proteção de terceiros. Neste sentido, foi nodal esmiuçá-los em seus reais efeitos, para uma compreensão mais detalhada, o que, indubitavelmente, poderá contribuir para suscitar a ideia de uma possível uniformidade, quiçá um tipo de sistema de registros único em países da União Europeia.

Nesse sentido, sustentamos a necessidade de uniformização do tipo de sistema de registros de direitos, na UE, sobretudo porque consideramos que nesse tipo, a função do registro consiste em proporcionar segurança jurídica à sociedade em geral, e, em particular ao mercado.

A interface entre sistemas ou tipos de sistemas de registros de imóveis, o impacto econômico, os custos de registros e transação imobiliária, permitem trazer à baila as hipóteses levantadas na introdução desse trabalho, as quais permitiram respostas inversamente proporcionais à estrutura das perguntas, dado que, nas transações imobiliárias, especialmente nas de compra e venda, recaem custos de escrituras e registros e impostos que não necessariamente impactam no desenvolvimento econômico do país, mas sobre a transação imobiliária propriamente dita.

O impacto econômico não advém dos custos de registros, mas da segurança jurídica que um determinado sistema jurídico e, conseqüentemente que um determinado sistema de registro proporciona, o denominado sistema de registros forte, denominação sugestiva usada com frequência pela professora doutora Mônica Jardim.

Fomos plenamente concordantes com essa denominação, considerando que ela é associada aos efeitos adotados de oponibilidade total de títulos não levados a registro, bem como ao estabelecimento de prova com presunção absoluta ao titular que tem o título registrado.

Por esse ângulo, ao se comparar o sistema registral vigente no Brasil e outros países de tradição jurídica romano-germânica, com aquele existente nos Estados Unidos da América, verificamos que o primeiro sistema, diante do maior grau de segurança jurídica propiciada, reduz a possibilidade de litígios e eventuais custos futuros (sistema de registro forte). E que no sistema norte-americano, para se mitigar esse risco se faz necessária a contratação de um seguro, notoriamente de custo maior (sistema de registro fraco).

A rigor, é o modo como os direitos de propriedade se definem e são protegidos e transmitidos que impactam fundamentalmente o desenvolvimento econômico de um país, por múltiplas razões. Destacando-se, neste caso, os custos associados aos registros de imóveis – que no Direito Econômico recebem a denominação de custos transacionais – são aqueles que medem a diferença existente entre a alocação efetiva e potencial dos recursos, – os custos de informação ou incerteza, o da definição, atribuição e proteção dos direitos de propriedade.

Consideramos que essa é a finalidade essencial dos sistemas registrais imobiliários: diminuir a incerteza jurídica e contribuir para a eficiência e, portanto, para o crescimento econômico. Assim, outra não poderia ser a conclusão, senão a de que o sistema que melhor se tem afeiçoado às economias de mercado tem sido o latino, que confere ampla publicidade

aos atos, constituindo-se, pois, na chave para o incremento dos negócios imobiliários e o desenvolvimento social e econômico de determinado país.

Definitivamente, a variável custos de registros num sistema de registros de imóveis não impacta economicamente a transação imobiliária sobre o negócio realizado e até outros, pois apenas incide sobre as pessoas que transacionam os imóveis ou direitos reais a eles inerentes.

Por outro lado, na perspectiva do direito de propriedade, não são os custos que levam ao crescimento econômico de um país, mas determina-o um sistema de registros de imóveis bem definido e protegido, à medida que estabelece um eficiente sistema de tutela a terceiros desse direito e segurança jurídica.

É fato que sem propriedade não há mercado e nem desenvolvimento econômico, todavia mais do que a propriedade em si, o tráfico jurídico requer uma propriedade segura, confiável, que incite enormemente a circulação de riquezas de uma nação, e na qual se possa investir e produzir.

Nesse sentido, podemos considerar por fim que, a segurança jurídica deve coincidir com a segurança econômica, na perspectiva de que esta garantia seja o pilar fundamental para que o direito de propriedade possa ser o baluarte seguro do desenvolvimento econômico.

Assim, não poderia ser outra nossa conclusão, senão a de defender que, quanto mais eficiente o sistema registral de um país, maior a possibilidade de circulação de riquezas e de desenvolvimento econômico, no que tange ao patrimônio material. O registro de imóveis, conferindo certeza e segurança ao direito de propriedade, permite a realização do tráfico imobiliário, reduzindo custos, especialmente no que toca aos custos de informação. É, portanto, através dos princípios que o regem, que o sistema registral logra e presta informações seguras e eficientes, de modo a reduzir significativamente os custos transacionais, pois como temos afirmado, os direitos de propriedade que não são seguros desestimulam o investimento e, conseqüentemente travam o desenvolvimento econômico do país.

Nesse sentido é que reiteramos: onde não há um sistema de registro de imóveis que garanta a segurança jurídica dos direitos inscritos e facilite as informações negociais, há insegurança. Quanto maior a certeza em relação ao que é registrável e aos seus requisitos, mais apto se torna o direito à circulação.

Finalmente, o fenômeno registral imobiliário carrega consigo a função econômica que decorre de um sistema registral bem aplicado, em consonância com os princípios constitucionais que norteiam a propriedade, sendo o custo de registro insignificante frente a segurança jurídica atingida.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ARROW, K. *The limits of organization*. New York: W. W. Norton, 1974. ABBAGNANO, Nicola. Dicionário de Filosofia. Trad. Alfredo Bosi. 2. ed. São Paulo: Mestre Jou, 1962.
- ARRUÑADA, Benito. Organização do registro da propriedade em países em desenvolvimento. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, ano 27, n. 56, jan.-jun. 2004, p. 139-59
- ASCENÇÃO, Jose de Oliveira. Direitos de utilização das terras. Disponível em: <http://www.fd.ulisboa.pt/wp-content/uploads/2014/12/Ascensao-Jose-de-Oliveira-DIREITOS-DE-UTILIZACAO-DA-TERRA.pdf>. Acesso em jan. 2018.
- ALMEIDA, Carlos Ferreira de. Publicidade e Teoria dos Registos. Livraria Almedina, Coimbra, 1966, pág. 97.
- ABRAMO, P. et al. A Dinâmica do mercado de solo informal em favelas e a mobilidade residencial dos pobres. Coleção Estudos da Cidade, Rio de Janeiro, n. 105, mar. 2003.
- BANCO MUNDIAL, Relatório Doing Bussines. Custo percentual para formalização e registro da transação imobiliária, 2016. Disponível em: worldbank.org. Acesso em Dez. 2017.
- BARROS, Gama. *História da Administração Pública em Portugal*, VIII, 2ª ed., Sá da Costa, 1950, 317 e segs.
- BARREIRO, A. Fernández; PARICIO, Javier. *Historia del derecho romano y su recepción europea*. Madrid: Marcial Pons, 2010.
- BRANDELLI, Leonardo. *Teoria Geral do Direito Notarial*, 2ª edição, São Paulo/SP: editora Saraiva, 2007.
- BRAICK, Patrícia Ramos. MOTA, Myriam Becho. *História – das cavernas ao terceiro milênio*. São Paulo: Modena, 2007. p. 315.
- CARVALHO, Afrânio de. *Registro de Imóveis: Comentários ao Sistema de registro em face da Lei n. 6015 de 1973*, p. 03.
- CAETANO, Marcello. *História do Direito Português, Verbo*, 2ª ed., 1985, n.º 83.
- COLE, D. & GROSSMAN, P. The Meaning of Property “Rights:” Law vs. Economics? 2001. Disponível em: <http://www.ie.ufrj.br/datacenter/ie/pdfs/seminarios/pesquisa/texto1111.pdf> Acesso em janeiro de 2018.

CORDEIRO, António Manuel da Rocha e Menezes. *Tratado de Direito Civil Português: Parte Geral, introdução, doutrina geral, negócio jurídico*. 3. ed. Coimbra: Almedina, 2009, p. 344-345.

CORDEIRO, António Menezes. *O sistema lusófono de Direito*. Disponível em: <<http://www.oa.pt/Conteudos>>.

COULANGES, Fustel de. *A cidade Antiga: estudos sobre o culto, o direito e as instituições da Grécia e de Roma*. Tradução de Edson Bini. Bauru: Edipro, 1998, p. 56.

CENEVIVA, Walter. Registro de imóveis – o sistema alemão e o brasileiro. In: *Registros Públicos / Ricardo Dip, Sérgio Jacomino, organizadores*. 2ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013.

CROSS, Frank B.; MILLER, Roger Leroy. *The legal environment of business: text and cases – Ethical, regulatory, global, and corporate issues*. 8. ed. Mason: South – Western College, 2011. p. 581.

CRIADO, Francisco de Asis Palacios; MELO, Marcelo Augusto Santana de; JACOMINO, Sergio. *Registro de Imóveis e Meio Ambiente*. São Paulo: Saraiva, 2010.

DAVID, René. *Os grandes sistemas do direito contemporâneo*. Tradução por Hermínio A. Carvalho. São Paulo: Martins Fontes, 2002.

DAVID, René. *O direito inglês*. Tradução por Eduardo Brandão. São Paulo: Martins Fontes, 2000

DIP, Ricardo Henry Marques. *Direito administrativo registral*. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 27. 34.

DÍAZ, José Poveda. *El registro de la propiedad español y las recomendaciones del banco mundial*. In: *Registros Públicos / Ricardo Dip, Sérgio Jacomino, organizadores*. 2ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013. (coleção doutrinas essenciais: direito registral; v. 2)

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

DELLA GIUSTINA, Bianca Sant'Anna. O registro de imóveis como instrumento para a proteção e o desenvolvimento do mercado imobiliário. In: *Revista de Direito Imobiliário*. São Paulo: Revista dos Tribunais, v.33, n.69, 2010. Disponível em: <https://www.icpbrasil.gov.br/_iti.pdf/view>. Acesso em: jan. de 2018.

ENGELS, Friedrich. *A origem da família, da propriedade privada e do Estado*. 15. ed. Tradução de Leandro Konder. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2000, p. 28.

FACCHINI NETO, Eugênio. *Reflexões histórico-evolutivas sobre a constitucionalização do direito privado*. In: SARLET, Ingo Wolfgang (org.). *Constituição, Direitos Fundamentais e Direito Privado*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2003.

FERRAZ JUNIOR, Tercio Sampaio. Sistema Jurídico e Teoria Geral dos Sistemas. REVISTA JURÍDICA da UniFil, Ano I - nº 1. Disponível em: [http://web.unifil.br/docs/juridica/01/Revista%](http://web.unifil.br/docs/juridica/01/Revista%20I%20n%201.pdf)

FIORANELLI, Ademar. *Direito registral imobiliário*. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris Editor, 2001.

GUEIRREIRO, José Augusto Mouteira. *A Actividade Notarial e Registral na Perspectiva do Direito Português*, trabalho apresentado no XIII Congresso Internacional de Direito Comparado, realizado no Rio de Janeiro em Setembro de 2006. Disponível em: <<http://www.fd.uc.pt/cenor/textos/mouteiraguerreiro.pdf>>. Acesso em jan. 2018.

GRAU, Eros Roberto. *A ordem econômica na Constituição de 1988*. 15 ed., São Paulo: Malheiros, 2012.

GROSSI, Paolo. *La propiedad y las propiedades: um Análisis Histórico*. Madrid: Editorial Civitas, 1992. p. 31-32.

GARCIA, J. M. GARCIA. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Tomo I, Civitas, 1988, p. 337.

GUEDES FILHO, Ernesto Moreira. et. al. *Registro imobiliário, registro civil, serviço notarial no Brasil: uma visão econômica*. Disponível em: <[http://www.tendencias.com.br/news_files/1 Visao_Economica.pdf](http://www.tendencias.com.br/news_files/1_Visao_Economica.pdf)> Acesso em jan. 2018.

GUERREIRO, José Augusto Guimaraes Mouteira. *Temas de registro e de notariado*. Edições Almedina. Disponível em: <http://repositorio.uportu.pt/bitstream/riado/20/pdf.pdf>. Acesso em 2018.

GONZÁLEZ, Carmelo Diaz. *Evolución y negación del derecho subjetivo*. In *Revista Digital de Derecho Administrativo*, n. 05, jan./jun. 2011. Disponível <http://www.pdf4free.com> 13. Acesso em 03 out. 2017

HOLMES JR., Oliver Wendell. *The Common Law*. Cambridge: Harvard University Press, 2009. p. 73.

JARDIM, Mónica Vanderléia Alves de Sousa. *Efeitos substantivos do registro predial – terceiros para efeitos de registo*. Almedina, Coimbra, 2015.

JARDIM, Mónica. *Escritos de Direito Notarial e Direito Registral*. Reimpressão da 1ª Edição. Editora Almedina, 2017.

JARDIM, Mónica. *O sistema registral francês*. In: *Registros Públicos / Ricardo Dip, Sérgio Jacomino, organizadores*. 2ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013. (coleção doutrinas essenciais: direito registral; v. 1).

JARDIM, Mónica. *O sistema registal francês*. In: *ARS IVDICANDI, Estudos em homenagem ao Prof. Doutor Manuel Henrique Mesquita*, vol. I, *Boletim da Faculdade de Direito, STVDIA IVRIDICA 95, AD HONOREM – 4*. Coimbra, Coimbra Editora, 2009, p. 967.

JARDIM, Mónica. *A segurança jurídica gerada pela publicidade registal em Portugal e os credores que obtêm o registo de uma penhora, de um arresto ou de uma hipoteca judicial*, *Ponencias y Comunicaciones Presentadas al XV Congreso Internacional de Derecho Registral, Madrid, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2007, p. 189*.

JARDIM, Mónica. O sistema registal germânico. In: *Registros Públicos / Ricardo Dip, Sérgio Jacomino, organizadores*. 2ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013.

JARDIM, Mónica. A privatização do notariado em Portugal. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (Org.). *Doutrinas essenciais de direito registal*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011a. v.1. p.397-422.

JARDIM, Mónica. Registro Imobiliário Constitutivo ou Registro Imobiliário Declarativo/Consolidativo? Qual deles oferece maior segurança aos terceiros. In: *Escritos de Direito Notarial e Direito Registral*. Coimbra: Almedina, 2015, p. 69–90.

JACOMINO, Sérgio. *Sistema de registo eletrónico de imóveis*. Boletim do IRIB em Revista, v. 354, p. 72-80, 2016. Disponível em: http://www.quinto.com.br/artigos_06.htm. Acesso em: 2018.

KUPFER, D; HASENCLEVER, L. *Economia Industrial*. 2. ed. Rio de Janeiro: Campus, 2002. p. 267-286.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Direitos reais à luz do Código Civil e do Direito Registral*. São Paulo: Método, 2004.

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. *A responsabilidade do gestor perante o dono do negócio no Direito Civil Português*, 1990, p. 281. Disponível em: <https://portal.oa.pt/upl/%7B5e608b30-f4b6-485d-8e5e-98c353a785d5%7D.pdf>

LEITE, Gisele. *Os princípios cardiais que regem o registo de imóveis*. Disponível em: <http://www.giseleleite.prosaeverso.net/visualizar.php?>

MIRANDA, Jorge. *Manual de direito Constitucional*. Direitos fundamentais. Portugal: Coimbra Editora, 2000. tomo IV, v. 3, p. 523.

MÉNDEZ Fernando. *La función económica de los sistemas registrales*. Club Siglo XXI, Madrid, 2002, p. 9.

MENDES, Isabel Pereira. *Código do Registo Predial Anotado*, 10ª edição. Coimbra. Almedina, 2000, p. 60

MELO, Marcelo Augusto Santana de. *Meio Ambiente e Registro de Imóveis*. Disponível em: https://marcelommmelo.com/obra-meio-ambiente-e-registro-de-imveis-2/#_ftn1. Acesso em mai. de 2018

NEVES, A. Castanheira. Coimbra. *Curso de Introdução ao Estudo do Direito*, 1971-72. p.191.

NALINI, José Renato. *Os princípios do direito registral brasileiro e seus efeitos*. Direito Imobiliário Brasileiro: Coord. Alexandre Guerra e Marcelo Benacchio, São Paulo, v. -, n. -, p.1082-1091, abr./jun. 2011.

NORTH, Douglas C. Institutions. *The Journal of Economic Perspectives*, v. 5, n. 1, p. 97-112, Winter 1991. Disponível em: <http://www.jstor.org/stable>. Acesso em: 24 abr. 2018.

ORTIZ, José Maria Chico Y. *Seguridad jurídica y revision crítica de los principios hipotecário*. MADRID, Marcial Pons, 1994, p.50.

OLIVEIRA, Marcelo Salaroli de. *Publicidade Registral Imobiliária*. São Paulo: Saraiva: 2010.

PAIVA, João Pedro Lamana. *Princípio da concentração*. Publicado em 09.09.2013. Fonte: <http://www.anoreg.org.br/index.php?option=com_content&view=article&id=21289:artigo-principio-da-concentracao&catid=32&Itemid=181> Acesso em 11.06.2015.

PÉDRON, Antônio Pau. *La Publicidad Registral*. ed. do Centro de Estudios Registrales, 2001, p. 269

PEREIRA, M. Gonçalves. *Notariado e Burocracia*. Coimbra: Coimbra Editora, 1994, pp. 27 a 33.

RODRIGUES, Marcelo Guimarães. *Tratado de registros públicos e direito notarial*. São Paulo: Atlas, 2014. p. 20

SANT'ANNA, Gilson Carlos. *Fatos históricos e jurídicos determinantes da configuração contemporânea dos serviços notariais*. In: Registros Públicos / Ricardo Dip, Sérgio Jacomino, organizadores. 2ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013. (coleção doutrinas essenciais: direito registral; v. 7)

SARNO, Donato. *Storia Dei Registri Dello Stato Civile*. Matelica: Halley, 2010.

SILVA, Américo Luís Martins da. *Registro público da atividade empresarial*. Rio de Janeiro: Forense, 2002. p.1

SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Tratado dos Registros Públicos*, Volume II, 6ª edição, Brasília Jurídica, 1962.

SICHES, Luís Recaséns. *Tratado de sociologia*. Trad. João Batista Coelho Aguiar. Porto Alegre: Globo, 1968.

TACITO, Caio. *Temas de direito público*. Rio de Janeiro: Renovar, 1997. p. 581

TORRES, Marcelo Krug Fachin. A publicidade no sistema registral imobiliário. *Revista de Direito Imobiliário*. São Paulo. Ed. RT, n. 72 jan/ jun., 2012.

VICENTE, Dário Moura. *O lugar dos sistemas jurídicos lusófonos entre as famílias jurídicas*. Disponível em: <<http://www.fd.ulisboa.pt/wp-content/uploads/2014/12/-O-lugar-dos-sistemas-juridicos-lusofonos-entre-as-familias-juridicas.pdf>>

VELÁSQUEZ, Victor Hugo Tejerina. *Teoria registral: sistemas de transmissão de propriedade imobiliária*. Curitiba: CRV, 2013, p. 19.

Legislações

BRASIL, CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/10642669/paragrafo-2-artigo-236-da-constituicao-federal-de-1988>.

BRASIL, Decreto nº. 1.318 de 30 de janeiro de 1854 – este Decreto trata das terras devolutas. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/ . Acesso em jan. De 2018.

BRASIL. Lei n. 12.424 de 16 de junho de 2011, a qual passou a incluir no sistema uma nova modalidade de usucapião, denominada usucapião especial urbano por abandono do lar. BRASIL, Lei nº 12.424/2011. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/topicos>.

BRASIL, Código civil brasileiro. CC - Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/10653426/artigo-1227-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002>.

BRASIL, Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm>. Acesso: 18 ago 2017.

BRASIL, Lei 13.097/2015. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/28387497/artigo-54-da-lei-n-13097-de-19-de-janeiro-de-2015>.

ESPANHA, Lei 13/2015, de 24 de junho, que reformou a Lei Hipotecária (registrária) aprovada pelo Decreto de 08 de fevereiro de 1946, consolidando a Lei de Cadastro Imobiliário aprovada pelo Real Decreto Legislativa 1/2004, de 05 de março. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453>.

ESPAÑA, Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Disponible em: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1946/BOE-A-1946-2453-consolidado.pdf>. Acesso em 2018.

FRANCA, Constituição Francesa de 1791, Título II, 7: *La ley considera el matrimonio como un contrato civil. – El Poder legislativo establecerá para todos los habitantes, sin distinción, el modo en que se acreditarán los nacimientos, matrimonios y fallecimientos; designará los oficiales públicos que recibirán y conservarán las actas.* Disponible em <[http://www.ieslasmusas.org/geohistoria/constitucionfrancesa 1791.pdf](http://www.ieslasmusas.org/geohistoria/constitucionfrancesa%201791.pdf).> Acesso em: Jan. de 2018.

PORTUGAL, Constituição da República Portuguesa, Portugal, 1976. Disponible em: <https://dre.pt/legislacao-consolidada/-/lc/34520775/view> .

PORTUGAL, Decreto-Lei nº 224/84, de 6 de julho. Código do Registo Predial. Disponible em: <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/docs-legislacao/codigo-do-registo-predial/>

Jurisprudências

PORTUGAL, Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, processo n. 406/14.8TBMAI.P1, de 05-12-2016. Disponible em: <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/>.