

**XXVI CONGRESSO NACIONAL DO
CONPEDI SÃO LUÍS – MA**

**DIREITO, ECONOMIA E DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO SUSTENTÁVEL**

MARIANA RIBEIRO SANTIAGO

GINA VIDAL MARCILIO POMPEU

LEONARDO ALBUQUERQUE MARQUES

Todos os direitos reservados e protegidos.

Nenhuma parte deste anal poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – CONPEDI

Presidente - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa – UNICAP

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Ingo Wolfgang Sarlet – PUC - RS

Vice-presidente Sudeste - Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim – UCAM

Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Maria dos Remédios Fontes Silva – UFRN

Vice-presidente Norte/Centro - Profa. Dra. Julia Maurmann Ximenes – IDP

Secretário Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba – UFSC

Secretário Adjunto - Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto – Mackenzie

Representante Discente – Doutoranda Vivian de Almeida Gregori Torres – USP

Conselho Fiscal:

Prof. Msc. Caio Augusto Souza Lara – ESDH

Prof. Dr. José Querino Tavares Neto – UFG/PUC PR

Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini Sanches – UNINOVE

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva – UFS (suplente)

Prof. Dr. Fernando Antonio de Carvalho Dantas – UFG (suplente)

Secretarias:

Relações Institucionais – Ministro José Barroso Filho – IDP

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho – UPF

Educação Jurídica – Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues – IMED/ABEDI

Eventos – Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta – FUMEC

Prof. Dr. Jose Luiz Quadros de Magalhaes – UFMG

Profa. Dra. Monica Herman Salem Caggiano – USP

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo – UNIMAR

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr – UNICURITIBA

Comunicação – Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro – UNOESC

D597

Direito, economia e desenvolvimento econômico sustentável [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Mariana Ribeiro Santiago, Gina Vidal Marcilio Pompeu, Leonardo Albuquerque Marques – Florianópolis: CONPEDI,2017.

Inclui bibliografia

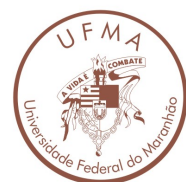
ISBN:978-85-5505-561-4

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Direito, Democracia e Instituições do Sistema de Justiça

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direitos sociais. 3. Decisões judiciais. XXVI Congresso Nacional do CONPEDI (27. : 2017 : Maranhão, Brasil).

CDU: 34



XXVI CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI SÃO LUÍS – MA

DIREITO, ECONOMIA E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL

Apresentação

É com grande satisfação que apresentamos ao grande público a obra coletiva “Direito, economia e desenvolvimento sustentável I”, composta por artigos criteriosamente selecionados, para apresentação e debates no Grupo de Trabalho homônimo, durante o XXVI Congresso Nacional do Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito, ocorrido entre os dias 15 e 17 de novembro de 2017, em São Luís/MA, sobre o tema “Direito, democracia e instituições do sistema de justiça”.

Os aludidos trabalhos, de incontestável relevância para a pesquisa em direito no Brasil, demonstram notável rigor técnico, originalidade de abordagem e sensibilidade, em reflexões sobre relevantes questões da interface entre o direito e a economia, tendo em vista o objetivo do desenvolvimento sustentável, no contexto globalizado.

Não se pode olvidar que a matéria em foco implica num olhar atento, em busca de um equilíbrio entre os interesses individuais e as demandas sociais e ambientais, na linha da solidariedade social e da dignidade humana, envolvendo as figuras do Estado, do mercado e toda a sociedade civil, o que demanda uma análise integrada e interdisciplinar.

Os temas tratados nesta obra mergulham na construção cultural do conceito de eficiência, no fenômeno do crowdfunding, na soberania econômica pelo prisma da América Latina, na adequação do método de análise econômica do direito, na investigação empírica do comportamento do contribuinte da contribuição de melhoria, nos modelos de política antitruste, nas políticas públicas para a saúde no Brasil, nos impactos do fechamento de mina, na posição do Brasil no agrupamento BRICS, no desenvolvimento e livre iniciativa, no papel do escambo para o desenvolvimento do direito econômico, na dosagem dos tributos, na primeira infância e desenvolvimento sustentável, na planejamento estatal para a proteção ambiental, nas associações de benefícios mútuos, nos sistemas de registros imobiliários e na governança participativa.

Nesse prisma, a presente obra coletiva, de inegável valor científico, demonstra uma visão lúcida e avançada sobre o desenvolvimento sustentável e a importância de uma interpretação equilibrada para a defesa de uma sociedade justa e das gerações futuras, pelo que certamente logrará êxito junto à comunidade acadêmica.

Boa leitura!

Profa. Dra. Gina Vidal Marcílio Pompeu - UNIFOR

Prof. Dr. Leonardo Albuquerque Marques - UNICEUMA

Profa. Dra. Mariana Ribeiro Santiago - Unimar

Nota Técnica: Os artigos que não constam nestes Anais foram selecionados para publicação na Plataforma Index Law Journals, conforme previsto no artigo 7.3 do edital do evento. Equipe Editorial Index Law Journal - publicacao@conpedi.org.br.

SISTEMAS DE REGISTRO IMOBILIÁRIOS E SEUS IMPACTOS NA ECONOMIA

REAL ESTATE REGISTRY SYSTEMS AND ITS ECONOMIC IMPACTS

Renata de Oliveira Bassetto Ruiz ¹

Resumo

O presente trabalho aborda o impacto que os Sistemas Registrais Imobiliários causam na economia de um país. O estudo apresenta inicialmente a visão da propriedade privada imobiliária no Estado pós-social e a função social da propriedade. Assim, o ordenamento jurídico de um país optará entre garantir a segurança jurídica estática ou dinâmica, a depender da escolha do legislador entre proteger o titular tabular da propriedade ou a dinâmica das relações econômicas ou sociais, propiciando proteção forte ou fraca aos titulares da propriedade constantes do Registro Imobiliário.

Palavras-chave: Propriedade, Registros públicos, Registro de imóveis, Economia

Abstract/Resumen/Résumé

The present work deals with the impact that the Real Estate Registry Systems cause on the economy of a country. The study initially presents the view of private real estate in the post-social state and the social function of property. Thus, a country's legal system will choose between guaranteeing static or dynamic legal certainty, depending on the choice of the legislator between protecting the tabular owner of the property or the dynamics of economic or social relations, providing strong or weak protection to the property owners Of the Real Estate Registry.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Property, Public records, Real estate registry, Economy

¹ Registradora Civil das Pessoas Naturais de Itapetininga-SP, mestranda pela UNINOVE-SP e mestranda pela Universidade Autônoma de Lisboa.

1. Introdução

O fundamento da propriedade é, na maioria dos casos, baseado numa visão filosófica e econômico-social. Todos reconhecem que a manutenção e a conservação da propriedade estão relacionadas com o progresso do homem sobre a Terra, que necessita dos bens exteriores para desenvolver seu intelecto e sua personalidade.

O direito de propriedade está diretamente ligado com a evolução econômica e social da sociedade. Historicamente, sempre houve o direito de propriedade. Discute-se, porém, a natureza deste direito: se advindo do Direito Natural ou se pertencente ao Direito das gentes (ASCENSÃO, 2000)

Há de se considerar que em cada período da Humanidade (Pré-História, Idade Antiga, Idade Média, Idade Moderna e Idade Contemporânea) houve um avanço em relação ao instituto da propriedade, até atingir a propriedade imobiliária em sua configuração atual. Tutikian (2011, p.22) desenvolve um estudo aprofundado acerca dos impactos causados na propriedade privada que cada período histórico proporcionou e nos ensina que

*(...) a Idade Contemporânea, que se iniciou com a Revolução Francesa, em 1789, e transcorre nos dias atuais, se desenvolveu em duas etapas: da evolução do Estado liberal para o Estado Social e deste para o Estado do bem-estar social ao Estado pós-social – que equivale à atualidade. Evidentemente que junto com a transmutação do modelo de Estado houve a evolução da propriedade, até pela cultura e experiência adquiridas pelo transcurso da história. Os dois novos estilos de propriedade, que não são simultâneos e sim sucessivos, são a propriedade do Estado Social e a que se pretende do Estado pós-social. De forma concisa, a propriedade do Estado Social é a propriedade do Estado liberal com modificações, especialmente pelo pretenso intervencionismo estatal e da sociedade por meio do conceito jurídico aberto do princípio da função social; propriedade esta que já está – ou deveria estar – praticamente superada e abrindo lugar à propriedade do Estado pós-social. **Salienta-se que essa propriedade pós-social ainda está em fase de construção** e que busca no passado os elementos necessários para atingir o meio-termo entre as características da propriedade do Estado liberal e a do Estado*

Social, visando a uma nova e adequada evolução do instituto. (grifo nosso)

O aspecto atual do instituto da propriedade privada vem sendo construído desde a época romana, sempre com fulcro na realidade social. Assim, com a evolução da sociedade, não há como desvincular a propriedade da atual realidade, brotando como necessidade de dirigir os pactos para o conseguimento de finalidades que atendam os interesses e as demandas da sociedade.

Mas nem sempre foi assim. Todo o sistema atual do Direito das Coisas é de herança romana, apenas com algumas notas do sistema germânico, muito mais complexo.

Na Idade Média ainda tínhamos a propriedade como eixo central da ordem econômica e social, não obstante o sistema feudal. O sistema feudal acabou por gerar alguns institutos necessários à regulação de situações jurídicas em que o proprietário era titular pleno do domínio e o servo não tinha nenhum direito sobre a terra que cultivava.

Todavia muitas circunstâncias, dentre elas a falta de mão-de-obra para a lavoura, levaram o proprietário pleno a outorgar alguns direitos ao cultivador da terra. Deste ponto surge o conceito de propriedade dividida. Surgem, por conseguinte as figuras do domínio direto e do domínio útil.

A evolução do conceito de propriedade e de suas derivações continuou e quando chega a Revolução Francesa a ideia de direitos consolidados ao enfiteuta, bem como o senhorio direto como mero titular de direitos menores já está consumada (ASCENSÃO, 2000).

Segue-se à liquidação definitiva da figura do senhorio direto e por fim a abolição da enfiteuse, com a concessão da propriedade àquele que a explora e a transforma em benefícios para si ou para a sociedade. Nos dizeres de Ascensão (2000) “uma evolução de séculos levou à transferência da propriedade”.

Atualmente a propriedade deve ser vista sempre pela função social que exerce, inserido o direito de propriedade privada dentre os *direitos fundamentais*, artigo 5º, caput que determina que “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 (...) XXII – é garantido o direito de propriedade. XXIII – a propriedade atenderá a *sua função social*”.

Além da previsão constitucional citada, outra ainda está prevista na Constituição Federal do Brasil relacionada com o direito de propriedade: o artigo 170 da CF/88 prevê a propriedade privada e sua função social como *princípios da ordem econômica*.

Com a evolução histórica do conceito de propriedade, portanto, verifica-se que a propriedade, como direito subjetivo, deixou de ser um direito absoluto e passou a sofrer limitações, hoje fortemente ampliadas pela função social.

Nesta esteira, para Tutikian (2011, p.160) a propriedade que se pretende atingir, ou seja, a do Estado pós-social, caracteriza-se pelo meio termo entre o individualismo da propriedade liberal e o coletivismo da propriedade social, entretanto, em um novo ambiente: *de legalização*.

Pela importância do instituto da propriedade privada e sua forte influência na economia de um país é que se verifica a necessidade de seu estudo aprofundado, bem como das formas de sua aquisição. Além disso a legalização da propriedade, neste sentido, perpassa pelo estudo dos sistemas registrais imobiliários difundidos pelo mundo.

O impacto que a propriedade privada pode causar na sociedade é tamanho que o Supremo Tribunal Federal brasileiro a denominou como sendo uma “hipoteca social”¹, ou seja, um direito tão impactante, que necessita ser visto sob o prisma de sua função social e da perspectiva civil-constitucional. Diz o relator do julgado, Ministro Celso de Mello:

O direito de propriedade não se reveste de caráter absoluto, eis que, sobre ele, pesa grave hipoteca social, a significar que, descumprida a função social que lhe é inerente, legitimar-se-á a intervenção estatal na esfera dominial privada, observados, contudo, para esse efeito, os limites, as formas e os procedimentos fixados na própria Constituição da República. O acesso à terra, a solução dos conflitos sociais, o aproveitamento racional e adequado do imóvel rural, a utilização apropriada dos recursos naturais disponíveis e a preservação do meio ambiente constituem elementos de realização da função social da propriedade.

O presente trabalho tem por objetivo realizar uma análise geral sobre os modos de aquisição da propriedade privada, com aprofundamento nos sistemas registrais adotados por cada país e notadamente o Sistema de Registro vigente no Brasil.

O estudo comparado dos sistemas registrais imobiliários se mostra de grande importância para a economia de mercado, não só para que se entenda o funcionamento, alcance e objetivo dos sistemas, mas também para que se consiga identificar os pontos positivos e negativos de cada sistema, visando seu aperfeiçoamento.

¹ STF, ADI 2.213 – MC, Rel. Min. Celso de Mello, j. 04.04.2002, DJ 23.04.2004

O funcionamento dos Sistemas de Registros de Imóveis de cada país também objetiva garantir segurança jurídica nas transações sobre direitos reais (a propriedade como direito real máximo) e, como consequência disto, fomenta a segurança do crédito por meio da proteção aos direitos reais de garantia, gerando negócios e desenvolvimento, que levam ao aquecimento da economia.

A análise se realizará, sobretudo, sob a perspectiva civil-constitucional, visto à luz dos princípios registrais e sua repercussão na vida econômica e social.

2. Os sistemas de aquisição da propriedade no mundo

Para que possamos iniciar uma análise comparativa entre os principais sistemas registrais existentes e seus efeitos na constituição da propriedade, torna-se imprescindível definir o que seja um Sistema Registral. Este pode ser definido como um conjunto de regras e princípios acerca da criação, modificação e extinção dos direitos reais. O sistema abarca não só a tutela da propriedade e dos demais direitos reais, como também a instrumentalização dos contratos envolvendo tais direitos e por consequência, a publicidade inscristiva.

Com efeito, o Sistema Registral Imobiliário está umbilicalmente ligado aos direitos reais. Para muitos, a finalidade precípua do sistema de registro é exatamente dar publicidade *erga omnes* da existência do direito real e sua titularidade.²

É da própria essência do direito real a característica da oponibilidade *erga omnes*. Traduzindo-se o direito real numa relação por força da qual uma coisa fica direta e imediatamente subordinada ao domínio ou à soberania jurídica do seu titular é, naturalmente, um direito eficaz *erga omnes* (JARDIM, 2015, p.29).

Assim, na medida em que resulta para o titular da propriedade uma esfera de domínio exclusivo sobre a coisa, a todos os demais é vedado interferir nesta esfera, devendo respeitá-la.

² Destaca Marcelo Salaroli de Oliveira que a publicidade registral imobiliária exerce, inclusive, uma função econômica, decorrente da sua finalidade jurídica de promover a segurança e a certeza do direito. Cita o autor o item três das Conclusões do XV Congresso Internacional de Direito Registral, realizado em Fortaleza em 2005, *ipsis litteris*: “3. A principal função do Registro da Propriedade consiste em atribuir segurança jurídica imobiliária ao mercado que, por sua vez, constitui um requisito imprescindível para a existência do empréstimo hipotecário e das demais formas de garantia imobiliária.” Continua ainda o autor concluindo que é bastante eloquente o texto das conclusões, ao considerar como principal função do Registro prestar um serviço jurídico ao mercado, pois é imprescindível para a existência do empréstimo hipotecário e demais garantias imobiliárias. OLIVEIRA, Marcelo Salaroli. Publicidade registral Imobiliária, São Paulo:Saraiva, 2010 – (Série Direito Registral e Notarial coordenado por Sérgio Jacomino). p.31.

Ocorre que, historicamente, terceiros poderiam ser defraudados nos seus interesses, adquirindo uma coisa ou um direito cuja titularidade já não pertencesse (ou nunca pertenceu) ao seu transmitente. Poderia ocorrer também que referido bem pudesse estar gravado com um direito real que se desconhecia, *verbi gratia*, uma hipoteca ou servidão. Nesta esteira, o “suposto” adquirente se veria desprovido dos direitos sobre a coisa que pensara haver adquirido.

Estes riscos eram atenuados em sociedades com núcleos populacionais reduzidos, nas quais a constituição dos direitos reais podia ser conhecida através do próprio negócio jurídico, acompanhado, ou não, pela tradição da coisa ou por outros meios que lhe desse alguma publicidade.

Com o crescimento demográfico dos núcleos populacionais e com o aumento de tráfico imobiliário, os riscos derivados da oponibilidade *erga omnes* dos direitos reais aumentaram exponencialmente, principalmente para quem não sendo titular de um direito real sobre determinada coisa pretendesse tornar-se, desenvolvendo esforços nesse sentido.

A consequência foi o recrudescimento dos conflitos acerca da constituição ou transmissão dos direitos reais, entre aquele que é efetivamente titular do *ius in re* e daquele que pretendesse ter adquirido o direito.

Tal conflito hoje pode ser definido com outra nomenclatura, que clareia o sentido dos direitos reais e sua repercussão econômica: o conflito entre a segurança do direito (segurança jurídica estática) e a segurança do tráfico (segurança dinâmica ou segurança das aquisições) (JARDIM, 2015, p.39).

A segurança do direito (segurança jurídica estática) consiste na proteção do titular do direito contra qualquer invasão de terceiros, não podendo ocorrer uma alteração da titularidade patrimonial sem que o titular o consinta, com raras exceções (*verbi gratia*, perdimento do bem numa execução fiscal).

A segurança do tráfico (segurança dinâmica ou das aquisições) consiste na proteção do tráfico jurídico, protegendo um pretense adquirente, amparado numa razoável aparência, para que não se fruste e desestabilize as relações negociais e econômicas.

Tal conflito não é de fácil solução. Se valorizarmos somente a segurança do direito, haverá um entorpecimento na vida das relações jurídicas, sujeitando-a à impugnabilidade absoluta. De outro lado, valorizando-se apenas a segurança do tráfico haveria um enfraquecimento dos direitos reais posto que não se protegeria o titular de toda e qualquer invasão da vontade de terceiros.

Como consequência dessa problemática, alguns sistemas jurídicos passaram a atribuir a oponibilidade *erga omnes* dos direitos reais como decorrência direta e exclusiva do negócio jurídico solene ou deste mais a tradição da coisa. Tal posição se traduziu numa solução absolutamente desequilibrada, protegendo apenas um dos titulares de direito, com manifesto prejuízo para o tráfico jurídico, ante a necessidade de proceder a indagações minuciosas, buscas intermináveis acerca da titularidade dos direitos.

Nesta esteira surgiu a necessidade de dar publicidade aos direitos reais de forma permanente e mais eficiente. Essa necessidade brotou ainda mais latente quando os imóveis passaram a ser, até épocas recentes, os bens com maior importância econômica.

Pelo fato da valorização imobiliária e a segurança do tráfico jurídico a generalidade dos ordenamentos jurídicos passou a fazer depender a oponibilidade dos direitos reais sobre imóveis, em maior ou menor grau, da sua publicidade registral.

Nos dizeres de Souza (2011, p.54), o registro imobiliário surgiu de uma necessidade social de ver publicados os direitos relativos aos imóveis. A necessidade de publicidade aplica-se a todas atividades registrais, assim como as notariais.

E continua Souza (2011):

A publicidade visa atribuir segurança às relações jurídicas, permitindo a qualquer interessado que conheça o teor do acervo das serventias notariais e registrais (com algumas restrições). Gera congoscibilidade, no dizer de Nicolau Balbino Filho, possibilitando o conhecimento dos teores dos registros e dos atos notariais. Para o efetivo conhecimento, exige-se do interessado em conhecer o que se dá à publicidade (publicidade formal, que se concretiza pela expedição de certidões).

Foi o que aconteceu na grande maioria dos ordenamentos jurídicos que, em relação ao direitos reais sobre imóveis, adotaram a inscrição constitutiva e impuseram a inscrição necessária como condição para a inserção do imóvel no tráfico jurídico.

De fato, se os direitos reais, normalmente não se constituem, não se transmitem nem se modificam à margem do Registro, é evidente que sua oponibilidade depende do Registro. Antes do assento registral não faz qualquer sentido falar em oponibilidade *erga omnes*.

De outra banda, os ordenamentos jurídicos que adotaram a inscrição declarativa, continuaram a admitir que os direitos reais se constituíssem, transmitissem ou modificassem à margem do Registro, mas impuseram ao titular do direito real a inscrição como condição de

oponibilidade perante certos e determinados terceiros ou, de forma mais rigorosa, como forma de “consolidar” a oponibilidade *erga omnes* de seu direito real perante certos e determinados terceiros.

Jardim (2015, p.41) esclarece que o direito real é absoluto, eficaz *erga omnes*, sem exceção; não existem direitos reais desprovidos desta eficácia. Assim, nos ordenamentos jurídicos que admitem que os direitos reais se constituam, transmitam e modifiquem à margem do Registro, é exigido a inscrição registral dos correspondentes fatos jurídicos sob pena de inoponibilidade *em face de certos e determinados terceiros*: a função que é reconhecida à inscrição é a de consolidar a eficácia erga omnes anteriormente obtida, como acontece no ordenamento jurídico português.

Finalmente existem ordenamentos jurídicos que optaram admitir o acesso ao registro de situações jurídicas que não assumem a natureza de direito real e, naturalmente, quanto a estas situações o assento registral não possui uma função constitutiva e não altera a natureza do direito publicizado, apenas pelo fato do registro. Nestes casos, o assento registral visa alguma das seguintes finalidades, a depender do sistema registral em causa: a) assegurar a mera publicidade-notícia; b) acrescentar à eficácia típica do fato registrado a oponibilidade deste a terceiros para efeitos de registro que não tenham obtido o respectivo assento com prioridade; c) assegurar a oponibilidade do “direito pessoal” em face de futuros adquirentes do direito sobre o imóvel.

Assim, conforme apontado na Introdução deste trabalho, o estudo comparado dos sistemas registrais imobiliários se mostra de grande importância para o profissional do direito, notadamente os registradores imobiliários, não só para que se entenda o funcionamento, alcance e objetivos do sistema registral adotado, como também para que se consiga identificar os pontos positivos e negativos dos sistemas, visando seu aperfeiçoamento.

Igualmente de acordo com o sistema registral adotado é o valor atribuído à publicidade registral. Dela decorrerá presunção absoluta ou relativa de eficácia dos atos registrários e consequentemente a escolha da valorização da segurança estática ou dinâmica dos direitos inscritos.

Carvalho (1977, p.29), em breves linhas, descreve os três sistemas registrais principais de publicidade vigorantes no mundo. O primeiro atribui à publicidade o efeito de aviso a terceiros que se perfazem pelo só acordo de vontades e que, portanto, não depende, da publicidade para ganhar existência. Nesse sistema o título é decisivo entre as partes, chamado, portanto de *consensual ou privatista*, sendo necessária a publicidade para se chegar eficazmente a terceiros. É o sistema usualmente denominado francês.

O segundo sistema trazido pelo autor é o sistema designado por alemão, onde a publicidade gera o efeito de constituir o direito que não se perfaz entre as partes antes dela. O modo de adquirir, absorvendo o título, é decisivo nesse sistema que exige uma solenidade de investidura ou legitimação da autoridade pública, por isso denominado de *publicista*.

O terceiro, eclético, combina título com modo de adquirir, de acordo com a doutrina romana, substituindo a tradição pela publicidade registral, à qual concede o duplo efeito de constituir o direito real e de anunciá-lo a terceiros. Antes da publicidade o ato cria obrigações entre as partes mas, uma vez efetuada, perfaz a mutação jurídico-real. Assim, esse sistema denominado misto, adotado pelo ordenamento jurídico brasileiro³, traz dupla eficácia: a primeira a de constituir a propriedade em nome do adquirente e a segunda a de tornar o direito oponível a terceiros.

A classificação que será apresentada a seguir dos sistemas registrais é somente uma das tantas classificações apontadas pela doutrina brasileira, destacada por Serra(2013, p.73). Será apresentada a classificação de acordo com os efeitos que o registro produz, pois referida classificação é relacionada ao valor jurídico da publicidade gerada pelos assentos registrais. Assim, o sistema registral, de acordo com essa classificação, pode desde simplesmente dar publicidade do direito real inscrito até servir como base para o próprio surgimento deste.

Sob o ponto de vista dos efeitos que o registro produz tem-se: 1) Sistema de Inoponibilidade ou Sistema de Registro de Documentos ou **Sistema Declarativo** (deed system ou Sistema Francês); 2) Sistemas de Registro de Direitos ou **Sistema Constitutivo**, que se subdivide em 2.1) Sistemas de Presunção de Exatidão ou de Fé Pública ou Sistema da Inscrição Constitutiva Relativa (Sistema Alemão); 2.2) Sistemas de Inatacabilidade (Sistema Australiano).

2.1. Sistemas de Inoponibilidade, Sistema de Registro de Documentos ou Sistema Declarativo (deed system)

A característica fulcral deste Sistema Registral é que nele o surgimento do direito real não se dá com o registro, mas sim com o surgimento do título, ou seja, com a consensualidade

³ Em recente trabalho publicado, o autor Leonardo Brandelli questiona se efetivamente o Brasil adotou o sistema registral com eficácia relativa do registro com relação ao terceiro registral de boa-fé. Nas palavras do autor, “há no Direito Brasileiro, a tutela do terceiro registral de boa-fé, como decorrência da aplicação do princípio da tutela da aparência”. Nesta esteira, a proteção do terceiro registral adquirente de boa-fé não decorre da publicidade como regra, mas sim da tutela da aparência gerada pela publicidade, de modo que a busca de resposta na própria publicidade registral não permitirá encontrá-la com precisão. BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis: Eficácia material** – Rio de Janeiro: Forense, 2016.

da formalização do negócio jurídico. O registro dará a publicidade do direito anterior, ou seja, a observância do princípio do trato sucessivo (publicidade declarativa).

Assim, a constituição do direito real está atrelada ao título e não depende do registro. Não obstante a ausência do registro não prejudicar a existência do direito real, o efeito erga omnes depende da publicidade registral. Neste sentido o adquirente que inscreve seu título aquisitivo no registro fica resguardado de quaisquer impugnações que formulem aqueles que, em data anterior ou ao mesmo tempo, adquiriram o mesmo direito ou outro incompatível com o inscrito e não procederam ao seu registro, ou o fizeram posteriormente.

Neste sistema, entretanto, prevalece o princípio da prioridade, ou seja, prevalece o direito de quem primeiro inscreveu seu direito no Registro de Imóveis. Se houver dois títulos válidos sujeitos a registro para fins de validade perante terceiros, prevalecerá aquele que primeiramente acessou o Registro, ainda que se considere juridicamente que a transferência da propriedade ocorreu com o título.

Aponta Serra (2013, p.73) que dentre os sistemas existem gradações nos efeitos do registro. “Os efeitos variam desde aquele em que o título não registrado não tem valor apenas contra aquele que for com ele contraditório e estiver registrado, até aquele em que a validade perante qualquer pessoa, inclusive aquela que não possuir título algum, está condicionada ao registro”.

Em termos práticos, estes sistemas registrais consistem no arquivamento de títulos que servem de prova pré-constituída em eventuais demandas judiciais. Fazem parte desse grupo, dentre outros, os sistemas francês, italiano e português.

O sistema francês, dentre os demais nesta categoria, é o mais famoso. Mecanicamente, consiste no arquivamento de uma cópia do documento que caracteriza o direito real apresentado em pastas organizadas por nome de pessoas (ou outro item que as classifique). Nestas pastas, anexam-se os títulos por ordem cronológica até que, ao chegar a um determinado volume, são encadernados.

Apesar de ser feito o arquivamento por pessoa, existe um sistema de interligamento dos dados dos respectivos índices referentes a cada imóvel para facilitar as buscas.

O sistema francês, em particular, adota os princípios da publicidade material registral restrita, ou seja, as informações constantes do registro imobiliário só poderão ser acessadas pelas pessoas que demonstrarem legítimo interesse.

Importante destacar que esse tipo de sistema valoriza mais a segurança jurídica dinâmica, ou seja, a valorização das relações jurídicas negociais, em detrimento da segurança jurídica estática, conforme apresentadas anteriormente.

2.2.Sistema de Registro de Direitos ou Sistema Constitutivo (title system)

Ressalta-se que as demais classes são uma subdivisão dos chamados sistemas de direitos ou sistemas constitutivos, nos quais o que ingressa no registro não são apenas informações acerca dos títulos formadores do direito real, como no sistema francês. O que ingressa do registro, nestes sistemas, *é o título para a própria constituição do direito real* (publicidade de caráter constitutivo).

O que diferencia os sistemas integrantes desta classe é o maior ou menor grau de presunção de que os direitos inscritos correspondem à realidade adotada por eles. Por consequência a publicidade gerada também é diferente, ou seja, é constitutiva.

2.2.1 Sistema de Presunção de Exatidão ou de Fé Pública ou Sistema de Inscrição Constitutiva Relativa

Nestes sistemas a constituição do direito real se dá pelo registro, motivo pelo qual o ingresso no Registro de Imóveis passa por um rígido controle para garantir a eficácia do sistema (qualificação registral).

Assim, a regra é que o titular do direito real que figura no Registro Predial o é na realidade, salvo a possibilidade em maior ou menor grau de impugnação de registro.

O exemplo mais conhecido é o sistema alemão. Para este sistema, como para todos os Sistemas de Direitos Constitutivos, o contrato é um instrumento produtor de obrigações sem força para transmitir ou constituir o direito real. É um primeiro passo a ser seguido, constituindo uma fase chamada obrigacional.

Encerrada essa fase, inaugura-se uma outra (*Auflassung*), na qual o intuito de transferir ou criar o direito real deve ser manifestado diante do Registro de Imóveis. Esta manifestação deve ser clara e definitiva, não se admitindo que se faça sob condição ou termo. Essa fase é necessária, neste Sistema, para que se desvincule o título que originou o direito real do registro, fazendo com que o Sistema possua uma presunção absoluta de veracidade, ou seja, o direito, uma vez levado ao registro, é válido, independentemente de se verificar posteriormente que o título que lhe deu origem possuía algum vício que possibilitaria a sua invalidação.

Existe, assim, diferentemente do que ocorre no sistema brasileiro, uma fase intermediária ente o contrato puramente obrigacional e o registro, mas é somente com o

registro que se opera a transferência do domínio. Desta forma, só será proprietário aquele em nome de quem se encontra registrado o imóvel. Neste ponto assemelha-se ao direito brasileiro, todavia vai além ao dar presunção absoluta de veracidade ao conteúdo do registro: o que está no registro é exato, porque o registro diz. Deste modo, mesmo que posteriormente se prove ser nula ou anulável aquela transmissão, tendo ela ingressado no fôlio real estará convalidada a bem da segurança jurídica decorrente do sistema.

Denomina-se *princípio da abstração* essa desvinculação acima mencionada. Este princípio estabelece que os contratos obrigacionais ou causais e o contrato real (que autoriza a inscrição) são, por princípios, independentes um do outro. Em consequência disto, qualquer vínculo existente no contrato criador não se estende ao contrato real. O contrato real é abstrato e tem como elemento objetivo o acordo entre as partes sobre a modificação jurídica do direito real, não fazendo parte dele o contrato obrigacional.

Apesar de o contrato obrigacional não ser mencionado no contrato real (o que limparia a existência de possíveis vícios) o registrador para aceitar a inscrição deve analisar também esse contrato obrigacional, para evitar que caso estes contratos possuam algum tipo de vício, o direito ali iniciado chegue a se tornar um direito real. Deste modo, deve o registrador comprovar a legalidade do processo como um todo para que defira o pedido de inscrição, e, caso se perceba algum vício no direito obrigacional antes que ele tenha ingresso no registro e assim crie o direito real, este será apontado como impedimento para a prática do ato. Com a inscrição, todavia, fica definitivamente concluída a modificação jurídico-real, tendo o direito real presunção absoluta de veracidade.

O registro imobiliário alemão é público, todavia esta publicidade não é ilimitada como ocorre no Brasil. O acesso às informações é restrito àqueles que tiverem interesse jurídico justificado (proprietário ou adquirente do direito).

O Sistema Alemão também se baseia no princípio do trato sucessivo (continuidade), o qual exige a necessidade de inscrição prévia de quem outorgou o direito para efetivação do registro deste, uma vez que ninguém pode outorgar mais direitos do que possui.

Assim, conclui-se que, em decorrência do funcionamento do sistema acima apresentado, a publicidade confere presunção absoluta de veracidade do direito real e é restrita aos interessados no direito real ou no imóvel objeto do direito.

O Sistema alemão valoriza mais a segurança jurídica estática, ou seja, aquela que protege o proprietário do imóvel, aquele que consta do registro, com presunção absoluta de veracidade. Como será visto adiante, o Brasil adota a valorização da segurança jurídica dinâmica, ou seja, protege aquele que é proprietário, mas não de forma absoluta: todo aquele

que provar que o direito inscrito não é verdadeiro, não corresponde à realidade ou está eivado de vício, consegue invalidar o direito e cancelar o registro (artigo 1.247 do Código Civil).

2.2.2. Sistema da Inatacabilidade ou Sistema da Inscrição Constitutiva Absoluta ou Substantiva

Esta classe de sistemas faz parte dos Sistemas de Direitos ou Sistemas Constitutivos, nos quais a constituição do direito real só se dá com o registro do título na serventia registral imobiliária competente. Todavia, o diferencial desta classe específica encontra-se no fato de que a proteção do registro não se baseia somente na presunção absoluta de realidade da inscrição, que também é característica dele, mas principalmente na sistemática de formação desta inscrição que gera a inatacabilidade do direito real.

Para se ter o primeiro acesso ao fôlio real nesta classe de sistemas, o direito real passa por uma minuciosa averiguação para garantir sua veracidade e realidade, sendo que, caso o referido direito seja considerado apto, gerará um título em duplicata, sendo que uma via será mantida no registro e outra entregue ao titular solicitante da inscrição.

As transmissões posteriores devem ser anotadas em ambos os títulos; em caso de divergência, prevalece o conteúdo da via arquivada no registro. Este sistema tem como seu maior exemplo o sistema australiano, que inspirou o Sistema Torrens no Brasil e guarda muita semelhança com este.

O “Sistema Torrens” foi criado por Robert Richard Torrens, visto dar uma opção de segurança para as propriedades que não tinham títulos provindos da Coroa da Austrália (as quais eram inatacáveis). Em decorrência disto, criou um sistema de diferencial de criar matrículas para estes imóveis. Este sistema era voluntário, mas, uma vez realizado, enquadrava o direito real no sistema registral, tornando-o inatacável e criando um título único e absoluto.

Para se proceder à criação da matrícula (chamado pela doutrina de “matriculação” (AFRÂNIO, 1977, p.167), é necessário apresentar solicitação de inscrição acompanhada de plantas, memoriais e toda sorte de documentos, visando caracterizar perfeitamente o imóvel e a titularidade. Esta documentação passa pelo crivo de juristas, engenheiros, topógrafos e outros profissionais habilitados que sejam necessários para se chegar com exatidão aos característicos da propriedade.

Em seguida, procede-se a uma publicação acompanhada dos documentos apresentados e dos laudos obtidos, bem como da individualização da propriedade e dos proprietários,

fixando prazo para que possíveis terceiros prejudicados venham a se opor. Vencido este prazo sem impugnação, é emitido o título de propriedade. Após isto, a cada transmissão do direito real do título, ou se renova o procedimento, cancelando o título anterior e emitindo um novo em nome do titular ou se procede à tradição deste título mediante endosso.

Observe que o título é emitido em função do que foi apurado no registo e está registrado de modo que o registo, neste caso é constitutivo, sendo o título uma mera prova do que está registrado.

Neste sistema, portanto, a publicidade se dá com o registo do título e, após este, tanto o título como a certidão do registo provarão o direito real com presunção absoluta de veracidade do proprietário.

Finalmente, num quadro comparativo, apresentado pela professora Jardim (2015, p.150), temos o resumo das características dos dois principais sistemas de aquisição da propriedade privada e o valor de seu registo:

Modelo Puro de Registo de Documentos:

- a) Apenas acedem ao registo os negócios *inter vivos*;
- b) O sistema é de fólio pessoal;
- c) Não existe trato sucessivo ou encadeamento;
- d) O princípio da legalidade tem uma amplitude reduzida.

Modelo Puro de Registo de Direitos:

- a) Acedem ao registo os direitos reais, quer sejam adquiridos *intervivos* ou *mortis causa*;
- b) O sistema é de fólio real;
- c) É adotado o princípio do trato sucessivo;
- d) A amplitude do princípio da legalidade é a maior possível.

Ante todo o exposto, percebemos que depende da vontade do legislador decidir tutelar a segurança dinâmica ou a segurança estática, para escolher o regime ou sistema a ser adotado para a inscrição (e a constituição ou não) do direito de propriedade.

Em cada país o legislador, regra geral, opta por tutelar o verdadeiro titular do direito e garantir a segurança estática, ao invés tutelar o terceiro, garantindo o tráfico jurídico, modelando, de acordo com essa opção, o sistema registral com seus princípios característicos.

Como exemplo, o legislador português fez a opção de tutelar o tráfico jurídico, adotando o Sistema de Registo de Documentos ou *deed system*. Como visto acima, neste Sistema o que transfere o direito real não é o registo no Registo Predial, mas sim o

contrato/negócio jurídico entabulado pelas partes. Desta forma o registro, regra geral, não é constitutivo, como no Brasil.

Outra classificação mencionada pela doutrina (JARDIM, 2015, p.130) é aquela que determina se o sistema de registro de imóveis adotado pelo ordenamento jurídico de um país é de proteção fraca ou forte aos terceiros em face do fato registrável.

O Sistema de Registro de Documentos é considerado um sistema registral de proteção fraca aos terceiros adquirentes. Vejamos as razões.

O mínimo de garantia que qualquer Registro Imobiliário oferece é a chamada forma negativa ou preclusiva da publicidade: aquele que pretende adquirir sabe que, se inscrever sua aquisição no Registro ficará a salvo de ataques de terceiros que hajam adquirido algum direito incompatível com o seu (no Brasil, chamado de títulos contraditórios) e que não tenha obtido a respectiva inscrição registral a seu favor ou que tal registro seja posterior ao do primeiro adquirente.

Como exemplo, neste Sistema de Registro de Documentos ou Declaratório, “A” transmite a “B” um imóvel. “B” não solicita o registro. “A”, posteriormente, apresenta-se a “C” como proprietário (que não é mais, posto que por este sistema ele já transferiu a propriedade a “B”) e aliena o imóvel a “C”. Caso “C” solicite o registro a seu favor, antes de “B”, este não poderá intentar qualquer ação de defesa do seu direito de propriedade, não obstante ser o primeiro adquirente e até o momento do registro de “C”, ter sido o real proprietário do prédio.

O mesmo acontecerá se “A” constituir uma servidão não aparente em favor do prédio de “B”. “B” não solicita o registro da servidão. “A”, aproveitando-se do fato, aliena o prédio a “C” livre de qualquer ônus. “C” obtém o registro da aquisição antes de “B”. “B” não poderá opor seu direito de servidão à “C”.

Verifica-se que este tipo de proteção é prestada pelo Sistema registral francês, ou habitualmente denominados “sistemas de Inoponibilidade”, ou sistema de proteção mínima.

Como se pôde verificar, o registro não assegura ao possível adquirente que “A” é proprietário do imóvel. Assegura apenas que “A” ainda não alienou, de forma implícita.

Como resulta do exposto, este sistema de registro apoia-se fundamentalmente na ideia de que entre dois atos dispositivos sucessivos, outorgados pelo mesmo titular, sobre o mesmo imóvel ou mesmo direito, o primeiro que obtém o registro prevalece sobre o direito do outro, na medida em que sejam contraditórios ou incompatíveis entre si.

O sistema, desta forma, não visa proteger o “terceiro”. A preocupação central destes sistemas é solucionar o conflito que surge quando o titular aliena duas ou mais vezes o mesmo

prélio ou direito, atos de disposição eficazes e *inter vivos*. E a solução apresentada para tal conflito é simplista: só leva em consideração quem chega primeiro no registro (princípio da prioridade).

3.CONCLUSÃO

Conclui-se, portanto, que o sistema registral é uma importante ferramenta de controle econômico e social de um país.

Dependerá do critério que o legislador escolher valorizar e tutelar. Se escolhe tutelar o tráfico jurídico e o fomento da movimentação econômica das relações jurídicas, ganhando em segurança jurídica dinâmica ou se escolhe tutelar a segurança estática, valorizando os proprietários, adquirentes que confiaram no registro.

Importante frisar que muitos problemas econômicos de grandes potências, que geraram crises internacionais, estavam diretamente relacionados com a falta de segurança estática e falta de controle dos registros dos imóveis dados em garantia para a realização de transações econômicas.

A doutrina prefere indicar os sistemas como de proteção forte ou fraca, a indicar qual sistema é mais equilibrado e potencialmente favorável para a economia de um país. Assim, um ordenamento jurídico pode adotar um sistema específico, mas criar peculiaridades próprias para contrabalancear a tutela que o Estado pretende obter.

Assim, percebemos que o sistema registral de um país, independente de suas dimensões, deve ser confiável para que gere riquezas. O que proporciona o progresso é o cenário de propriedades regularizadas, aptas a gerarem crédito, linhas de financiamento que proporcionarão novas oportunidades e mais riquezas, consagrando um círculo virtuoso, como nas palavras de González (2002, p.14): “*O crescimento econômico é gerado basicamente por um sistema econômico organizado, aliado a um sistema eficaz de garantir a propriedade; de modo a atrair estes valores em empreendimentos de atividades socialmente produtivas*”.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ASCENÇÃO, José de Oliveira. **Direito Civil: Reais**. 5.ed. Coimbra: Coimbra. 2000.
- BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis: eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense. 2016.
- CARVALHO, Afrânio. **Registro de Imóveis**. 2.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977.
- DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registros de Imóveis**. 9.ed. São Paulo: Saraiva.2010.
- DIP, Ricardo Henry Marques. **Registro de Imóveis (Vários estudos)**. SAFE: Porto Alegre. 2005.
- JARDIM, Mônica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos substantivos do Registro Predial: Terceiros para efeito de registro**. Coimbra: Almedina, 2015.
- SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de Imóveis I: Parte Geral**. São Paulo: Saraiva, 2013.
- SOUZA, Eduardo Ribeiro Pacheco. **Noções Fundamentais de Direito Notarial e Registral**. São Paulo: Saraiva, 2011.
- TUTIKIAN, Cláudia Fonseca. **Propriedade Imobiliária e o Registro de Imóveis**. São Paulo: Quartier Latin. 2011.
- GONZÁLEZ, Fernando P. Mendez. **A função econômica dos sistemas registrais**: In: Revista de Direito Imobiliário, nº53, 2002.

