

BREVES ANOTAÇÕES PARA UMA TEORIA REGISTRAL DA PUBLICIDADE NO DIREITO BRASILEIRO

VICTOR HUGO TEJERINA VELÁZQUEZ*

Do Registro Imobiliário

A Lei No. 6015/73¹ que dispõe sobre os Registros Públicos consagra o Título V ao Registro de Imóveis², função que é exercida em caráter privado por delegação do Poder Público³ e regulamentada por Lei.⁴

A introdução da matrícula⁵ na Lei 6015/73, sistema semelhante ao do fôlio real⁶ deve ser considerada a mais importante inovação em matéria de registros, pois consagra o princípio da unitariedade (há uma só matrícula por imóvel)⁷ que exige, de outro lado, correspondência entre a realidade física e a realidade registrária, ou seja, a descrição do imóvel deve ser coincidente com o registro anterior e inclusive com os instrumentos particulares ou títulos que caracterizam o imóvel⁸ e reforça o da especialidade⁹, não sendo possível matrícula de parte ideal. De outro ponto de vista a introdução do sistema da matrícula inova na medida em que simplifica os registros e averbações, assumindo

O autor é Advogado. Mestre e Doutor em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Professor e Coordenador do Programa de Pós-Graduação em Direito da UNIMEP. tejerina@unimep.br

¹ Publicada no DOU de 31-12-73. Republicada em 16-09-75 e retificada em 30-10-75. Alterações determinadas pela L. 6216 de 30-06-75.

² Os outros registros são: I- O registro civil de pessoas naturais; II- O o registro civil de pessoas jurídicas; III O registro de títulos e documentos.

³ V. Art. 236 da Constituição Federal, regulamentado pela Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994.

⁴ V. Art. 226, § 1º e 2º da Constituição Federal e Lei 8935 de 18-11-94.

⁵ A primeira parte do art. 176 da Lei 6015/73 declara:

“Art. 176. O Livro n. 2 –Registro Geral- será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro n. 3...”

CENEVIVA, Walter. (Lei dos Registros Públicos Comentada, 12ª ed. atualizada até 15/07/97. São Paulo: Saraiva, 1997, p. 301), assegura que com a “*matrícula*, o direito imobiliário, no Brasil, que antes se fundava predominantemente nos registros pessoais, passou a tomar como elemento básico, o próprio imóvel. A passagem, porém não foi completa [...]. Ainda não há suficiente confiabilidade no assentamento cadastral da propriedade da terra”. Por outro lado, diz, que a descrição dos imóveis ainda vem sendo feita de modo assistemático e desuniforme. O indicador pessoal ainda é, assegura, a mais importante fonte de referências para as buscas. É pessimista quanto a viabilidade, no Brasil, do que denomina o “puro registro real”.

⁶ Matrícula - abertura. Fração ideal. Princípio de especialidade. Retificação de registro. Dúvida.

Fonte: 032269-0/6 Data: 1/11/96 Localidade: Mogi das Cruzes Relator: Márcio Martins Bonilha

Ementa: 1. O sistema de fôlio real determinou que a cada imóvel corresponda uma matrícula, tornando imperativo, para descerramento da matriz, que seja filiada a todos os registros anteriores, com a reunião de todas as frações ideais transcritas. 2. A recuperação da figura geométrica do imóvel, conformando-o ao rigor do princípio de especialidade, só pode colimada por meio de retificação de registro. 3. O procedimento de dúvida não admite se realize a retificação de erros registrários pretéritos. EMENTA OFICIAL: Registro de Imóveis - Dúvida - Pretensão que visa a registrar imóvel descrito como sendo parte de área maior - Afirmação de que se trataria de parte ideal - Necessidade de prévia recomposição do todo, com a reunião de todas as partes ideais, para que fique ensejada a matriculação da unidade imobiliária e, conseqüentemente, a realização do registro - Recurso não provido. (JURISPRUDÊNCIA REGISTRAL NOTARIAL E IMOBILIARIA Acórdãos do Conselho Superior da Magistratura e decisões da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo e outros Tribunais Ementação, Organização e Seleção de Sérgio Jacomino).

⁷ Conforme dispõe o art. 176, § 1º, I da Lei 6015/73.

⁸ V. Art. 225 da Lei 6015/73.

⁹ V. CENEVIVA, Walter. **Manual do Registro de Imóveis**. 1ª ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1988. p. 82.

forma narrativa, evitando repetição de dados já constantes da matrícula, atendidos os requisitos exigidos pelo art. 176, parágrafo único, item III da Lei dos Registros Públicos.

Ainda que determine que o registro deva ser feito em “livros encadernados” seguindo os modelos definidos em lei, abre a possibilidade de os livros serem escriturados mecanicamente, em folhas soltas (art. 3º § 2º). Idêntica providência contém a norma alemã (§ 1º). Todavia, a versão de 1994 da Lei do Registro Imobiliário alemão determina no seu § 126¹⁰ que os governos estaduais podem definir que e qual o grau em que o Registro Imobiliário possa ser gerenciado de forma mecânica e como arquivo automatizado, para tanto devem tomar-se todas as precauções para garantir-se que serão aplicados padrões de qualidade no gerenciamento dos arquivos, especialmente para evitar perdas de dados, sendo que as cópias dos dados devam ser feitas, pelo menos, diariamente e os dados originais bem como as cópias respectivas guardados com segurança. Os dados a serem registrados devem entrar imediatamente nos registros eletrônicos devendo ser sempre visualizáveis de forma legível e sem alteração de conteúdo, bem como outras providências, como tomadas certas providências e com a autorização devida, é possível o processamento de dados possa realizado em equipamento de outro órgão público ou de uma pessoa jurídica de direito público, se for garantido o correto tratamento de dados do Registro Imobiliário¹¹.

Princípios

Os princípios que informam o registro no Direito Brasileiro, segundo o Código Civil, são os de registro (arts. 1.245 e 1.227), de prioridade (art. 1.493 e Parágrafo único), de legalidade (art. 1.496), de especialidade (arts. 1.497, §§ 1º e 2º, 1.498), de publicidade (art. 1.245) e de presunção (art. 1.245, §§ 1º e 2º). Inexiste o de fé publica.

¹⁰ A versão de 1994 da Lei de Registro Imobiliário da Alemanha pode ser encontrada no seguinte endereço: <http://geodesia.ufsc.br/gbo/index.htm>. Utiliza-se a tradução parcial feita pelo Prof. Dr. Jürgen Philips, da Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, SC e a tradução completa feita pela Sra. Beatriz Helena Deimling de Quatro Pontes, Paraná para quem guardamos profunda gratidão pelo generoso trabalho manuscrito de tradução que teve que fazer durante vários meses, não tendo sido obstáculo algum a falta de meios tecnológicos comuns em nossos dias como um microcomputador.

¹¹ § 126 [Grundbuchführung als automatisierte Datei]

(1) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß und in welchem Umfang das Grundbuch in maschineller Form als automatisierte Datei geführt wird. Hierbei muß gewährleistet sein, daß

1. die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Datenverarbeitung eingehalten, insbesondere Vorkehrungen gegen einen Datenverlust getroffen sowie die erforderlichen Kopien der Datenbestände mindestens tagesaktuell gehalten und die originären Datenbestände sowie deren Kopien sicher aufbewahrt werden;
2. die vorzunehmenden Eintragungen alsbald in einen Datenspeicher aufgenommen und auf Dauer inhaltlich unverändert in lesbarer Form wiedergegeben werden können;
3. die nach der Anlage zu diesem Gesetz erforderlichen Maßnahmen getroffen werden. Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung die Ermächtigung nach Satz 1 auf die Landesjustizverwaltungen übertragen.

(2) Die Führung des Grundbuchs in maschineller Form umfaßt auch die Einrichtung und Führung eines Verzeichnisses der Eigentümer und der Grundstücke sowie weitere, für die Führung des Grundbuchs in maschineller Form erforderliche Verzeichnisse. Das Grundbuchamt kann für die Führung des Grundbuchs auch Verzeichnisse der in Satz 1 bezeichneten Art nutzen, die bei den für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Stellen eingerichtet sind; diese dürfen die in Satz 1 bezeichneten Verzeichnisse insoweit nutzen, als dies für die Führung des Liegenschaftskatasters erforderlich ist.

(3) Die Datenverarbeitung kann im Auftrag des nach § 1 zuständigen Grundbuchamts auf den Anlagen einer anderen staatlichen Stelle oder auf den Anlagen einer juristischen Person des öffentlichen Rechts vorgenommen werden, wenn die ordnungsgemäße Erledigung der Grundbuchsachen sichergestellt ist.

Mas há outros, incorporados posteriormente pela Lei de Registros Públicos (6015/73) e a jurisprudência.

Princípio de instância, pelo qual os atos de registro, salvo as anotações e averbações, serão realizados decorrentes de requerimento verbal ou escrito dos interessados (V. Art. 1.492, Parágrafo único) de ordem judicial, do Ministério Público, quando a lei assim o autorize. É a solicitação de inscrição, *Antrag* (ato de mera forma processual) do sistema alemão. Inexiste no sistema brasileiro, o consentimento translativo (*principio do consentimiento formal*) indispensável para consumar a transmissão do direito de propriedade e a *Einigung* (fato modificador do direito no ordenamento jurídico substantivo) e que é o consentimento bilateral de inscrição feita em termo ou instrumento público.

Princípio de inscrição, no sistema alemão, pelo princípio de inscrição se entende que todas as relações jurídicas, enquanto direitos reais, procedem do tráfico dos negócios jurídicos, nascem só a partir da sua inscrição no Registro. No § 873, 1 do BGB há três atos descritos: a) a transmissão da propriedade de um imóvel; b) o gravame com um direito; c) a transmissão do gravame de dito direito. Há de destacar-se que o art. 1.227 do atual Código Civil brasileiro, não atende plenamente, como não atendia o 676 do Código anterior, a descrição do § 873, 1, já que contém apenas dois dos atos descritos na norma alemã, pois aquele declara que os direitos reais sobre imóveis constituídos ou transmitidos só se adquirem *com o registro* no Cartório respectivo com o que, omite-se referência à transmissão de gravames e desse modo não se preenche a omissão já acusada no art. 676 do Código anterior, que descrevia como registráveis os atos transmissivos do direito de propriedade e os gravames. Nem antes, com antigo Art. 676 e nem hoje como o novo equiparam-se o § 873, 1 do BGB e o art. 1.227 do Novo Código Civil brasileiro.

No sistema alemão, a modificação do direito nos negócios jurídicos exige, via de regra, a inscrição no Registro. A modificação do direito através de um ato soberano exige, em parte, inscrição no Registro (por exemplo, *ZPO* - Código de Processo Civil-867 I), executando-se em parte fora do Registro imobiliário. Uma inscrição, para uma modificação de um direito, que não seja concordante com as condições do direito material tornará incorreto o registro; retificação segundo § 894, *GBO* (Lei do Registro da Propriedade) com fiança através de anotação preventiva conforme § 899, *GBO* 53 I 1.¹²

As mudanças nas relações jurídico-reais somente operam a partir da inscrição, o que, em outras palavras, significa tornar tais mutações públicas. Com o princípio, o que se tem, é uma forma solene da *traditio*¹³, na medida em que nasce do título, a causa, criadora do *ius ad rem*, como direito pessoal e a inscrição que consuma o *ius ad rem* em *ius in re*. Neste ponto, o sistema pátrio se afasta do alemão, porque neste vigora o

¹² V. EIRANOVA, Encinas Emílio. Op. Cit. p. 279.

¹³ Legislações civis como a chilena tem declarado de modo explícito que a tradição do domínio de bens imóveis se realiza com a inscrição no Registro Imobiliário. Com efeito, ao tratar da tradição o Código Civil desse país declara:

“ 3. De las otras especies de tradición. Art. 686. Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en el Registro del Conservador.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso constituidos en bienes raíces, de los derechos de habitación o de censo y del derecho de hipoteca.

Acerca de la tradición de las minas se estará a lo prevenido en el Código de Minería.”

princípio de abstração em que a causa, funcionando como negócio, fundamento do direito e, como instrumento, no sentido documental, o direito pessoal, criado através do contrato, é diferente e separado do ato de consentimento formal e da inscrição.

No sistema alemão ainda, há de destacar-se que o princípio de inscrição determina dois efeitos: a) um efeito constitutivo e b) um efeito saneador, inexistente no sistema brasileiro, por não ter-se adotado o princípio de fé pública¹⁴. Pelo constitutivo, segundo a fórmula, difundida entre nós, por Soriano Neto¹⁵, o efeito é geral e resulta da faculdade de disposição, mais (+) a declaração de vontade, mais(+) a inscrição (sinal jurídico), dá como resultado(=): efeito jurídico real. Já, o efeito excepcional seria resultado de proteção da fé pública mais (+) a declaração de vontade mais (+) a inscrição (sinal jurídico), igual (=) efeito jurídico-real.

Deste modo, no sistema brasileiro, apenas se verifica a fórmula geral, segundo a qual a inscrição é modo de adquirir (efeito constitutivo), mas não sana, nem em relação ao terceiro de boa-fé, o vício do título (efeito saneador). Neste sentido, segue a regra romana da tradição (solene) sem exceções.

Como já mencionado, apesar da lacuna do art. 1.227 do ordenamento civil pátrio, que omite as transferências e gravames dos direitos reais se comparado com o § 873 do BGB, ainda se aprofundam as diferenças muito mais com a omissão que contém o § 877 do BGB, que estende a intransmissibilidade a toda modificação do conteúdo dos direitos reais. Com efeito, diz esse último artigo: “que as disposições dos §§ 873, 874, 876 também aplicam-se às modificações do conteúdo do direito de um imóvel”. Mas, já se afirmava, antes da vigência do Código pátrio que, no caso brasileiro, o imperativo sistemático permite a extensão “à cessão e à superposição dos direitos reais, como à modificação do seu conteúdo”, embora tal imperativo não se fundamente em nenhuma regra codificada, de um lado, a cessão e a sub-rogação dos direitos reais e, de outro lado, inominadamente, a sua modificação, está envolvida em toda ocorrência que, de qualquer modo, altere a inscrição, quer em relação às pessoas, quer em relação aos imóveis que nela figurem (Dec. No. 370, de 1890, art. 75; Dec. No. 18.542, de 1928, art. 270; Dec. No. 4.857, de 1939, arts. 285 e 286; Lei no. 6.015, de 1973, arts. 167, II, no. 8 e 246).¹⁶

As modificações de um direito, nos termos do § 877 do BGB entendem-se como aquelas em que o direito é suprimido, gravado ou transmitido.

Há de concluir-se que o princípio de inscrição no sistema alemão e no brasileiro, guardadas as peculiaridades de cada sistema, é o mais importante dos que alicerçam a modificação jurídico-real da propriedade. Em ambos os sistemas, a inscrição naquele e o registro neste, tem caráter constitutivo que, segundo Wolff¹⁷, é aquela inscrição que é

¹⁴ Nos termos do art. 859 do C.C anterior., apenas inscrevia-se o princípio de presunção: “Presume-se pertencer o direito real à pessoa, em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu” que o atual não reproduziu, nem por isso adotou princípio similar ao alemão. V. Art. 1.245 a 1.247 do Novo Código Civil brasileiro.

¹⁵ SORIANO NETO. Publicidade Material do Direito Imobiliário, Recife, 1940, no. 65, p. 122. Apud CARVALHO, Afranio de. Op. Cit. p. 138.

¹⁶ Como afirma CARVALHO, Afranio de, (op. cit. p. 139), graças a essa disposição regulamentar supletiva, é que permite-se o registro da cessão e a sub-rogação de direito, como a modificação do conteúdo desses direitos, sentida falta de uma sistematização geral.

¹⁷ ENNECCERUS, KIPP e WOLFF. **Tratado de Derecho Civil**. Tomo III, 1.º 3ª ed. Barcelona: Bosch, 1971, p. 177.

um elemento de supressão ou modificação do direito real como acontece na transmissão de imóveis, na cessão de hipotecas etc., diversa da inscrição declarativa que está destinada a resolver uma distensão jurídica entre a situação jurídica e a realidade, quer, porque coloca, como a doutrina alemã, em concordância a realidade extra-registral com os livros do registro, quer, para fazer uma complementação de uma inscrição já existente, adquirida por outros modos, como na acessão (Art. 1.248s.), no usucapião (Art. 1.238s.) e no direito hereditário (V. Art. 1.784) descritos no Art. 530 do Código de 1916, hoje sem correspondente no Código em vigor, mas, modos distribuídos nos lugares respectivos do Código. No Direito Sucessório, não obstante que a propriedade transmite-se desde logo com a morte do *de cuius* (Art. 1.784), após a partilha de bens, deve-se cumprir a exigência do art. 167, I, 24 da Lei dos Registros Públicos (que constava também no Art. 532, I do Código de 1916).

Tal registro, é o melhor exemplo de que o registro cumpre, em determinados casos, uma típica função declarativa¹⁸ de concordância entre a realidade fática e o registro.

Princípio da unitariedade, (denominado como princípio da correspondência entre a unitariedade da matrícula e a unidade físico-jurídica do imóvel¹⁹), conforme determina o art. 176 da Lei 6015/73, entendido como a perfeita correspondência entre a realidade física e a registral²⁰ (um fôlio real para cada imóvel²¹, art. 176 § 1º, I). Inadmissível matrícula de fração ideal, por exigir, entre outros requisitos, a perfeita identificação do todo, o que sugere relação com o princípio da especialidade.

O art. 234 da Lei de Registros Públicos se assemelha a um dos casos descritos por Hedemann, quando explica que apesar de imaginar-se paradoxal a quebra do fôlio real ao permitir-se a reunião de imóveis não contíguos, o que suporia ter um fôlio pessoal, na verdade o art. 234 da lei pátria se assemelharia com a hipótese iii descrita por esse autor em que se traslada o novo imóvel ao fôlio antigo, mas não para conservá-lo nele como imóvel independente, senão por razões de fusão ao que já o ocupava, reaparecendo, neste caso, o fôlio real.

¹⁸ CENEVIVA, Walter (Lei dos Registros Públicos Comentada. 12ª ed., atualizada até 15 de julho de 1997. São Paulo: Saraiva, 1997, p. 301-302), ao referir-se a “Sistemas de registro declarativos e constitutivos”, dá alguns exemplos de efeitos declarativos do registro e diz que “Os assentamentos previstos no art. 167 [L. 6015/73] feitos no Livro 3 (art. 178) [L.6015/73] como emissão de debêntures, cédulas de crédito rural e industrial, sem prejuízo do registro hipotecário celular, convenções de condomínio, penhor de máquinas e aparelhos de indústria, convenções antenupciais, contratos de penhor rural, ali são lançados com dominante cunho declaratório.”

¹⁹ V. DINIZ, Maria Helena. **Sistema de Registro de Imóveis**. 1ª, ed. São Paulo: Saraiva, 1992. p. 47.

²⁰ Este princípio é quebrado na medida em que a Lei 4.591/64 ao conferir “aos promissários-compradores direito real, oponível a terceiros, com direito à obteção compulsória do contrato definitivo, uma vez averbados no registro de imóveis os contratos preliminares de compra e venda das unidades autônomas (art. 35, § 4º), ainda a serem construídas pelo incorporador, ou seja, no caso de incorporação, o direito real advindo da averbação no registro de imóveis não exige a existência atual da coisa” (V. CAMBLER, Everaldo Augusto. Incorporação Imobiliária, 1ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1993, p. 35-36), pois, a perfeita concordância entre a realidade física e registral inexistente.

²¹ TERRA, Marcelo. [A propósito da Enfitêuse. Trabalho apresetado aos participantes do XXVII Encontro de Vitória. Available: <http://www.anoregsp.org.br/boletimel227a.html> , capturado em 30-08-2000, publicado pelo Boletim Eletrônico IRIB/ANOREG-SP 11/08/2000 - #227], referindo-se aos termos “cada imóvel” que, recentemente, o Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo (CSM do TJ/SP) “reiterou o posicionamento tradicional e ortodoxo, ao julgar que ‘... a expressão ‘cada imóvel’ significa unidade territorial com continuidade de área, contornos definidos, individualizada de outras glebas.”

Princípio de disponibilidade²², o que supõe correspondência entre os direitos registrados e os disponibilizados ou disponibilizáveis. Ou melhor, “[...]a aferição da disponibilidade consiste em verificar se o imóvel alienado ou onerado por ato jurídico unilateral ou bilateral corresponde, no todo ou em parte, ao ‘*jus disponendi*’ do alienante ou onerante constantes do assentamento”²³.

Princípio de legalidade²⁴, cujo objetivo é verificar a coerência entre a situação jurídica do título e a situação cadastral. O Conselho de Magistratura, (APELAÇÃO CÍVEL Nº 31.282-0/8 Data: 13/5/96 Localidade: São Paulo Relator: Márcio Martins Bonilha) em acórdão pronunciou-se:

Os registros públicos são regidos por princípios basilares, essenciais à segurança à própria coerência do sistema, dentre os quais avulta, no momento, o da legalidade, que objetiva estabelecer correspondência entre a situação jurídica do título e a situação cadastral, de modo que o público possa confiar plenamente no registro. Isso porque, em nosso sistema de aquisição da propriedade imobiliária, a validade da inscrição depende da validade do negócio jurídico que lhe dá suporte (AFRÂNIO DE CARVALHO, Registro de Imóveis, 3º Edição, Forense, pág. 270).

Isto significa que a diferença do sistema alemão, em que vigora o princípio de abstração (V. infra), no brasileiro, é fundamental examinar o negócio causal que dá validade e suporte à inscrição, ao registro.

²² “[...]3 - Fere o princípio de disponibilidade o acesso de título judicial de divisão que ostente área cuja extensão supera a força do respectivo assento registrário [...]”(Divisão judicial. Módulo rural. Carta de sentença. Qualificação registrária. Direito adquirido. Princípio de disponibilidade. Matrícula - abertura. Descrição deficiente - transcrição anterior. Dúvida - Intervenção de terceiros. Fonte: 022417-0/4 Data: 31/5/96 Localidade: Piracaia Relator: Antonio Carlos Alves Braga)

²³ V. Fonte: 023793-0/6 Data: 26/1/96 Localidade: Campinas Relator: Antônio Carlos Alves Braga.

²⁴ No sistema uruguaio, o princípio determina que: “los actos que se inscriben deben ajustarse a las disposiciones legales, y cumplir con los requisitos formales, sustanciales y fiscales establecidos por la normativa”. V. <http://www.dgr.gub.uy/web-esp.html>

Princípio de especialidade, porque indispensável à perfeita individuação do bem ou qual a base imobiliária da edificação, o princípio de especialidade, não tinha, no Código Civil anterior, uma regra geral, como hoje não existe. Destina-se a resolver questões de organização do Registro, ou de fixação ou determinação dos bens, direitos e títulos inscritos. Apenas ao tratar dos Direitos Reais de Garantia, penhor, anticrese e hipoteca faz menção à necessidade de se declarar, entre outros requisitos, as especificações ou características do bem (V. Art. 1.424, IV C.C.) ou a necessidade das hipotecas legais serem registradas e especializadas (Art. 1.497 C.C.). Na Lei 6015/73, o Art. 176 determina, ao descrever os requisitos da matrícula, a necessidade de “identificação do imóvel, feita mediante indicação das suas características e confrontações, ou seja, seus limites e os nomes dos confrontantes, localização, área e denominação, se rural, ou logradouro²⁵ e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver²⁶”.

Princípio de prioridade, no sistema alemão, o princípio determina que os direitos inscritos ao não encontrar-se em um mesmo plano de igualdade, organizam-se de modo estratificado, em planos definidos por um sistema de data e de lugar. A categoria (classe) de um direito há de entender-se como a relação em que este direito se encontra em face de outros direitos. No Direito alemão²⁷, os direitos reais limitados, obedecem a uma categorização que se fundamenta no “princípio de preferência dos direitos mais antigos (*prior tempore potior jure*)”. Nos sistemas registrais, via de regra, a categoria não depende da verdadeira antigüidade que tenha o direito fora do registro, mas da antigüidade segundo aquele.

Algumas legislações fazem depender da antigüidade da data e outras do sítio (lugar) que no registro ocupe o direito. O § 879 ao referir-se aos direitos inscritos, distingue: a) direitos inscritos na mesma seção da folha do registro, pertençam ou não a essa seção, em que a categoria se determina em face da “ordem consecutiva das inscrições”, mas não seguindo a ordem que tenham as inscrições propriamente tais segundo o tempo em que foram praticadas, sendo indiferentes as datas e os números que leva a inscrição, bem como as datas em que se receberam os pedidos de inscrição; b) nos direitos inscritos em diversas seções da folha do registro, decide, aqui, a ordem consecutiva de datas, portanto diversamente de a), ou seja, não determina a prioridade a ordem cronológica das inscrições, mas a sucessão das indicações do tempo. Como se aplica o cômputo civil, dois direitos inscritos ou registrados sob indicação do mesmo dia, tem a mesma categoria, mesmo que se tenha indicado diversas horas do dia.

A categoria de um direito, diz Wolff²⁸, há de determinar-se pela ordem consecutiva das inscrições ou pela das datas, embora o direito não tenha nascido, senão depois da inscrição, quer porque o acordo tenha sido celebrado depois da inscrição, quer porque a condição, sob a que se constituiu o direito, não tenha sido cumprida senão depois da inscrição, ou porque o direito nasce sem acordo, como no caso do usucapião (§ 900 ap. 2 prop. 2). Assim, a ordem sucessiva das inscrições ou a ordem das datas determina a preferência de categoria. Nada impede, por outro lado, que os interessados

²⁵ A averbação *ex officio* dos nomes dos logradouros decretados pelo poder público está inscrita no art. 167, II, 13 da Lei 6015/73.

²⁶ Cfr. Lei 7.433, de 18 de Dezembro de 1985, Art. 2º § 1º, que dispõe sobre requisitos para a lavratura de escrituras públicas.

²⁷ ENNECCERUS, KIPP E WOLFF. **Tratado de Derecho Civil. Derecho de Cosas**. T. III, Vol. 1º 3º. ed. Barcelona: Bosch, 1971. p. 245s.

²⁸ ENNECCERUS, KIPP E WOLFF. **Tratado de Derecho Civil. Derecho de Cosas**. T. III, Vol. 1º 3º. ed. Barcelona: Bosch, 1971. p. 247.

possam acordar uma determinada categoria ao constituir um direito que não corresponda necessariamente à ordem consecutiva das inscrições ou do das datas.

O princípio de prioridade que se reflete no aforismo “*prior tempore potior iure*”, tem sido considerado em algumas legislações,²⁹ da maior importância. A categoria (classe) é uma característica dos direitos reais limitados que, no Direito brasileiro, se fixa atendendo o momento em que se apresentam os títulos no Registro de Imóveis. A prioridade formal e material, no sistema, se dá através do protocolo no Registro, momento em que toma um número de ordem com repercussões no livro de inscrição (Arts. 182, 186 e 205 da Lei 6015/73).

O Código anterior, ao referir-se à transcrição (Art. 534) estabelecia este princípio dizendo que “a transcrição datar-se-á do dia em que se apresentar o título ao oficial do registro e este, o prenotar no registro.”

O Art. 1.246 do novo Código Civil esclarece melhor os termos do antigo Código, e é expresso na medida em que declara que a eficácia do ato constitutivo do direito, denominado registro, só é possível com a apresentação do título (princípio de requisição ou de iniciativa) e o oficial o prenotar no protocolo. Diz o artigo “O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo”.

Embora, a referência a um sistema de data apareça no art. 1.493, combinado com o art. 1.495 do C.C. (Cfr. Art. 1.485³⁰ quando estabelece a prorrogação para manter a precedência), quando trata do registro da hipoteca, deve inferir-se que vale para todos os direitos reais inscritíveis.

A determinação legal quanto ao efeito retroativo a que se referia o art. 535 do C.C de 1916, ou seja, havendo certo espaço de tempo entre a data da prenotação e a data da inscrição, por atraso do oficial, ou dúvida julgada improcedente, interregno em que podia acontecer, falência ou insolvência do alienante esta retroage, dizia a norma, à data da prenotação foi suprimida no atual Código.

Pontes³¹, com razão, já tinha observado que o legislador foi infeliz ao estabelecer efeito retroativo, pois, a transcrição, dizia, data-se da apresentação e não do ato de transferir. O Código em comento, acolheu idéia de Pontes no sentido de declarar expressamente no Art. 1.246 que “o registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro e este o prenotar no protocolo.”

Princípio de continuidade, conhecido também como princípio do trato sucessivo em legislação alienígena³², pelo qual o “registro predial pretende patentear a história da

²⁹ No Regulamento (art. 537) da Lei Hipotecária da Espanha o aforismo “*Prior tempore potior iure*” é o símbolo do registrador.

³⁰ Art. 1.485. Mediante simples averbação, requerida por ambas as partes, poderá prorrogar-se a hipoteca, até perfazer vinte anos, da data do contrato. Desde que perfaça esse prazo, só poderá subsistir o contrato de hipoteca, reconstituindo-se por novo título e novo registro; e, nesse caso, lhe será mantida a precedência, que então lhe competir.

³¹ PONTES DE MIRANDA. **Tratado de Direito Privado. Parte Especial. T. XI, Direito das Coisas: Propriedade. Aquisição da propriedade imobiliária**, Rio de Janeiro: Borsoi, 1955. p. 232.

³² V. art. 34 do Código do Registro Predial de Portugal aprovado por D.Lei 224/84 de 06 de Julho de 1984, alterado pelo D.L. 355/85 de 02 de Setembro de 1984.

situação jurídica da coisa, desde a data da inscrição desta até a atualidade”³³ o que exige um nexo sem interrupções dos diversos titulares que exercem ou exerceram poderes sobre a coisa. Ou seja, a prévia inscrição dos bens em nome de quem os transmite ou onera resulta condição *sine qua non* para o novo registro definitivo da aquisição ou da constituição de encargos. Nessa noção há de levar-se em conta a coerência registral entre as várias inscrições que se sucedem em relação ao bem. Do ponto de vista sistêmico há duas hipóteses: se não previamente registrado, o princípio exige a prévia inscrição a favor do disponente. Se registrado, um título válido em que consta a vontade do disponente para proceder ao registro, é suficiente.

Na Lei 6015/73, com as alterações da similar 6216/75, o princípio está inscrito no art. 195, segundo o qual se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior. Junto com essa exigência outras de cunho obrigatório foram desenhadas pela Lei dos Registros Públicos, a necessidade de, nas escrituras e em todos os atos relativos aos imóveis, bem como nas cartas de sentença e formais de partilha, à matrícula, ou ao registro, seu número e cartório, inclusive nos instrumentos particulares referentes a imóveis (arts. 222, 223).

Historicamente, no Brasil, o princípio é recente. No registro geral da Lei de 1864 não existia o princípio³⁴. Philadelpho Azevedo³⁵ lembra a observação feita por Gondim Filho, em 1923, da possibilidade de que em relação ao mesmo prédio podiam ser registrados vários e contraditórios títulos, o que o levou a propor à Comissão designada na época para regulamentar a lei de registros públicos, a introdução das providências pertinentes acolhidas pelo Decreto No. 18.542 de 1928 (art. 234) em que se dispunha que nenhum título fosse transcrito se não o estivesse o título anterior, “salvo, se este não estivesse obrigado a registro segundo o direito então vigente” (a tramissão *mortis causa* e os atos judiciais).

Pontes de Miranda³⁶ assevera que o D. 4.857/39, art. 214, foi inspirado, em parte, no Direito prussiano (Lei de 05 de maio de 1872, §§ 2,3,5,8, 13 e 19) que determinava que “Se o imóvel não estiver lançado em nome do outorgante, o oficial exigirá a transcrição do título anterior...”. Proclamava Pontes³⁷ que, de *iure condendo*, admitindo, em tese, o princípio, o legislador tem de adotar, dizia, algumas das seguintes técnicas: a) nulidade, b) anulabilidade, c) inexistência, d) considerar o registro temporaneamente ineficaz, para quem não tivesse observado estrita continuidade ou e) considerar todo registro, para o qual apenas não se observou o princípio, como válido e eficaz, sempre que se tenha de atender à fé pública do oficial do registro. O sistema brasileiro afirma, adotou esta última alternativa que mantém a necessidade da continuidade a cargo do oficial do registro, mas atende as sugestões jurídico-políticas da tutela da fé pública, dispensando o adquirente de outras indagações que a relativa ao estado atual do registro.

³³ V. OLIVEIRA ASCENSÃO, José de. **Direito Civil. Direitos Reais**. 5ª edic. Revista e ampliada. Coimbra: Editora Coimbra, 1993. p. 344.

³⁴ V. CARVALHO, Afrânio de. Op. Cit. p. 254.

³⁵ V. AZEVEDO, Philadelpho. **Registro de Imóveis (Valor da Transcrição)**. 1ª ed. Rio de Janeiro: Livraria Jacintho Editora, 1942. p. 54.

³⁶ PONTES DE MIRANDA. **Tratado de Direito Privado, Parte Especial**, T. XI. Rio de Janeiro: Borsoi, 1955. p. 220.

³⁷ PONTES DE MIRANDA. Op. Cit. p. 223.

Com o princípio, a Lei dos Registros Públicos introduz o fôlio real (arts. 173, II, 176), pelo qual, cada imóvel há de ter matrícula própria, aberta por ocasião do primeiro registro, e como no caso alemão tem um estado descritivo do imóvel (V. supra), com um número de ordem, data e identificação do imóvel pelas suas características e confrontações, localização, área e denominação, se rural, ou logradouro e número, se urbano, e a sua designação cadastral, se houver.

Princípio de fé pública, é para o Registro Imobiliário fundamental na concepção de Lisipo Garcia, tese defendida mais tarde por Azevedo, pois, dizia que, sejam quais forem as falhas de origem, verificadas no exame teórico do problema, pois atribuir ao § 891 do BGB a exclusividade dos pressupostos do sistema alemão, único que o Código Civil brasileiro teria seguido³⁸, não é razão suficiente, invocando como Soriano omissão, no Código brasileiro, de preceito análogo ao § 892 do BGB, para combater a corrente inovadora.

Inútil seria, diz Azevedo, por outra parte, discutir se o § 892 é absolutamente separado, isolado do anterior (o § 891). E apesar de estar convencido da erroneidade da afirmação primitiva, sobre a exclusividade do § 891, vê robustecida a sua posição no sentido de propugnar pela fórmula de Lisipo Garcia. O princípio de fé pública, asseverava Azevedo, tem de prevalecer no Brasil, em benefício da segurança das transações e do crédito, ainda que lhe haja faltado, na origem, a pura inspiração germânica.

No sistema germânico, se bem as presunções do § 891 do BGB servem na ordem processual, não são suficientes para o tráfico imobiliário. Ninguém se sente protegido, conforme explica Wolff³⁹, se só se pode presumir (e esta presunção está sujeita a ser quebrada) que a pessoa inscrita da qual adquire-se, é na realidade o titular, mas que aspira estar completamente seguro disso. Daí que, seguindo o Código prussiano e a própria tradição germânica, o BGB dota, nos §§ 892 e 893, de fé pública o registro, ou seja, dá certeza da absoluta legitimidade da aquisição.

Os requisitos necessários à proteção são:

1. que o registro imobiliário tenha sido inexato, quer porque um direito existente e inscritível não tenha sido inscrito, quer por ter-se inscrito um direito inexistente. A inexatidão (ou incompletude) da inscrição (mas não são inexatidões as que se referem apenas às circunstâncias de fato) pode referir-se à propriedade ou a um direito real limitado (inscritível) sobre um imóvel ou sobre um direito sobre um imóvel, ou a uma limitação de dispor suscetível de inscrição (como as limitações de dispor em favor de determinadas pessoas).
2. A fé pública garante a validade das disposições sobre um direito inscrito e pressupõe, um negócio de disposição sobre um direito inscrito ou sobre uma pretensão derivada de um direito inscrito, ou seja, a lei protege a) a quem adquire um direito real, quer sobre um direito real, quer sobre um direito imobiliário; b) protege a quem realiza uma prestação, em virtude de um direito inscrito, em favor

³⁸ A presunção inscrita no Art. 859 do CC anterior foi suprimida no Código em vigor. Na época, afirmava-se que o art. 859 do CC anterior que prescrevia: “Presume-se pertencer o direito real à pessoa em cujo nome se inscreveu ou transcreveu”. em que como seu similar no BGB (§ 891) cumpria apenas função processual, regulando “o ônus da prova” e cujo valor é relativo (CARVALHO, Afranio de. **Registro de Imóveis**. 4ª ed. 2ª tiragem. Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 162).

³⁹ ENNECCERUS, KIPP E WOLFF. **Tratado de Derecho Civil, Tratado de Coisas**. T. III, vol. 1º, 3ª ed. Barcelona: Bosh, 1971. p. 269s.

do que no registro apareça como titular e, c) de modo geral o § 893 estabelece que o registro se considere exato no caso de celebrar-se qualquer outro negócio jurídico, -que pode ser bilateral, para modificar, por exemplo, o conteúdo de um direito real ou unilateral como acontece na renúncia ou denúncia de que dependa o vencimento de um direito-, entre um titular inscrito e outra pessoa pelo qual se disponha sobre um direito registrado.

3. Há de advertir-se, por outro lado, que a fé pública germânica, só garante a validade das disposições feitas por negócio jurídico. Não se protege quem adquiriu um direito decorrente de execução forçada ou arrematação de um leilão (embargo). Ou não se protege quem adquire por causa diferente do negócio jurídico, mesmo que seja pela própria lei (caso de sucessão universal).
4. Como não garante casos em que está interessada uma única pessoa, em que não pode qualificar-se negócios de tráfico, protegidos pelo § 892 (caso do falsamente inscrito como proprietário no registro, que acreditando na sua propriedade, outorga-se a si mesmo um direito real limitado sobre o imóvel, especialmente sobre uma dívida imobiliária da propriedade).
5. O registro protege só o adquirente de boa-fé, sendo que a boa-fé se presume. Está excluída se, por exemplo, na aquisição de um direito: a) estava inscrito um direito em contradição com a exatidão do registro; b) se o conhecimento da inexatidão não é idêntico ao conhecimento dos fatos dos quais deriva a inexatidão, pois o adquirente tem má-fé se conhece a inexatidão embora desconheça as causas. O conhecimento de tal inexatidão não é necessariamente conhecimento da inexatidão atual, ou seja, só tem boa-fé quem for para o registro acreditando que o registro, antes da aquisição do direito que lhe interessa era correto, não basta acreditar que depois da inscrição do adquirente é correto. Como no direito brasileiro, a boa-fé é um conceito puramente negativo em que se ignora a inexatidão do registro.

Quanto ao conteúdo da fé pública, significa que o efeito da fé pública é que o registro inexato “vale como exato” em face do terceiro a proteger nos termos do § 892⁴⁰, ou seja, que o ato de disposição é válido como no caso em que o registro fosse exato. Mas, a fé pública do registro é ineficaz se foi inscrita uma limitação de disposição inexistente.

Os direitos, que adquire o terceiro por força da boa-fé do registro (direitos imobiliários, direitos de classe ou categoria, liberdade de gravames), derivam do patrimônio do titular não inscrito, ou seja, aquela aquisição e esta perda do direito são definitivas, salvo os casos de indenização em que for pertinente (§ 816 BGB).

No sistema brasileiro, não há artigos similares ao alemão sobre a fé pública. No Direito anterior, já se dizia que fora art. 859 do Código anterior, que era cópia do § 891 do BGB, sobre a presunção, para modificar o registro inexato, via retificação, se tinha o art. 860, sem correspondente no Código atual. Em face dos Arts. 1.245 § 1º e 1.247 do Novo Código, não se pode afirmar, por inexistir entre nós o cadastro⁴¹,

⁴⁰ Wolff, (Op. Cit. p. 277, nota 32), não admite posição de H. Meyer, *Publizitätsprinzip* 94 s., que pretende explicar esta proteção do tráfico de boa-fé pelo “princípio de ocasião”: o que não faz inscrever sua propriedade sobre o imóvel, “dá ele mesmo ocasião para que as aparências jurídicas se voltem contra ele”.

⁴¹ No Direito alemão, a base sobre a que repousa a inscrição dos imóveis no Registro é o recenseamento oficial deles, descrição que é recolhida em um índice descritivo oficial (cadastro), onde as parcelas são classificadas em função da sua situação, por um número ou letra, sendo que as matrizes cadastrais são conservadas por autoridades especiais e não pelos serviços do registro.

fundamental no sistema teutônico, que adotou-se princípio de fé pública, mesmo porque entre nós, a presunção de propriedade é *juris tantum* e não *juris et de jure*. No similar alemão, a inexatidão do registro constitui um perigo para aqueles cujos direitos não estejam inscritos ou o estejam incorretamente, pois, podem perdê-los pela fé pública do registro, por usucapião segundo o registro, ou por sentença de caducidade, sendo que nestes casos os preceitos do § 891 não lhes assiste.

A pretensão de retificação § 894 pode ser solicitada diretamente no Registro Imobiliário em base de um instrumento público, como o certificado de uma declaratória judicial de herdeiro, mas, via de regra, precisa-se, em outras situações da cooperação do prejudicado. Tal pretensão corresponde a quem tiver um direito sobre o imóvel ou sobre um direito imobiliário que não esteja inscrito ou o esteja inexatamente ou que experimente uma lesão em virtude da inscrição de um ônus ou limitação inexistente.⁴²

O caráter de ordem pública do Registro

Embora cuide de interesses privados, deve admitir-se que o Registro Imobiliário obedece a norma de ordem pública⁴³ que se sobrepõe a quaisquer interesses privados. Por tanto, definitivamente, apesar de, ter-se destacado o caráter, se não exclusivo, mas essencialmente processual do registro e levantar-se dúvidas sobre o caráter de ordem pública do instituto, por sustentar interesses privados, há de concluir-se que o registro, dentro do direito entendido como convivência (o direito como dado e como construído), cumpre funções ético-políticas enquanto não dá apenas segurança às transações interpessoais mas representa o terceiro nessas relações, em uma tríade, além das partes envolvidas, sob forma de legislação, jurisdição e poder de polícia, a garantia nas relações interpessoais e entre estas com o Estado, por representar a justiça legal entendida como introjeção da lei enquanto relaciona a política e a ética aristotélicas, ou seja, o registro deve entender-se, em um mundo globalizado e para que possa desenvolver outros papéis, como justiça política enquanto liga o individual e o social, o político, como instrumento de distribuição mais equilibrada da riqueza fundiária e assim caráter substantivo e de ordem pública nas relações privadas.

O registro no Cartório de Imóveis

O termo *registro* que veio “englobar”, (art. 168 da Lei 6015/73), como gênero as espécies inscrição e transcrição é estranho à tradição brasileira. O termo transcrição, seguindo essa tradição e em função da diversidade legislativa, empregava-se, principalmente, como representativo de um sistema de transmissão da propriedade imóvel e como sinônimo de transmissão do direito de propriedade⁴⁴. Ceneviva, Walter⁴⁵ lembra que no regime do D. n. 4.857/39 discutiu-se sobre o uso de “transcrição” e de

⁴² ENNECCERUS, KIPP E WOLFF. Tratado de Derecho Civil, Derecho de Cosas. T. III, vol. 1°. Barcelona: Bosch, 1971. p. 284s.

⁴³ E ordem pública segundo BAUDRY-LACANTINERIE (**Précis de Droit Civil**, 1926, v. I. p. 49 apud LÓPES, João Batista. **Condomínio**. 5ª ed. Atualizada e ampliada. São Paulo: RT, 1996, p. 153.) -referindo-se à cláusula reservando o uso exclusivo de telhado ou paredes externas do edifício ao incorporador-, diz que “é a organização considerada como necessária ao bom funcionamento geral da sociedade; é a consagração de certo número de idéias sociais, políticas, morais, religiosas que o legislador considera fundamentais para a existência da Nação”. Ainda, o prof. João Batista Lopes, citando a W. de Barros Monteiro diz que “Leis de ordem pública são aquelas cuja observância se torna necessária ao interesse geral; são as que interessam mais diretamente à coletividade que aos particulares”.

⁴⁴ V. DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registro de Imóveis**. 3ª ed., aumentada e atualizada. São Paulo: Saraiva, 2000. p. 45. Cfr. tb. O art. 142, 2ª parte da Lei 6015/73.

“inscrição”, pois, os títulos, diz, não eram nem são transcritos, no sentido da sua inteira transposição. Afirma que o legislador, referindo-se ao art. 168 da Lei dos Registros Públicos, piorou a confusão: “incorporou sob *registro* o significado antes atribuído aos dois outros vocábulos” [transcrição e inscrição], mas que nem sequer foi fiel a seu modelo, pois os arts. 189, 263 a 265, 285, § 2º, e 288, abandonam a designação englobada. “A repetição mostra que se trata de simples questão de nomenclatura, acrescentando *registro* às outras denominações, sem que o legislador se tenha preocupado com acerto sistemático da questão”. Inclusive, diz, no art. 177, *registro* é utilizado na significação comum [assinalação por escrito], diversa da prevista no art. 168. Que Silvio Rodrigues (Direito Civil v. 1, p. 396) chama de “sábria solução” a da lei, ao acabar com a distinção entre transcrição e inscrição, mas observando todavia que a “lei derrama-se em cinco termos”. Termina asseverando que a Lei 8.929 de 22 de agosto de 1994, que instituiu a cédula de produtor rural, determinou no art. 12, que “para ter eficácia contra terceiros” a cédula deve ser inscrita no cartório de registro de imóveis do domicílio do emitente. [Nota 59, p. 319].

A norma registral responde, basicamente, a duas questões, uma fundamental, segurança no tráfico de imóveis que se encontra na função de publicidade do registro para atender interesses de natureza econômica, como a circulação da riqueza e o fomento ao crédito territorial. A outra, para atender também à necessidade de se evitar uma justificação *ad infinitum* da sua transmissão e das transmissões que a têm precedido, o que poderia levar a uma *probatio diabólica*.⁴⁶

Transmissão ente vivos

Daí que todos 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 no Código⁴⁷⁻⁴⁸ como por exemplo, o usufruto proveniente de usucapião⁴⁹ (Art 1.391), bem como o usufruto dos bens dos filhos considerado inerente ao exercício do poder familiar (Art. 1.689) em que não há necessidade do registro para sua aquisição.

Transfere-se o domínio, entre vivos, com o registro do título no Registro de Imóveis. Há de presumir-se que enquanto não se registrar o título traslativo de direito de propriedade continua a figurar como proprietário o alienante, como enquanto não se promover a invalidade e respectivo cancelamento do registro o adquirente há de continuar sendo havido como dono do imóvel⁵⁰.

⁴⁵ **Lei dos Registros Públicos Comentada**. 12ª ed. atualizada até 15-07-97. São Paulo: Saraiva, 1997, p.319s.

⁴⁶ V. MONTES PENADÉS, op. cit. pág. 84-86.

⁴⁷ 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.

⁴⁸ Conforme o art. 168 da LRP, “na designação genérica de registro, consideram-se englobadas a inscrição y a transcrição a que se referem as leis civis.”

⁴⁹ Art. 1.391. O usufruto de imóveis, quando não resulte de usucapião, constituir-se-á mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis.

⁵⁰ Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título traslativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título traslativo, 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.

Concomitantemente, os efeitos da perda da propriedade imóvel por alienação ou por renúncia "serão subordinados ao registro do título transmissivo, ou do ato renunciativo no Registro de Imóveis" (Art. 1.275, Parágrafo único, correspondente ao 589 § 1o, C.C. de 1916).

No sistema brasileiro, a enumeração dos modos de aquisição da propriedade imóvel do art. 530 do código de 1916 foi eliminada pelo Novo Código Civil. Porém, os modos foram alocados nos Arts. 1.227, 1.245-1.247 (registro do título), 1.238-1.244 (usucapião), 1.248-1.259 (acessão) e 1.784 (direito hereditário).

No Direito brasileiro anterior, como se sabe, o Código Civil de 1916 regulou a matéria ao determinar que compreendesse a) a transcrição dos títulos da propriedade enumerados nos arts. 530⁵¹ e ss., b) a transcrição dos títulos constitutivos de ônus reais sobre coisas alheias e c) a inscrição das hipotecas (art. 856), estabelecendo o princípio de que "os atos sujeitos à transcrição (art. 531 e 532, Nos. II e III) não transferem o domínio, senão na data em que se transcreveram [arts. 856 e 860, parágrafo único (art. 533)]. Não há neste sistema, uma fase intermédia entre o contrato "causal" puramente obrigacional e o registro como se dá no Direito alemão com a *Auflassung* que, no entendimento de Francesco Gazzoni⁵² é um verdadeiro contrato real na medida em que acaba com a fase obrigatória e inicia outra real permitindo através da inscrição a transferência do domínio.

A descrição do art. 530, parecida com a do art. 922 do Código Civil Italiano (e do art. 609 do espanhol) levou Lipari a afirmar que, é absolutamente inútil, quer por incompleta, quer por não compreender outras formas contidas em leis extravagantes ou por que agem diversos problemas entre si⁵³.

No sistema *solo consensu*, representado pelo sistema francês, a propriedade e, em particular a imobiliária, se transmite pela causa das obrigações (art. 711 do "Code Civil") ou melhor, por causa do "consentimento das partes legitimamente manifestado" (art. 1376 do Código Civil Italiano). No sistema da tradição que segue o alemão e o brasileiro, com algumas limitações, pelo princípio de abstração (ou de separação) os contratos são apenas produtores de obrigações e não transmitem o direito de propriedade. Ou seja, os acordos tem apenas valor obrigatório vinculando as partes a realizar sucessivo contrato de transmissão, a *Auflassung*. Tal contrato sucessivo é de caráter real no sentido de, concluída a fase obrigatória, inaugura-se outra, a real que deve ser manifestada em instrumento público feita diante do Tabelião do Registro Imobiliário em que o *tradens* deve dar o próprio consentimento para poder inscrever-se nesses livros, podendo ser um ato unilateral de disposição (*Eitragungsbewilligung* =

⁵¹ A enumeração do art. 530 do nosso código civil é parecida a de outros códigos, tais como o do art. 922 do italiano e o 609 do espanhol. Tal descrição levou LIPARI a afirmar que, é absolutamente inútil, quer por incompleta, quer por não compreender outras formas contidas em leis extravagantes ou por que agem diversos problemas entre si. O que sim há de destacar-se neles é que as formas de aquisição são sempre legais. V. nesse sentido MARIN PÉREZ, Pascual. **Derecho Civil, vol. III. Derechos Reales y Derecho Registral**. 1ª ed. Madrid: Tecnos, 1984. p. 110.

⁵² V. GAZZONI, Francesco. **Il Codice Civile. Commentario. La Trascrizione immobiliare**, Tomo primo, Art. 2643-2645, Milano: Giuffrè. 1991, pág. 20.

⁵³ V. nesse sentido MARIN PÉREZ, Pascual. **Derecho Civil, vol. III. Derechos Reales y Derecho Registral**. 1ª ed. Madrid: Tecnos, 1984. p. 110.

“*autorización para la inscripción*”), que ateste a efetiva vontade de transferir o direito de propriedade segundo a descrição do contrato real nos livros fundiários.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

1. Falta ao sistema de registro pátrio a relação que deve existir com o cadastro, “entendido como um sistema de informação territorial para o desenvolvimento social e econômico” em uma perspectiva internacional, pois, é impossível definir qualquer política de ordenação do território sem o apoio da publicidade registral e mesmo para atender políticas urbanísticas.
2. En face dos avanços tecnológicos em matéria de comunicações, há enormes perspectivas para implementar uma perfeita relação entre cadastro e registro de tal modo a aspirar o que Azevedo considerava de modo otimista nos anos 40, existência de um registro em base de um cadastro e, levando em conta os avanços introduzidos no sistema alemão e no sistema quebequiano a partir de 1994.
3. A dificuldade mais grave que hoje coloca o sistema de registro com relação a uma verdadeira publicidade é que não passa de uma completa ficção. O armazenamento da informação não supõe que os fatos sejam, na verdade, conhecidos. A fé pública registral, tem que ir, de algum modo, acompanhada de uma boa dose de diligência que é imposta aos interessados.
4. A exigência da publicidade nas relações jurídico-reais atua sobre diversos planos: a) como o pressuposto de eficácia jurídico-real da relação mesma (hipoteca); b) significa só um certo grau de eficácia diante de terceiros. ou, c) finalmente, a publicidade pode ser um fator de proteção de tal grau que pode-se dizer que converte a aparência em realidade, ao ponto que para o que obtém a publicidade adequada se faz verdade o que não era na realidade prática.
5. Assim, a publicidade é um pressuposto da eficácia propriamente “real” e da proteção que, *stricto sensu*, cabe qualificar como típica ou própria das relações jurídico-reais, ou seja, publicidade é uma qualidade dos direitos reais que permite saber ou conhecer sua existência e desde logo, dotando-os da sua eficácia típica.
6. Em sistemas declarativos como o italiano, que proclamam o *solo consensu*, a resposta lógica sobre o papel do registro é aquele em que deve-se admitir o princípio da prevenção, já que segundo o modelo original -o sistema francês- baseia-se no princípio de que a propriedade adquire-se pelo só consentimento (*solo consensu*).
7. Mas, é preciso admitir que dada a hibridez do sistema, não se aplica o princípio de prevenção: *prior tempore, potius iure* pelo qual o primeiro adquirente teria prioridade sobre o segundo adquirente que teria adquirido o direito que pertencia atualmente a outrem. Mas, a lei derroga tal princípio dando preferência a quem registrou primeiro, atribuindo ao registro uma função discriminadora em vários direitos em conflito e concorrentes, ou seja, que o direito real nascido primeiro prevalece sobre o direito real nascido depois, mas, se se trata de vários direitos reais imobiliários –e até mobiliários- em conflito, prevalece o direito cujo título se tornou público primeiro por meio da transcrição ou inscrição, ou o direito ao que corresponde a posse de boa-fé. De um modo geral, nas hipóteses propostas, vale a prioridade (de data) no registro do título, de onde se pode deduzir que o registro é correlativo aos modos e aos títulos de aquisição derivativo-traslativos de direitos subjetivos patrimoniais. E mesmo que as hipóteses tratem de incompatibilidade entre registro de um título de propriedade e

- registro hipotecário; a idéia não muda, prevalece o que primeiro foi registrado, [transcrição ou inscrição no antiga denominação], ou prevalece o registro de um título de data posterior, sobre um título de data anterior não registrado, ou respectivamente, o registro de um título de data posterior, sobre um título de data posterior não registrado. Estas considerações feitas para aquisição de um direito, valem para a constituição e modificação desses direitos.
8. De outro lado, o registro cumpre uma função também em matéria de modos e títulos de aquisição derivativos-constitutivos e de modificações dos títulos de aquisição dos direitos subjetivos-patrimoniais.
 9. No sistema alemão ainda, há de destacar-se que o princípio de inscrição determina dois efeitos: a) um efeito constitutivo e b) um efeito saneador, inexistente no sistema brasileiro, por não ter-se adotado o princípio de fé pública. Pelo constitutivo, segundo a fórmula, difundida entre nós, por Soriano Neto, o efeito é geral e resulta da faculdade de disposição mais (+) a declaração de vontade mais(+) a inscrição (sinal jurídico), dá como resultado(=): efeito jurídico real. Já, o efeito excepcional seria resultado de proteção da fé pública (+) mais a declaração de vontade (+) mais a inscrição (sinal jurídico) (=) igual efeito jurídico-real.
 10. Deste modo, no sistema brasileiro, apenas verifica-se a fórmula geral, segundo a qual o registro é modo de adquirir (efeito constitutivo), mas não sana, nem em relação ao terceiro de boa-fé, o vício do título (efeito saneador). Neste sentido, segue a regra romana da tradição (solene) sem exceções.
 11. Apesar da lacuna do art. 1.227 do Novo ordenamento pátrio (antigo 676), que omite as transferências e gravames dos direitos reais se comparado com o § 873 do BGB, ainda se aprofundam as diferenças muito mais com a omissão que contém o § 877 do BGB, que estende a intransmissibilidade a toda modificação do conteúdo dos direitos reais.
 12. Embora o Projeto de Código Civil tenha persistido na utilização do termo transcrição, no sentido sistêmico que aqui se imprime ao termo, ou seja, adesão a um dos grandes sistemas de transmissão do direito de propriedade em vigor no mundo, o da tradição do direito romano e modernamente o da tradição do direito alemão e, claro, o de transmissão do domínio, o Novo Código a substituiu por registro.
 13. A seguinte característica resulta referência mundial: Os Registros no Brasil, são exercidos em caráter privado por delegação do Poder Público, “dependem de lei o exercício das atividades, a disciplina da responsabilidade civil e criminal dos serventuários, a fiscalização dos seus atos; aplica-se a legislação dos Estados sendo competente a Justiça Estadual em caso de conflitos. O provimento das serventias é feito por concurso público de títulos e documentos, ainda que da União se reconheça a competência legislativa, uma vez manifestada expressamente a ausência de interesse da União na causa, a competência para o processo e julgamento é da justiça estadual.
 14. Constata-se que há necessidade de se estudar os efeitos da globalização, as rápidas mudanças urbanas, as transformações nas comunicações impostas pelos avanços tecnológicos e a incidência do fenômeno nos principais contratos internacionais, e neles sobre as questões atinentes à capacidade das partes, objeto e conclusão ligadas a mais de uma ordem internacional, cria a oportunidade para analisar, questionar, pesquisar, o novo rol do contrato, especialmente daqueles que criam, modificam ou extinguem direitos reais, cuja influência sobre nossa época ainda é a da concepção jurídica que se inicia com

- Savigny. O modelo teórico sobre o qual trabalha, sugerido pela disciplina legal codificada, continua a ser aquele traçado pela Escola das Pandectas. Estudar escolas como a funcionalista que identifica e individualiza nele quatro funções: a agilização do tráfico e do comércio, o papel da vontade das partes, a redistribuição da riqueza e a imputação dos recursos a quem os possa usufruir do modo mais eficiente possível e analisar criticamente a abrangência do contrato internacional [que diz relação aos realizados por particulares (pessoas físicas ou jurídicas)]; os realizados entre um Estado e particulares, submetidos à própria *law of contract*; os assinados entre Estados, nos quais aparecem ligações a diversas ordens jurídicas em que os Estados aceitam, renunciando a sua jurisdição, se submeter a lei estrangeira), indagando as fontes normativas, é de particular relevância para nossa época.
15. Apesar de, ter-se destacado o caráter, se não exclusivo, mas essencialmente processual do registro e levantar-se dúvidas sobre o caráter de ordem pública do instituto, por sustentar interesses privados, há de concluir-se que o registro, dentro do Direito entendido como convivência (o Direito como dado e como construído), cumpre funções ético-políticas enquanto não dá apenas segurança às transações interpessoais mas representa o terceiro nessas relações, em uma tríade, além das partes envolvidas, sob forma de legislação, jurisdição e poder de polícia, a garantia nas relações interpessoais e entre estas com o Estado, por representar a justiça legal entendida como introjeção da lei enquanto relaciona a política e a ética aristotélicas, ou seja, a antiga transcrição, hoje o registro, deve entender-se, em um mundo globalizado e para que possa desenvolver outros papéis, como justiça política enquanto liga o individual e o social, o político, como instrumento de distribuição mais equilibrada da riqueza fundiária e assim caráter substantivo e de ordem pública nas relações privadas.

REFERÊNCIAS

- ALEMANHA. **Lei de Registro Imobiliário da Alemanha**. Diário Oficial de 26-05-1994 in: <http://geodesia.ufsc.br/gbo/index.htm> .. Versão traduzida por DEIMLING, Beatriz Helena. 2003.
- AZEVEDO, Philadelpho. **Registro de Imóveis (Valor da Transcrição)**. 1ª ed. Rio de Janeiro: Livraria Jacintho Editora, 1942.
- CAMBLER, Everaldo Augusto. **Incorporação Imobiliária**, 1ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1993.
- CARVALHO, Afranio de. **Registro de Imóveis**. 4ª ed. 2ª tiragem. Rio de Janeiro: Forense, 1998.
- CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos Comentada**. 12ª ed. atualizada até 15/07/97. São Paulo: Saraiva, 1997.
- _____. **Manual do Registro de Imóveis**. 1ª ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1988.

DINIZ, Maria Helena. **Sistema de Registro de Imóveis**. 1ª, ed. São Paulo: Saraiva, 1992. 3ª ed., aumentada e atualizada. São Paulo: Saraiva, 2000. 4ª ed. Revista, aumentada e atualizada. São Paulo: Saraiva, 2003.

EIRANOVA, Encinas Emílio. **Código Civil Alemán. Comentado. BGB**. 1ª ed. Madrid: Marcial Pons, 1998.

ENNECCERUS, KIPP e WOLFF. **Tratado de Derecho Civil**. Tomo III, 1.º 3ª ed. Barcelona: Bosch, 1971.

GAZZONI, Francesco. **Il Codice Civile. Commentario. La Trascrizione immobiliare**, Tomo primo, Art. 2643-2645, Milano: Giuffrè. 1991.

LÓPES, João Batista. **Condomínio**. 5ª ed. Atualizada e ampliada. São Paulo: RT, 1996.

MARIN PÉREZ, Pascual. **Derecho Civil, vol. III. Derechos Reales y Derecho Registral**. 1ª ed. Madrid: Tecnos, 1984.

OLIVEIRA ASCENSÃO, José de. **Direito Civil. Direitos Reais**. 5ª edic. Revista e ampliada. Coimbra: Editora Coimbra, 1993.

PONTES DE MIRANDA. **Tratado de Direito Privado**. Parte Especial. T. XI, Direito das Coisas: Propriedade. Aquisição da propriedade imobiliária, Rio de Janeiro: Borsoi, 1955. p. 232.

PORTUGAL. **Código do Registro Predial de Portugal** aprovado por D.Lei 224/84 de 06 de Julho de 1984, alterado pelo D.L. 355/85 de 02 de Setembro de 1984.

POVEDA DIAZ, José. **El Registro de la Propiedad Español y las recomendaciones del Banco Mundial** (de 03/05/99), Available: <http://www.registradores.org/banco.htm>

TERRA, Marcelo. [A propósito da Enfitéuse. Trabalho apresetado aos participantes do XXVII Encontro de Vitória. Available: <http://www.anoregsp.org.br/boletimel227a.html> [capturado em 30-08-2000], publicado pelo Boletim Eletrônico IRIB/ANOREG-SP 11/08/2000 - #227.

VALPUESTA FERNANDEZ, Ma. R. “El Derecho Inmobiliario Registral” in LOPEZ Y LOPEZ, Angel M. e MONTES PENADES, Vicente L. **Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral** (Coordenadores), 1a. ed. Valencia: Tirant Lo Blanch, 1994.

URUGUAI. Dirección General de Registros. **Los Registros Públicos en el Uruguay** in: <http://www.dgr.gub.uy/web-esp.html>