

**UNIVERSIDADE DO VALE DO RIO DOS SINOS - UNISINOS
UNIDADE ACADÊMICA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO
NÍVEL DOUTORADO**

MÁRCIA DO AMARAL

**SEGURANÇA JURÍDICA REGISTRAL NO BRASIL:
A Estruturação, a Confiança Sistêmica e o Enfrentamento
dos Desafios da Era Digital**

**SÃO LEOPOLDO, RS
2022**

MÁRCIA DO AMARAL

**SEGURANÇA JURÍDICA REGISTRAL NO BRASIL:
A Estruturação, a Confiança Sistêmica e o Enfrentamento
dos Desafios da Era Digital**

Tese apresentada como requisito parcial
para obtenção do título de Doutora em
Direito, pelo Programa de Pós-Graduação
em Direito da Universidade do Vale do Rio
dos Sinos - UNISINOS

Orientador: Prof. Pós-Doutor Leonel Severo Rocha
Coorientador: Prof. Pós-Doutor Fernando Rister de Sousa Lima
da Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo

São Leopoldo

2022

A485s

Amaral, Márcia do

Segurança jurídica registral no Brasil: a estruturação, a confiança sistêmica e enfrentamento dos desafios da era digital / Márcia do Amaral -- São Leopoldo, RS, 2022.
333 f. ; 30cm.

Tese (Doutorado em Direito) -- Universidade do Vale do Rio dos Sinos, Programa de Pós-Graduação em Direito, 2022.

Orientador: Prof. Pós-Doutor Leonel Severo Rocha;
Coorientador: Prof. Pós-Doutor Fernando Rister de Sousa Lima.


1. Direito imobiliário. 2. Registro de imóveis. 3. Segurança jurídica. 4. Teoria dos sistemas. 5. Blockchain. I. Título. II. Rocha, Leonel Severo. III. Lima, Fernando Rister de Sousa.

CDU 347.235.11

UNIVERSIDADE DO VALE DO RIO DOS SINOS - UNISINOS
UNIDADE ACADÊMICA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO – PPGD
NÍVEL DOUTORADO

A tese intitulada: “SEGURANÇA JURÍDICA REGISTRAL NO BRASIL: A Estruturação, a Confiança Sistêmica e o Enfrentamento dos Desafios da Era Digital”, elaborada pela doutoranda Márcia do Amaral, foi julgada adequada e aprovada por todos os membros da Banca Examinadora para a obtenção do título de DOUTORA EM DIREITO.

São Leopoldo, 22 de abril de 2022.


Prof. Dr. Anderson Vichinkeski Teixeira,
Coordenador do Programa de Pós-Graduação em Direito.

Apresentada à Banca integrada pelos seguintes professores:

Presidente: Dr. Leonel Severo Rocha Participação por Webconferência

Coorientador: Dr. Fernando Rister de Sousa Lima Participação por Webconferência

Membro: Dra. Mônica Vanderleia Alves de Sousa Jardim Participação por Webconferência

Membro: Dr. Celso Fernandes Campilongo Participação por Webconferência

Membro: Dr. Paulo Júnior Trindade dos Santos Participação por Webconferência

Membro: Dra. Raquel von Hohendorff Participação por Webconferência

Dedico este estudo à minha mãe Edite do Amaral, Registradora de Imóveis há cinquenta anos. Sua dedicação profissional diária comprometida com a segurança jurídica dos atos que pratica é fonte de inspiração para o estudo de uma atividade tão injustamente criticada pelo senso comum que desconhece a relevância e a responsabilidade do exercício dessa profissão.

AGRADECIMENTOS

Agradeço à minha família! Aos meus filhos Rodrigo e Rafael e meu esposo Marcelo, pelo apoio, compreensão, paciência e estímulo para o enfrentamento do desafio e conclusão da tese. À minha Mãe, um agradecimento especial, por viabilizar essa pesquisa, não só permitindo que me ausentasse do trabalho para me dedicar aos estudos, como também por disponibilizar a imensa biblioteca, financiar esse projeto e dedicar-se à revisão do texto. Ao meu pai, que mesmo hoje distante, participou da minha formação pessoal, sempre estimulando os estudos e o desenvolvimento profissional. Às minhas irmãs, que cada uma a seu jeito, de alguma forma contribuíram apoiando e incentivando a minha dedicação à academia.

Aos professores orientadores Dr. Leonel Severo Rocha e Dr. Fernando Rister de Sousa Lima, mestres que iluminaram meu caminho indicando e fornecendo material para a pesquisa, ensinaram a observar a realidade de distintas maneiras, sobretudo, pelas lentes sofisticadas de Luhmann. Agradeço pelas palavras de incentivo, tão importantes para o êxito de um trabalho dessa magnitude.

Às amigas conhecidas ou reencontradas na jornada acadêmica como a Júlia Neves, a Ângela Molin e a Raquel von Hohendorff, agradeço por tudo, por ouvir meus lamentos e decepções, pelas palavras de encorajamento nos momentos difíceis, pelo apoio e pelo carinho.

Aos demais professores e funcionários do Programa de Pós-Graduação em Direito da UNISINOS, agradeço o trabalho e disponibilidade com que dividiram momentos de expectativa e realização.

Agradeço ao Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB, instituição que congrega registradores de todo o nosso vasto país, que por décadas atua com foco no aprimoramento da atividade registral mediante a organização de congressos e disponibilização de imenso acervo acadêmico para pesquisa. Quando se pensa em registradores notáveis, é preciso agradecer aos que dedicam sua vida não só ao trabalho mas também à classe como Sérgio Jacomino e Lamava Paiva, os quais não imaginam o quanto sua atuação é importante para trabalhos acadêmicos como este.

Não há como deixar de consignar um agradecimento especial ao Colegio de Registradores de España, à Universidad Autónoma de Madrid e à Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo pela oportunidade de aprofundar os estudos em Direito Registral Imobiliário na Espanha com excelente corpo docente.

Enquanto a segurança conduz à paz, a justiça induz à guerra. Como o valor absoluto da Justiça está fora do alcance da obra normativa do homem, o direito se contenta em implantar a ordem, a segurança, dentro de um norte inspirado em certos padrões extraídos de alguns valores éticos que o anseio de justiça da sociedade consegue ressaltar. O mundo do Direito, portanto, não é o da Justiça (em seu feitiço absoluto). É o da segurança. Sem justiça alguma o Direito – é verdade – encontrará dificuldades para manter seu projeto de pacificação social. Sem segurança, porém, o Direito simplesmente não existe.

(Humberto Theodoro Júnior)

RESUMO

Esta Tese analisa a segurança jurídica outorgada pelo sistema de registro imobiliário brasileiro e como esse sistema está lidando com os desafios impostos pela era tecnológica. Na elaboração da pesquisa recorre-se às proposições da Teoria dos Sistemas descritas por Niklas Luhmann, com especial relevância ao papel desempenhado pela confiança enquanto mecanismo de redução da complexidade, mormente a dimensão sistêmica da confiança, focada na confiança nas instituições. A pesquisa utiliza o método dedutivo sob a perspectiva pragmático-sistêmica, uma estratégia autopoietica de reflexão jurídica sobre as próprias condições de produção de sentido, que implica a observação diferenciada para compreensão do Direito. Partindo de uma breve sinopse histórica sobre a concepção do Estado de Direito e o princípio que lhe é basilar, a segurança jurídica, examinam-se suas dimensões estática e dinâmica. Em busca de subsídios para avaliar a eficácia do sistema registral brasileiro, faz-se uma incursão no direito comparado para examinar as principais características dos dois tipos básicos de sistemas registrais identificados: o Sistema de Registro de Documentos ou de Títulos e o Sistema de Registro de Direitos. Constata-se que o sistema registral brasileiro produz fortes efeitos e atende plenamente às necessidades do mercado imobiliário comunicando informações confiáveis, permite a circulação de imóveis e ativos creditícios. Adota-se no Brasil o Sistema de Registro de Direitos, inspirado no sistema alemão, tem efeito constitutivo do direito real, que somente é publicizado após um filtro de legalidade e validade efetuado pelo registrador, adota-se o fôlio real e uma série de princípios que estruturam o sistema de registro os quais são aplicados com o escopo de alcançar a segurança jurídica no tráfico imobiliário. Na sequência, noticiam-se alguns dos desafios da era digital, os avanços da atividade registral em oferecer uma gama de serviços com acesso pela via digital e o SREI - Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis que está na iminência de operar. Examina-se a tecnologia Blockchain e as experiências com tal tecnologia empregada em sistemas de registro imobiliário em alguns países, além de uma breve apreciação crítica da denominada “propriedade digital”.

Palavras-chave: segurança jurídica; direito registral imobiliário; teoria dos sistemas; confiança; blockchain.

ABSTRACT

This Thesis analyzes the legal security granted by the Brazilian real estate registration system and how this system is dealing with the challenges imposed by the technological age. In the elaboration of the research, the propositions of Systems Theory described by Niklas Luhmann are used, with special relevance to the role played by trust as a mechanism for reducing complexity, especially the systemic dimension of trust, focused on trust in institutions. The research uses the deductive method under the pragmatic-systemic perspective, an autopoietic strategy of legal reflection on the very conditions of meaning production, which implies differentiated observation for understanding the Law. Starting from a brief historical synopsis about the concept of the Rule of Law and the principle that is fundamental to it, legal security, its static and dynamic dimensions are examined. In search of subsidies to evaluate the effectiveness of the Brazilian Land Registry System, an incursion into comparative law is made to examine the main characteristics of the two basic types of registry systems identified: the Deeds or Title Register System and the Register of Rights System. It appears that the Brazilian registry system produces strong effects and fully meets the needs of the real estate market by communicating reliable information, allowing the circulation of properties and credit assets. The Registers of Rights System is adopted in Brazil, inspired by the German system, it has a constitutive effect of the real right, which is only publicized after a legality and validity filter performed by the registrar, the real folio is adopted and a series of principles that structure the registration system which are applied with the aim of achieving legal security in real estate traffic. In the sequence, some of the challenges of the digital age are reported, the advances of the registry activity in offering a range of services with access by digital means and the SREI - Electronic Property Registration System that is about to operate. Blockchain technology and experiences with such technology used in real estate register systems in some countries are examined, as well as a brief critical appraisal of the so-called “digital property”.

Keywords: legal security; property registry; systems theory; trust; blockchain.

RESUMEN

Esta Tesis analiza la seguridad jurídica otorgada por el sistema de registro inmobiliario brasileño y cómo este sistema está lidiando con los desafíos impuestos por la era tecnológica. En la elaboración de la investigación se utilizan las proposiciones de la Teoría de Sistemas descritas por Niklas Luhmann, con especial relevancia en el papel que desempeña la confianza como mecanismo de reducción de la complejidad, en especial la dimensión sistémica de la confianza, enfocada en la confianza en las instituciones. La investigación utiliza el método deductivo bajo la perspectiva pragmático-sistémica, una estrategia autopoietica de reflexión jurídica sobre las condiciones mismas de producción de sentido, lo que implica la observación diferenciada para la comprensión del Derecho. A partir de una breve sinopsis histórica sobre el concepto de Estado de Derecho y el principio que le es fundamental, se examina la seguridad jurídica, en sus dimensiones estática y dinámica. En busca de subsidios para evaluar la eficacia del sistema registral brasileño, se incursiona en el derecho comparado para examinar las principales características de los dos tipos básicos de sistemas registrales identificados: el Sistema de Registro de Documentos o Títulos y el Sistema de Registro de Derechos. Se verifica que el sistema de registro brasileño produce efectos fuertes y satisface plenamente las necesidades del mercado inmobiliario al comunicar información confiable, permitiendo la circulación de propiedades y activos de crédito. Se adopta en Brasil el Sistema de Registro de Derechos, inspirado en el sistema alemán, tiene efecto constitutivo del derecho real, que sólo se hace público después de un filtro de legalidad y validez realizado por el registrador, se adopta el folio real y una serie de principios que estructuran el sistema registral que se aplican con el fin de lograr la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. En la secuencia, se relatan algunos de los desafíos de la era digital, los avances de la actividad registral en la oferta de una gama de servicios con acceso por medios digitales y el SREI - Sistema de Registro Electrónico de la Propiedad que está por operar. Se examina la tecnología de la cadena de bloques y las experiencias con dicha tecnología utilizada en los sistemas de registro inmobiliario en algunos países, así como una breve valoración crítica de la denominada "propiedad digital".

Palabras clave: seguridad jurídica; registro de la propiedad; teoría de sistemas; confianza; cadena de bloques.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Quadro comparativo relativo aos efeitos (constitutivo ou declarativo) ...	138
Figura 2 – Quadro comparativo dos sistemas registrais	186
Figura 3 – Esquema de hierarquia dos princípios	193
Figura 4 – Resultado da pesquisa Datafolha sobre confiança nas instituições	232
Figura 5 – Fluxograma da digitalização da propriedade	290
Figura 6 – Fluxograma da extinção da propriedade digital	290

LISTA DE SIGLAS

ANOREG	Associação dos Notário e Registradores do Brasil
ARISP	Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch (Código Civil Alemão)
CC	Código Civil Brasileiro
CCIR	Certificado de Cadastro de Imóvel Rural
CNJ	Conselho Nacional de Justiça
COAF	Conselho de Controle de Atividades Financeiras
CRI-RS	Central de Registro de Imóveis do Rio Grande do Sul
DLT	Distributed Ledgers Technology (Tecnologia de registro distribuído)
ERLA	European Land Registry Association
IMOLA	Interoperability Model for Land Registers
INCRA	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
IRIB	Instituto de Registro Imobiliário do Brasil
LRP	Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973)
NFT	Non-Fungible Token (Token infungível)
ONR	Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
SAEC	Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
SREI	Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
STF	Supremo Tribunal Federal
STJ	Superior Tribunal de Justiça

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	13
2 O INSTITUTO DA SEGURANÇA JURÍDICA	25
2.1 BREVES CONSIDERAÇÕES SOBRE SEGURANÇA	25
2.2 PERSPECTIVA HISTÓRICA E FUNDAMENTOS DA SEGURANÇA JURÍDICA	28
2.3 A CONFIANÇA NA TEORIA DOS SISTEMAS	54
2.4 A CONFIANÇA COMO ELEMENTO REDUTOR DA COMPLEXIDADE	72
3 A SEGURANÇA JURÍDICA REGISTRAL	97
3.1 SEGURANÇA JURÍDICA ESTÁTICA E DINÂMICA.....	107
3.2 OS SISTEMAS REGISTRALIS DO MUNDO OCIDENTAL	114
3.2.1 Registro de Documentos	116
3.2.1.1 Sistema Francês	119
3.2.1.2 Sistema Italiano	122
3.2.1.3 Sistema Norte Americano.....	124
3.2.2 Registro de Direitos	135
3.2.2.1 Sistema Alemão	139
3.2.2.2 Sistema Australiano – Registro Torrens	146
3.2.2.3 Sistema do Reino Unido.....	152
3.2.2.4 Sistema Espanhol.....	153
3.2.2.4 Sistema Português	161
3.2.2.5 Sistema Brasileiro	167
4 EFICÁCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO	183
4.1 SISTEMA DE PRINCÍPIOS REGISTRALIS	186
4.2 LEGISLAÇÕES QUE INTEGRAM O SISTEMA REGISTRAL BRASILEIRO:....	216
4.2.1 Que fortalecem o sistema	218
4.2.2 Que fragilizam o sistema	224
4.3 A CONFIANÇA NA INFORMAÇÃO COMUNICADA PELO REGISTRO IMOBILIÁRIO	229
5 OS DESAFIOS DA ERA DIGITAL	237
5.1 SREI – SISTEMA DE REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS.....	242
5.2 SINTER – SISTEMA NACIONAL DE GESTÃO DE INFORMAÇÕES TERRITORIAIS	254

5.3 A TECNOLOGIA BLOCKCHAIN PODERIA SUBSTITUIR A FÉ PÚBLICA DA INSTITUIÇÃO REGISTRAL IMOBILIÁRIA?	257
5.3.1 Será mesmo confiável esse “protocolo de confiança” do Blockchain? .	270
5.3.2 Como essa tecnologia está sendo utilizada para registro de terras em outros países	279
5.4. TOKENIZAÇÃO - “PROPRIEDADE DIGITAL”?	284
6 CONCLUSÃO	295
REFERÊNCIAS.....	305

1 INTRODUÇÃO

O escopo da presente pesquisa é analisar a segurança jurídica outorgada pelo sistema de registro imobiliário brasileiro. Em prol dessa tarefa, buscou-se subsídios nos aportes teóricos da sociologia do direito, em especial a teoria sistêmica de Niklas Luhmann o qual examinou detalhadamente o papel da confiança na sociedade.

A propriedade é um direito fundamental assegurado constitucionalmente. O surgimento da propriedade como direito a ser protegido coincide com a positivação das liberdades e o surgimento do Estado de Direito. A propriedade consiste na titularidade do bem, que pode ser conceituada como “uma relação jurídica complexa entre o titular do bem e a coletividade de pessoas.”¹ Narra Luhmann que durante muito tempo a propriedade era concebida como posse, mais tarde surge a diferenciação entre os dois conceitos, resultado de uma construção puramente jurídica para proteger as relações que se encontram detrás das relações de posse e que merecem proteção. Nesse momento surgem os títulos de propriedade e a possibilidade de relações contratuais, especialmente, de crédito. É interessante notar que “não se é proprietário unicamente com relação a quem venha a perturbar a ordem, mas em relação a qualquer pessoa que seja parte do sistema do direito e que esteja obrigada a respeitar a propriedade”². Advindo daí a universalidade segundo a qual, em relação a essa propriedade, todos os demais são não proprietários.

Em vista dessa relação complexa entre o proprietário e a coletividade, desponta o registro imobiliário como o repositório confiável das titularidades sobre a propriedade e dos atos e negócios a ela relacionados, dando publicidade à situação jurídica dos bens imóveis propicia que se alcance a segurança jurídica. Daí resulta não só a função jurídica da publicidade registral, assim como suas funções econômicas e sociais. Por consequência o sistema registral imobiliário presta relevantes serviços à sociedade tutelando e viabilizando a segurança jurídica nas transações imobiliárias.

¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 13. ed. rev., ampl., e atual. Salvador: Ed. JusPodvim, 2017, p. 266.

² LUHMANN, Niklas. **O Direito da Sociedade**. Tradução de Saulo Krieger. Tradução das citações em latim Alexandre Agnolon. São Paulo: Martins Fontes, 2016, p. 355-356.

Na investigação realizada, observam-se alguns aspectos históricos da evolução da sociedade, como o fato de a Revolução Francesa constituir-se num marco para a conquista dos ideais de liberdade, igualdade e fraternidade, remodelando também o conceito de propriedade privada, suas ideias se espalharam pelo mundo culminando na organização de nações democraticamente constituídas.

Cada país desenvolveu a sua sistemática de organização e garantia do direito de propriedade, lastreada em leis e sustentada pelo suporte em papel, mediante a utilização de livros, fichas e documentos impressos que certificam os direitos ali registrados. Nos últimos séculos assim funcionou.

Porém, o final do século XX trouxe avanços tecnológicos que ocasionaram uma transformação digital na sociedade. Com abrangência muito mais alargada do que a esfera política, na era do mundo digital, as alterações atingem a própria sociedade, em escala global, a metamorfose do mundo³ se torna evidente.

Nesse novo contexto global, as ferramentas de informática, a internet, a digitalização, o georreferenciamento, a inteligência artificial, as redes *Blockchains*, os *smart contracts* e todas as novidades tecnológicas disponibilizadas estão provocando mudanças também na ciência jurídica. As estruturas sociais e legais vigentes não dão conta das possibilidades que se apresentam nessa nova realidade.

Como essa diversidade de tecnologias pode afetar a atividade registral?

Seria o fim da fé pública registral que até hoje garantiu a segurança jurídica nas relações no mercado imobiliário?

Seria esta quarta onda de transformação da atividade registral⁴ o derradeiro fim de uma atividade secular?

Partindo de questionamentos como esses, surgiram as reflexões acerca do tema advindas do exercício profissional da autora e que despertaram o interesse em

³ Definição cunhada por Zygmunt Bauman para a nossa nova realidade. BAUMAN, Zygmunt. **A metamorfose do Mundo**: novos conceitos para uma nova realidade. Tradução de Maria Luiza X. de A. Borges. Revisão técnica de Maria Cláudia Coelho. 1.ed. Rio de Janeiro: Zahar, 2018, 279 p.

⁴ “A primeira onda registral é representada pela manuscrição – inscrição em meios perenes, reprodução apógrafa, públicas-formas etc. A segunda é representada pela mecanização e por seus desdobramentos em processos eletromecânicos como máquinas de escrever, tipos móveis, copiadoras e sistemas de reprografia etc. A terceira onda se relaciona com a informatização dos cartórios, com a introdução de técnicas de processamento de dados, uso de *mainframe*, depois microcomputadores etc. Estamos agora no limiar da quarta geração – cartórios 4.0 – em que o fator determinante é a existência de redes e meios eletrônicos que promovem a extrapolação dos limites físicos das serventias e inauguram uma nova forma de relacionamento entre os cartórios e os destinatários de seus serviços – estado, mercado, sociedade.” JACOMINO, Sérgio. Certidões Eletrônicas. *In*: OBSERVATÓRIO DO REGISTRO: informação e sentido. São Paulo, 19 set. 2020. Disponível em: <https://cartorios.org/2020/09/19/certidoes-eletronicas/>. Acesso em 28 jan. 2022.

desenvolver uma pesquisa aprofundada sobre a segurança jurídica no sistema registral imobiliário e o papel da confiança na informação comunicada pela instituição, especialmente, ante o panorama que se apresenta com o ingresso da atividade na era da tecnologia digital.

A rotina cartorária que se resumia a leis, papéis, carimbos e arquivamento de documentos para publicidade plena dos atos registrados, muitas vezes associado à ideia de burocracia, vê-se confrontada pela era tecnológica. Vivemos no tempo do mundo digital, hoje, qualquer instituição que presta serviços necessariamente fala com o público através de uma plataforma digital. A comunicação é instantânea, as permanentes transformações da “sociedade da informação”⁵ impõem um novo paradigma técnico-econômico, o mundo está predominantemente digital, girando em torno da internet, a tecnologia avança e traz consigo o desafio da atualização e mudança na forma de executar as tarefas cotidianas. A atividade registral, assim como a notarial, não estão alheias a essas transformações.

Nessa pesquisa, investiga-se como o sistema registral imobiliário está lidando com os desafios impostos pelas leis que determinam a atualização tecnológica da atividade e a migração para o registro em formato digital⁶, bem como o impacto dessas mudanças na segurança jurídica e na confiança nas informações comunicadas à sociedade.

Justifica-se a importância da pesquisa no fato de que a nova realidade “traz transformações em vários segmentos da sociedade – não apenas transformações tecnológicas, mas mudanças de conceitos, métodos de trabalho e estruturas”⁷. A dinâmica da era da informação confronta também o Direito que acaba por ser influenciado por essa nova realidade exigindo mudanças profundas na forma como é exercido e pensado.

A instituição registral imobiliária desempenha importante função no desenvolvimento financeiro de um país, assim como em sua credibilidade a nível

⁵ WERTHEIN, Jorge. A sociedade da informação e seus desafios. **Scientific Electronic Library Online**, São Paulo, v. 29, n. 2, p. 71-77, maio/ago. 2000. Disponível em: <http://www.scielo.br/pdf/ci/v29n2/a09v29n2.pdf>. Acesso em: 20 Jun. 2019.

⁶ Lei 11.977/2009, art. 37 (cria o Sistema de Registro Eletrônico - SREI); Lei 13.465/2017, art. 76 (concede ao Operador Nacional do Registro de Imóveis Eletrônico - ONR a competência para implantar e operar o SREI); Decreto 8.764/2016 (cria o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais – SINTER); Provimento 74/2018 do CNJ (dispõe sobre padrões mínimos de tecnologia da informação para a segurança, integridade e disponibilidade de dados para a continuidade da atividade pelos serviços notariais e de registro).

⁷ PINHEIRO, Patrícia Peck. **Direito Digital**. 6.ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 47.

internacional. Tal fato decorre da atuação do registro de imóveis para a garantia da segurança jurídica nas relações negociais do tráfico⁸ imobiliário e seus créditos, fatos que são suficientemente caracterizadores da extrema relevância do tema.

Não por acaso, a temática a respeito da segurança jurídica registral e como o uso da tecnologia *Blockchain* afeta a instituição do registro imobiliário foram temas debatidos em todos os eventos internacionais dos quais essa pesquisadora participou (Colômbia, Berkeley, Madri e Coimbra). Não há dúvida de que a comunicação da informação mediante a tecnologia computacional impõe modificações ao sistema até então vigente. O sistema registral, por mais tradicional e sólido que seja, não está imune às modificações impostas pela nova era em que vivemos, mutações em vários segmentos da sociedade, não apenas transformações tecnológicas, mas mudanças de conceitos, métodos de trabalho e estruturas⁹.

Enquanto outros estudiosos brasileiros se dedicam às questões práticas relativas à implementação de algumas novidades legislativas como usucapião extrajudicial¹⁰, Reurb¹¹, direito de laje¹², condomínio de lotes¹³ e multipropriedade¹⁴, pareceu ser mais relevante fazer uma análise aprofundada daquilo que está na base do Sistema Registral Imobiliário, a confiança.

⁸ Utiliza-se nesse texto a expressão “tráfico imobiliário” para expressar as relações ou transações relativas aos imóveis por ser o termo mais adequado no sentido econômico de mercancia, a fim de diferenciar-se da palavra “tráfego” que, apesar da mesma origem etimológica, é empregada tecnicamente nas questões relativas ao trânsito e transporte ou a circulação de informações na web. SILVA, De Plácido e. **Vocabulário Jurídico**. Atualização de Nagib Slaibi Filho e Priscila Pereira Vasques Gomes. 32.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p.1427.

⁹ PINHEIRO, Patrícia Peck. **Direito Digital**. 6.ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 47.

¹⁰ A Lei 13.105/2015 introduziu o Art. 216-A da Lei 6.015/73.

¹¹ Procedimento de regularização fundiária urbana detalhado pela Lei 13.465/17. BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n^{os} 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis n^{os} 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em 12 mai. 2019.

¹² A Lei 13.465/17 introduziu o Art. 1.510-A e segs. no Código Civil.

¹³ A Lei 13.465/17 introduziu o Art. 1.358-A no Código Civil.

¹⁴ A Lei 13.777/18 introduziu o Art. 1.358-B no Código Civil.

A confiança na informação comunicada pelo Sistema Registral Imobiliário, aqui explorada sob a perspectiva sistêmica, está relacionada à confiança institucional do mister e não àquela de caráter individual relativa à pessoa que firma a certificação. A certificação relativa à propriedade que é expedida pelo registrador desempenha notável função no mercado imobiliário o qual, por sua vez, representa importante papel no sistema econômico de uma nação.

Em vista disso, o problema de pesquisa que a presente tese investiga pode ser apresentado nos seguintes termos: qual o papel da confiança nas informações inseridas no sistema registral e a sua relação com a segurança jurídica nas transações imobiliárias e como ficam esses conceitos frente à modernização da atividade com as transformações impostas pela era do mundo digital?

Para o desenvolvimento dessa análise, buscam-se subsídios nas proposições descritas por Luhmann, dentre elas, interessa-nos aprofundar o estudo sobre o papel da confiança. Para Luhmann a “confiança é um mecanismo de redução da complexidade que aumenta a capacidade do sistema de atuar coerentemente em um entorno ainda mais complexo”. Por conseguinte, a confiança amplia “as possibilidades de ação no presente, orientando para um futuro que – ainda que permaneça incerto – torne-se confiável”.¹⁵ Tal conjuntura somente torna-se possível porque “o Direito trata da estabilização das expectativas”.¹⁶

Partindo de tais premissas, de grande utilidade são as ideias desenvolvidas por Campilongo¹⁷, que ao tratar do tema explica que a “confiança é valor de base”, pois, constitui-se de construção do presente que opera como base para relações sociais futuras. Partindo da metáfora do “trampolim para o salto na incerteza”¹⁸ utilizada por Luhmann para desvendar o papel da confiança, o autor elucida “com base na confiança, é desse trampolim que se observa, controla, limita, regula, escolhe, estrutura, descarta e implementa as possibilidades do salto.”¹⁹ Assim, o

¹⁵ MANSILA, Darío Rodríguez. In: LUHMANN, Niklas. **Confianza**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p. XXIII.

¹⁶ DE GIORGI, Raffaele. The sociological investigation of law in systems theory. In: CAMPILONGO, Celso Fernandes; AMATO, Lucas Fucci; BARROS, Marco Antônio Loschiavo Leme de (ed.). **Luhmann and Socio-Legal Research: an empirical agenda for Social Systems Theory**. New York, NY: Routledge Taylor & Francis Group, 2021, p. 18.

¹⁷ CAMPILONGO, Celso Fernandes. **Função social do notariado: eficiência, confiança e imparcialidade**. São Paulo: Saraiva, 2014, p.98.

¹⁸ LUHMANN, Niklas. **Confianza**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p. 55.

¹⁹ CAMPILONGO, Celso Fernandes. **Função social do notariado: eficiência, confiança e imparcialidade**. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 98-99.

sentido da confiança é sintetizado pela confiança nos mecanismos que induzem confiança como o sistema registral imobiliário, em que a confiança ativada pela fé pública da informação comunicada pelo registrador permite a redução da complexidade presente nas negociações que envolvem o direito de propriedade e o tráfico imobiliário.

Logo, interessa para esta pesquisa, a dimensão sistêmica da confiança²⁰, que transcende aspectos psíquicos e relações individuais para focar a confiança nas organizações e sua relação com a segurança jurídica.

Partindo desse cenário, a hipótese desta tese apresenta os seguintes contornos: a confiança na informação expedida pelo sistema registral relaciona-se com a confiança na instituição e gera a segurança jurídica necessária para manutenção da estabilidade no tráfico imobiliário e garantia de harmonia nas relações jurídicas. Assim, a modernização da atividade, mediante a absorção de novas tecnologias, deve conservar essas características.

O objetivo geral envolve aprofundar a temática relativa à confiança no sistema registral brasileiro, partindo da origem histórica da instituição, observando o momento atual e as possibilidades que se apresentam para o futuro, especialmente, em razão da era digital em que vivemos e o confronto com as novas tecnologias.

Em contrapartida, os objetivos específicos são: a) analisar o instituto da segurança jurídica e sua relação com a confiança sob a ótica da Teoria dos Sistemas; b) examinar a segurança jurídica registral e explorando seus aspectos estático e dinâmico, averiguar sua capacidade de reduzir a complexidade; c) demonstrar a eficácia do sistema de registro imobiliário brasileiro, o papel dos princípios na estabilização do sistema e como ele é afetado pelas legislações editadas; d) expor alguns dos desafios que afloram da aplicação das novas tecnologias sobre o sistema registral e seus reflexos na segurança jurídica. Ao observar alguns dos novos sistemas implantados, avaliar a possibilidade da tecnologia Blockchain substituir a fé pública registral ao examinar o que é o “protocolo de confiança” que justifica a tecnologia e como está sendo utilizada para a

²⁰ ROCHA, Leonel Severo; MENNA BARRETO, Ricardo de Macedo. Confiança, Virtude e Perdão como Fontes do Direito. **Revista Estudos legislativos**, Assembleia Legislativa do Estado do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, n. 4, p. 1-15, nov. 2010. Disponível em: http://submissoes.al.rs.gov.br/index.php/estudos_legislativos/article/view/39/37. Acesso em 02 mar. 2021

finalidade de registro de terras em outros países, além de uma apresentação crítica da figura nomeada como “propriedade digital”.

O desenvolvimento da pesquisa fundamentado na matriz epistemológica baseia-se na *Teoria dos Sistemas Sociais Autopoiéticos* de Niklas Luhmann com sua compreensão a partir dos estudos da corrente pragmático-sistêmica de Leonel Severo Rocha²¹ e da sociologia jurídica desenvolvida por Fernando Rister de Sousa Lima²². A Teoria dos Sistemas de Luhmann tem proporcionado a configuração de um novo estilo científico com maior aptidão para a compreensão das sociedades complexas nas quais vivemos hoje.²³

A investigação sociológica alarga as perspectivas porque uma observação sociológica do direito permite descrever os complexos caminhos pelos quais o ordenamento jurídico é capaz de produzir identidade e diferença. E o faz, por meio da ativação de sua memória, uma vez que o ordenamento jurídico estabelece todos os acontecimentos do presente pelo filtro de seu passado. Em outras palavras, a observação sociológica possibilita o reconhecimento das transformações do direito, como evoluiu de si mesmo e consegue alcançar estabilidade a partir da contingência.²⁴

A pesquisa é desenvolvida mediante a utilização do método dedutivo sob o olhar sistêmico-construtivista o qual considera a realidade como uma construção de um observador, analisando todas as peculiaridades implicadas na observação. Tal perspectiva parte de uma observação complexa de segunda ordem, pressupondo reflexões que são estabelecidas a partir de um conjunto de categorias teóricas, inerentes à Matriz Pragmático-Sistêmica²⁵ que preservam uma coerência teórica autorreferencial.

²¹ ROCHA, Leonel Severo. Teoria dos Sistemas Sociais Autopoiéticos: perspectivas de uma Matriz Jurídica Contemporânea. *In*: ROCHA, Leonel Severo (org.). **Paradoxos da auto-observação: percursos da teoria jurídica contemporânea**. 2. ed. ver. e atual. Ijuí: Unijuí, 2013, p. 329-355.

²² LIMA, Fernando Rister de Souza. **Sociologia do Direito: o direito e o processo à luz da teoria dos sistemas de Niklas Luhmann**. 2.ed. Curitiba: Juruá, 2012.

²³ ROCHA, Leonel Severo; SCHWARTZ, Germano; CLAM, Jean. **Introdução à Teoria do Sistema Autopoiético do Direito**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2005, 163 p.

²⁴ DE GIORGI, Raffaele. The sociological investigation of law in systems theory. *In*: CAMPILONGO, Celso Fernandes; AMATO, Lucas Fucci; BARROS, Marco Antônio Loschiavo Leme de (ed.). **Luhmann and Socio-Legal Research: an empirical agenda for Social Systems Theory**. New York, NY: Routledge Taylor & Francis Group, 2021, p. 19.

²⁵ “É a perspectiva da Matriz Pragmático-Sistêmica, que nos permite a incursão da Teoria dos Sistemas Sociais de Niklas Luhmann, assim como, na obra de outros autores que compartilham da mesma perspectiva e consideram em suas reflexões categorias como paradoxo, complexidade, contingência e policontextualidade”. ROCHA, Leonel Severo. **Epistemologia jurídica e democracia**. 2.ed. São Leopoldo: Unisinos, 2003, p. 100.

Tal método está relacionado a uma estratégia autopoética de reflexão jurídica sobre as próprias condições de produção de sentido, assim como as possibilidades de compreensão das múltiplas dinâmicas comunicativas diferenciadas em um ambiente complexo, como é o gerado pela invasão da tecnologia computacional, a Blockchain, em instituições tradicionais do Direito, o sistema registral imobiliário.

A matriz pragmático-sistêmica se apresenta nessa reflexão como uma das alternativas epistemológicas mais adequadas para que o Direito elabore uma construção da realidade compatível com a complexidade do ambiente social contemporâneo. É um referencial teórico formado a partir de um ambiente com alto potencial para estruturar a complexidade em contornos jurídicos, de forma a evitar simplificações atrofiadas ou obsoletas.²⁶

Essa abordagem implica uma perspectiva diferenciada de compreensão do Direito enquanto sistema social autopoietico, o qual contém operações comunicativas, desenvolvidas por meio de processos de tomada de decisões elaborados no interior de certa organização jurídica. Um sistema que se constitui como uma parcela do ambiente da sociedade, também compreendida aqui como um sistema autopoietico.²⁷

Considera-se adequada a perspectiva metodológica construtivista para o desenvolvimento da ideia desta tese porque, segundo ensina Luhmann²⁸, ela permite um aprimoramento da observação jurídica que vai além da descrição correta da realidade, trata-se de uma forma refinada de produção e processamento de informações internas ao sistema.

No que diz respeito às técnicas de pesquisa, foram utilizados o estudo comparado e a pesquisa bibliográfica mediante a consulta de doutrina brasileira e estrangeira, além da pesquisa jurisprudencial relativa a casos. Importa mencionar nesse tópico, que no curso desta pesquisa, iniciada em 2018, a fim de angariar

²⁶ ROCHA, Leonel Severo. FLORES, Luís Gustavo Gomes. **Resiliência do Direito**. 1.ed. Curitiba: Editora Prismas, 2016, p. 22-23.

²⁷ ROCHA, Leonel Severo. FLORES, Luís Gustavo Gomes. **Resiliência do Direito**. 1.ed. Curitiba: Editora Prismas, 2016, p. 20.

²⁸ “Observada desde la posición constructivista, la función de la metodología no consiste únicamente en asegurar una descripción correcta (no errónea) de la realidad. Mas bien se trata de formas refinadas de producción y tratamiento de la información internas al sistema. Esto quiere decir: los métodos permiten a la investigación científica sorprenderse a si misma. Para eso se vuelve imprescindible interrumpir el continuo inmediato de realidad y conocimiento del cual proviene la sociedad.” LUHMANN, Niklas. **La sociedad de la sociedad**. Tradução de Javier Torres Nafarrate. México: Ed. Herder/Universidad Iberoamericana, 2006, p. 22.

subsídios, esta pesquisadora participou de eventos e cursos internacionais relacionados à temática sob estudo, sendo conveniente destacar:

Em maio de 2018, a participação no *XXI Congreso Mundial de Derecho Registral*, realizado em Cartagena de Índias na Colômbia, promovido pelo IPRA-CINDER - International Property Registries Association - Centro Internacional de Derecho Registral, uma organização internacional que reúne acadêmicos e profissionais relacionados com o Direito Imobiliário Internacional de mais de cinquenta países e tem por objetivo promover e difundir o estudo de temas relacionados aos sistemas de registro imobiliário. Um dos temas centrais do evento foi: “*Las nuevas tecnologías y la reforma de los registros de la propiedad. (Blockchain y registro de la propiedad)*”.

Em julho de 2018 o curso intitulado “*Blockchain for Lawyers*” em Berkeley, na University of California, Estado Unidos, no qual foram estudados os fundamentos do Blockchain e suas possibilidades de aplicação.

Em outubro de 2018 a especial participação no “*XVIII Curso Anual de Derecho Registral Inmobiliario*”, na Universidad Autónoma de Madrid, Espanha, que em conjunto com o *Colegio de Registradores la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España*, promovem anualmente um curso intensivo para aprofundar os conhecimentos dos profissionais ibero-americanos que atuam na área do registro imobiliário.

E, em março de 2019, a assistência ao evento “*Registros Públicos e as Novas Tecnologias da Informação e Comunicação*” promovido pelo CENoR – Centro de Estudos Notariais e Registrais na Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Portugal, no qual importantes doutrinadores expuseram e debateram temas como: *smart contract*, *Blockchain* e segurança tecnológica e jurídica.

A pesquisa realizou-se mediante investigação teórica-empírica, conduzida pelo processo dedutivo. Centrou-se a coleta de dados em abreviado panorama histórico e no estudo comparado mediante a pesquisa de sistemas registrais de outros países, por meio de fontes e consulta de doutrina brasileira e estrangeira, estabelecendo-se a correlação com a realidade para obtenção de conclusões que justifiquem sua compatibilidade com o Direito brasileiro.

No que diz respeito ao método de abordagem empregado na produção desta tese orientado pela perspectiva da matriz pragmático-sistêmica que se apoia nas concepções de Niklas Luhmann. Parte-se da definição de Direito como “uma

estrutura de generalização congruente em três níveis: temporal (norma), social (institucionalização) e prático ou objetivo (núcleo significativo)” porque num mundo complexo e contingente, o comportamento social requer reduções que possibilitem orientar as decisões a partir das expectativas graduadas pelas próprias expectativas. Dessa forma, na dimensão temporal, atuará a normatização para estabilizar as expectativas contra frustrações; na dimensão social, as expectativas serão institucionalizadas; e na dimensão prática, será pela definição de um sentido que a expectativa pode ser estabilizada. Assim, o Direito constitui-se num alívio para as expectativas e sua função reside na eficiência seletiva que possibilita.²⁹

A técnica de pesquisa do presente projeto foi desenvolvida a partir da pesquisa bibliográfica que, por sua vez, consiste na coleta de conteúdos e dados para análise documental realizada a partir de várias fontes (primárias e secundárias) tais como normas constitucionais, leis ordinárias, jurisprudência, periódicos especializados, livros, artigos e diversas fontes nacionais e internacionais do direito, inclusive os disponibilizados em meio eletrônico.

Esta Tese de Doutorado está inserida na Linha da Pesquisa 2 “Sociedade, Novos Direitos e Transnacionalização”, cujo objetivo é investigar as transformações ocorridas no Direito, incrementadas pelas mudanças nas estruturas institucionais contemporâneas, bem como o surgimento de novos direitos e do influxo do fenômeno da globalização. Abordando como estas transformações que incrementam a complexidade social impõem aos juristas a necessidade de reflexões relativas às formas de institucionalização. Do mesmo modo, tratam-se de direitos exsurgentes, em especial os direitos e deveres gerados pelas novas tecnologias.

Na elaboração da tese os temas foram divididos de forma a apresentar algumas concepções fundamentais sobre a segurança jurídica como um princípio basilar do Estado de Direito, para no curso do trabalho restringir e viabilizar a avaliação da segurança jurídica no âmbito do sistema registral imobiliário.

Primeiramente, são apresentadas breves considerações numa perspectiva histórica a respeito do instituto da segurança jurídica, para na sequência, empreender uma abordagem de como esta se relaciona com a confiança,

²⁹ ROCHA, Leonel Severo. Da epistemologia jurídica normativista ao construtivismo sistêmico II. *In*: STRECK, Lenio Luiz; ROCHA, Leonel Severo; ENGELMANN, Wilson (Org.). **Constituição, sistemas sociais e hermenêutica**: anuário do programa de Pós-graduação em Direito da UNISINOS: mestrado e doutorado: n. 11. Porto Alegre: Livraria do Advogado; São Leopoldo: UNISINOS, 2014, p. 169-197, na p. 185.

especialmente, a confiança na perspectiva da sociologia do direito com os aportes teóricos de Luhmann.

No capítulo seguinte a segurança jurídica registral é esmiuçada em suas perspectivas estática e dinâmica. São analisados os dois sistemas registrais mais utilizados, Registro de Documentos e Registro de Direitos, com suas variantes conforme o regramento adotado pelos nove países escolhidos para observação.

Para então, no quarto capítulo, empreender um diagnóstico quanto à eficácia do nosso sistema registral. Para tanto, examinam-se os princípios que lhe dão suporte, os impactos das legislações esparsas que acabam por fortalecer ou fragilizar o sistema, para rematar destaca-se o valor da confiança na informação comunicada pelo registro imobiliário como mecanismo redutor da complexidade na sociedade.

No quinto e último capítulo, noticiam-se os desafios da era digital, os avanços da atividade registral em oferecer uma gama de serviços que tem acesso pela via digital, a premente implantação do SREI - Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis, as experiências com a tecnologia Blockchain e seu “protocolo de confiança”, a utilização da tecnologia Blockchain em sistemas de registro imobiliário de outros países, além de uma breve apresentação crítica da nomeada “propriedade digital”.

A investigação desenvolvida nesta pesquisa apresenta argumentos que confirmam a importância da instituição representada pelo Registro de Imóveis como produtor de confiança no sistema. Dado que é a partir da informação dotada de fé pública e presunção de veracidade, que se viabiliza a circulação de bens imóveis e ativos creditórios, garantindo a segurança jurídica para a fluidez do tráfico imobiliário. Destacando-se a notável função desempenhada pelo sistema registral de um país mediante o estudo comparado, bem como demonstrando a eficiência do sistema adotado no Brasil, a presente tese dedica-se a disseminar o conhecimento sobre a profissão exercida pelo registrador imobiliário, injustamente criticada pelo senso comum apedeuta.

Outra constatação que se aspira divulgar diz respeito à propalada utilização da tecnologia Blockchain, que numa implantação em rede aberta, como as que dão suporte às criptomoedas, não se presta a substituir o sistema registral vigente por vários argumentos e até porque sua imutabilidade é questionável. Especialmente, porque nosso país é adepto do Sistema de Registro de Direitos, no qual, a partir da

qualificação efetuada pelo registrador, é feito um filtro de ingresso que impede o registro de título inválido ou ilegal. Realizado o registro do título, constitui-se o direito real sobre o imóvel, a partir daí a informação expedida pelo registrador é segura e confiável (provida de fé pública registral). Inovações tecnológicas podem ser agregadas à atividade registral para armazenamento dos registros no sistema vigente, para dar mais segurança, mas numa versão de rede Blockchain privada, implementada e operada pelos integrantes da instituição registral imobiliária.

Difundir o conhecimento a respeito dos temas aqui examinados proporciona ganhos à sociedade, porquanto cientes dessas informações podem se posicionar de forma mais adequada na apreciação de projetos legislativos reformistas. Recordar-se a crise financeira mundial desencadeada pelas consequências da criação do *Mortgage Electronic Registration Systems – MERS*, entidade privada a quem foi confiado o controle das transmissões dos créditos hipotecários nos Estados Unidos. O episódio ilustra bem o que acontece quando, no afã de modernizar a atividade, sob o argumento de incorporar inovações tecnológicas, danifica-se a segurança do funcionamento do mercado imobiliário causando grandes prejuízos à sociedade.

No caso brasileiro, o sistema adotado é o registro de direitos, o mais seguro³⁰, o qual foi aprimorado a partir da Lei dos Registros Públicos publicada em 1973. Todavia, vem sofrendo constantes alterações e inserções, como se vê pela última novidade legislativa: a Medida Provisória nº 1.085/2021, editada em 27 de dezembro de 2021. O ato do Presidente da República, que sob o pálio da “melhoria no ambiente de negócios”, com argumentos de que visa à modernização dos cartórios e à redução da burocracia e dos custos do processo cartorial, impôs a abreviação dos prazos para a conclusão dos atos registrares e a expedição das certidões, além de outras modificações não estruturais em relação ao conteúdo dessa pesquisa.

Pondera-se que uma medida provisória é um expediente de caráter transitório, em especial a de número 1.085/2021, que no momento da entrega do presente texto, está em tramitação na Câmara dos Deputados que deverão examinar as trezentas e dezesseis emendas propostas. Portanto, há um longo caminho até a sua eventual conversão em lei, por consequência, não será objeto de análise neste texto.

³⁰ Fato constatado na análise de direito comparado levada a efeito nessa pesquisa no capítulo terceiro.

2 O INSTITUTO DA SEGURANÇA JURÍDICA

A segurança jurídica é um instituto do direito, intrinsecamente ligado ao Estado de Direito e à relevância da lei democraticamente construída. É resultado da evolução da sociedade que foi desenvolvendo mecanismos para viabilizar a vida em comum gerando estabilidade nas relações sociais.

Nas palavras de José Afonso da Silva “a segurança jurídica consiste no conjunto de condições que tornam possível às pessoas o conhecimento antecipado e reflexivo das consequências diretas de seus atos e de seus fatos à luz da liberdade reconhecida”³¹. Tal é viabilizado pelo império da lei, no sentido de que o Direito regula as ações humanas tornando possíveis as seleções de condutas adequadas e respectivos efeitos os quais perduram ainda que a norma seja substituída.

A segurança jurídica está relacionada à confiança dos cidadãos no ordenamento jurídico, assim como ao conhecimento das normas e à previsibilidade das consequências jurídicas de determinado ato.

Assim, para viabilizar o estudo da segurança jurídica outorgada pelo sistema registral imobiliário que é o núcleo desta pesquisa, far-se-á uma breve incursão de caráter histórico para compreender a importância da segurança, quando ela se tornou jurídica e a relação desta com a confiança.

2.1 BREVES CONSIDERAÇÕES SOBRE SEGURANÇA

A busca pela segurança³² é anseio humano de caráter universal, de raiz antropológica, acompanha a politicidade ou sociabilidade natural do homem que em busca do bem comum, superou seu estado primitivo, tornando-se confiável, passou a ter relações interpessoais em busca da felicidade³³.

O que vem a ser segurança? Com origem no termo em latim *securus*, a palavra *segurança* significa “sem temor” cuja etimologia deriva de *sine cura* que

³¹ SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 25. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2005, p. 433.

³² Palavra utilizada no sentido da busca do homem em obter proteção contra ameaças externas.

³³ ARISTÓLES, **Ética a Nicômaco**. Tradução de Antônio de Castro Caeiro. 2. ed. São Paulo: Forense, 2017, Livros I e II.

indica o sentido de “sem cuidados”³⁴. Já no dicionário jurídico consta como sendo uma derivação de *segurar*, exprime a ação e efeito de tornar seguro ou de assegurar e garantir alguma coisa. O significado de segurança está relacionado à certeza, à garantia e à confiança³⁵.

Ao longo da trajetória da humanidade esse anseio do homem conduziu suas decisões, assim como foi definido por Aristóteles “o homem é, por natureza, um animal político”³⁶ que resulta no consectário de que o homem é naturalmente inclinado à vida em comunidade³⁷. Mesmo que tal comunidade idealizada como aspiração da humanidade, intimamente ligada à ideia de segurança, necessariamente, implique em renúncia às liberdades individuais.

“Você quer segurança? Abra mão de sua liberdade, ou pelo menos de boa parte dela. Você quer poder confiar? Não confie em ninguém de fora da comunidade.” Tais proposições demonstram que “há um preço a pagar pelo privilégio de ‘viver em comunidade’”. Não ter uma comunidade pode significar não ter proteção, por outro lado, alcançar a comunidade, em breve, significará perder a liberdade.³⁸

Exemplo muito atual disso pode ser constatado na vida cotidiana de muitos que optaram por viver em condomínios, de casas ou apartamentos, almejam ingressar naquela comunidade para se sentir seguros pela estrutura de muros, porteiros, companhia de vizinhos próximos, um entorno bem diferente daquele que vive isolado em sua residência. Não obstante, para a convivência harmoniosa naquela comunidade é necessária a obediência ao regimento condominial, tanto pagando as contribuições de manutenção quanto respeitando às normas de conduta que implicam em limitação da liberdade individual de cada condômino.

³⁴ SEGURANÇA. In: Significados Br. Disponível em: <https://www.significadosbr.com.br/seguranca>. Acesso em 19 fev. 2021.

³⁵ SILVA, De Plácido e. **Vocabulário Jurídico**. Atualização de Nagib Slaibi Filho e Priscila Pereira Vasques Gomes. 32.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

³⁶ ARISTÓTELES. **Política**, p.3. LABECA, SP. Disponível em: http://labeca.mae.usp.br/media/pdf/fontes_traduzidas/aristoteles_politica_i.1252a_etc.pdf. Acesso em: 29 Jan. 2022.

³⁷ Segundo Baumann a palavra *comunidade* além de significado também traz consigo alguma sensação, sugere uma coisa boa, liga-se à sensação de segurança, confiança e apoio mútuo. Entretanto, a “comunidade” é o tipo de mundo ideal que não existe na vida real. Para aprofundar o tema ver BAUMAN, Zygmunt. **Comunidade**: A busca por segurança no mundo atual. Tradução de Plínio Dentzein. Rio de Janeiro: Zahar, 2003, p. 7-9.

³⁸ BAUMAN, Zygmunt. **Comunidade**: A busca por segurança no mundo atual. Tradução de Plínio Dentzein. Rio de Janeiro: Zahar, 2003, p. 10.

Em qualquer organização política, ainda que, a segurança conflite com a liberdade individual: quanto mais livre é o indivíduo, mais dificuldade tem o organismo político em proteger os seus membros dos riscos. Efetivamente, qualquer ação humana é um risco potencial para os demais membros da comunidade.

A segurança e a liberdade são dois valores igualmente preciosos e desejados pelo homem e que podem ser bem ou mal equilibrados numa comunidade, mas nunca inteiramente ajustados e sem atrito. De qualquer modo, a tensão entre a segurança e a liberdade e, portanto, entre a comunidade e a individualidade, provavelmente nunca será resolvida e assim continuará por muito tempo.³⁹

Tal como a comunidade idealizada é efetivamente inatingível, “que o direito corresponda à justiça é uma exigência” como explica Bobbio, justiça é “um ideal a ser alcançado que ninguém pode desconhecer, mas não é uma realidade de fato”.⁴⁰

Na observação de Aristóteles “O humano está implicado nos outros e está naturalmente constituído para viver com outrem”⁴¹ de tal forma que a sociabilidade ou politicidade é um atributo inerente aos indivíduos da espécie humana. A sociabilidade é uma ação que se concretiza na *societas* (ou na *polis*: sociedade, grupo, comunidade, cidade) e implica numa relação entre pessoas ordenadas a um fim comum, o bem comum que demanda a indispensável coexistência do direito.

A história da humanidade percorre um longo caminho para atingir desenvolvimento social, econômico e político. Perpassa crises, guerras e revoluções que tiveram entre suas causas o anseio por segurança, liberdade e igualdade de direitos, assim, veremos no próximo tópico alguns movimentos que culminaram na

³⁹ A “liberdade e a segurança, ambas igualmente urgentes e indispensáveis, são difíceis de conciliar sem atrito — e atrito considerável na maior parte do tempo. Estas duas qualidades são, ao mesmo tempo, complementares e incompatíveis; a chance de que entrem em conflito sempre foi e sempre será tão grande quanto a necessidade de sua conciliação. Embora muitas formas de união humana tenham sido tentadas no curso da história, nenhuma logrou encontrar solução perfeita para uma tarefa do tipo da “quadratura do círculo”. A promoção da segurança sempre requer o sacrifício da liberdade, enquanto esta só pode ser ampliada à custa da segurança. Mas segurança sem liberdade equivale a escravidão (e, além disso, sem uma injeção de liberdade, acaba por ser afinal um tipo muito inseguro de segurança); e a liberdade sem segurança equivale a estar perdido e abandonado (e, no limite, sem uma injeção de segurança, acaba por ser uma liberdade muito pouco livre). Essa circunstância provoca nos filósofos uma dor de cabeça sem cura conhecida. Ela também torna a vida em comum um conflito sem fim, pois a segurança sacrificada em nome da liberdade tende a ser a segurança dos outros; e a liberdade sacrificada em nome da segurança tende a ser a liberdade dos outros.” BAUMAN, Zygmunt. **Comunidade: A busca por segurança no mundo atual**. Tradução de Plínio Dentzein. Rio de Janeiro: Zahar, 2003, p. 24.

⁴⁰ BOBBIO, Norberto. **Teoria geral do direito**. Tradução de Denise Agostinetti. Revisão da tradução de Silvana Cobucci Leite. São Paulo: Martins Fontes, 2007, p. 47.

⁴¹ ARISTÓTELES, **Ética a Nicômaco**. Tradução de Antônio de Castro Caeiro. 2. ed. São Paulo: Forense, 2017, Livro IX, 1169b-20, p. 199.

constitucionalização da segurança jurídica como um dos pilares do Estado de Direito.

2.2 PERSPECTIVA HISTÓRICA E FUNDAMENTOS DA SEGURANÇA JURÍDICA

Desde a era primitiva o homem foi modificando suas relações interpessoais, evoluindo suas habilidades manuais e também seu intelecto. A necessidade de proteção, abrigo e segurança conduziu a raça humana a reunir-se em aglomerações, mudar sua condição de individual, para reconhecer que possui deveres e direitos. A criação da *polis* e, posteriormente, a Idade Média, levaram ao desenvolvimento da organização social de tal forma a criar a democracia e o Estado.

Para Aristóteles os gregos passaram por estágios evolutivos que vão da família (natural), a aldeia (constituída pelas famílias que vivem na localidade) e a *polis* que é a conjugação de várias aldeias, com um Rei que exerce poderes sobre os que lá se encontram, devem obediência em troca de proteção – segurança – o argumento de formação do Estado.

Numa fase inicial, as famílias que viviam na *polis* mantinham certa autonomia em seus negócios e religião. O direito privado criado pelo próprio povo se desenvolve com pouca intervenção do Rei.

Para Coulanges⁴² a formação da cidade decorre de facilidades geográficas, como a proximidade da água e possibilidade da agricultura que juntamente com o comércio foram determinantes para o surgimento das cidades, uma vez que a vida depende da convivência com outros para sua manutenção. Os usos e costumes das sociedades primitivas que estabeleciam as regras jurídicas relativas ao patrimônio, propriedade e ao contrato eram intimamente ligados à religião.

A convivência na *polis* atribuía sentido e individualidade à própria existência do homem, a vida política o diferenciava como cidadão. Coube à filosofia platônica o estabelecimento dos alicerces da política como ciência e que somente o saber filosófico poderia conduzir a verdadeira justiça. A *Politeia*⁴³, utópica, como a cidade ideal, expõe por intermédio de diálogos como seria uma sociedade justa.

O legado romano acrescentou o direito jurisprudencial, a partir da atividade dos juízes e pretores os romanos foram construindo o *jus civile* e *jus gentium* que

⁴² COULANGES, Numa-Denys Fustel de. **A cidade antiga**. Tradução de Frederico Ozanam Pessoa de Barros. São Paulo: Edameris, 1961.

⁴³ PLATÃO. **A República**. Tradução de Carlos Alberto Nunes. 3.ed. Belém: EDUFPA, 2000.

com o passar do tempo foram se sobrepondo ao direito costumeiro. Significativo apontar para o fato de que ocorre um ensaio de segurança jurídica porquanto inspira estabilidade das decisões.

Seguindo a evolução da estrutura social na qual os indivíduos estão inseridos, ocorre a passagem da Antiguidade Greco-Romana para a Civilização Medieval. No movimento natural de expansão das aglomerações sociais, tomando as mais diversas composições de acordo com as culturas associadas delineando-se com suas características únicas que vão compor as sociedades advindas.

Na Idade Média desenvolvem-se os feudos como um sistema político, econômico e social, definem a estratificação da sociedade com nobres, clero e camponeses. O senhor feudal, dono da terra, consentia que esses se estabelecessem em troca do recebimento de parte da cultura, por meio de impostos cobrados, os camponeses ficavam ligados à terra e não poderiam abandoná-la. Por seu turno, a obrigação do senhor feudal era a de garantir a proteção daqueles que estavam em suas terras, assim, mais uma vez se observa que em busca de segurança, o homem abdica de sua liberdade e busca a vida em comunidade.

A importância desse longo período fica evidente pelo fato que o medieval foi o berço da Europa, a formação dos estados europeus resultante do fortalecimento dos reinos sucedeu às monarquias portuguesa, espanhola, francesa e inglesa. Esse período foi marcado pela centralização política nas mãos do rei (monarca), o qual com seu poder soberano, decretava as leis, arrecadava impostos e organizava os exércitos nacionais. Tal sistema político ficou conhecido como Absolutismo Monárquico.

O florescimento econômico e desenvolvimento das cidades (burgos), com a substituição do sistema feudal pelo mercantilismo carreou a emergência da burguesia e uma nova organização social, teóricos políticos buscam explicar essa nova estrutura, destacando as ideias iniciais sobre o Estado desenvolvidas pelos filósofos e teóricos políticos denominados contratualistas.

Thomas Hobbes⁴⁴ defendia a ideia segundo a qual os homens viviam no estado de natureza na “condição de guerra de todos contra todos” e só poderiam viver em paz se concordassem em submeter-se a um poder absoluto e centralizado a quem ele denominou Leviatã. Tal soberano quer seja um monarca ou uma

⁴⁴ HOBBS, Thomas. **Leviatã ou Matéria, Forma e Poder de um Estado Eclesiástico e Civil**. Tradução de João Paulo Monteiro e Maria Beatriz da Silva. São Paulo: Martins Fontes, 2003.

assembleia era a autoridade que detinha um poder inquestionável ao qual todos deviam adjudicar parte de sua liberdade natural, numa espécie de contrato, para que este pudesse assegurar a paz interna e a defesa do bem comum. Para ele, a Igreja cristã e o Estado cristão formavam um mesmo corpo, encabeçado pelo monarca. O Estado assim constituído, não poderia estar sujeito às leis por ele criadas, pois isso seria infringir sua soberania, todavia, deveria evitar o conflito entre os homens e velar pela segurança.

Em oposição às ideias de Hobbes, desponta John Locke⁴⁵ que parece encontrar na ideia de *liberdade* a justificativa para o Estado Moderno. Ao desenvolver suas ideias críticas ao modelo absolutista, Locke defende que no estado natural o homem é plenamente livre, ele desenvolve a noção de governo consentido pelos governados. Sustentando que a única razão para que alguém se despoje de sua liberdade natural e se coloque dentro das limitações da sociedade civil deriva de acordo com outros homens para se unirem em uma comunidade para uma vida confortável, segura e pacífica, desfrutando com segurança de suas propriedades⁴⁶ e melhor protegidos contra aqueles que não são daquela comunidade.⁴⁷

Para Locke uma solução adequada é o estabelecimento de um governo a quem cabe garantir os direitos naturais, a proteção tanto interna quanto externa e a resolução de conflitos⁴⁸. O governo dessa sociedade civil deve ser exercido por intermédio de leis permanentes e conhecidas do povo, a resolução dos conflitos deve se dar por juízes imparciais que aplicam estas leis; só deve empregar a força da comunidade, em seu interior, para assegurar a aplicação destas leis, e, no exterior, para prevenir ou reparar as agressões do estrangeiro, pondo a comunidade

⁴⁵ (1632-1704) Filósofo inglês conhecido como pai do liberalismo, filosofia política baseada na liberdade.

⁴⁶ O termo propriedades é empregado por Locke no sentido de englobar vida, liberdades e bens.

⁴⁷ LOCKE, John. **Segundo tratado sobre o governo civil e outros escritos**: ensaio sobre a origem, os limites e os fins verdadeiros do governo civil. Tradução de Magda Lopes e Marisa Lobo da Costa. 3ª.ed. Petrópolis: Editora Vozes, 2001, p. 139.

⁴⁸ “Se todos os homens são, como se tem dito, livres, iguais e independentes por natureza, ninguém pode ser retirado deste estado e se sujeitar ao poder político de outro sem o seu próprio consentimento. A única maneira pela qual alguém se despoja de sua liberdade natural e se coloca dentro das limitações da sociedade civil é através de acordo com outros homens para se associarem e se unirem em uma comunidade para uma vida confortável, segura e pacífica uns com os outros, desfrutando com segurança de suas propriedades e melhor protegidos contra aqueles que não são daquela comunidade.” (grifos nossos) LOCKE, John. **Segundo tratado sobre o governo civil e outros escritos**: ensaio sobre a origem, os limites e os fins verdadeiros do governo civil. Tradução de Magda Lopes e Marisa Lobo da Costa. 3ª.ed. Petrópolis: Editora Vozes, 2001, p. 139.

ao abrigo das usurpações e da invasão. E tudo isso visando como objetivo do Estado a paz, a segurança e o bem público do povo.⁴⁹

Desde a antiguidade, assim como permeando toda a evolução da sociedade até a estrutura atual do mundo ocidental, a proteção da segurança sempre esteve presente entre os anseios da população e as obrigações e justificativas do Estado. Por conseguinte, “a evolução social na direção da modernidade está estreitamente vinculada à construção do Estado de Direito.”⁵⁰

Com suas ideias revolucionárias, em 1762, Rousseau⁵¹ trouxe outro ponto de vista sobre o denominado contrato social, propôs um novo arranjo político, jurídico e social. Defendia que a associação entre os homens deveria preservar a liberdade de cada indivíduo mesmo quando da associação, todos os homens constituiriam um corpo no qual sua força individual passaria a ser a força coletiva tendo como diretriz substancial o bem comum. Desenvolvendo uma teoria radicalmente democrática, em busca de liberdade e igualdade influenciou o movimento de transformação da sociedade. Suas concepções sobre política sustentaram o período de grande agitação social que se seguiu, adiante servindo de base para os processos revolucionários do século XVIII.

A Revolução Francesa (1789-1799) foi o marco da passagem do Estado Absolutista para o Estado Liberal, inspirada nas ideias de Locke e Rousseau teve por desígnio eliminar os conceitos de classes presentes na sociedade francesa da época. Dentre os reflexos de tal evento, tem-se o surgimento de um Direito único para a totalidade da Nação, todos são iguais perante a lei, em substituição ao anterior em que havia um direito de classes, um para a plebe e outro para a nobreza e o clero.⁵²

No continente norte-americano não foi diferente, os ideais de liberdade e igualdade, de inspiração filosófica iluminista, motivaram a revolta das treze colônias,

⁴⁹ LOCKE, John. **Segundo tratado sobre o governo civil e outros escritos**: ensaio sobre a origem, os limites e os fins verdadeiros do governo civil. Tradução de Magda Lopes e Marisa Lobo da Costa. 3ª.ed. Petrópolis: Editora Vozes, 2001, p. 159.

⁵⁰ NEVES, Marcelo. Luhmann, Habermas e o Estado de Direito. **Lua Nova Revista de Cultura e Política**, São Paulo, SP, n. 37, 1996. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ln/a/SfDx9FMsXN7knL8VK8nKvVF/?lang=pt>. Acesso em: 25 Jan. 2022.

⁵¹ ROUSSEAU, Jean-Jacques. **Do Contrato Social**. Tradução de Rolando Roque da Silva. Edição eletrônica: Ed. Ridendo Castigat Mores (www.jahr.org), 2002, 72 p. E-book disponível em: <https://www.ebooksbrasil.org/adobeebook/contratosocial.pdf>. Acesso em 22 fev. 2021.

⁵² REALE, Miguel. **Lições preliminares de Direitos**. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. p.152.

materializada pela Declaração de Direitos do povo da Virgínia e pela Declaração de Independência dos Estados Unidos (1776).

Apesar de o estudo histórico dos fatos que marcaram a evolução da sociedade ser tema fascinante, não cabe no âmbito desta pesquisa. A menção aos acontecimentos destinou-se unicamente a apresentar alguns aspectos históricos relevantes para a adequada compreensão do tema segurança jurídica vista como um direito de caráter basilar e fundamentador do sistema jurídico no Estado de Direito.

Assim, ressalte-se, por oportuno, a fundamental característica comum dentre os documentos gerados em cada revolução ao longo da modernidade a qual diz respeito à positivação de rol de direitos e garantias individuais e coletivas. À vista disso, aponta-se que os direitos fundamentais são uma grande aquisição evolutiva da sociedade moderna, pois, além de fornecerem “a cada sistema social as condições de possibilidade da construção interna dos limites de sua seletividade. No complexo dos direitos fundamentais, sedimenta-se a garantia de que a evolução da sociedade não pode recuar.”⁵³

As declarações americanas incorporaram virtualmente direitos e liberdades, no entanto, a contribuição francesa foi decisiva para o processo de constitucionalização e reconhecimento de direitos e liberdades fundamentais nas Constituições do século XIX.

Desse modo, “enquanto os americanos tinham apenas direitos fundamentais, a França legou ao mundo os direitos humanos”⁵⁴. Cabe citar aqui a lição de Ingo Wolfgang Sarlet que de forma sintética traduz a distinção:

O termo ‘direitos fundamentais’ se aplica para aqueles direitos do ser humano reconhecidos e positivados na esfera do direito constitucional positivo de determinado Estado, ao passo que a expressão ‘direitos humanos’ guardaria relação com os documentos de direito internacional, por referir-se àquelas posições jurídicas que se reconhecem ao ser humano como tal, independentemente de sua vinculação com determinada ordem constitucional, e que, portanto, aspiram à validade universal, para todos os

⁵³ DE GIORGI, Raffaele. Periferias da modernidade. **Revista de Direito Mackenzie**, São Paulo, SP, 2017, v. 11, n.2, p. 46. Disponível em: <http://editorarevistas.mackenzie.br/index.php/rmd/article/view/11046/6819>. Acesso em: 15 Jan. 2022.

⁵⁴ SARLET, Ingo Wolfgang. **A eficácia dos Direitos Fundamentais**. Porto Alegre: Ed. Livraria do Advogado Editora, 1998, p. 46.

povos e tempos, de tal sorte que revelam um inequívoco caráter supranacional (internacional).⁵⁵

Nesse contexto, a concepção a respeito da segurança como uma aspiração própria da natureza humana sempre esteve presente ao longo da história da humanidade, desde a Carta Magna Inglesa (1215), um texto pioneiro na positivação das liberdades que resguardava a ideia da segurança jurídica ao defender certas limitações ao poder do monarca na condução de assuntos públicos.⁵⁶ Desponta na modernidade como bem jurídico a ser tutelado. É direito fundamental expressamente referido há muito em vários estatutos internacionais constando nos artigos primeiro e terceiro da Declaração de Direitos da Virgínia⁵⁷ e no artigo segundo da Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão⁵⁸.

No que tange à sua positivação, posteriormente, a segurança foi melhor definida no artigo oitavo da Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão⁵⁹, a declaração de 1793 estabelecida na França em plena revolução, que representa uma espécie de renovação do pacto social. No preâmbulo refere que o Povo Francês resolveu expor numa declaração solene os direitos sagrados e inalienáveis, que que são nomeados no artigo segundo: “II - Estes direitos são a igualdade, a liberdade, a segurança e a propriedade”. A partir do texto do artigo: “VIII - A segurança consiste na proteção conferida pela sociedade a cada um de seus

⁵⁵ SARLET, Ingo Wolfgang. **A eficácia dos Direitos Fundamentais**. Porto Alegre: Ed. Livraria do Advogado Editora, 1998, p. 31.

⁵⁶ PÉREZ LUÑO, Antonio-Enrique. **La seguridad Jurídica: una garantía del Derecho y la Justicia**. Boletín de La Facultad de Derecho, Sevilla, Espanha, 2000, n. 15, p. 26. Disponível em: <http://espacio.uned.es/fez/eserv/bibliuned:BFD-2000-15-48A09575/PDF>. Acesso em: 29 Jan. 2022.

⁵⁷ Em 12.06.1776, *Declaração de Direitos de Virgínia*, Artigo 1º - Todos os homens nascem igualmente livres e independentes, têm direitos certos, essenciais e naturais dos quais não podem, pôr nenhum contrato, privar nem despojar sua posteridade: tais são o direito de gozar a vida e a liberdade com os meios de adquirir e possuir propriedades, de procurar obter a felicidade e a *segurança*; Artigo 3º - O governo é ou deve ser instituído para o bem comum, para a proteção e segurança do povo, da nação ou da comunidade. Dos métodos ou formas, o melhor será que se possa garantir, no mais alto grau, a felicidade e a *segurança* e o que mais realmente resguarde contra o perigo de má administração. Disponível em: <http://www.direitoshumanos.usp.br/index.php/Documentos-antiores-%C3%A0-cria%C3%A7%C3%A3o-da-Sociedade-das-Na%C3%A7%C3%B5es-at%C3%A9-1919/declaracao-de-direitos-do-bom-povo-de-virginia-1776.html>. Acesso em: 13 jul. 2020.

⁵⁸ Em 26.08.1789, *Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão*, Artigo 2º- O fim de toda a associação política é a conservação dos direitos naturais e imprescritíveis do homem. Esses Direitos são a liberdade, a propriedade, a *segurança* e a resistência à opressão. Disponível em: <http://www.direitoshumanos.usp.br/index.php/Documentos-antiores-%C3%A0-cria%C3%A7%C3%A3o-da-Sociedade-das-Na%C3%A7%C3%B5es-at%C3%A9-1919/declaracao-de-direitos-do-homem-e-do-cidadao-1789.html>. Acesso em 13 jul. 2020.

⁵⁹ **Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão**, 1793, França. Disponível em: <http://www.dhnet.org.br/direitos/anthist/dec1793.htm#:~:text=Todos%20os%20homens%20s%C3%A3o%20iguais%20por%20natureza%20e%20diante%20da%20lei.&text=Ningu%C3%A9m%20deve%20ser%20acusado%2C%20preso,lei%20deve%20obedecer%20ao%20instante>. Acesso em 14 Jul.2020.

membros para a conservação de sua pessoa, de seus direitos e de suas propriedades", identifica-se uma espécie de direito fundamental à segurança.⁶⁰

De outra banda, a segurança jurídica converte-se em valor fundamental do Estado de Direito, porquanto o capitalismo e o liberalismo necessitam de certeza, calculabilidade, legalidade e objetividade nas relações jurídicas e previsibilidade na ação do Estado⁶¹.

No início do século XX, o modelo de aplicação do Direito vigente no Estado Liberal começou a ser questionado, em virtude da constatação de que os juízes não aplicam as normas de forma neutra. "O Direito a aplicar forma, em todas as hipóteses, uma moldura dentro da qual existem várias possibilidades de aplicação"⁶², a partir dessa constatação, Kelsen conclui que a interpretação "correta" na verdade é uma "ficção de que se serve a jurisprudência tradicional para consolidar o ideal da segurança jurídica"⁶³.

A grande conquista do Estado de Direito foi a submissão da vontade do monarca absolutista à adequação e conformidade com a lei que no Estado Democrático de Direito⁶⁴ resulta da vontade popular. Com a institucionalização do poder, a soberania passa a ser atribuída à própria organização estatal⁶⁵. Assim, a concepção de *segurança jurídica* floresce juntamente com a ideia de Estado Democrático de Direito, é um conceito basilar da ordem jurídica e está ligada à moderna exigência de maior estabilidade nas relações jurídicas. A legislação deve estabelecer regras que permitam ao particular praticar atos jurídicos conduzindo-se com certa previsão de seus efeitos e com confiança naquilo que o ordenamento lhe proporcionou⁶⁶.

⁶⁰ FERREIRA FILHO, Manoel Gonçalves. **Direitos Humanos Fundamentais**. 15.ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 62.

⁶¹ TORRES, Ricardo Lobo. A segurança jurídica e as limitações constitucionais ao poder de tributar. **Revista Eletrônica de Direito do Estado**, Salvador, BA, n. 4, out./dez. 2005. Disponível em: www.direitodoestado.com.br/codrevista.asp?cod+64. Acesso em 15 jun. 2020, p. 3.

⁶² KELSEN, Hans. **Teoria Pura do Direito**. Tradução de João Baptista Machado. São Paulo: Martins Fontes, 2009, p. 390.

⁶³ KELSEN, Hans. **Teoria Pura do Direito**. Tradução de João Baptista Machado. São Paulo: Martins Fontes, 2009, p. 396.

⁶⁴ Tem como características que o Estado se rege por normas democráticas, com eleições livres, periódicas e pelo povo, bem como o respeito das autoridades públicas aos direitos e garantias fundamentais. MORAES, Alexandre de. **Direito Constitucional**. 32. ed. rev. e atual. São Paulo: Atlas, 2016, p.6.

⁶⁵ NEVES, Marcelo. Soberania do Estado e Soberania do Povo no Estado Democrático de Direito. In: TORRES, Heleno Taveira (coord.). **Direito e Poder: nas instituições e nos valores do público e do privado contemporâneos**. Barueri, SP: Manole, 2005, p. 414.

⁶⁶ CANOTILHO, J. J. Gomes. **Direito Constitucional e Teoria da Constituição**. Coimbra: Almedina, 2003, p. 257.

A segurança jurídica além de ser qualificada como uma exigência decorrente da coexistência ordenada do homem, também se consubstancia em “elemento intrínseco do Direito”, determinado a afastar o arbítrio e a garantir a igualdade, sendo inimaginável um ordenamento jurídico sem a mínima garantia de segurança.⁶⁷

A formação conceitual da segurança jurídica, diferentemente de outras figuras do direito e da filosofia, não decorre de uma construção lógica, mas sim, resulta das conquistas políticas da sociedade.

A segurança jurídica passa a ser um ideal normativo de primeira grandeza em qualquer ordenamento jurídico.⁶⁸ Perez Luño⁶⁹ destaca que, por conta da imediata influência da filosofia contratualista e iluminista, a segurança jurídica se converterá em pressuposto jurídico dos Estados de Direito. Demonstra isso afirmando que “a segurança é o fator primordial que levou os homens a estabelecer uma sociedade e uma lei, ou, dito em termos racionais, o que constitui o motivo radical e primário da legalidade” (tradução livre).

Para MacCormick, quando a lei é fielmente observada, o Estado de Direito prevalece. As sociedades que vivem sob o Estado de Direito desfrutam de grandes benefícios em comparação com aquelas que não o fazem. O Estado de Direito é uma condição para a segurança das expectativas legais, assim como, assegura a proteção do cidadão contra arbitrariedades estatais. Destaca como valor mais importante do Estado de Direito: a segurança jurídica.

A constituição espanhola⁷⁰ traz a segurança, em seu preâmbulo, ao lado de valores como justiça e liberdade, todavia, no artigo nono refere a segurança jurídica como princípio, desse modo, a doutrina espanhola inclinou-se no sentido de atribuir-lhe a natureza de um valor superior. Como é apontado por Perez Luño “a segurança jurídica não é mero fato imanente a qualquer sistema de Direito, mas um valor do

⁶⁷ BOBBIO, Norberto. La certeza del diritto é um mito. **Rivista Internazionale di Filosofia del Diritto**, Itália, n. 28, 1951, p.150.

⁶⁸ ÁVILA, Humberto. **Segurança Jurídica: entre permanência, mudança e realização no Direito Tributário**. 2.ed. São Paulo, SP: Malheiros Editores, 2012, p. 673.

⁶⁹ “la seguridad es el factor primario que impulsó a los hombres a constituir una sociedad y un Derecho, o, dicho en términos racionales, lo que constituye el motivo radical y primario de lo jurídico”. PÉREZ LUÑO, Antonio-Enrique. **La seguridad jurídica**. Barcelona: Ariel, 1994, p. 27.

⁷⁰ ESPAÑA. **Constitución Española**. Junta de Castilla y León, 31 out. 1978. Disponível em: <https://www.tribunalconstitucional.es/es/tribunal/normativa/Normativa/CEportugu%C3%A9s.pdf>. Acesso em 15 jul. 2020.

Direito justo que adquire sua plena dimensão operativa no Estado de Direito”⁷¹ (tradução livre).

Trataremos do direito nacional mais adiante, mas para não perder a oportunidade de se fazer uma comparação, cumpre sublinhar que a Constituição Brasileira de modo análogo, enuncia em seu preâmbulo que tem por objetivo instaurar um Estado Democrático que pretende assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a *segurança*, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça e, de forma explícita, afirma que esses são *valores supremos* da nossa sociedade.

Um olhar para a dimensão histórica dos direitos fundamentais revela que a concepção inicial de inspiração jusnaturalista se desloca para um patamar transcendente, tornando-se elementos intrínsecos do Estado de Direito. Isso decorre da constatação de que os direitos fundamentais são fruto de reivindicações concretas geradas por situações de injustiça e/ou de agressão a bens fundamentais e elementares do ser humano⁷², reveladas pelas conquistas políticas da evolução da sociedade.

É nesse contexto que se destaca a lição de Paulo Otero:

O fundamento da ordem jurídica, se é certo que encontra sempre na Constituição formal uma síntese axiológica-teleológica reveladora da ideia de Direito vigente numa determinada comunidade, a verdade é que essa síntese traduz apenas uma presunção de referências de um Direito Justo, nunca excluindo, [...] o apelo a uma dimensão de princípios fundamentais e valores suprapositivos revelados pela ‘consciência jurídica geral’ e decorrentes da centralidade da pessoa humana e da sua inalienável dignidade como razão de ser da sociedade, do Estado e do Direito.⁷³

No que concerne ao movimento constitucionalizador, observam-se vários movimentos constitucionais conectados com o espaço histórico geográfico e cultural diferenciado no qual se desenvolvem. A lição de Canotilho é esclarecedora ao definir que no fundo é uma teoria normativa da política. Para o ilustre professor “constitucionalismo é a teoria (ou ideologia) que ergue o princípio do governo

⁷¹ “la seguridad jurídica no es mero factum inmanente a cualquier sistema de Derecho, sino um valor del Derecho justo que adquire su plena dimensión operativa em el Estado de Derecho”. PÉREZ LUÑO, Antonio-Enrique. **La seguridad jurídica**. Barcelona: Ariel, 1994, p. 140.

⁷² SARLET, Ingo Wolfgang. **A eficácia dos Direitos Fundamentais**. Porto Alegre: Ed. Livraria do Advogado Editora, 1998, p. 54.

⁷³ OTERO, Paulo. **Legalidade e administração pública: o sentido da vinculação administrativa à juridicidade**. 2. Reimp. Coimbra: Almedina, 2003, p. 25.

limitado indispensável à garantia dos direitos em dimensão estruturante da organização político-social de uma comunidade.”⁷⁴

Numa acepção histórico-descritiva, constitucionalismo moderno é o termo utilizado para nominar o movimento político, social e cultural que passou a questionar nos âmbitos político, filosófico e jurídico as estruturas tradicionais de domínio político preconizando, sincronicamente, a criação de uma nova forma de organização e fundamentação do poder político, pensamentos estes que irromperam a partir de meados do século XVIII.⁷⁵

Em sequência desenvolveu-se o sentido moderno de Constituição como a ordenação sistemática e racional da comunidade política através de um documento escrito no qual se declaram as liberdades e os direitos e se fixam os limites do poder político.⁷⁶ Sintetizando, afirma-se que pretendeu estabelecer duas ideias básicas: (1) ordenar, fundar e limitar o poder político; (2) reconhecer e garantir direitos e liberdades do indivíduo.⁷⁷

De tal forma, as constituições modernas contêm o conceito consolidado de Estado de Direito, cuja noção básica, desde a sua formulação embrionária até sua versão mais atual, diz respeito à conhecida ideia de um governo das leis e não dos homens. Da mesma maneira, resultado da evolução do constitucionalismo, a carta constitucional de um estado nação, consubstancia esse pacto de submissão da conduta humana, tanto da população quanto dos governantes, ao regramento estabelecido em leis, assumindo uma função estrutural no esquema de organização do poder.

O desígnio dessa pesquisa é aprofundar a concepção de segurança jurídica no âmbito registral, não comportando maiores digressões acerca da evolução do Estado de Direito. Contudo, não parece viável partir da simples afirmação de que segurança jurídica é um princípio que está na lei, sendo indispensáveis algumas referências ao panorama histórico para fundamentar a importância do valor segurança, ao lado da também valiosa liberdade na evolução dos ordenamentos jurídicos.

⁷⁴ CANOTILHO, J. J. Gomes. **Direito Constitucional e Teoria da Constituição**. 7. ed. Coimbra: Almedina, 2003, p. 51.

⁷⁵ CANOTILHO, J. J. Gomes. **Direito Constitucional e Teoria da Constituição**. 7. ed. Coimbra: Almedina, 2003, p. 52.

⁷⁶ CANOTILHO, J. J. Gomes. **Direito Constitucional e Teoria da Constituição**. 7. ed. Coimbra: Almedina, 2003, p. 52.

⁷⁷ CANOTILHO, J. J. Gomes. **Direito Constitucional e Teoria da Constituição**. 7. ed. Coimbra: Almedina, 2003, p.54-55.

O importante neste momento é acentuar a intrínseca relação entre Estado de Direito e segurança, como ressalta Humberto Ávila “O Estado de Direito é seguro, ou não é Estado de Direito”⁷⁸ para corroborar cita Joseph Raz que enfatiza:

[...] a observância do estado de direito é necessária caso a lei queira respeitar a dignidade humana. Respeitar a dignidade humana envolve tratar os seres humanos como pessoas capazes de planejar e definir seu futuro. Assim, respeitar a dignidade das pessoas inclui respeitar sua autonomia, seu direito de controlar o seu futuro.⁷⁹ (Tradução livre)

Para dar respaldo ao raciocínio, Raz explica que dentre as razões que justificam a valorização do Estado de Direito está o fato de que é muito apreciada a capacidade de escolha do estilo de vida para fixar objetivos de longo prazo e direcionar a vida para eles. Tal aptidão depende da existência de estruturas estáveis e seguras para as ações e o progresso da vida. Relaciona-se diretamente com a proteção da liberdade individual. A previsibilidade do ambiente aumenta o poder de ação, ampliando eficazmente a faculdade de escolher dentre tantas opções quanto possíveis. A lei pode amparar esses pontos de referência de dois jeitos: (1) estabilizando as relações sociais, de tal forma que se não fosse pela garantia fornecida pela lei, poderiam se desintegrar ou se desenrolar de maneiras imprevisíveis; (2) por uma política de autocontrole destinada a tornar a própria lei uma base estável e segura para o planejamento individual. Sendo este último aspecto a preocupação do Estado de Direito.⁸⁰

Nas palavras de Canotilho:

O homem necessita de *segurança* para conduzir, planificar e conformar autónoma e responsabilmente a sua vida. Por isso, desde cedo se

⁷⁸ ÁVILA, Humberto. **Segurança Jurídica**: entre permanência, mudança e realização no Direito Tributário. 2.ed. São Paulo, SP: Malheiros Editores, 2012, p. 213.

⁷⁹ “[...] observance of the rule of law is necessary if the law is to respect human dignity. Respecting human dignity entails treating humans as persons capable of planning and plotting their future. Thus, respecting people’s dignity includes respecting their autonomy, their right to control their future.” RAZ, Joseph. **The Authority of Law**: essays on Law and Morality. EUA: Oxford University Press, 1979. Published to Oxford Scholarship Online: March 2012, p. 07. Disponível em: http://fs2.american.edu/dfagel/www/Philosophers/Raz/Rule%20of%20Law%20and%20its%20Virtue%20From%20The%20Authority%20of%20Law_%20%20Joseph%20Raz.pdf. Acesso em: 20 jun.2020.

⁸⁰ RAZ, Joseph. **The Authority of Law**: essays on Law and Morality. EUA: Oxford University Press, 1979. Published to Oxford Scholarship Online: March 2012, p. 07. Disponível em: http://fs2.american.edu/dfagel/www/Philosophers/Raz/Rule%20of%20Law%20and%20its%20Virtue%20From%20The%20Authority%20of%20Law_%20%20Joseph%20Raz.pdf. Acesso em: 20 jun.2020.

consideram os princípios da *segurança jurídica* e da *proteção da confiança* como elementos constitutivos do Estado de Direito.⁸¹

Pertinente nesse momento estabelecer a ligação das concepções de segurança e confiança com a teoria de base que fundamenta esta pesquisa, qual seja a Teoria dos Sistemas. Febbrajo explica que para Luhmann a regulação jurídica é designada como um instrumento de “generalização de expectativas” que faz a ligação entre o ator e o sistema. A regulação jurídica forma o quadro de referências para a atuação dando suporte às expectativas individuais. Consequentemente, os regulamentos jurídicos “reduzem o excesso de possibilidades de ação (complexidade) oferecidas pelo ambiente para os diferentes sistemas sociais”⁸².

Outro conceito relevante na teoria desenvolvida por Luhmann é a confiança a qual está na base do sistema, “a noção de confiança se apoia na base da lei como um todo”, de maneira que “as modalidades de confiança só podem acontecer devido às limitações de risco permitidas por lei”⁸³. A lei delimita as consequências dos atos, por consequência, permite a atuação no presente com fé numa expectativa, “a confiança opera como base para relações sociais futuras”⁸⁴.

A intensa conexão existente entre Estado de Direito e segurança, evidencia-se na afirmação de Carrazza⁸⁵: “o princípio da segurança jurídica hospeda-se nas dobras do Estado Democrático de Direito”. Para o autor, o princípio da segurança jurídica “visa proteger e preservar as justas expectativas das pessoas”. Para alcançar tal intento, “veda a adoção de medidas legislativas, administrativas ou judiciais, que possam frustrar a confiança que as pessoas depositam nas normas jurídicas em vigor”.

Nesse contexto, calha citar Jesus Leguina Villa segundo o qual o princípio da segurança jurídica, em sua concepção clássica, se expressa numa tripla dimensão: como conhecimento e certeza do Direito positivo; como confiança dos cidadãos nas

⁸¹ CANOTILHO, J. J. Gomes. **Direito Constitucional e Teoria da Constituição**. Coimbra: Almedina, 2003, p. 257.

⁸² FEBBRAJO, Alberto. **Sociologia do Constitucionalismo: Constituição e Teoria dos Sistemas**. Tradução de Sandra Regina Martini. Curitiba: Juruá, 2016, p. 59.

⁸³ LUHMANN, Niklas. **Confianza**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p.59.

⁸⁴ CAMPILONGO, Celso Fernandes. **Função social do notariado: eficiência, confiança e imparcialidade**. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 98.

⁸⁵ CARRAZZA, Roque Antônio. “Segurança Jurídica e Eficácia Temporal das Alterações Jurisprudenciais – Competência dos Tribunais Superiores para Fixá-la – Questões Conexas” *In*: FERRAZ JUNIOR, Tércio Sampaio; CARRAZZA, Roque Antônio; NERY JUNIOR, Nelson. **Efeito *ex nunc* e as decisões do STJ**. 2.ed., Barueri, SP: Manole, 2009, p. 43.

instituições públicas e no ordenamento jurídico em geral, enquanto garantidor da paz social; e, finalmente, como previsibilidade das consequências jurídicas derivadas das próprias ações e das condutas de terceiros. O catedrático hispânico e magistrado do Tribunal Constitucional adverte, ao analisar decisões divergentes do Tribunal Constitucional Espanhol, que “para permitir el desenvolvimiento adecuado del tráfico jurídico y para garantizar la confianza de los ciudadanos en su funcionamiento, la justicia material ha de ceder el paso a la seguridad jurídica”.⁸⁶

Importa destacar que o princípio da segurança jurídica, primordial no Estado de Direito, cumpre uma função estabilizadora das relações sociais, garantindo a confiança dos cidadãos no ambiente regulado, oferecendo estabilidade ao mercado e assegurando o tráfico jurídico. E mais, no que diz respeito ao tema desta pesquisa, a confiança na informação prestada pelo sistema registral imobiliário que, mediante a atuação de agentes públicos delegados, certifica quem é o titular da propriedade e outros direitos reais sobre um determinado imóvel viabilizando as transações do mercado imobiliário.

É certo que a confiança ocupa papel de destaque nesta pesquisa acadêmica razão pela qual nos interessa explorar a forma como a Teoria Sistêmica de Niklas Luhmann aborda o tema, o que será examinado no tópico seguinte, apenas referido nesse momento para evidenciar a importante relação existente entre o princípio da segurança jurídica e o tema confiança.

Decompondo com acuidade o princípio da segurança jurídica, é possível identificar-se duas dimensões, uma objetiva e outra subjetiva. Sob o aspecto objetivo, identifica-se a essência do princípio da segurança jurídica, nele encontra-se o propósito que envolve a limitação à retroatividade dos atos do Estado, inclusive dos atos legislativos. Dessa forma, relaciona-se com a proteção ao direito adquirido, ao ato jurídico perfeito e à coisa julgada, situação esta incorporada em dimensão constitucional em nosso sistema legislativo, vindo expresso na Constituição Federal de 1988 e nas anteriores. Em contrapartida, a dimensão subjetiva relaciona-se à

⁸⁶ VILLA, Jesús Leguina. Principios Generales del Derecho y Constitución. **Revista de Administración Pública**. Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, Madrid, España, n. 114, set/dez. 1987, p. 34. Disponível em: [http://www.Dialnet-PrincipiosGeneralesDelDerechoYConstitucion-16951%20\(1\).pdf](http://www.Dialnet-PrincipiosGeneralesDelDerechoYConstitucion-16951%20(1).pdf). Acesso em: 28 jul. 2020. “como conocimiento y certeza del Derecho positivo; como confianza de los ciudadanos en las instituciones públicas y en el orden jurídico en general, en cuanto garantes de la paz social, y, finalmente, como previsibilidad de las consecuencias jurídicas derivadas de las propias acciones o de las conductas de terceros.”

proteção à confiança das pessoas nos atos, procedimentos e condutas do Estado, em seus mais variados feitos como se verá adiante.⁸⁷

No Brasil, o princípio da segurança jurídica é identificado por algumas de suas perspectivas já na Constituição do Império (1824), não tendo constado de forma expressa com tal terminologia, ainda que tenha sido outorgada, estabeleceu a irretroatividade das leis e a proteção do direito adquirido; manifestações claras de salvaguarda da segurança. Posteriormente, na Constituição da República de 1891 foi mantido o conceito da irretroatividade das leis. Em momento seguinte, a Constituição de 1934 ostenta o texto que, à exceção de pequenas modificações de posição, repetiu-se pelas constituições de 1946 e 1967 permanecendo até o presente na Carta Constitucional de 1988.⁸⁸

O legislador constituinte inseriu, de antemão, no preâmbulo da Constituição, a segurança como meta a ser atingida pelo Estado Democrático de Direito, ao lado de outros valores igualmente relevantes, como a liberdade, o bem-estar, a igualdade e a justiça.

Após, sob o título dos direitos e garantias fundamentais, a segurança jurídica vem lançada junto às garantias típicas do Estado Democrático, corporificando-se em genuíno direito subjetivo.⁸⁹

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...] XXXVI – a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada.⁹⁰

Observa-se no direito comparado uma preferência da doutrina em admitir a existência de dois princípios distintos, designando de princípio da segurança jurídica

⁸⁷ SILVA, Almiro do Couto e. O princípio da segurança jurídica (proteção à confiança) no direito público brasileiro e o direito da administração pública de anular seus próprios atos administrativos: o prazo decadencial do art. 54 da Lei do Processo Administrativo da União (Lei nº 9.784/99). **Revista da PGE: Procuradoria-Geral do Estado do Rio Grande do Sul**. Porto Alegre, v. 27, n. 57, semestral. Jun. 2003, p. 37.

⁸⁸ A única constituição que deixou de abordar a ideia da segurança jurídica foi a outorgada em 1937, por Getúlio Vargas fruto de seu Estado Novo, por evidente incompatibilidade com um regime ditatorial.

⁸⁹ Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade [...].

⁹⁰ BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em 11 Maio 2019.

quando envolve o aspecto objetivo da estabilidade das relações jurídicas e de princípio da proteção à confiança, quando se refere ao aspecto subjetivo.

Como bem destaca Almiro do Couto e Silva⁹¹, no que diz respeito ao princípio da proteção à confiança, seus efeitos podem ser observados sob dois pontos de vistas distintos: um “impõe ao Estado limitações na liberdade de alterar sua conduta e de modificar atos que produziram vantagens para os destinatários, mesmo quando ilegais”, por outro lado “atribui-lhe consequências patrimoniais por essas alterações, sempre em virtude da crença gerada nos beneficiários, nos administrados ou na sociedade em geral de que aqueles atos eram legítimos” criando a expectativa de que seriam mantidos.

Ainda nesse contexto, convém não olvidar que os atos do Poder Público gozam da aparência e da presunção de legitimidade, fatores que historicamente, têm justificado sua conservação no mundo jurídico, até mesmo quando aqueles atos se apresentem eivados de graves vícios.⁹² Aplicando-se à espécie a conhecida teoria do “funcionário de fato” que na lição de Celso Antônio Bandeira de Mello é aquela segundo a qual, em que pese a investidura do funcionário ter sido irregular, a situação tem aparência de legalidade. Por ação dos princípios da aparência, da boa-fé dos administrados, da segurança jurídica e da presunção de legalidade dos atos administrativos, reputam-se válidos os atos por ele praticados, se por outra razão não forem viciados.⁹³

Seja dito de passagem que o que o direito protege não é a “aparência de legitimidade” daqueles atos, mas a confiança gerada nas pessoas em virtude ou por

⁹¹ SILVA, Almiro do Couto e. O princípio da segurança jurídica (proteção à confiança) no direito público brasileiro e o direito da administração pública de anular seus próprios atos administrativos: o prazo decadencial do art. 54 da Lei do Processo Administrativo da União (Lei nº 9.784/99). **Revista da PGE: Procuradoria-Geral do Estado do Rio Grande do Sul**. Porto Alegre, v. 27, n. 57, Jun. 2003, p. 38.

⁹² O exemplo mais antigo e talvez mais célebre do que acabamos de afirmar está no fragmento de Ulpiano, constante do Digesto, sob o título “de ordo praetorum” (D.1.14.1), no qual o grande jurista clássico narra o caso do escravo Barbarius Philippus que foi nomeado pretor em Roma. Indaga Ulpiano: “Que diremos do escravo que, conquanto ocultando essa condição, exerceu a dignidade pretória? O que editou, o que decretou, terá sido talvez nulo? Ou será válido por utilidade daqueles que demandaram perante ele, em virtude de lei ou de outro direito?”. E responde pela afirmativa. *In*: SILVA, Almiro do Couto e. O princípio da segurança jurídica (proteção à confiança) no direito público brasileiro e o direito da administração pública de anular seus próprios atos administrativos: o prazo decadencial do art. 54 da Lei do Processo Administrativo da União (Lei nº 9.784/99) **Revista da PGE: Procuradoria-Geral do Estado do Rio Grande do Sul**. Porto Alegre, v. 27, n. 57, semestral. Jun. 2003, p. 38.

⁹³ MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de Direito Administrativo**. 33.ed.rev. e atual até a Emenda Constitucional 92, de 12.7.2016. São Paulo: Malheiros, 2016, p. 255.

força da presunção de legalidade e da “aparência de legitimidade” que têm os atos do Poder Público.⁹⁴

Para Canotilho, a segurança jurídica é elemento constitutivo do Estado de Direito intimamente associado ao princípio da proteção à confiança. Parte de uma análise que integra componentes subjetivos à ideia de segurança, relacionando-a à “calculabilidade e previsibilidade dos indivíduos em relação aos efeitos jurídicos dos atos dos poderes públicos”. Para o autor, o princípio geral da Segurança Jurídica, em sentido amplo (que abrange a proteção da confiança) pode ser formulado do seguinte modo:

O indivíduo tem como direito poder confiar em que aos seus actos ou às decisões públicas incidentes sobre os seus direitos, posições ou relações jurídicas alicerçados em normas jurídicas vigentes e válidas por esses actos jurídicos deixados pelas autoridades com base nessas normas se ligam os efeitos jurídicos previstos e prescritos no ordenamento jurídico.⁹⁵

A atuação do Estado fica condicionada ao aspecto subjetivo, característica do Estado de Bem-Estar Social. Busca-se a satisfação do indivíduo, pela não frustração de suas expectativas. Canotilho afirma que o princípio da segurança jurídica exige “fiabilidade, clareza, racionalidade e transparência dos actos do poder; de forma que em relação a eles o cidadão veja garantida a segurança jurídica nas suas disposições pessoais e nos efeitos jurídicos dos seus próprios actos”.⁹⁶

Nota-se assim, que um patamar mínimo de segurança jurídica apenas estará assegurado quando o Direito assegurar também a proteção à confiança do indivíduo na própria ordem jurídica, em especial na ordem constitucional vigente. Neste sentido, deduz-se que a segurança jurídica implica um certo grau de proteção da confiança.⁹⁷

⁹⁴ SILVA, Almiro do Couto e. O princípio da segurança jurídica (proteção à confiança) no direito público brasileiro e o direito da administração pública de anular seus próprios atos administrativos: o prazo decadencial do art. 54 da Lei do Processo Administrativo da União (Lei nº 9.784/99). **Revista da PGE: Procuradoria-Geral do Estado do Rio Grande do Sul**. Porto Alegre, v. 27, n. 57, semestral. Jun. 2003, p. 38.

⁹⁵ CANOTILHO, J. J. Gomes. **Direito Constitucional e Teoria da Constituição**. Coimbra: Almedina, 2003, p. 257.

⁹⁶ CANOTILHO, J. J. Gomes. **Direito Constitucional e Teoria da Constituição**. Coimbra: Almedina, 2003, p. 257.

⁹⁷ SARLET, Ingo Wolfgang. A Eficácia do Direito Fundamental à Segurança Jurídica: dignidade da pessoa humana, direitos fundamentais e proibição de retrocesso social no direito constitucional brasileiro. **Revista Páginas de Direito**, Porto Alegre, ano 6, n. 371, p. 1-35, jan. 2006. Disponível em: https://www.paginasdedireito.com.br/images/stories/PDF_artigos/aeficacia_ingo_wlfgang_sarlett.pdf. Acesso em: 17 ago. 2020.

O princípio da proteção à confiança, advindo de construção jurisprudencial na Alemanha⁹⁸, e por influência deste também no direito comunitário Europeu, “segurança jurídica” (*Rechtssicherheit*) é expressão que designa a parte objetiva do conceito ou simplesmente o “princípio da segurança jurídica”, enquanto a parte subjetiva é identificada como “proteção à confiança” (*Vertrauensschutz*), no Direito Alemão, ou “proteção à confiança legítima” (no direito comunitário europeu), ou, respectivamente, “princípio da proteção à confiança” ou “princípio da proteção à confiança legítima”.⁹⁹

A distinção entre os princípios da segurança jurídica e o princípio da proteção da confiança é detalhadamente delineada por Humberto Ávila que, após sistematizada diferenciação, remata afirmando que:

o princípio da segurança jurídica qualifica, sob um ângulo macrojurídico, uma norma objetiva, abstrata e protetiva de interesses coletivos, servindo como instrumento de proteção do ‘conjunto de confianças’ no ordenamento jurídico, ao passo que o princípio da proteção da confiança representa uma aplicação reflexiva, subjetiva e concretamente orientada do princípio objetivo da segurança jurídica, sendo um veículo de proteção ‘de uma confiança’. O princípio da segurança jurídica revelaria, assim, a face geral da segurança jurídica protegendo o interesse de todo, apesar, eventualmente, do interesse de todos. O primeiro seria vinculado, portanto, à justiça geral; enquanto o segundo, à justiça individual.¹⁰⁰

⁹⁸ O princípio da proteção à confiança começou a firmar-se a partir de decisão do Superior Tribunal Administrativo de Berlim, de 14 de novembro de 1956, logo seguida por acórdão do Tribunal Administrativo Federal (BverwGE), de 15 de outubro de 1957, gerando uma corrente contínua de manifestações jurisprudenciais no mesmo sentido. Na primeira dessas decisões tratava-se da anulação de vantagem prometida a viúva de funcionário, caso se transferisse de Berlim Oriental para Berlim Ocidental, o que ela fez. Percebeu a vantagem durante um ano, ao cabo do qual o benefício lhe foi retirado, ao argumento de que era ilegal, por vício de competência, como efetivamente ocorria. O Tribunal, entretanto, comparando o princípio da legalidade com o da proteção à confiança, entendeu que este incidia com mais força ou mais peso no caso, afastando a aplicação do outro. *In*: SILVA, Almiro do Couto e. O princípio da segurança jurídica (proteção à confiança) no direito público brasileiro e o direito da administração pública de anular seus próprios atos administrativos: o prazo decadencial do art. 54 da Lei do Processo Administrativo da União (Lei nº 9.784/99). **Revista da PGE**: Procuradoria-Geral do Estado do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, v. 27, n. 57, semestral. Jun. 2003, p. 40.

⁹⁹ SILVA, Almiro do Couto e. O princípio da segurança jurídica (proteção à confiança) no direito público brasileiro e o direito da administração pública de anular seus próprios atos administrativos: o prazo decadencial do art. 54 da Lei do Processo Administrativo da União (Lei nº 9.784/99). **Revista da PGE**: Procuradoria-Geral do Estado do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, v. 27, n. 57, semestral. Jun. 2003, p. 39.

¹⁰⁰ O princípio da confiança é diferenciado do princípio da segurança jurídica pelos seguintes critérios: (a) *âmbito normativo* – enquanto o princípio da segurança jurídica diz respeito ao ordenamento jurídico como um todo, focando o âmbito macrojurídico, o princípio da confiança legítima relaciona-se com um aspecto normativo do ordenamento jurídico, enfatizando um âmbito microjurídico; (b) *âmbito pessoal* – enquanto o princípio da segurança jurídica representa uma norma objetiva, não necessariamente vinculada a um sujeito específico, o princípio da confiança legítima protege o interesse de uma pessoa específica; (c) *nível de concretização* – enquanto o princípio da segurança

Na sequência do raciocínio desenvolvido pelo autor vem um alerta sobre a necessidade “encontrar critérios de harmonização entre esses princípios, de modo a que seja produzida mais segurança que insegurança”. Considerando que o princípio da proteção da confiança representa uma aplicação reflexiva, subjetiva e concreta de um princípio objetivo, reclama a demonstração dos requisitos necessários à sua realização (base da confiança, exercício e frustração da confiança) mediante provas concretas a serem produzidas em processos judiciais de cognição ampla e exauriente.

Nessa senda convém trazer à baila elucidação feita por Sarlet quanto à existência de um duplo sentido na compreensão da segurança jurídica, tendo por um lado, relação com a função do Direito que visa assegurar segurança por meio do Direito, na perspectiva de que o Direito deve criar uma ordem consistente e segura, de outro lado, ela forma um princípio estruturante, que tem relação com a clareza e determinação do próprio sentido das normas, de modo a assegurar a segurança do Direito.¹⁰¹

Com efeito, a segurança jurídica, sob o aspecto objetivo, exige um patamar mínimo de continuidade *do* e *no* Direito, ao mesmo tempo em que, na sua dimensão subjetiva, significa a proteção da confiança do cidadão nesta continuidade da ordem jurídica no sentido de uma segurança individual das suas próprias posições jurídicas. Além disso, a proteção de confiança atua como importante elemento para a verificação da legitimidade constitucional de leis e atos de cunho retroativo, até mesmo pelo fato de que “a irretroatividade de determinados atos do poder público encontra o seu fundamento justamente na necessidade de proteger a confiança do cidadão na estabilidade de suas posições jurídicas e do próprio ordenamento”¹⁰².

jurídica refere-se, primordialmente, ao plano abstrato, o princípio da confiança legítima pressupõe o nível concreto de aplicação; (d) *amplitude subjetiva de proteção* – enquanto o princípio da segurança jurídica serve de instrumento de proteção de interesses coletivos, o princípio da proteção da segurança jurídica é neutro com relação ao interesse dos cidadãos, podendo tanto ser usado em seu favor quanto em seu desfavor, o princípio da proteção da confiança só é utilizado com a finalidade de proteger os interesses daqueles que se sentem prejudicados pelo exercício passado de liberdade juridicamente orientada. *In*: ÁVILA, Humberto. **Segurança Jurídica**: entre permanência, mudança e realização no Direito Tributário. 2.ed. São Paulo, SP: Malheiros Editores, 2012, p.368-369.

¹⁰¹ SARLET, Ingo Wolfgang. MARINONI, Luiz Guilherme. MITIDIERO, Daniel. **Curso de Direito Constitucional**. 6 ed. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 283.

¹⁰² SARLET, Ingo Wolfgang. A Eficácia do Direito Fundamental à Segurança Jurídica: dignidade da pessoa humana, direitos fundamentais e proibição de retrocesso social no direito constitucional brasileiro. **Revista Páginas de Direito**, Porto Alegre, ano 6, n. 371, jan. 2006, p.9. Disponível em: https://www.paginasdedireito.com.br/images/stories/PDF_artigos/aeficacia_ingo_wlfgang_sarlett.pdf. Acesso em: 17 ago. 2020.

De mais a mais, não se pode esquecer que o princípio da proteção da confiança guarda estreita relação com o princípio da boa-fé (no sentido de que a proteção da confiança constitui um dos elementos materiais da boa-fé).¹⁰³

Em contrapartida, oportuno consignar que o princípio da boa-fé tem importantes reflexos no Sistema Registral Brasileiro relacionados à proteção do terceiro de boa-fé que confia na informação prestada pelo Registro de Imóveis que atesta a situação jurídica de determinado bem imóvel, comunicando quem é o titular do direito real e seus eventuais encargos. Sendo a tese aqui sustentada de que tal informação, que é revestida de presunção legal de veracidade¹⁰⁴, constitui o atributo produtor de confiança na instituição e gerador da segurança jurídica necessária para a manutenção da estabilidade no tráfico imobiliário.

Sem adiantar aqui a conclusão da pesquisa, é da essência da discussão abordar a segurança jurídica sob vários ângulos para compreender seu conteúdo a fim de elucidar a sua relação com o sistema de registro imobiliário, especialmente, no momento atual em que a maior complexidade das relações, decorrente dos avanços tecnológicos, gera insegurança e incerteza.

Ao abordar o tema, Humberto Ávila analisa a segurança jurídica sob vários aspectos¹⁰⁵, iniciando a delimitação como norma jurídica, da espécie princípio, isto é, “como prescrição, dirigida aos Poderes Legislativo, Judiciário e Executivo, que determina a busca de um estado de confiabilidade e de calculabilidade do ordenamento jurídico com base na sua cognoscibilidade”¹⁰⁶. De tal modo que o cidadão possa, de acordo com o Direito, plasmar seu presente e planejar com autonomia e sem enganos ou surpresas, seu futuro.

Na sequência, além de ser vista como um princípio, a segurança jurídica é um valor fundamental do Estado de Direito, como anteriormente referido, é também um elemento integrante de uma definição, por conseguinte, “uma proposição metalinguística relativa ao Direito como fenômeno histórico”. Concepção essa

¹⁰³ Para Antônio Manuel da Rocha e Menezes Cordeiro, o recurso à boa-fé para a solução dos casos de responsabilidade pós-contratual, que denomina “pós-eficácia das obrigações”, deve estar fundado em ao menos um dos “elementos mediadores”, que seriam os princípios da confiança, da lealdade e da proteção. CORDEIRO, Antônio Manuel da Rocha e Menezes. Da boa fé no direito civil. Coimbra: Almedina, 2007.

¹⁰⁴ Conforme art. 1.245, e seus parágrafos, do Código Civil Brasileiro, Princípio da Fé Pública Registral.

¹⁰⁵ Como elemento definitório, como fato, como valor, como norma-princípio.

¹⁰⁶ ÁVILA, Humberto **Segurança Jurídica: entre permanência, mudança e realização no Direito Tributário**. 2.ed. São Paulo, SP: Malheiros Editores, 2012, p. 118.

exposta por Humberto Ávila citando a feliz formulação de Recaséns Siches segundo o qual “a segurança jurídica é uma qualidade sem a qual não poderia haver Direito, nem bom, nem mau, nem de nenhuma espécie”¹⁰⁷.

Sob o prisma de norma-princípio, a segurança jurídica pode corporificar uma prescrição normativa por intermédio da qual se determina algo como permitido, proibido ou obrigatório, de forma direta ou indiretamente. Essa acepção é esquadrinhada por Humberto Ávila¹⁰⁸ nos seguintes termos:

[...] a segurança jurídica diz respeito a um estado de coisas que deve ser buscado mediante a adoção de condutas que produzem efeitos que contribuem para a sua promoção. O emprego da expressão ‘segurança jurídica’ denota, pois, um *juízo prescritivo* a respeito daquilo que deve ser buscado de acordo com *determinado ordenamento jurídico*. A expressão ‘a eficácia das decisões judiciais deve ser garantida’ ilustra esse sentido. A segurança jurídica, nessa concepção, não significa a possibilidade de alguém prever as consequências jurídicas de fatos ou de comportamentos, mas sim a prescrição para alguém adotar comportamentos que aumentem o grau de previsibilidade. (grifos do autor)

Interessa-nos destacar nessa passagem a correlação desse enfoque da segurança jurídica com as prescrições constantes das normas estruturantes do sistema registral brasileiro, quais sejam, a Lei dos Registro Públicos e da Lei 8.935/94 que regulamentam a atividade notarial e registral no ordenamento jurídico pátrio. Ambas, trazem semelhante texto no primeiro artigo, já definindo preliminarmente o escopo almejado, “garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”.

De que forma isso será alcançado? Mediante a adoção de condutas que produzem os efeitos esperados. No caso do sistema registral imobiliário, a pessoa que pretende adquirir um imóvel deve buscar, no Registro de Imóveis da circunscrição a que esse pertence, uma certidão que informará a situação jurídica deste, quem é o titular do direito de propriedade e se esse direito está hígido ou sofre alguma limitação. A partir dessa informação, o interessado poderá concluir a negociação e ato contínuo levar seu título aquisitivo para registro, garantindo assim a proteção que o sistema lhe oferece. Se por razões desconhecidas, optar por agir de forma diversa, não buscando a informação no repositório legal, e consumir a

¹⁰⁷ ÁVILA, Humberto. **Segurança Jurídica**: entre permanência, mudança e realização no Direito Tributário. 2.ed. São Paulo, SP: Malheiros Editores, 2012, p.113.

¹⁰⁸ ÁVILA, Humberto. **Segurança Jurídica**: entre permanência, mudança e realização no Direito Tributário. 2.ed. São Paulo, SP: Malheiros Editores, 2012, p.115-116.

negociação assim mesmo, correrá o risco de efetuar uma compra a *non domino* ou, se buscar a informação, adquirindo do real proprietário, mas, não levar seu título aquisitivo a registro, correrá o risco de perder seu direito para um credor que ao executar um débito do proprietário que consta como titular do direito no álbum imobiliário, penhora e leva a leilão o bem.

Em conformidade com esse panorama, a segurança jurídica pode estar relacionada a um estado de fato, isto é, a uma determinada realidade concreta passível de constatação¹⁰⁹. Com tal característica, ela se vincula a uma realidade fática que se entende existente, que no que diz respeito ao sistema registral imobiliário é a informação sobre a propriedade que é comunicada pelo registrador ao expedir uma certidão sobre o conteúdo do registro. Ao confiar nessa informação, o sujeito tem condições de projetar sua atuação conforme um conjunto relativamente pequeno de possibilidades, excluindo de seu planejamento aquilo que espera que não acontecerá. Essa confiança na segurança jurídica atribuída pelo conteúdo da certidão expedida atua como um dos principais fatores de redução da complexidade social.

Vale destacar que o vínculo entre a segurança jurídica do sistema registral imobiliário com a proteção do terceiro de boa-fé resulta da segurança que o sistema concede aquele que confiou na informação comunicada, cenário que será estudado ao longo dessa pesquisa.

Tal proteção à confiança concedida aquele que age de boa-fé, está presente em vários campos do Sistema Jurídico podendo ser encontrada sob variadas designações¹¹⁰, que no fundo tem o mesmo fundamento, pois, alicerçadas na necessidade de garantir a segurança jurídica.

Já se mencionou o caso da teoria do “funcionário de fato” observada no ramo do Direito Administrativo, outra face da proteção à confiança desponta nos dispositivos das Leis 9.868/1999¹¹¹ e 9.882/1999¹¹² que dispõem sobre a

¹⁰⁹ ÁVILA, Humberto. **Segurança Jurídica**: entre permanência, mudança e realização no Direito Tributário. 2.ed. São Paulo, SP: Malheiros Editores, 2012, p.114.

¹¹⁰ Princípio da proteção à confiança, da boa-fé, necessidade de estabilidade das situações jurídicas

¹¹¹ Trata do processo e julgamento da ação direta de inconstitucionalidade e da ação declaratória de constitucionalidade perante o STF, cujo art. 27 assim determina: “Ao declarar a inconstitucionalidade de lei ou ato normativo, e tendo em vista razões de segurança jurídica ou de excepcional interesse social, poderá o Supremo Tribunal Federal, por maioria de dois terços de seus membros, restringir os efeitos daquela declaração ou decidir que ela só tenha eficácia a partir de seu trânsito em julgado ou de outro momento que venha a ser fixado.” BRASIL. **Lei 9.868, de 10 de novembro de 1999**. Dispõe sobre o processo e julgamento da ação direta de inconstitucionalidade e da ação declaratória de constitucionalidade perante o Supremo Tribunal Federal. Brasília, DF: Presidência da República,

possibilidade de restrição dos efeitos da declaração de inconstitucionalidade ou a fixação do momento a partir do qual terá eficácia a declaração “tendo em vista razões de segurança jurídica”, prerrogativa essa amplamente utilizada pelo Superior Tribunal Federal em suas decisões¹¹³.

1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19868.htm#:~:text=LEI%20n%209.868%2C%20DE%2010%20DE%20NOVEMBRO%20DE%201999.&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20o%20processo%20e,perante%20o%20Supremo%20Tribunal%20Federal. Acesso em: 16 set. 2020.

¹¹² Relativa à arguição de descumprimento de preceito fundamental (art. 102, §1º, Constituição Federal) na qual consta idêntica disposição em seu art. 11º. BRASIL. **Lei 9.882, de 3 de dezembro de 1999**. Dispõe sobre o processo e julgamento da arguição de descumprimento de preceito fundamental, nos termos do § 1º do art. 102 da Constituição Federal. Brasília, DF: Presidência da República, 1994.

Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19882.htm#:~:text=L9882&text=LEI%20n%209.882%2C%20DE%203%20DE%20DEZEMBRO%20DE%201999.&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20o%20processo%20e,102%20da%20Constitui%C3%A7%C3%A3o%20Federal. Acesso em: 16 set. 2020.

¹¹³ 1) “Ementa: Ato administrativo. Terras públicas estaduais. Concessão de domínio para fins de colonização. Áreas superiores a dez mil hectares. Falta de autorização prévia do Senado Federal. Ofensa ao art. 156, § 2.º, da CF/1946, incidente à data dos negócios jurídicos translativos de domínio. Inconstitucionalidade reconhecida. Nulidade não pronunciada. Atos celebrados há 53 anos. Boa-fé e confiança legítima dos adquirentes de lotes. Colonização que implicou, ao longo do tempo, criação de cidades, fixação de famílias, construção de hospitais, estradas, aeroportos, residências, estabelecimentos comerciais, industriais e de serviços, etc. Situação factual consolidada. Impossibilidade jurídica de anulação dos negócios, diante das consequências desastrosas que, do ponto de vista pessoal e socioeconômico, acarretaria. Aplicação dos princípios da segurança jurídica e da proteção à confiança legítima, como resultado da ponderação de valores constitucionais. Ação julgada improcedente, perante a singularidade do caso. Votos vencidos. Sob pena de ofensa aos princípios constitucionais da segurança jurídica e da proteção à confiança legítima, não podem ser anuladas, meio século depois, por falta de necessária autorização prévia do Legislativo, concessões de domínio de terras públicas, celebradas para fins de colonização, quando esta, sob absoluta boa-fé e convicção de validade dos negócios por parte dos adquirentes e sucessores, se consolidou, ao longo do tempo, com criação de cidades, fixação de famílias, construção de hospitais, estradas, aeroportos, residências, estabelecimentos comerciais, industriais e de serviços, etc.” BRASIL. Supremo Tribunal Federal (Tribunal Pleno) **Ação Cível Originária nº 79**, Relator Ministro Cezar Peluso, 15.03.2012. Disponível em: <https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=TP&docID=2073053>. Acesso em: 29 jan. 2022.

2) Noutro caso, o STF ao analisar a contratação de funcionários de sociedade de economia mista sem concurso público, considerou que a “existência, à época das contratações, quanto à exigência de concurso público no âmbito das empresas públicas e sociedade de economia mista, questão que só foi dirimida após a concretização dos contratos, não tem o condão de afastar a legitimidade dos provimentos, realizados em conformidade com a legislação então vigente”. Razão pela qual não declarou a inconstitucionalidade dos atos, de maneira oposita, por considerá-los consumados e, em função disso, estáveis, viu-se impedido de considerá-los contrários ao Direito, optou por preservar a estabilidade das relações jurídicas em “observância ao princípio da segurança jurídica”. BRASIL. Supremo Tribunal Federal (Tribunal Pleno) **Mandado de Segurança nº 22.357-DF**, Relator Min. Gilmar Mendes, 27 de maio de 2004, p. 6. Disponível em: <https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=85726>. Acesso em: 29 Jan. 2022. E BRASIL. Supremo Tribunal Federal (1ª Turma) **Agravo Regimental no Agravo Regimental no Recurso Extraordinário nº 348.364 Rio Janeiro**. Relator Ministro Eros Grau, 11 de março de 2005, p. 19. Disponível em: <https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=353787>. Acesso em: 29 Jan. 2022.

3) Da mesma forma, decidiu o Tribunal num Agravo Regimental, no qual foi discutida a manutenção de gratificação de produtividade a funcionário concedida com base em lei estadual inconstitucional que posteriormente foi recepcionada pela nova ordem constitucional. Extrai-se do voto do Min. Carlos Velloso, na página 11, o seguinte excerto: “O princípio da segurança jurídica assenta-se, sobretudo,

Na esteira evolutiva do sistema jurídico pátrio, em 2004 foi promulgada a Emenda Constitucional 45 que incluiu o artigo 103-A na lei maior consagrando, assim, a força cogente das súmulas vinculantes como mecanismo de uniformização de decisões repetitivas judiciais em matéria constitucional. Assimilando desse modo, a teoria dos precedentes, vigente nos países que adotam o sistema da *common law*, nos quais habitualmente foi mais valorizado o princípio da proteção da confiança no exercício da jurisdição, em detrimento da primazia do princípio da independência judicial. Hoje em dia, prepondera “a ideia de que ambos os princípios são compatíveis, sendo possível que a independência judicial conviva com a necessidade de se respeitar a estabilidade jurisprudencial, em nome da proteção da confiança do jurisdicionado”¹¹⁴.

Para Marinoni¹¹⁵, a autoridade dos precedentes dos tribunais superiores “é fundamental para a coerência da ordem jurídica, assim como para a tutela da previsibilidade e da confiança nos atos do Poder Judiciário.”

Uma nova faceta dos princípios da proteção à confiança e da segurança jurídica surgiu com o advento do novo Código de Processo Civil atingindo níveis explicitamente delineados pelo legislador¹¹⁶, visto que “o respeito a tais princípios é tratado como condição indispensável à validade das decisões judiciais modificativas de enunciado de súmula, de jurisprudência pacificada ou de tese adotada em julgamento de casos repetitivos”. Victor Souza justifica essa adoção do sistema de

na boa-fé e na necessidade de estabilidade das situações criadas administrativamente. No caso, não custa repetir, o ato administrativo embasa-se no princípio da boa-fé, tanto do órgão administrativo que deferiu a vantagem como, e principalmente, do servidor público, o que recomenda a manutenção dos efeitos do ato, efeitos, esses, que, de resto, conforme linhas atrás foi dito, se viram convalidados pela Constituição de 1988.” BRASIL. Supremo Tribunal Federal (Segunda Turma) **Agravo Regimental no Recurso Extraordinário 434.222-7 Amazonas**. Relator Ministro Carlos Velloso, 14 de junho de 2005. Disponível em: <https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=342830>. Acesso em: 29 Jan. 2022.

¹¹⁴ SOUZA, Victor Roberto Corrêa de. 5. O princípio da proteção da confiança e o novo Código de Processo Civil brasileiro. **Revista de Processo**. São Paulo: Revista dos Tribunais, n. 247, set. 2015, p. 7. Disponível em: http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/RPro_n.247.08.PDF. Acesso em 15 ago. 2020.

¹¹⁵ MARINONI, Luiz Guilherme. Eficácia temporal da revogação da jurisprudência consolidada dos tribunais superiores. **Revista de Informação Legislativa do Senado Federal**. Brasília, ano 48, n. 190, t.2, abr./jun.,2011, p.15. Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/242857>. Acesso em 18 set. 2020.

¹¹⁶ Conforme dispõe o art. 927, §§ 3º e 4º, do novo CPC: § 3º Na hipótese de alteração de jurisprudência dominante do Supremo Tribunal Federal e dos tribunais superiores ou daquela oriunda de julgamento de casos repetitivos, pode haver modulação dos efeitos da alteração no interesse social e no *da segurança jurídica*.

§ 4º A modificação de enunciado de súmula, de jurisprudência pacificada ou de tese adotada em julgamento de casos repetitivos observará a necessidade de fundamentação adequada e específica, considerando os *princípios da segurança jurídica, da proteção da confiança* e da isonomia.

súmulas vinculantes em razão da necessidade de coerência sistêmica e unidade do Poder Judiciário.¹¹⁷.

Importante consignar que, assim como a aplicação do princípio da proteção da confiança em relação à atividade judicial advém da necessidade de conciliar a independência judicial com a proteção de expectativas dos jurisdicionados, também a proteção à confiança do terceiro de boa-fé que confiou na informação prestada pelo Registro Imobiliário é essencial para a manutenção da segurança jurídica, elemento constitutivo de um Estado de Direito.

O progresso da humanidade e da própria ciência jurídica continuamente procurou afastar a incerteza e o caos nas relações jurídicas e sociais. A segurança jurídica é um princípio essencial à estabilidade e à legitimidade do ordenamento jurídico. Versa sobre o respeito às normas de convivência e às relações jurídicas válidas e eficazes. A partir dessa premissa, são possíveis o crescimento econômico e o desenvolvimento da sociedade, pois com segurança e estabilidade o indivíduo pode concentrar seus esforços em gerar riqueza, não sendo mais necessário estar constantemente preocupado em proteger seus direitos e seu patrimônio.

Porém, a evolução da humanidade tem se encaminhado em sentido oposto, a evolução do Estado de Direito, nas suas mais variadas configurações (Estado Constitucional de Direito, Estado Democrático de Direito e Estado de Bem-estar Social) vive hoje um novo estágio qualificado pelo risco, o Estado da Sociedade de Risco. Tal sociedade descrita por Ulrich Beck, resultado da transição da sociedade industrial para a sociedade marcada pelo desenvolvimento tecnocientífico, caracterizada pela produção e distribuição de riscos, sem precedentes na história, os quais colocam em xeque a manutenção da sociedade que os produz¹¹⁸. Outro traço importante resulta da globalização que acarreta a transnacionalização dos riscos, uma vez que estes não respeitam as fronteiras dos estados-nação.

¹¹⁷ SOUZA, Victor Roberto Corrêa de. 5. O princípio da proteção da confiança e o novo Código de Processo Civil brasileiro. **Revista de Processo**. São Paulo: Revista dos Tribunais, n. 247, set. 2015, p.8. Disponível em: http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/RPro_n.247.08.PDF. Acesso em 15 ago. 2020.

¹¹⁸ BECK, Ulrich. **Sociedade de risco**: rumo a uma outra modernidade. Tradução de Sebastião Nascimento. 1.Ed. São Paulo: Editora 34, 2010.

A sociedade de risco tem como notas relevantes a ambivalência, a insegurança, a procura de novos princípios e o redesenho do relacionamento entre atribuições do Estado e da própria sociedade.¹¹⁹

Pautada no ideal de segurança e em conceitos engessados, a racionalidade jurídica clássica não é suficiente para lidar com a complexidade que permeia as inúmeras dificuldades no enfrentamento de questões imprevisíveis e complexas, o Estado não pode se eximir de sua função e nem do fato de que o futuro depende de decisões.

Diante disso, torna-se fundamental integrar o risco nos processos de tomada de decisões, observando-se o risco inserido no âmbito dos sistemas parciais até o que integra o sistema social global, na chamada *Modernização Reflexiva*¹²⁰.

A modernidade reflexiva significa autoconfrontação com os efeitos da sociedade de risco¹²¹, a partir da modernização em larga escala, livre e transformadora de estruturas, acarreta o retorno da insegurança. O núcleo da perturbação reside no retorno da incerteza à sociedade¹²². As questões que se apresentam não são mais de ordem, mas sim de risco cuja característica é a ambivalência, uma vez que não tem uma solução inequívoca, mas são estimados por cálculos de probabilidade.

A estrutura da sociedade moderna é paradoxal uma vez que na sociedade contemporânea reforçam-se simultaneamente segurança e insegurança, determinação e indeterminação, estabilidade e instabilidade¹²³. Nesse contexto,

¹¹⁹ TORRES, Ricardo Lobo. A segurança jurídica e as limitações constitucionais ao poder de tributar. **Revista Eletrônica de Direito do Estado**, Salvador, BA, n. 4, out./dez. 2005, p.11. Disponível em: www.direitodoestado.com.br/codrevista.asp?cod+64. Acesso em 15 jun. 2020. Para o autor houve uma modificação do próprio conceito de segurança em contraste com o de insegurança, no Estado Liberal Clássico, prevalecia a ideia de segurança jurídica como proteção dos direitos individuais do cidadão; no Estado de Bem-estar Social, passou-se para uma segurança social, evoluindo, no Estado Subsidiário, para o seguro social e prevenção.

¹²⁰ BECK, Ulrich; GIDDENS, Anthony; LASH, Scott. **Modernização Reflexiva**: política, tradição e estética na ordem social moderna. Tradução de Maria Amélia Augusto. Oeiras, Portugal: Celta Editora, 2000, p. 2. Para Beck, a Modernização Reflexiva significa a possibilidade de uma (auto)destruição criativa de toda uma época: a da sociedade industrial, cujo sujeito ativo desta destruição, não é uma revolução ou uma crise, mas sim, a vitória da modernização ocidental.

¹²¹ BECK, Ulrich; GIDDENS, Anthony; LASH, Scott. **Modernização Reflexiva**: política, tradição e estética na ordem social moderna. Tradução de Maria Amélia Augusto. Oeiras, Portugal: Celta Editora, 2000, p. 6.

¹²² BECK, Ulrich; GIDDENS, Anthony; LASH, Scott. **Modernização Reflexiva**: política, tradição e estética na ordem social moderna. Tradução de Maria Amélia Augusto. Oeiras, Portugal: Celta Editora, 2000, p. 8.

¹²³ GIORGI, Rafaelle de. **Direito, Democracia e Risco**: Vínculos com o Futuro. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris, 1998, p. 192.

numa perspectiva da observação sistêmica proposta por Luhmann¹²⁴, o risco é utilizado como uma forma para realizar descrições presentes do futuro, de maneira que a decisão no presente leva em consideração o futuro que pode vir a se confirmar ou não.

A segurança apresenta-se como alternativa ao risco, segundo Giorgi¹²⁵, constitui-se num horizonte longínquo que avalia o nível do risco, na construção do esquema risco/segurança, criticada pelo autor, a segurança se apresenta como uma condição artificial de estabilidade e de certeza assumida como racional. Nessa perspectiva, o risco é um tipo de ameaça da realidade, se não existisse essa ameaça a ordem continuaria a subsistir:

A realidade transcorreria normalmente. Os eventos, o agir, seriam coordenados segundo as expectativas, regulados segundo as previsões e os programas. Em outras palavras: aquilo que se procura realizar poderia ser realizado de modo, digamos, racional. O risco, se verificado, rompe tal ordem. Rompe as conexões entre seus elementos e a continuidade temporal que os mantém agrupados. O risco estabeleceria diferenças entre passado e futuro. Essas diferenças seriam superadas pela capacidade racional de representar o futuro e agir casualmente para sua realização. O estado de conservação dessas condições do agir chama-se segurança.¹²⁶

Sob essa ótica, a segurança recebe um valor positivo e o risco um valor negativo. O risco quando identificado, deve ser minimizado por meio de medidas de segurança. O autor critica essa construção porque amparada em premissa equivocada, uma vez que o risco não é algo real, não é um dado objetivo, “é a possibilidade de um evento danoso que uma outra decisão poderia ter evitado”.¹²⁷

A semântica do risco diz respeito a perigos futuros tematizados no presente, resultantes, frequentemente, dos avanços da civilização. O risco apresenta dupla face, oportunidade em oposição ao perigo. Ao explicar a sociedade de risco, Beck descreve a história das instituições políticas da sociedade moderna dos séculos XIX e XX como resultado de um sistema legal criado para lidar com as incertezas e

¹²⁴ LUHMANN, Niklas. **Sociologia del Riesgo**. Tradução de Javier Torres Nafarrate (coord.). 1. ed. Guadalajara: Universidad Iberoamericana, 1992. p. 52: “O futuro só pode ser percebido por meio da probabilidade, equivale dizer, só pode ser percebido em suas características como mais ou menos provável ou mais ou menos improvável. Para o presente isto significa que nada pode reclamar conhecimentos do futuro ou da probabilidade de determiná-lo.”

¹²⁵ GIORGI, Rafaelle de. O Risco na Sociedade Contemporânea. **Revista de Direito Sanitário**, São Paulo, vol. 9, n. 1, p. 37-49, Mar./Jun. 2008, p. 40.

¹²⁶ GIORGI, Rafaelle de. O Risco na Sociedade Contemporânea. **Revista de Direito Sanitário**, São Paulo, vol. 9, n. 1, p. 37-49, Mar./Jun. 2008, p. 39.

¹²⁷ GIORGI, Rafaelle de. O Risco na Sociedade Contemporânea. **Revista de Direito Sanitário**, São Paulo, vol. 9, n. 1, p. 37-49, Mar./Jun. 2008, p. 39.

riscos industriais fabricados. Nesse contexto, criam-se mecanismos que institucionalizam promessas de segurança frente ao futuro desconhecido. Nessa perspectiva, cabe ao Estado, tomar medidas antecipatórias e preventivas, porque garantir a segurança dos seus cidadãos faz parte das suas tarefas primordiais.¹²⁸

Para Perez Luño¹²⁹, a segurança jurídica é uma radical necessidade antropológica humana, “é um desejo anímico do homem, que sente o terror ante a insegurança de sua existência, ante a imprevisibilidade e a incerteza a que está submetido”. Por essa razão, a demanda por segurança de orientação é uma das necessidades básicas que o Direito deve satisfazer por intermédio da dimensão jurídica da segurança.

Tendo examinado detalhadamente a evolução da segurança jurídica, seus valores e fundamentos, assim como sua relação com a proteção à confiança, ingressar-se-á na perspectiva sociológica da pesquisa para uma observação elaborada com os aportes teóricos da Teoria do Sistemas Sociais de Niklas Luhmann.

2.3 A CONFIANÇA NA TEORIA DOS SISTEMAS

*A confiança, no sentido mais amplo de fé nas próprias expectativas,
é um fato básico da vida social.*

(Niklas Luhmann, Confianza, p.5)

A confiança é um problema central na existência humana. Desde a socialização da humanidade, isto é, quando passa a viver em grupos, o homem necessita confiar e desenvolver a cooperação para viabilizar a vida em sociedade. A confiança se contrapõe ao estado de incerteza e, segundo Luhmann¹³⁰, “por meio da redução da complexidade, revela as possibilidades de ação”.

¹²⁸ BECK, Ulrich. **A sociedade de risco Mundial**: em busca da segurança perdida. Tradução de Marian Toldy e Tereza Toldy. Lisboa: Edições 70, Almedina, 2015.

¹²⁹ PÉREZ LUÑO, Antonio-Enrique. **La seguridad Jurídica**: una garantía del Derecho y la Justicia. Boletín de La Facultad de Derecho, Sevilla, Espanha, 2000, n. 15, p. 25. Disponível em: <<http://espacio.uned.es/fez/eserv/bibliuned:BFD-2000-15-48A09575/PDF>> Acesso em 16 Out. 2017.

¹³⁰ LUHMANN, Niklas. **Confianza**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p. 42.

A Teoria dos Sistemas Sociais desenvolvida por Niklas Luhmann, no âmbito da sociologia, tem por desígnio explorar a forma como a humanidade lida com a complexidade da vida moderna. Em um mundo onde se multiplicam as possibilidades de escolha, faz-se necessária utilização de ferramentas que nos auxiliem a pré-selecionar as múltiplas escolhas. Nesse cenário, de acordo com Luhmann¹³¹, a confiança apresenta-se como importante mecanismo de redução da complexidade.

O sociólogo alemão Niklas Luhmann, viajou para uma temporada de estudos em Harvard, na década de 1960, oportunidade em que aprofundou seus estudos na teoria estrutural-funcional do sociólogo norte-americano Talcott Parsons. A partir dessa teoria desenvolveu a sua teoria geral da sociedade, inicialmente, toma por base a diferenciação social, criticando as teorias clássicas fixadas na ação humana. Numa segunda fase de sua obra, introduz uma nova concepção, ao incluir o conceito de autopoiese¹³² a partir dos estudos dos biólogos chilenos Humberto Maturana e Francisco Varela.

Fazendo uso da capacidade construtiva e descritiva da teoria dos sistemas Luhmanniana¹³³, busca-se reconhecer a sociedade como uma sociedade mundial, com a globalização e o avanço das tecnologias comunicativas, perde-se a noção de espaço limitado, incrementando a complexidade do objeto de análise e as limitações estruturais do Direito para dar conta das múltiplas possibilidades de experiências e ações possíveis em razão das evoluções tecnológicas.

Para o referido autor “tudo está incluído dentro da sociedade”, este é o pressuposto básico. Não há a possibilidade de produção de identidade ou de linguagem que não seja no interior de uma sociedade. A ideia basilar consiste no fato de que sempre estamos vivendo no interior de alguma coisa que já está presente no social.¹³⁴ Na concepção Luhmanniana é de se considerar que a

¹³¹ LUHMANN, Niklas. **Confianza**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p. 42.

¹³² A autopoiese se manifesta pela capacidade de autorreprodução do sistema a partir de seus próprios elementos.

¹³³ LUHMANN, Niklas. **O direito da sociedade**. Tradução de Saulo Krieger, Tradução das citações em latim Alexandre Agnolon. São Paulo: Martins Fontes, 2016, 810 p.

¹³⁴ ROCHA, Leonel Severo. Uma nova forma para a observação do direito globalizado: policontextualidade jurídica e estado ambiental. In: STRECK, Lenio Luiz; MORAIS, José Luís Bolzan de (Org.). **Constituição, sistemas sociais e hermenêutica**: anuário do programa de Pós-graduação em Direito da UNISINOS: mestrado e doutorado: n. 5. Porto Alegre: Livraria do Advogado; São Leopoldo: UNISINOS, 2008, p. 136.

sociedade é feita por comunicações e o ser humano é somente um meio de comunicação.

Essa sociedade é altamente complexa, o mundo é complexo, em razão da multiplicidade de experiências possíveis e ações que apresenta ao homem. São muitas possibilidades de manifestação. No processo de enfrentamento dessa complexidade, de excesso de possibilidades, surgiram os *sistemas*. Esses sistemas são linguagens ou modelos criados, autoproduzidos, pelas comunicações. A partir dessa perspectiva, Luhmann afirma que os sistemas ordenam essa complexidade sob certo prisma conforme o tipo de diferenciação funcional.¹³⁵

De tal modo, no âmbito sistêmico, um sistema será considerado complexo quando apresentar quantidades expressivas de possibilidades, viáveis de se realizar a qualquer momento. Exatamente essa significativa quantidade de alternativas cabíveis é que revela a complexidade do sistema que precisa estabelecer uma seleção para escolher com quais possibilidades vai operar. Com o acúmulo de possibilidades, a complexidade aumenta para um nível agigantado que não é mais apropriado à estrutura do sistema, provocando uma mudança no sistema denominada de autodiferenciamento, que revela um processo evolutivo do sistema, o qual permite a redução da complexidade.

Na conjectura desenvolvida por Luhmann, a comunicação é o ponto de partida de uma reflexão social¹³⁶, apoiando-se nas arquiteturas conceituais de sua teoria, pode ser conduzida uma investigação a respeito da complexidade social e dos efeitos dos avanços tecnológicos sobre essa sociedade e suas instituições.

Na visão do referido autor, o que caracteriza a sociedade moderna é a complexidade e a diferenciação funcional. A complexidade decorre das múltiplas possibilidades de ações e experiências compreendidas no mundo.

De fato, na concepção Luhmaniana, a sociedade é formada por vários subsistemas sociais com funções específicas, isto é, há vários outros sistemas menores dentro do sistema social, como por exemplo, o político, o econômico, o do direito, o educacional, a arte, o religioso etc. Quando buscamos o conceito geral de

¹³⁵ ROCHA, Leonel Severo. Uma nova forma para a observação do direito globalizado: policontextualidade jurídica e estado ambiental. In: STRECK, Lenio Luiz; MORAIS, José Luís Bolzan de (Org.). **Constituição, sistemas sociais e hermenêutica**: anuário do programa de Pós-graduação em Direito da UNISINOS: mestrado e doutorado: n. 5. Porto Alegre: Livraria do Advogado; São Leopoldo: UNISINOS, 2008, p. 137.

¹³⁶ LUHMANN, Niklas. **Introdução à Teoria dos Sistemas**. Tradução de Ana Cristina Arantes Nasser. Petrópolis: Vozes, 2009, p. 19.

sistema¹³⁷, encontramos a definição de sistema como um conjunto de elementos interdependentes de modo a formar um todo organizado. Na hipótese da teoria dos sistemas sociais de Luhmann, todos os subsistemas integram o sistema macro, o social, um sistema mundial de grande complexidade com diversos sistemas que fornecem, através da comunicação, condições para si próprios e para os outros ao seu redor. Assim, o entorno do grande sistema ou ambiente é formado por outros vários pequenos sistemas ou subsistemas, diferenciados especialmente pela função desempenhada no contexto do sistema macro, tais subsistemas que compõem a sociedade moderna são: a Religião, o Direito, a Educação, a Política, a Economia e a Ciência¹³⁸.

A sociedade moderna caracteriza-se por ser funcionalmente diferenciada, ou seja, é estruturada a partir da diferenciação social, tal característica decorre da evolução social em relação às antigas sociedades hierarquizadas. Agora o que importa para a construção do sistema é a função desempenhada pelo subsistema e não mais a posição de cada subsistema¹³⁹.

Tal característica é primorosamente esclarecida por Orlando Villas Boas Filho¹⁴⁰:

Assim, cada subsistema funcional (por exemplo, o subsistema político, o econômico, o jurídico, o educacional, o científico etc.) desempenhará uma função específica e o fará a partir de uma estrutura que se baseia num código binário que lhe é próprio e, ademais, exclusivo. Diante disso, cada subsistema funcional somente poderá observar a sociedade a partir de sua função, o que obsta qualquer possibilidade de um subsistema específico postular prerrogativas de qualquer ordem sobre os demais. Não há desse modo, como pretender que um determinado sistema se arrogue numa posição privilegiada em relação aos demais. É por essa razão que a sociedade moderna será descrita como funcionalmente fragmentada,

¹³⁷ O conceito de sistema descrito de forma simplificada como um complexo de elementos unidos por alguma forma de interação ou interdependência, segundo Ludwig Von Bertalanffy, 'sistema' abrange um conjunto de elementos (os subsistemas ou subunidades) interrelacionados que interagem no desempenho de uma função. Pode-se ilustrar com o "sistema judicial" ou 'sistema judiciário', termo que designa o conjunto das estruturas necessárias à realização da Justiça e que, apesar de estar diretamente ligado à função do Poder Judiciário, não exclui a participação de outras estruturas essenciais à Justiça; de se referenciar 'sistema de justiça', como todas as instituições que devem trabalhar sob as perspectivas do respeito ao Estado de Direito, compondo-se de diferentes órgãos e instituições tanto nos Poderes Executivo e Judiciário, que se articulam nos três níveis de governo. BERTALANFFY, Ludwig Von. **Teoria Geral dos Sistemas: Fundamentos, desenvolvimento e aplicações**. Tradução de Francisco M. Guimarães. 5.ed. Rio de Janeiro: Ed. Vozes, 2010, p. 240-245.

¹³⁸ LIMA, Fernando Rister de Souza; FEBBRAJO, Alberto; VILLAS BÔAS FILHO, Orlando. **Justiça: dos sistemas às redes**. Paradigmas da modernidade. São Paulo: Almedina, 2020, p. 23.

¹³⁹ VILLAS BÔAS FILHO, Orlando. **O Direito na Teoria dos Sistemas de Niklas Luhmann**. São Paulo: Max Limonad, 2006, p. 110.

¹⁴⁰ VILLAS BÔAS FILHO, Orlando. **O Direito na Teoria dos Sistemas de Niklas Luhmann**. São Paulo: Max Limonad, 2006, p. 110.

acêntrica ou, para utilizar um termo mais preciso, policontextural, pois admitirá inúmeras codificações com validade simultânea.

A expressão da complexidade moderna apresenta-se pelo fato de que cada vez mais os subsistemas da sociedade se dividem em partes: economia, política, direito, as quais se diferenciam também internamente, por exemplo: direito civil, penal, internacional. Essa é a principal diferença entre as sociedades modernas e as arcaicas ou antigas, que foram hierarquizadas. De tal forma, na modernidade, a sociedade complexa é caracterizada não mais por hierarquias, mas sim por funções diferenciadas.

Luhmann interpreta a sociedade a partir da comunicação, como elemento derradeiro, sem possibilidade de decomposição. A comunicação é o operador central dos sistemas sociais. Essa interpretação leva a uma ruptura epistemológica operada pela teoria de Luhmann em relação às teorias clássicas. Pela razão que outras teorias estão atreladas a uma espécie de preconceito humanista o qual está alicerçado na concepção de que a sociedade é constituída de pessoas ou de relações entre pessoas. Em contrapartida, a concepção Luhmanniana leva em consideração a comunicação como elemento basilar. De fato, implica a substituição do conceito de ação pelo conceito de comunicação como elemento fundamental da sociedade.

Considerando a posição fundamental que ocupa em sua teoria, Luhmann procura definir claramente o conceito de comunicação. Comunicar quer dizer operar seleções. “O modo de operação, que o sistema da sociedade produz e reproduz, é a comunicação provida de sentido”¹⁴¹. De tal forma que a comunicação, para Luhmann, é uma síntese entre a informação, o ato de comunicação e a compreensão¹⁴². Ou como lembra Leonel Severo Rocha, “comunicação é a capacidade de repetir as suas operações diferenciando-as de suas observações”.¹⁴³ Assim, as comunicações individuais são produzidas por uma rede recursiva de

¹⁴¹ LUHMANN, Niklas. **O Direito da Sociedade**. Tradução de Saulo Krieger. Tradução das citações em latim Alexandre Agnolon. São Paulo: Martins Fontes, 2016, p. 46.

¹⁴² ROCHA, Leonel Severo; SCHWARTZ, Germano; CLAM, Jean. **Introdução à Teoria do Sistema Autopoietico do Direito**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2005, p.37.

¹⁴³ ROCHA, Leonel Severo. *Direito, Cultura e Democracia I*. In: ROCHA, Leonel Severo; STRECK, Lenio Luiz; (Org.). Anuário do programa de Pós-graduação em Direito Mestrado e Doutorado. São Leopoldo: Centro de Ciências Jurídicas; São Leopoldo: UNISINOS, 2000, p. 154.

comunicações, sendo a sua continuidade o que possibilita a autorreprodução dos sistemas sociais.¹⁴⁴

Nesse ponto, Luhmann é criticado por Habermas, que questiona a posição ocupada pela linguagem na teoria de Luhmann, na qual aparece como ferramenta que viabiliza o acoplamento estrutural entre sistema psíquico e sistema social, ficando assim em segundo plano em relação ao conceito de sentido.¹⁴⁵

Luhmann concebe o indivíduo, ou seja, os seres humanos como a unidade sintética de sistema psíquico e sistema orgânico, e a sociedade, enquanto sistema sociais, como entorno um do outro. A partir dessa perspectiva, afirma que ambos, sistemas psíquicos e sistemas sociais, são sistemas construtivos de sentido. No entanto, “diferenciam-se pelo fato de os sistemas sociais terem a comunicação como forma de operação e elemento último, e os sistemas psíquicos estarem baseados na consciência, tomada como elemento último da autopoiesis de tais sistemas.”¹⁴⁶

Com essa abordagem, Luhmann rompe com o paradigma das teorias sociológicas clássicas ao destituir o homem (enquanto organismo vivo e sistema psíquico) da posição de elemento básico da sociedade. Apresentando a comunicação como elemento último da sociedade, na qualidade de sistema social. O ser humano é posto no entorno da sociedade, posição na qual ele é tão importante quanto o próprio sistema, uma vez que a teoria preconizada por Luhmann parte justamente da diferença entre sistema e entorno. Tal conjuntura permite uma análise isenta de juízos ontológicos e valorativos no que diz respeito à relação entre ser humano e sociedade. Não se pode deixar de observar que, na condição de entorno, o ser humano é indispensável para a emergência da comunicação que estabelece a “operação constitutiva da autopoiesis social”.¹⁴⁷

Mas como o sistema entra em relação com o meio/entorno? Mediante um mecanismo denominado *acoplamento estrutural*. Tal artifício permite que o sistema reaja às irritações/perturbações aceitando-as ou as repelindo de maneira que torna possível que o sistema se equilibre e se estabilize, adaptando-se ao seu entorno. Dessa forma, o sistema pode reagir aos estímulos e ao processar a informação

¹⁴⁴ CORSI, Giancarlo; ESPOSITO, Elena; BARALDI, Claudio. **Glosario sobre la Teoria Social de Niklas Luhmann**. Universidad Iberoamericana: Mexico, 1996, p.47.

¹⁴⁵ VILLAS BÔAS FILHO, Orlando. **O Direito na Teoria dos Sistemas de Niklas Luhmann**. São Paulo: Max Limonad, 2006, p. 93.

¹⁴⁶ VILLAS BÔAS FILHO, Orlando. **O Direito na Teoria dos Sistemas de Niklas Luhmann**. São Paulo: Max Limonad, 2006, p. 128.

¹⁴⁷ VILLAS BÔAS FILHO, Orlando. **O Direito na Teoria dos Sistemas de Niklas Luhmann**. São Paulo: Max Limonad, 2006, p. 131-132.

transforma-a em estrutura.¹⁴⁸ Na perspectiva sistêmica ora adotada, as constituições promovem a ligação entre os sistemas jurídico e político, constituindo-se no exemplo clássico de acoplamento estrutural entre os dois subsistemas. Funcionando, portanto, como fator de exclusão e inclusão, enquanto inclui novos valores, ao passo que exclui outros anteriormente imposto ao Direito.¹⁴⁹

Para Luhmann, o acoplamento estrutural realizado pela linguagem apresenta uma forma altamente seletiva que possibilita uma complexa combinação que produz efeitos tanto na consciência quanto na comunicação. Essa perspectiva permite abordar a relação indivíduo-sociedade.¹⁵⁰

Embora não seja possível se aprofundar demasiadamente na teoria elaborada por Luhmann, pois não é esse o objeto da presente pesquisa, convém seguir um pouco mais na explicação de alguns conceitos básicos da matriz teórica para melhor compreensão dessa perspectiva de análise da sociedade.

Sob o prisma Luhmanniano, os subsistemas sociais são formados por uma divisão das estruturas sociais baseada na sua diferenciação, seja de comunicação seja de sua prestação. De tal modo que os sistemas sociais como direito, política e economia, por exemplo, desempenham funções específicas que conferem significado e sentido particular à estrutura social¹⁵¹.

Assim sendo, cada sistema opera e observa, tanto seu interior quanto seu exterior, a partir de sua distinção constitutiva que é levada a efeito mediante códigos binários próprios que são exclusivos de cada sistema. O direito opera com lícito/ilícito, a ciência com verdadeiro/falso, a política com governo/oposição.¹⁵² Recordando, comunicar significa operar seleções a partir das quais contribui para a redução da complexidade social, colaborando para a solução de problemas específicos da sociedade¹⁵³.

¹⁴⁸ LUHMANN, Niklas. **Introdução à Teoria dos Sistemas**. Tradução de Ana Cristina Arantes Nasser. Petrópolis: Vozes, 2009, p. 129-132.

¹⁴⁹ LIMA, Fernando Rister de Souza. Constituição Federal: acoplamento estrutural entre os sistemas político e Jurídico. **Direito Público**. Porto Alegre: Síntese, ano 7, n. 32, 2010, p. 20. Disponível em: <https://www.portaldeperiodicos.idp.edu.br/direitopublico/article/view/1737/975>. Acesso em: 25 Jan. 2022.

¹⁵⁰ LUHMANN, Niklas. **Introdução à Teoria dos Sistemas**. Tradução de Ana Cristina Arantes Nasser. Petrópolis: Vozes, 2009, p. 135.

¹⁵¹ LIMA, Fernando Rister de Souza. **Sociologia do Direito**: o direito e o processo à luz da teoria dos sistemas de Niklas Luhmann. 2.ed. Curitiba: Juruá, 2012, p. 30-31.

¹⁵² VILLAS BÔAS FILHO, Orlando. **O Direito na Teoria dos Sistemas de Niklas Luhmann**. São Paulo: Max Limonad, 2006, p. 115.

¹⁵³ LIMA, Fernando Rister de Souza. **Sociologia do Direito**: o direito e o processo à luz da teoria dos sistemas de Niklas Luhmann. 2.ed. Curitiba: Juruá, 2012, p. 38.

Tomando-se por exemplo o sistema jurídico, verifica-se que desempenha uma função exclusiva que é garantir as expectativas normativas e o faz a partir da comunicação jurídica de seu código binário peculiar: legal/ilegal; lícito/ilícito; direito/não direito.¹⁵⁴

O professor Celso Fernandes Campilongo sintetiza acertadamente esse funcionamento:

Em resumo: a função do sistema político – tomar decisões coletivas – não se confunde com a do sistema jurídico – garantir direitos. Apesar dessa diferenciação, o sistema político fornece ao sistema jurídico prestações fundamentais, vale dizer, as premissas decisórias (leis) e o reforço da eficácia das decisões jurídicas (polícia, prisões, enfim, os meios coercitivos). Igualmente, relevantes são as prestações dadas no sentido inverso, isto é, do sistema jurídico ao político, na forma de legitimação das decisões políticas (aplicação das leis) e do oferecimento das premissas para o uso da violência (regulação jurídica do monopólio estatal da força).¹⁵⁵

De tal forma, considerando-se que cada subsistema se distingue dos demais pela diferenciação funcional, importa explicar melhor como se dá essa função do direito¹⁵⁶. Ela está diretamente ligada à garantia das expectativas normativas¹⁵⁷. Essas expectativas normativas são construídas por meio de normas¹⁵⁸. Nesse contexto, a jurisdição e a legislação, instrumental disponível para a atuação do sistema do direito, estão ligadas em torno de um objetivo comum: a paz social.¹⁵⁹

¹⁵⁴ CAMPILONGO, Celso Fernandes. **O direito na sociedade complexa**. 2.ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 78.

¹⁵⁵ CAMPILONGO, Celso Fernandes. **O direito na sociedade complexa**. 2.ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 78.

¹⁵⁶ “O direito não possui uma varinha de condão para o seu aplicador determinar o desaparecimento da situação ilícita. Ele não pode fazer isso. [...] O direito atua no plano da expectativa: continuar-se-á a acreditar na preservação dos valores contemplados pelas normas.” LIMA, Fernando Rister de Souza; FEBBRAJO, Alberto; VILLAS BÔAS FILHO, Orlando. **Justiça: dos sistemas às redes**. Paradigmas da modernidade. São Paulo: Almedina, 2020, p. 85.

¹⁵⁷ LIMA, Fernando Rister de Souza. **Sociologia do Direito: o direito e o processo à luz da teoria dos sistemas de Niklas Luhmann**. 2.ed. Curitiba: Juruá, 2012, p.76.

¹⁵⁸ O conceito de norma jurídica é analisado por Tercio Sampaio Ferraz Junior, que identifica três maneiras de perceber a norma jurídica, como *proposição* (que diz como *deve ser* o comportamento); como *prescrição* (ato de vontade impositiva que estabelece disciplina para a conduta, logo, são imperativos de uma vontade institucionalizada apta a comandar); como *comunicação* (um fenômeno complexo que envolve além da vontade de seu comando, também as diferentes situações estabelecidas entre as partes que se comunicam). Independentemente do prisma que se observa a norma é certo que ela é o critério fundamental de análise do jurista, constitui-se num centro teórico organizador de uma dogmática analítica. FERRAZ JUNIOR, Tercio Sampaio. **Introdução ao Estudo do Direito: Técnica, Decisão, Dominação**. 4.ed. rev. e ampl., São Paulo: Editora Atlas S.A., 2003, p. 101.

¹⁵⁹ LIMA, Fernando Rister de Souza. **Sociologia do Direito: o direito e o processo à luz da teoria dos sistemas de Niklas Luhmann**. 2.ed. Curitiba: Juruá, 2012, p. 73.

Luhmann explica que a função do direito compreende dois pontos: o *comando de conduta* e a *solução de conflitos*. Assim, a manutenção das expectativas normativas liga-se à coordenação de condutas, determinando que os homens se comportem tal como o direito prescreve, exemplifica: ao sair do hotel, devemos pagar a conta; devemos respeitar as leis de trânsito; e, sobretudo, abster-se de ameaçar os demais com violência física. Tais expectativas são adequadas, mas por si só não são suficientes para se alcançar a normalidade social de condutas¹⁶⁰. Por conseguinte, quando as expectativas normativas são frustradas, a função do direito vem à tona, em outras palavras, no momento em que o previsto nas normas não é cumprido, o direito deve garantir o respeito a elas.¹⁶¹

Observando-se essa função do direito, pode-se afirmar que ele serve como instrumento de desenvolvimento social. Constatamos que o subsistema do direito disponibiliza prestações a outros sistemas, como por exemplo ao econômico, pois, aumenta a probabilidade de as pessoas pagarem suas contas e cumprirem com as obrigações contratuais. Enfim, “o direito serve de guia de comportamento: com a promulgação de leis e mesmo pela tomada de decisões judiciais estar-se-á influenciando o comportamento das pessoas.”¹⁶²

Quanto a isso, Luhmann esclarece que ao longo do tempo, mediante operações e procedimentos, o sistema do direito mostra-se como “uma espécie de sistema imunológico da sociedade”.¹⁶³

Cabe aqui uma menção ao objeto da presente pesquisa, como se verá ao longo dos capítulos a seguir desenvolvidos, o sistema de registro imobiliário, inserido no contexto do regramento jurídico nacional, apresenta-se como importante meio de prevenção de litígios, visto que, a partir de seus códigos e normativas, fé pública/não fé pública a qual inspira confiança/não confiança para o mercado, traz segurança jurídica às relações negociais que envolvem o direito de propriedade e às garantias a ela vinculadas.

Há a necessidade de desvendar mais alguns conceitos envolvidos no contorno geral da análise empreendida pela teoria de Luhmann para compreensão

¹⁶⁰ LUHMANN, Niklas. **O Direito da Sociedade**. Tradução de Saulo Krieger. Tradução das citações em latim Alexandre Agnolon. São Paulo: Martins Fontes, 2016, p. 210.

¹⁶¹ LIMA, Fernando Rister de Souza. **Sociologia do Direito: o direito e o processo à luz da teoria dos sistemas de Niklas Luhmann**. 2.ed. Curitiba: Juruá, 2012,, p. 78.

¹⁶² LIMA, Fernando Rister de Souza. **Sociologia do Direito: o direito e o processo à luz da teoria dos sistemas de Niklas Luhmann**. 2.ed. Curitiba: Juruá, 2012, p. 79.

¹⁶³ LUHMANN, Niklas. **O Direito da Sociedade**. Tradução de Saulo Krieger. Tradução das citações em latim Alexandre Agnolon. São Paulo: Martins Fontes, 2016, p. 215.

do enfoque teórico. Tais conceitos estão relacionados à semântica dos termos *acoplamento estrutural, complexidade e contingência*.

Retoma-se a ideia de que o grande sistema social é formado por subsistemas (direito, política, economia) os quais podem se relacionar com o seu entorno/ambiente que são os demais subsistemas. A forma como se dá essa comunicação, numa espécie de inter-relação entre os sistemas, é o que se chama de acoplamento estrutural¹⁶⁴. Tal processo comunicativo de um sistema para com outro não gera apenas uma perturbação, mas, a partir de ligações entre as estruturas do sistema, servirá como uma ferramenta que auxiliará no funcionamento das operações que geram uma distinção.

Luhmann explica: “fala-se de acoplamentos estruturais quando um sistema supõe determinadas características de seu ambiente, nele confiando estruturalmente”¹⁶⁵. Por isso, o acoplamento estrutural é uma forma constituída de dois lados, ou melhor, uma distinção entre o que é acoplado (que inclui) e o que exclui, ambos são relevantes. De tal maneira, as formas de acoplamento estrutural são restritivas, facilitando a influência do ambiente sobre o sistema.¹⁶⁶

É o que ocorre com a linguagem que permitirá o acoplamento estrutural dos sistemas psíquicos com os sistemas sociais¹⁶⁷. Outro exemplo clássico de acoplamento estrutural é a Constituição que promove a ligação entre o sistema jurídico e o político¹⁶⁸. Explorar-se-á mais adiante o funcionamento de dois importantes mecanismos de acoplamento estrutural entre os sistemas jurídico e econômico que são o contrato e a propriedade¹⁶⁹.

Neste momento, deve-se ter em mente que o acoplamento estrutural produz irritações/perturbações que são construções internas dos sistemas. Tal acoplamento

¹⁶⁴ Para delimitar o conceito de acoplamento estrutural, Luhmann distingue esse do acoplamento operativo o qual consiste no acoplamento de operações com operações, tal pode se dar em duas variantes: a autopoiese (que é a produção de operações do sistema por mediação das operações do sistema) outra variação de acoplamento operativo reside na simultaneidade que sempre se deve supor entre o sistema e o ambiente. LUHMANN, Niklas. **O Direito da Sociedade**. Tradução de Saulo Krieger. Tradução das citações em latim Alexandre Agnolon. São Paulo: Martins Fontes, 2016, p. 590.

¹⁶⁵ LUHMANN, Niklas. **O Direito da Sociedade**. Tradução de Saulo Krieger. Tradução das citações em latim Alexandre Agnolon. São Paulo: Martins Fontes, 2016, p. 590-591.

¹⁶⁶ LUHMANN, Niklas. **O Direito da Sociedade**. Tradução de Saulo Krieger. Tradução das citações em latim Alexandre Agnolon. São Paulo: Martins Fontes, 2016, p. 591.

¹⁶⁷ VILLAS BÔAS FILHO, Orlando. **O Direito na Teoria dos Sistemas de Niklas Luhmann**. São Paulo: Max Limonad, 2006, 132-133.

¹⁶⁸ LIMA, Fernando Rister de Souza. **Sociologia do Direito: o direito e o processo à luz da teoria dos sistemas de Niklas Luhmann**. 2.ed. Curitiba: Juruá, 2012, p. 36.

¹⁶⁹ LUHMANN, Niklas. **O Direito da Sociedade**. Tradução de Saulo Krieger. Tradução das citações em latim Alexandre Agnolon. São Paulo: Martins Fontes, 2016, p. 623.

“permite que o sistema reaja às irritações, aceitando-as ou as rechaçando” possibilitando que o sistema se estabilize, adaptando-se ao seu entorno. Por consequência, constitui-se de mecanismos que permite conciliar autorreferência e inter-relação sistêmica¹⁷⁰. Portanto, o acoplamento estrutural, ao se colocar em relação ortogonal com a autopoiese¹⁷¹, é a chave para a análise da inter-relação entre os sistemas, pois cumpre a importante função de permitir a relação entre os subsistemas sociais e seu entorno e permite a manutenção da própria integridade bem como a dos demais sistemas. Em contrapartida, o caráter autopoietico do direito reside de fato na forma como se dá sua atuação, pois cada operação do sistema parte da operação anterior e cria condições para a operação seguinte, sempre enclausurada no mesmo código recursivo: a distinção direito/não direito.¹⁷²

Em síntese, o sistema jurídico efetivamente adota uma perspectiva cíclica, baseada na contínua mutação de informações entre todos os elementos do ordenamento jurídico e seu ambiente, assim é capaz de tutelar a própria capacidade autônoma de mudança. Assim, “o direito como organismo vivo é capaz de produzir-se e de sobreviver mudando a si mesmo de modo autônomo para ser sempre mais adaptado a desenvolver a própria tarefa numa sociedade que muda”¹⁷³. Essa característica do direito vem à tona frente aos desafios imposto pela era digital que se apresenta, a qual amplia a complexidade do ambiente e obriga o direito a desenvolver suas estruturas para lidar com esse novo contexto.

Observa-se que o arcabouço conceitual do direito moderno, a despeito de suas limitações, é resultado de longa evolução normativa. Todavia, o veloz

¹⁷⁰ VILLAS BÔAS FILHO, Orlando. **O Direito na Teoria dos Sistemas de Niklas Luhmann**. São Paulo: Max Limonad, 2006, p. 250

¹⁷¹ “Na comunicação luhmanniana, *autopoiesis* se refere a um sistema autopoietico, definido como rede de produção de componentes e estruturas. Como emissor da própria comunicação, opera, por isso mesmo, de forma autorreferencial. Implica auto-organização: elementos produzidos no mesmo sistema. Decorre da auto-organização da natureza e da sua comunicação com o seu ambiente, como se fossem células do corpo autorregenerado.” LIMA, Fernando Rister de Souza; FEBBRAJO, Alberto. Autopoiese. In: CAMPILONGO, Celso Fernandes; GONZAGS, Alvaro de Azevedo; FREIRE, André Luiz (coord.) **Enciclopédia Jurídica da PUCSP: Teoria Geral e Filosofia do Direito**. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017, p. 3. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/152/edicao-1/autopoiese>. Acesso em: 01 fev. 2022.

¹⁷² CAMPILONGO, Celso Fernandes. **O direito na sociedade complexa**. 2.ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 81.

¹⁷³ LIMA, Fernando Rister de Souza; FEBBRAJO, Alberto. Autopoiese. In: CAMPILONGO, Celso Fernandes; GONZAGS, Alvaro de Azevedo; FREIRE, André Luiz (coord.) **Enciclopédia Jurídica da PUCSP: Teoria Geral e Filosofia do Direito**. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017, p. 4. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/152/edicao-1/autopoiese>. Acesso em: 01 fev. 2022.

desenvolvimento social tem levado o sistema jurídico a uma crise de adaptação, que não pode ser resolvida ao nível de norma ou de instituições. Pretende-se saber como controlar o futuro, entretanto, essa não é a função do direito. Numa sociedade complexa, a incerteza é a sua principal característica, nesse cenário, o sistema do direito é incapaz de controlar os acontecimentos.¹⁷⁴

Numa explicação excessivamente simplificada *complexidade* equivale a pluralidade de alternativas, já a *contingência* relaciona-se com o perigo do desapontamento. O meio social que constitui o mundo globalizado tem como principal característica a imprevisibilidade¹⁷⁵. Estes são dois conceitos de grande relevância na teoria Luhmanniana.

Segundo Luhmann, “contingente é aquilo que não é necessário nem impossível; é aquilo que pode ser como é (foi ou será), mas que também pode ser de outra maneira.”¹⁷⁶ Assim, a sociedade moderna é essencialmente complexa porque é marcada por uma sobrecarga de oportunidades. Ante tal conjuntura se faz necessária a fixação de estruturas (que são as estruturas dos sistemas sociais) as quais permitem que ocorram operações seletivas para restringir as possibilidades de relação entre elementos, mediante a delimitação de um âmbito de possibilidades de eleição, cuja consequência será a redução da complexidade.¹⁷⁷

A complexidade passa a ser entendida como a totalidade das possíveis relações, dos possíveis acontecimentos e dos possíveis processos, cuja ativação permita o estabelecimento de uma relação de sentido com os elementos selecionados.¹⁷⁸ De tal maneira, a opção por uma alternativa tem como decorrência necessária a exclusão da alternativa contrária.

O sistema do direito exerce sua função ligada à estabilização das expectativas, por intermédio da produção normativa cuja pretensão é a redução das possibilidades (complexidade) como também da contingência (desapontamento). De

¹⁷⁴ LIMA, Fernando Rister de Souza. **Sociologia do Direito**: o direito e o processo à luz da teoria dos sistemas de Niklas Luhmann. 2.ed. Curitiba: Juruá, 2012, p.79.

¹⁷⁵ LIMA, Fernando Rister de Souza. **Sociologia do Direito**: o direito e o processo à luz da teoria dos sistemas de Niklas Luhmann. 2.ed. Curitiba: Juruá, 2012, p. 28-29.

¹⁷⁶ Tradução livre de LUHMANN, Niklas. **Sistemas Sociais**: lineamientos para una teoría general. Tradução de Silvia Pappe e Brunhilde Erker, Barcelona: Anthropos; Mexico: Universidad Iberoamericana; Santa Fe de Bogotá: CEJA, Pontificia Universidad Javeriana, 1998. Texto original: “es aquello que no es ni necesario ni imposible; es decir, aquello que puede ser como es (fue, será), pero que también puede ser de otro modo”.

¹⁷⁷ VILLAS BÔAS FILHO, Orlando. **O Direito na Teoria dos Sistemas de Niklas Luhmann**. São Paulo: Max Limonad, 2006, 184-185.

¹⁷⁸ LUHMANN, Niklas. **Introdução à Teoria dos Sistemas**. Tradução de Ana Cristina Arantes Nasser. Petrópolis: Vozes, 2009, p. 184.

tal forma, “o agir é orientado pelo direito”¹⁷⁹ que preserva sua pretensão regulatória na busca pela resolução de conflitos, embora seja verdade que a ampla regulação também produz conflitos.

Na perspectiva de Luhmann, a comunicação é uma realidade que surge a partir da síntese de três diferentes seleções que envolvem os seguintes componentes: a) informação; b) ato de comunicar; e c) ato de entender (ou não entender) a informação. “O ato de entender a comunicação atesta uma distinção entre o valor da comunicação e seu conteúdo”¹⁸⁰

A informação é a seleção de uma diferença que faz com que o sistema mude de estado e, por consequência, opera-se outra diferença. Assim, o fato de alguém expressar uma proposição já constitui uma seleção, num largo horizonte de possibilidades, sendo necessário um contexto de expectativas para obter-se uma seleção sobre essa margem de possibilidades. Dessa forma, a informação é o que antecede e sucede a irritação, e ela só é obtida no contexto de um sistema.¹⁸¹

Para a finalidade desta pesquisa, o contorno geral até aqui desenvolvido basta para demonstrar a função do sistema jurídico na sociedade global, sua inter-relação com os demais sistemas e a importância da comunicação nesse mecanismo. Aproximando o tema sob investigação nesta tese com a teoria dos sistemas concebida por Luhmann, vale destacar o enfoque dado pelo autor ao papel da confiança na operação do sistema social e, especialmente, o papel da confiança nas informações inseridas e comunicadas pelo Sistema Registral e a sua relação com a segurança jurídica nas transações imobiliárias.

Para Luhmann a “confiança é um mecanismo de redução da complexidade que aumenta a capacidade do sistema de atuar coerentemente em um entorno ainda mais complexo”. Por conseguinte, a confiança amplia “as possibilidades de ação no presente, orientando para um futuro que – ainda que permaneça incerto – torne-se confiável”.¹⁸²

A confiança está na base do sistema, como afirma Luhmann, “a noção de confiança se apoia na base da lei como um todo”, de tal modo como que “as

¹⁷⁹ LIMA, Fernando Rister de Souza. **Sociologia do Direito: o direito e o processo à luz da teoria dos sistemas de Niklas Luhmann**. 2.ed. Curitiba: Juruá, 2012, p. 47.

¹⁸⁰ LUHMANN, Niklas. **Introdução à Teoria dos Sistemas**. Tradução de Ana Cristina Arantes Nasser. Petrópolis: Vozes, 2009, p. 297.

¹⁸¹ LUHMANN, Niklas. **Introdução à Teoria dos Sistemas**. Tradução de Ana Cristina Arantes Nasser. Petrópolis: Vozes, 2009, p. 300.

¹⁸² MANSILA, Darío Rodríguez. In: LUHMANN, Niklas. **Confianza**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p. XXIII.

modalidades de confiança só podem acontecer devido às limitações de risco permitidas por lei¹⁸³. A lei delimita as consequências dos atos, portanto, permite a atuação no presente com fé numa expectativa, “a confiança opera como base para relações sociais futuras”¹⁸⁴. A confiança na informação expedida pelo registrador permite efetivar o negócio, adquirir o imóvel daquele que oferece à venda, receber o bem em garantia em contrapartida de um empréstimo, essas ações são possíveis porque assim está definido no sistema legal, a informação prestada pelo registrador - guardião dessa situação - é confiável e possibilita implementar a aquisição ou o investimento.

Nessa conjuntura Direito e Economia não são apenas disciplinas diversas. São similarmemente sistemas de comunicação que experienciam e desempenham funções diferentes, com técnicas de programação, meios linguísticos, racionalidades decisórias e organizações formais distintas. Os principais vetores de atração recíproca entre o Direito e Economia encontram-se nos *contratos*, na *propriedade* e na *regulação das falhas de mercado*. Esta inter-relação é o denominado acoplamento estrutural pela Teoria dos Sistemas. Interessante observar a constatação de que o Direito possui técnicas capazes de incentivar ou dificultar o funcionamento da Economia, assim como, pode-se afirmar o inverso.¹⁸⁵

No que se refere à propriedade é tema que provocou impressionante debate teórico e filosófico na história do direito. A propriedade é o conceito fundante do direito privado, ela representou o paradigma sobre o qual os demais direitos subjetivos foram se delineando. A noção de pertencimento remonta às sociedades mais antigas, constituindo-se em produto da evolução social. Para compreensão das transformações incidentes sobre uma estrutura é fundamental fazer uso dos instrumentos conceituais oferecidos pela Teoria dos Sistemas de Luhmann, considerando-se que a evolução das ideias só pode ter lugar no interior da sociedade, a qual também é o resultado da evolução. A propriedade representa uma

¹⁸³ LUHMANN, Niklas. **Confianza**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p.59.

¹⁸⁴ CAMPILONGO, Celso Fernandes. **Função social do notariado**: eficiência, confiança e imparcialidade. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 98.

¹⁸⁵ CAMPILONGO, Celso Fernandes. **Função social do notariado**: eficiência, confiança e imparcialidade. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 34.

estrutura do sistema social que se transforma a partir das formas de diferenciação da sociedade.¹⁸⁶

Luhmann¹⁸⁷ explica que o ponto de partida de uma evolução própria do direito iniciou-se na diversidade prática de casos romanos cujo material instrutivo foi colecionado e, na Idade Média, examinado e condensado em proposições jurídicas, a partir daí a dogmática do direito tornou-se fator estabilizante que despertou a própria evolução do direito. O impulso do direito civil romano para desenvolvimentos mais complexos do direito, encontra-se, mormente, entre aqueles conceitos jurídicos que logo fizeram parte do acoplamento estrutural entre o sistema do direito e a economia, ou melhor, entre propriedade e contrato. Nesse âmbito o sociólogo explana elucidativamente sobre o conceito de propriedade:

Um conceito específico de propriedade até então quase não se fizera sentir, uma vez que todo o básico necessário à vida podia ser incluído no conceito de “família”: mulher, filhos, escravos, animais, terra. Durante muito tempo bastou conceber a propriedade como posse, como domínio sobre seus próprios, e protegê-la de intervenções, ou seja, descobrir e castigar o criminoso, obrigando-lhe a devolução ou reparação. Só relativamente mais tarde chega-se a uma diferenciação decisiva entre propriedade e posse: uma construção puramente jurídica do que se encontra atrás das relações de posse visíveis e que merecem proteção. Só então, com o auxílio da proteção da simples posse factual, o direito já não se justifica pela violenta criação do (suposto) Estado de Direito, mas esta deve se impor unicamente pela via legal. Só assim os títulos de propriedade tornam-se independentes da força e do poder de combate do titular do direito. Apenas dessa forma se tem a nítida separação entre direito civil e direito penal, possibilitando que a propriedade se faça ponto de referência para as mais diversas relações contratuais e, sobretudo, para o crédito. Pôde-se então instaurar um processo para determinar quem é o proprietário de algo, independentemente da questão posse.¹⁸⁸

Nessa evolução do conceito de propriedade, ficou explícito que “não se é proprietário unicamente com relação a quem venha perturbar a ordem, mas em relação a qualquer pessoa que seja parte do sistema do direito e que esteja obrigada a respeitar a propriedade”¹⁸⁹ em consequência, a universalidade da propriedade situa-se em maior grau em relação ao sistema – pelo fato de que cada

¹⁸⁶ PELLERINO, Giovanni. Evolução do conceito de propriedade: da “função social” à “função estrutural”. **Veredas do Direito**, Belo Horizonte, MG, v. 2, n. 3, p. 33-46, jan./jun. 2005. Disponível em: <http://www.domhelder.edu.br/revista/index.php/veredas/article/view/115/96> Acesso em 15 ago. 2019.

¹⁸⁷ LUHMANN, Niklas. **O Direito da Sociedade**. Tradução de Saulo Krieger. Tradução das citações em latim Alexandre Agnolon. São Paulo: Martins Fontes, 2016, p. 353-354.

¹⁸⁸ LUHMANN, Niklas. **O Direito da Sociedade**. Tradução de Saulo Krieger. Tradução das citações em latim Alexandre Agnolon. São Paulo: Martins Fontes, 2016, p. 354-355.

¹⁸⁹ LUHMANN, Niklas. **O Direito da Sociedade**. Tradução de Saulo Krieger. Tradução das citações em latim Alexandre Agnolon. São Paulo: Martins Fontes, 2016, p. 356.

qual deve respeitar o proprietário na sua condição de proprietário, a não ser que o próprio sistema do direito estabeleça restrições. Dessa forma, a universalidade consiste em todos os demais serem não proprietários em relação a esta propriedade. A propriedade é processada por meio do código binário: ter/não ter.¹⁹⁰

Por outro lado, o contrato também atravessou semelhantes evoluções, tornando-se sinalagmático, sendo considerado um princípio de regulamentação das partes contratantes, contendo regramento para transtornos em seu cumprimento.

Acompanhando essas evoluções, também a função notarial que formaliza o contrato relativo a imóveis como a função registral floresceram como organizações que vem dar suporte a esse direito de propriedade universal em relação à sociedade.

Os sistemas que compõem a sociedade possuem a seu lado uma ou mais organizações. Tal ocorre com o sistema jurídico que é composto por várias organizações que desempenham papéis de extrema relevância para o direito e por consequência para o meio social. Dentre as organizações que integram o sistema jurídico, o Poder Judiciário, o Ministério Público e as atividades Notariais e Registrais. Essas “*organizações* são as estruturas burocráticas encarregadas de tomar decisões coletivas a partir da programação e códigos do sistema.”¹⁹¹

Levando-se em consideração o papel da confiança, enquanto mecanismo de redução de complexidade, ao orientar a escolha dentre as possibilidades de ação no presente com fé numa expectativa (a consequência de um ato delimitada pela lei), interessa-nos a dimensão sistêmica da confiança, que transcende aspectos psíquicos e relações individuais para focar a confiança nas organizações e sua relação com a segurança jurídica.

A confiança sistêmica está relacionada com os meios de comunicação, sendo uma característica própria das sociedades complexas. Num mundo muito complexo, há muitas possibilidades, no entanto, algo é determinado ou determinável, somente podendo tomar forma se as tarefas consequentes para selecionar a experiência ou ação puderem ser reguladas ou divididas dentro do sistema social. Um elevado grau de complexidade no mundo supõe uma multiplicidade de processos seletivos,

¹⁹⁰ LIMA, Fernando Rister de Souza. Constituição Federal: acoplamento estrutural entre os sistemas político e Jurídico. **Direito Público**. Porto Alegre: Síntese, ano 7, n. 32, 2010, p. 20. Disponível em: <https://www.portaldeperiodicos.idp.edu.br/direitopublico/article/view/1737/975>. Acesso em: 25 Jan. 2022.

¹⁹¹ ROCHA, Leonel Severo; SCHWARTZ, Germano; CLAM, Jean. **Introdução à Teoria do Sistema Autopoiético do Direito**. Porto Alegre: Livraria do Advogado Ed., 2005, p. 36.

fazendo a confiança sistêmica surgir como forma efetiva de redução de complexidade. Em razão disso, Luhmann afirma que “somente se pode garantir um mundo presente e simultâneo, se a seleção pode se apresentar não só como resultado das próprias ações, senão também como a seletividade de outras que são simultâneas e presentes”¹⁹².

Nesse sentido, há conexões intrínsecas entre a complexidade do mundo e os processos socialmente regulados para diferenciar e conectar as múltiplas seleções. Para tanto, Luhmann utiliza o conceito de meios de comunicação generalizados para abordar o problema designando mecanismos adicionais à linguagem cotidiana, que são códigos de seleção simbolicamente generalizados, cuja função é fornecer a capacidade de transmissão intersubjetiva dos atos de seleção, através de frases mais longas ou mais curtas. Verdade, amor, poder e dinheiro são excelentes exemplos de tais mecanismos que foram desenvolvidos com grande êxito, pois por intermédio de sua capacidade generalizadora, são formadas as estruturas das expectativas e das normas de motivação que fazem possível que as escolhas feitas por um indivíduo sejam pertinentes a outros.¹⁹³ Noutras palavras, os meios simbolicamente generalizados, são “símbolos que proporcionam à comunicação a possibilidade de ser aceita”¹⁹⁴.

Esses códigos de seleção viabilizam a formação de estruturas que amenizam a elevada contingência existente na sociedade. Nessa perspectiva, tamanha contingência incrementada pela linguagem exige dispositivos suplementares constituídos de códigos simbólicos adicionais que conduzam efetivamente a transmissão da complexidade reduzida.

Sob essa ótica, fica evidente que as relações humanas que se dão no contexto da sociedade complexa já vêm, rotineiramente, carregadas de certa carga de imprevisibilidade. Desse modo, o Direito dogmático procura produzir segurança nessas relações por meio do contrato. Consequentemente, com a ampliação da incerteza e dos riscos na atual Sociedade de Risco¹⁹⁵ em que vivemos,

¹⁹² LUHMANN, Niklas. **Confianza**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p. 82.

¹⁹³ LUHMANN, Niklas. **Confianza**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p.82.

¹⁹⁴ LUHMANN, Niklas. **Introdução à Teoria dos Sistemas**. Tradução de Ana Cristina Arantes Nasser. Petrópolis: Vozes, 2009, p.310-311.

¹⁹⁵ BECK, Ulrich. **Sociedade de risco: rumo a uma outra modernidade**. Tradução de Sebastião Nascimento. 1.Ed. São Paulo: Editora 34, 2010.

progressivamente, verificam-se processos jurídicos com alta carga de desconfiança. Nesse contexto, observa-se a intrínseca relação entre a complexidade e a confiança.

Quando Luhmann examina a confiança, não o faz sob o prisma de uma relação de confiança entre pessoas, mas na confiança que elas depositam nos mecanismos antes citados e, por consequência, a confiança depositada no sistema. Assim, nas palavras de Luhmann, “al cambiar la confianza personal por la confianza en el sistema, el proceso de aprendizaje se hace más fácil, pero el control es más difícil”¹⁹⁶. Na sequência explica que a pessoa que confia em tais mecanismos não pode fazer correções, entretanto, precisa manter a confiança, como se estivesse coagida, pois, institucionalizada a confiança, cria-se uma espécie de certeza equivalente.¹⁹⁷ Ainda que confrontado por esse caráter paradoxal da confiança no sistema, torna-se conveniente essa possibilidade. Distancia-se, assim, de uma contingente vinculação a um indivíduo em específico, em direção a várias decisões individuais vinculadas a um mecanismo que, por sua vez, está vinculado à formação das estruturas de um sistema.

Nota-se isso no momento da assinatura de um contrato: nunca há controle completo das incertezas, contingências e complicações do ajuste. Mais do que confiar em si mesmo, é necessário confiar em terceiros e em mecanismos confiáveis. A confiança é mecanismo reflexivo: exige “confiança na confiança” alerta Campilongo que assim sintetiza: “confia-se nas fórmulas que ativam e produzem confiança. O sentido da confiança é condensado pela confiança nos próprios mecanismos que induzem confiança.”¹⁹⁸

Luhmann observa que “a confiança somente é possível onde a verdade é possível”¹⁹⁹, desde que se possa chegar a um acordo a respeito de alguma entidade que é obrigatória para uma terceira parte. O entendimento é facilitado pela verdade, de tal modo que a redução da complexidade surge com a suposição de que a terceira partes também considerará sua posição correta.

Observar-se-á no próximo tópico, a relação existente entre a necessidade de confiança no sistema para a viabilidade do tráfico imobiliário e a importância da

¹⁹⁶ LUHMANN, Niklas. **Confianza**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p. 86.

¹⁹⁷ LUHMANN, Niklas. **Confianza**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p. 86.

¹⁹⁸ CAMPILONGO, Celso Fernandes. **Função social do notariado: eficiência, confiança e imparcialidade**. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 99.

¹⁹⁹ LUHMANN, Niklas. **Confianza**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p. 88.

instituição representada pelo Registro de Imóveis como produtor dessa confiança. A partir da informação contendo presunção de veracidade, permite a circulação de bens imóveis e ativos creditórios, concedendo segurança ao tráfico imobiliário, permitindo o crescimento econômico e atuando como agente pacificador na sociedade em virtude da relação de confiança sistêmica.

2.4 A CONFIANÇA COMO ELEMENTO REDUTOR DA COMPLEXIDADE

"Vertrauen ist gut, sicherheit noch besser"

(provérbio alemão: confiança é bom, segurança é melhor)

A Lei 6.015/73 que organiza o Sistema Registral Brasileiro, traz em seu artigo primeiro a finalidade dos Registros Públicos: atribuir autenticidade, *segurança* e eficácia aos atos jurídicos por ela regulados. Mas como tal legislação pode assumir tamanha responsabilidade?

Como já visto no início desse capítulo, a segurança jurídica é elemento constitutivo do Estado de Direito e relaciona-se à calculabilidade e previsibilidade do cidadão em relação aos efeitos jurídicos dos atos praticados com base em normas jurídicas vigentes e válidas. De tal forma que a segurança jurídica, em sentido amplo, abrange a proteção à confiança²⁰⁰.

Mas de que confiança estamos falando? É uma espécie de confiança do indivíduo na própria ordem jurídica que orienta suas condutas atribuindo-lhe efeitos esperados.

No âmbito do sistema registral imobiliário, a pessoa que pretende adquirir um bem imóvel deve se dirigir ao Registro de Imóveis da circunscrição a qual este pertence e solicitar uma certidão que informará a situação jurídica do bem, quem é o titular do direito de propriedade e se esse direito está hígido ou paira sobre ele alguma limitação. A partir dessa informação comunicada pelo Sistema Registral, o interessado poderá concluir a negociação. Logo após, a fim de receber a plena proteção que o sistema oferece, deve levar seu título aquisitivo para registro,

²⁰⁰ CANOTILHO, J. J. Gomes. **Direito Constitucional e Teoria da Constituição**. Coimbra: Almedina, 2003, p. 257

garantindo que a partir deste momento, conste no álbum imobiliário como titular de direitos sobre o determinado bem.

Nesse cenário, a associação entre a segurança jurídica do sistema registral imobiliário e a proteção do terceiro de boa-fé decorre da proteção que o sistema concede aquele que confiou na informação comunicada.

De tal forma, a informação sobre a propriedade que é publicizada pelo registrador ao expedir uma certidão sobre o conteúdo do registro predial permite ao sujeito interessado projetar sua atuação conforme um conjunto de possibilidades, excluindo de seu plano aquilo que espera que não acontecerá. O que dá respaldo a esse planejamento é a confiança no sistema criado pela lei.

Do ponto de vista sociológico, há mecanismos sociais que geram confiança como uma solução para problemas específicos que envolvem risco. Em sua análise, Luhmann propõe uma distinção entre segurança e confiança, uma vez que ambos os conceitos abrangem situações de expectativas que podem se transformar em decepções. A normalidade da vida cotidiana envolve conjunturas de segurança (quando você está seguro de que suas expectativas não serão frustradas, a vida em comunidade já está previamente regulada de tal forma que você sai de casa desarmado porque está seguro disso, nem pensa em outra possibilidade; conduzirá seu veículo pelo lado direito da via porque sabe que os veículos que vem em sentido contrário estarão no lado esquerdo, aqui no Brasil). Por outro lado, a confiança requer um envolvimento prévio de sua parte e pressupõe uma situação de risco. Quando há mais de uma possibilidade e você é instado a fazer uma escolha dentre as alternativas, você está frente a uma circunstância que implica confiança. Assim, a confiança só é necessária se um resultado ruim fizer você se arrepender de sua ação.²⁰¹

Exemplificativamente, temos segurança quanto ao dinheiro, caso contrário, a circulação dele não seria aceita trivialmente em nossa vida cotidiana. Todavia, é necessária confiança para poupar e investir o dinheiro. Sob esse prisma, constata-se que o liberalismo político e econômico incentiva a transformação das expectativas de segurança para confiança. Estimulando a liberdade de escolha com foco na

²⁰¹ LUHMANN, Niklas. **Familiarity, Confidence, Trust: Problems and Alternatives.** In GAMBETTA, Diego (ed.) *Trust: Making and Breaking Cooperative Relations*, electronic edition, Department of Sociology, University of Oxford, chapter 6, p. 94-107, 2000. Disponível em: <https://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.23.8075&rep=rep1&type=pdf>. Acesso em: 01 mar. 2021

responsabilidade individual de decidir entre a confiança e a desconfiança em relação a políticos, partidos, bens, empresas, funcionários, crédito, investimentos e assim por diante. Em contrapartida, negligencia os problemas de atribuição e o monte de confiança necessária para participação no sistema, frente à complexidade estrutural dos sistemas sociais. Como consequência da evolução social, percebe-se que, efetivamente, gerou sistemas que requerem mais segurança como pré-requisito para a participação e mais confiança como condição para o melhor aproveitamento das oportunidades. Da mesma maneira que a confiança no sistema e a confiança nos parceiros são atitudes diferentes em relação às alternativas, um declínio na segurança ou uma dificuldade crescente em encontrar situações e parceiros que garantam confiança, pode desencadear efeitos de deterioração que diminuem a gama de atividades disponíveis para o sistema.²⁰²

Uma grande mudança ocorreu quando a sociedade evoluiu do tipo predominante da estratificação para a diferenciação funcional. As pessoas devem ter acesso a todos os sistemas funcionais da sociedade dos quais simultaneamente dependem. Com tal característica, a confiança continua sendo vital nas relações interpessoais, mas a participação em sistemas funcionais como a economia ou a política já não é uma questão de relações pessoais. Isso requer segurança, e não confiança. Tendo em consideração que a vida moderna depende de estruturas contingentes e condições mutáveis. Não se pode evitar a participação porque assim é a vida, mas não há base racional para aceitar o que é inevitável. Não há necessidade nem ocasião de decidir sobre a segurança no sistema. Somente podemos sentir-nos infelizes e lamentar. Nessa conjuntura, a relação entre segurança e confiança torna-se importante. Pois, os grandes sistemas funcionais dependem não apenas da segurança, mas também da confiança. Se faltar segurança haverá ainda um sentimento difuso de insatisfação e alienação ou mesmo anomia. Isso pode não ter impacto imediato no sistema. Se faltar confiança, no entanto, mudará a maneira como as pessoas decidem sobre questões importantes.²⁰³

²⁰² LUHMANN, Niklas. **Familiarity, Confidence, Trust: Problems and Alternatives.** In GAMBETTA, Diego (ed.) *Trust: Making and Breaking Cooperative Relations*, electronic edition, Department of Sociology, University of Oxford, chapter 6, p. 97, 2000. Disponível em: <https://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.23.8075&rep=rep1&type=pdf>. Acesso em: 01 mar. 2021.

²⁰³ LUHMANN, Niklas. **Familiarity, Confidence, Trust: Problems and Alternatives.** In GAMBETTA, Diego (ed.) *Trust: Making and Breaking Cooperative Relations*,

Sendo o registro imobiliário um facilitador do ambiente de negócios, pois por intermédio de seu conhecimento técnico opera o sistema de registro da propriedade, comunicando informações confiáveis que permitem que as pessoas tomem decisões quanto às negociações imobiliárias, tem uma importância extraordinária na economia capitalista moderna.

Nas palavras de Celso Campilongo o Direito Registral “é uma técnica que estimula, promove, facilita negócios imobiliários, oferece segurança, oferece garantia, oferece estabilidade a um setor fundamental à economia de mercado”.²⁰⁴

Numa sociedade com economia de mercado, com pluralidade de alternativas de conduta e comportamento, num contexto de globalização econômica, o Direito desempenha um papel de garantia de expectativas normativas, garantia de direitos. E no contexto da circulação de bens e direitos relativos à propriedade, é o Registro Imobiliário que desempenha essa função de garantia de direitos que permite que se façam transações com imóveis. Por exemplo, uma multiplicidade de contratos, contratos impessoais, mas que ganham no Registro Imobiliário parâmetros para que o Direito possa enfrentar a elevada complexidade.²⁰⁵

Dado que, é no Registro Imobiliário que encontraremos as respostas para problemas na identificação do comprador e do vendedor, na indicação do imóvel e na descrição deste, bem como seu histórico relativo a negociações anteriores. Em suma, as incontáveis possibilidades de que a complexidade contratual possa gerar de dificuldades reclamam uma técnica jurídica que tenha capacidade para reduzir essa complexidade, de formatá-la de modo a se tornar tolerável para uma sociedade que convive com esse excesso de possibilidades, controlando a incerteza e a insegurança, regulando a assimetria de informações, completando os contratos.²⁰⁶

O desenvolvimento das instituições sociais modernas e sua disseminação em escala mundial criaram oportunidades bem maiores para a humanidade desfrutar de

electronic edition, Department of Sociology, University of Oxford, chapter 6, p. 100-102, 2000. Disponível em: <https://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.23.8075&rep=rep1&type=pdf>. Acesso em: 01 mar. 2021.

²⁰⁴ CAMPILONGO, Celso Fernandes. A função social do Registro de Imóveis. **Boletim IRIB em Revista**: Publicação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, São Paulo, Dez. 2020, n. 362, p. 83.

²⁰⁵ CAMPILONGO, Celso Fernandes. A função social do Registro de Imóveis. **Boletim IRIB em Revista**: Publicação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, São Paulo, Dez. 2020, n. 362, p. 86.

²⁰⁶ CAMPILONGO, Celso Fernandes. A função social do Registro de Imóveis. **Boletim IRIB em Revista**: Publicação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, São Paulo, Dez. 2020, n. 362, p. 86.

uma existência segura e gratificante. Porém, trouxe consigo o incremento dos riscos em igual proporção, a complexidade, a qual requer confiança.

Pode-se ter confiança num sistema ou numa instituição. Estando a confiança no sistema, diretamente relacionada com a confiança nas pessoas dentro da instituição, que por sua vez, depende da confiança que se tem na própria instituição. É exemplo disso a confiança nos contratos que depende da fiabilidade no sistema jurídico que os sustenta com processos litigioso, com respaldo em leis, polícia, tribunais e todo o sistema do Direito. Melhor dizendo, é preciso confiar nos sistemas, como parte essencial e basilar para a confiança pessoal na sociedade, visto que o sistema fornece uma base (institucional) para a ação.

Giddens aborda o tema confiança por uma perspectiva heterogênea em relação à de Luhmann, mas com alguns pontos de contato como será visto a seguir. Para o sociólogo, a confiança “é uma forma de ‘fé’ na qual a segurança adquirida em resultados prováveis expressa mais um compromisso com algo do que apenas uma compreensão cognitiva”²⁰⁷. Em sua abordagem, Giddens critica a análise focada na “diferenciação” e “especialização funcional” dos sistemas. Para ele o enfoque deve considerar o que denomina de “desencaixe dos sistemas sociais” operação esta desencadeada por dois tipos de mecanismos de desencaixe: “fichas simbólicas” e “sistemas peritos”. Por fichas simbólicas intenciona definir meios de intercâmbio, exemplificando com a ficha *dinheiro*, que é parte inerente da vida social moderna. Mas, o que nos interessa é o que ele nomeia de sistemas peritos, que são “sistemas de excelência técnica ou competência profissional que organizam grandes áreas dos ambientes material e social em que vivemos.” O simples fato de estar em casa, é um exemplo de estar envolvido num ou vários sistemas peritos, nos quais depositamos confiança. A maioria das pessoas desconhece os códigos do *know-how* utilizados pelo engenheiro e pelo construtor no projeto e construção da casa, mas se tem fé no que eles fizeram. Ao sair de casa e entrar num carro, ingressamos noutro cenário permeado por conhecimento perito que envolve desde a engenharia de automóveis até a de estradas, semáforos e assim por diante. Portanto, um sistema perito é um mecanismo de desencaixe da mesma forma que uma ficha simbólica, porque

²⁰⁷ GIDDENS, Anthony. **As consequências da Modernidade**. Tradução de Raul Fiker. São Paulo: Editora UNESP, 1991, p. 29.

removem as relações sociais das imediações do contexto, fornecendo "garantias" de expectativas através de tempo-espaço distanciados.²⁰⁸

A confiança está envolvida de uma maneira substancial com as instituições da modernidade, pois, os mecanismos de desencaixe como as fichas simbólicas e os sistemas peritos dependem da confiança.

Apesar de empregar designações distintas, Giddens constata que "a natureza das instituições modernas está profundamente ligada ao mecanismo da confiança em sistemas abstratos, especialmente confiança em sistemas peritos"²⁰⁹.

Num contexto limitado no espaço, a confiança em pessoas envolve "compromissos com rosto", em que são solicitados indicadores de integridade individual. Em contrapartida, numa situação de tempo e espaço dilatados, a confiança em sistemas assume a forma de "compromissos sem rosto", nos quais é mantida a fé no funcionamento do conhecimento em relação ao qual a pessoa leiga é amplamente ignorante, basicamente relação de confiança desenvolvida pela fé no sistema perito.²¹⁰

A confiança em sistemas abstratos contribui para a confiabilidade da segurança cotidiana. Para Giddens a segurança pode ser definida "como uma situação na qual um conjunto específico de perigos está neutralizado. A experiência de segurança baseia-se geralmente num equilíbrio de confiança e risco aceitável"²¹¹.

Sobre o tema, conveniente lembrar a definição de risco fornecida por Beck²¹² para quem os riscos dizem respeito à possibilidade de acontecimentos futuros, tornam presente um estado do mundo que (ainda) não existe, sem determinação temporal, social ou espacial, é uma alternativa especulativa.

Importante enfatizar que nas últimas décadas houve um incremento dos estudos a respeito do tema confiança o que pode estar relacionado a um aumento da importância do risco na vida coletiva. Desde a constatação de que a sociedade pós-moderna tem evoluído suas instituições para dar resposta ao risco pela

²⁰⁸ GIDDENS, Anthony. **As consequências da Modernidade**. Tradução de Raul Fiker. São Paulo: Editora UNESP, 1991, p. 24-31.

²⁰⁹ GIDDENS, Anthony. **As consequências da Modernidade**. Tradução de Raul Fiker. São Paulo: Editora UNESP, 1991, p. 77.

²¹⁰ GIDDENS, Anthony. **As consequências da Modernidade**. Tradução de Raul Fiker. São Paulo: Editora UNESP, 1991, p. 80.

²¹¹ GIDDENS, Anthony. **As consequências da Modernidade**. Tradução de Raul Fiker. São Paulo: Editora UNESP, 1991, p. 37.

²¹² BECK, Ulrich. **A sociedade de risco Mundial: em busca da segurança perdida**. Tradução de Marian Toldy e Tereza Toldy. Lisboa: Edições 70, Almedina, 2015, p. 15-16.

constatação da possibilidade de autodestruição de toda a vida neste planeta. Tema que ficou evidente pela obra *Sociedade de Risco* na qual Beck avalia as consequências do “progresso autodestrutivo” decorrente do desenvolvimento da energia nuclear, das produções da química e da engenharia genética, bem como as constantes e ameaçadoras destruições ecológicas.²¹³

Nesse complexo e contingente cenário que é a sociedade, a confiança surge como uma forma efetiva de redução da complexidade. Para Luhmann a confiança é um fato tão básico da vida social que “uma total ausência de confiança o impediria até de se levantar pela manhã” ao passo que tudo e qualquer coisa seria possível de acontecer, tal confronto com a complexidade do mundo em grau máximo “é mais do que o ser humano pode suportar”²¹⁴. Revela que a confiança atua, mesmo que seja de forma inconsciente, as instituições e estruturas sociais do contexto mundial permitem que se levante pela manhã e saia de casa para as atividades diárias sem que se tenha que parar para decidir conscientemente se o faremos. Considerando-se que a comunicação social está impregnada de forte carga de confiança, ela é observada não apenas como recurso psicológico, mas também como um elemento responsável pela formação das estruturas do sistema social.

Nessa lógica pode-se observar que a confiança opera em três dimensões de sentido: pessoal, social e sistêmica²¹⁵.

Num primeiro nível, encontramos a confiança *pessoa*²¹⁶ em que é percebida uma condição reflexiva, uma espécie de mecanismo interno, no qual é preciso confiar na própria confiança²¹⁷, Luhmann explica, “somente sua própria confiança

²¹³ BECK, Ulrich. **Sociedade de risco**: rumo a uma outra modernidade. Tradução de Sebastião Nascimento. 1.ed. São Paulo: Editora 34, 2010.

²¹⁴ LUHMANN, Niklas. **Confianza**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p. 5.

²¹⁵ ROCHA, Leonel Severo; MENNA BARRETO, Ricardo de Macedo. Confiança, Virtude e Perdão como Fontes do Direito. **Revista Estudos legislativos**, Assembleia Legislativa do Estado do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, n. 4, p. 1-15, nov. 2010. Disponível em: http://submissoes.al.rs.gov.br/index.php/estudos_legislativos/article/view/39/37. Acesso em 02 mar. 2021.

²¹⁶ LUHMANN, Niklas. **Confianza**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p. 65 e segs.

²¹⁷ Segundo a matriz sistêmica a locução “confiança em si mesmo” corresponde à disponibilidade de mecanismos internos para a redução de complexidade, ou seja, de recursos interno disponíveis para em caso de desilusão possam ser colocados em ação, assumindo a tarefa de redução da complexidade e solução de problemas. LUHMANN, Niklas. **Confianza**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p. 139.

original lhe oferece a possibilidade de propor como regra que a sua confiança não deve ser quebrada e, assim, trazer o outro para o seu lado²¹⁸.

A segunda dimensão pode ser encontrada na confiança *social* a qual na verdade é um pré-requisito para a possibilidade de existência da própria sociedade, pois, como referiu Luhmann, a ausência total de confiança remete ao caos ou o medo paralisante. A confiança é indispensável nas relações sociais. Ela permite que ocorram as interações sociais de forma estável, pelo recíproco compartilhamento de expectativas (eu confio nos outros e na confiança dos outros em mim). Está associada à familiaridade, uma vez que um mundo conhecido, baseado em referências e experiências anteriores, inspira confiança, por outro lado, o ambiente desconhecido eleva o risco.

Para Abdul-Rahman²¹⁹ essa dimensão da confiança é designada de confiança *interpessoal*. Na perspectiva do autor, é a confiança que um agente tem em outro agente diretamente. Essa confiança é específica do agente e do contexto. Podendo ser exemplificada da seguinte forma: Alice pode confiar em um agente específico Bob, o mecânico, no contexto específico de manutenção de seu carro, mas não no contexto de babá de seus filhos.

A terceira dimensão da confiança, estruturada em expectativas generalizadas em sistemas e organizações, é a que mais interessa a essa pesquisa, pois no que concerne à confiança *sistêmica*, resultado da evolução social que gerou um mundo funcionalmente diferenciado cada vez mais complexo e contingente, estimulou da mesma forma o desenvolvimento de “meios de comunicação simbolicamente generalizados”. Tais meios de comunicação se constituem de mecanismos adicionais à linguagem cotidiana que tem por função promover a capacidade de transmissão intersubjetiva dos atos de seleção. Exemplificando para melhor compreensão, a *verdade*, o *amor*, o *poder* e o *dinheiro* são mecanismos que atendem a essa função.²²⁰

²¹⁸ LUHMANN, Niklas. LUHMANN, Niklas. **Confianza**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p. 74.

²¹⁹ ABDUL-RAHMAN, Alfarez; HAILES, Stephen. Supporting Trust in Virtual Communities. *In: Proceedings of the 33rd Hawaii International Conference on System Sciences*, Vol. 6, Jan. 2000, Washington, DC, USA: IEEE Computer Society, p. 2. Disponível em: <https://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.23.7883&rep=rep1&type=pdf>. Acesso em 01 mar. 2021.

²²⁰ LUHMANN, Niklas. **Confianza**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p. 82.

Tais meios de comunicação simbolicamente generalizados desenvolveram-se com muito êxito, pois é através de sua capacidade generalizadora que se formam as estruturas das expectativas e as normas de motivação que tornam possível que as seleções feitas por um indivíduo sejam pertinentes a outros²²¹. É a partir das estruturas produzidas que a elevada contingência da sociedade é amenizada. Nessa perspectiva, “a contingência incrementada por meio da linguagem exige dispositivos suplementares que, na forma de códigos simbólicos adicionais, dirijam a transmissão, de forma efetiva, da complexidade reduzida”²²².

Luhmann explica que somente se pode garantir um mundo presente e simultâneo, se as seleções resultantes das ações, sejam também seletividades simultâneas ou ao menos que se possam antecipar em momento presente. De tal forma que “existem, por um lado, conexões intrínsecas entre a complexidade do mundo, e por outro lado, processos regulados socialmente para diferenciar e conectar múltiplas seleções.”²²³

Observa-se assim, que a relação de confiança sistêmica não está baseada nos indivíduos, mas na confiança que estes depositam em tais mecanismos, logo, no sistema. Deste modo, mesmo que inconscientemente, estão integrados e envolvidos por um sistema. A confiança sistêmica apoia-se na confiança do outro, que também confia, e que esta posse comum da confiança se faça consciente. Dessa forma, “a base racional da confiança no sistema repousa na confiança depositada na confiança de outras pessoas”²²⁴. Luhmann conclui afirmando que a descoberta desta base racional pela sociologia pode fazer com que as condições sob as quais funciona esse tipo de confiança transpareçam e assim eliminem um tipo de insegurança latente que costuma acompanhar uma segurança em mecanismos que não se compreende.²²⁵

²²¹ LUHMANN, Niklas. **Confianza**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p. 82-83

²²² ROCHA, Leonel Severo; MENNA BARRETO, Ricardo de Macedo. Confiança, Virtude e Perdão como Fontes do Direito. **Revista Estudos legislativos**, Assembleia Legislativa do Estado do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, n. 4, p. 1-15, nov. 2010. Disponível em: http://submissoes.al.rs.gov.br/index.php/estudos_legislativos/article/view/39/37. Acesso em 02 mar. 2021.

²²³ LUHMANN, Niklas. **Confianza**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p. 82.

²²⁴ LUHMANN, Niklas. **Confianza**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p. 120-121.

²²⁵ LUHMANN, Niklas. **Confianza**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p. 121.

Ao explicar como isso ocorre, Abdul-Rahman²²⁶ afirma que a confiança no sistema ou *Confiança Impessoal*, “refere-se à confiança que não é baseada em nenhuma propriedade ou estado do administrador, mas sim sobre a percepção das propriedades ou a dependência do sistema ou instituição, dentro da qual essa confiança existe.” Conclui exemplificando com o sistema monetário.

Nesse ponto, calha trazer o esclarecimento feito por Luhmann o qual afirma que a confiança no sistema forma-se automaticamente através da experiência afirmativa e contínua de utilizar o dinheiro. Necessita de retroalimentação constante, mas não requer garantias específicas, sendo mais fácil de alcançar do que a confiança pessoal num indivíduo desconhecido.²²⁷ No caso do dinheiro, constitui-se em meio de comunicação que permite a liberdade de fazer escolhas limitadas entre os bens que são transferíveis. Há uma garantia abstrata de liberdade, por meio da oportunidade de intercâmbio, numa base quantitativamente limitada que permite escolher com quem, com qual objeto e em quais condições a pessoa que possui o dinheiro realizará a troca. As possibilidades oferecidas pelo dinheiro relacionam-se com confiança depositada nesse mecanismo. Dessa maneira, o indivíduo que confia na estabilidade do valor do dinheiro e na multiplicidade de oportunidades que dispõe para usá-lo, sobretudo, supõe que um sistema (econômico) está funcionando e deposita sua confiança nessa função e não nas pessoas.²²⁸

Conclui o autor, que a transição da confiança pessoal para a confiança no sistema, torna mais fácil o processo de aprendizagem, no entanto, dificulta o controle. Deste modo, quem confia em tais mecanismos não pode corrigi-los, porém, precisa manter a confiança, como se estivesse coagido; apesar disso, uma vez institucionalizada a confiança, cria-se uma espécie de certeza equivalente.²²⁹ A qual, lembrando a distinção feita anteriormente, numa situação de segurança, você não

²²⁶ ABDUL-RAHMAN, Alfaréz; HAILES, Stephen. Supporting Trust in Virtual Communities. *In: Proceedings of the 33rd Hawaii International Conference on System Sciences*, Vol. 6, Jan. 2000, Washington, DC, USA: IEEE Computer Society, p. 3. Disponível em: <https://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.23.7883&rep=rep1&type=pdf>. Acesso em 01 mar. 2021. Em tradução livre de: “*System Trust, or Impersonal Trust, refers to trust that is not based on any property or state of the trustee but rather on the perceived properties or reliance on the system or institution within which that trust exists.*”

²²⁷ LUHMANN, Niklas. **Confianza**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p. 86.

²²⁸ LUHMANN, Niklas. **Confianza**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p.85-86.

²²⁹ LUHMANN, Niklas. **Confianza**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p. 86.

faz escolhas conscientes, pois a possibilidade de decepção passa a ser muito rara e a situação torna-se uma questão rotineira e de comportamento normal.²³⁰

A confiança sistêmica foi determinante para a formação das estruturas do sistema jurídico positivo na modernidade. Ainda assim, num cenário de pós-modernidade, “a confiança pode ser observada como um mecanismo que permite que o sistema jurídico se erija e se autorreproduza sistemicamente”, quando despersonalizada, “a confiança possibilita a estruturação de relações jurídicas em um cenário de extrema e crescente complexidade.”²³¹

A confiança no sistema, apesar de seu caráter paradoxal, apresenta-se como um recurso proveitoso para o enfrentamento do cenário de alta complexidade social vivenciado na atualidade. O sistema interpreta o mundo seletivamente, reduz a complexidade a um grau em que permite orientar-se estruturando as possibilidades de sua própria experiência e ação. “Se tal redução ocorre através de um acordo intersubjetivo, produz um conhecimento socialmente garantido, que é então experimentado como verdadeiro”²³².

A verdade, que também é um meio de comunicação simbolicamente generalizado, é um mecanismo cuja função é promover a capacidade de transmissão intersubjetiva dos atos de seleção. Segundo Luhmann:

A verdade é o meio que atua como operador da redução da complexidade intersubjetiva. A confiança somente é possível onde a verdade é possível, onde as pessoas podem chegar a um acordo sobre alguma entidade que vincula um terceiro. A verdade facilita esse entendimento e, portanto, a redução da complexidade com o pressuposto de que o terceiro também consideraria seu posicionamento correto.²³³ (tradução livre)

²³⁰ LUHMANN, Niklas. **Familiarity, Confidence, Trust: Problems and Alternatives.** In GAMBETTA, Diego (ed.) *Trust: Making and Breaking Cooperative Relations*, electronic edition, Department of Sociology, University of Oxford, chapter 6, p. 94-107, 2000. Disponível em: <https://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.23.8075&rep=rep1&type=pdf>. Acesso em: 01 mar. 2021

²³¹ ROCHA, Leonel Severo; MENNA BARRETO, Ricardo de Macedo. Confiança, Virtude e Perdão como Fontes do Direito. **Revista Estudos legislativos**, Assembleia Legislativa do Estado do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, n. 4, p. 13, nov. 2010. Disponível em: http://submissoes.al.rs.gov.br/index.php/estudos_legislativos/article/view/39/37. Acesso em 02 mar. 2021

²³² LUHMANN, Niklas. **Confianza.** Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p.53-54.

²³³ LUHMANN, Niklas. **Confianza.** Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p. 88-89. Texto original: “La verdad es el médio que actúa como el portador de la reducción de la complejidad intersubjetiva. La verdad facilita este entendimiento y, de este modo, la reducción de la complejidad con la suposición que la tercera parte también consideraría su posición como correcta.”

Após essa longa digressão pelos fundamentos sociológicos da confiança, justifica-se tal abstração pela necessidade de demonstrar o que fundamenta a confiança na instituição do Registro de Imóveis como a instituição portadora da verdade sobre a propriedade imobiliária e seus direitos ou limitações. Assim, o Registro Imobiliário expede a informação predisposta, simplificada e reduzida, com presunção legal de verdade²³⁴, para que o indivíduo que a solicita possa fazer suas escolhas de ação. E o fará confiando na habilidade especializada do profissional do direito investido na autoridade funcional que lhe foi legalmente atribuída dentro da instituição, isto é, dotado de fé pública.

Portanto, retornando ao ponto de partida, a complexidade social, bem como a concepção de que a confiança no sistema constrói-se através de experiências afirmativas e contínuas com o próprio sistema, Luhmann explica que do ponto de vista de sua função pode ser entendida como um todo e comparada com outros mecanismos funcionalmente equivalentes:

a confiança reduz a complexidade social, indo além da informação disponível e generalizando as expectativas de conduta em que substitui a informação ausente por segurança garantida internamente. Depende, assim, de outros mecanismos de redução que lhe são desenvolvidos paralelamente, por exemplo, da lei, da organização, claro, da linguagem, mas não se reduz a eles. A confiança não é a única razão do mundo; mas uma concepção de mundo muito complexa e estruturada não poderia ser estabelecida sem uma sociedade definitivamente complexa, que ao mesmo tempo não poderia ser estabelecida sem confiança²³⁵. (tradução livre)

No mesmo sentido, Alain Peyrefitte, em sua obra “A Sociedade da Confiança”²³⁶, desenvolve um estudo histórico e sociológico exaustivo relativo à ética de livre iniciativa bem como das origens do espírito empreendedor na economia moderna. O autor expõe o papel da confiança como característica mais importante e constitutiva da sociedade moderna, como fator fundamental no desenvolvimento e

²³⁴ Conforme estabelece o Código Civil Brasileiro no artigo 1.245, em seu parágrafo segundo: “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.”

²³⁵ LUHMANN, Niklas. **Confianza**. Op. cit., p.164. Texto original: “la confianza reduce la complejidad social yendo más allá de la información disponible y generalizando las expectativas de conducta en que reemplaza la información que falta con una seguridad internamente garantizada. De este modo, es dependiente de otros mecanismos de reducción desarrollados paralelamente com ésta, por ejemplo los de la ley, de la organización y, por supuesto, los del lenguaje, sin embargo, no puede reducirse a ellos. La confianza no es la única razón del mundo; pero una concepción muy compleja y estructurada del mundo no podría establecerse sin una sociedad definitivamente compleja, que a la vez no podría establecerse sin la confianza.”

²³⁶ PEYREFITTE, Alain. **A Sociedade de Confiança**: ensaio sobre a origem e a natureza do desenvolvimento. Rio de Janeiro: Topbooks, 1999.

no atraso econômico dos países. Em digressão histórica separa dois tipos de sociedade: sociedades de desconfiança (sociedade de conflito na qual está presente um constante clima de insegurança entre seus membros, cuja ordem é garantida pela sujeição a um sistema político opressor e as interações sociais são permeadas pelo medo e passividade); em contrapartida, há a sociedade da confiança, caracterizada como uma sociedade cooperativa, dinâmica pelo incentivo das interações sociais, com liberdade de consciência e baixo grau de arbítrio social. A valorização da confiança gera nações prósperas economicamente, com melhor performance nos indicadores de liberdade econômica e de negócios, maior transparência institucional e baixos índices de corrupção. A partir desse estudo, é possível concluir que a confiança, em suas três dimensões: confiança em si mesmo, nos outros e nas instituições, tem relevante papel no desenvolvimento social.

Com tal característica, a confiança social parece ser muito mais significativa, aumentando as possibilidades de uma reciprocidade geral, o que facilita o comportamento cooperativo coletivo.²³⁷ Sobre o tema, há amplo debate sociológico, trataremos alguns dos pontos de vista observados na pesquisa realizada.

Em sua obra denominada *Trust*, Francis Fukuyama faz uma extensa análise das características das nações a partir de um enfoque comparativo entre os países ocidentais considerados desenvolvidos e os asiáticos, sublinha seus distintos contornos em relação à atividade econômica, parte crucial da vida social, como também uma ampla variedade de normas, regras, obrigações morais e outros hábitos que, juntos, moldam a sociedade. O autor arremata, destacando o importante aprendizado extraído do exame da vida econômica “é que o bem-estar de uma nação, bem como sua capacidade de competir, é condicionado por uma característica cultural única e difundida: o nível de confiança inerente à sociedade.” (tradução livre)²³⁸

Tal importante constatação está em consonância com as ideias lançadas nessa pesquisa, segundo a qual a confiança exerce um papel primordial no cotidiano da vida social. Mostra-se essencial para o bom desenvolvimento das relações.

²³⁷ FINURAS, Paulo. **O dilema da Confiança: Teorias, estudos e interpretações**. Lisboa, Portugal: Edições Sílabo, 2013, p.197.

²³⁸ Texto original: “is that a nation's well-being, as well as its ability to compete, is conditioned by a single, pervasive cultural characteristic: the level of trust inherent in the society.” FUKUYAMA, Francis. **Trust: the social virtues and the creation of prosperity**. New York, USA: Simon & Schuster Inc., 1996, p. 7.

Na sequência de sua exposição, Fukuyama utiliza-se da concepção de *capital social* concebida pelo sociólogo James Coleman²³⁹ que o descreveu como a “capacidade das pessoas de trabalharem juntas para fins comuns em grupos e organizações”. Dita formulação envolve a ideia de capital humano, amplamente utilizada e compreendida entre os economistas, a qual tem como argumento que o capital hoje está menos incorporado em terrenos, fábricas, ferramentas e máquinas do que, cada vez mais, no conhecimento e nas habilidades de seres humanos. O sociólogo explica que parte do capital humano está relacionado à capacidade das pessoas de se associarem, o que é crítico não apenas para a vida econômica, mas para praticamente todos os outros aspectos da existência em sociedade. Salienta que “essa capacidade de associação depende, por sua vez, do grau em que as comunidades compartilham normas e valores e são capazes de subordinar os interesses individuais aos de grupos maiores”. Desses valores compartilhados deriva a confiança que tem um grande valor econômico.²⁴⁰

É de se observar que toda atividade econômica no mundo contemporâneo é realizada não por indivíduos, mas por organizações que requerem um alto grau de cooperação social. Direitos de propriedade, contratos e direito comercial são instituições indispensáveis para a criação de um sistema econômico moderno voltado para o mercado, mas é possível economizar substancialmente nos custos de transação se essas instituições forem complementadas por capital social e confiança²⁴¹. Todavia, a importante constatação feita por Fukuyama é de que a sociabilidade não surge espontaneamente “a capacidade de cooperar socialmente depende de hábitos, tradições e normas anteriores, que servem para estruturar o mercado”. Sendo assim, fica evidente que, em ambiente de abundante capital social, os mercados e política democrática prosperarão, desempenhando uma função de educandário de sociabilidade que reforçará as instituições democráticas.²⁴² Logo, o capital social parece ser necessário para permitir o funcionamento adequado das instituições econômicas e políticas modernas. Portanto, a confiança passou a ser

²³⁹ COLEMAN, J.S. Social Capital in the Creation of Human Capital. **American Journal of Sociology**, USA, University of Chicago Press, 1988, n. 94 (suplement), p. 95-120.

²⁴⁰ FUKUYAMA, Francis. **Trust: the social virtues and the creation of prosperity**. New York, USA: Simon & Schuster Inc., 1996, p. 10.

²⁴¹ FUKUYAMA, Francis. **Trust: the social virtues and the creation of prosperity**. New York, USA: Simon & Schuster Inc., 1996, p. 336.

²⁴² FUKUYAMA, Francis. **Trust: the social virtues and the creation of prosperity**. New York, USA: Simon & Schuster Inc., 1996, p. 356.

vista como fator propulsor de ciclos virtuosos de desenvolvimento social e econômico.

Putnam²⁴³ também utiliza a expressão *capital social* para definir características da organização social, como redes, normas e confiança, que facilitam a coordenação e a cooperação para benefício mútuo. O capital social tem sido visto como um ingrediente vital no desenvolvimento econômico no mundo, visto que aumenta os benefícios do investimento em capital físico e humano.

Há autores que contestam a concepção de confiança como capital social e em outros contextos, como é o caso de Russel Hardin²⁴⁴ para quem o termo confiança é utilizado equivocadamente, o correto seria falar-se em confiabilidade. Especialmente, em conjunturas relativas à evolução social, na qual se busca um aumento de confiabilidade e não confiança, segundo o autor. Ele justifica a confusão, explicando que a confiabilidade gera confiança, “Minha confiabilidade potencialmente recompensa sua confiança em mim (se você agir de acordo com a sua confiança). Portanto, se algo conceitualmente acarreta ou causa confiabilidade, indiretamente tende a causar confiança” (em tradução livre).

Para o autor, se todos com quem interagimos fossem dignos de confiança, não haveria problema de confiança; afirma que boa parte das discussões sobre confiança na literatura poderia ser melhor entendida como preocupação com a falta de confiabilidade na sociedade. Quando tentamos produzir mecanismos para tornar as pessoas mais confiáveis, estamos tentando resolver o problema da confiança criando condições em que seja muito menos arriscado confiar. Assim, Hardin enquadra os problemas de confiança como situações em que optamos por correr ou não correr riscos.²⁴⁵

Sob outra perspectiva é o posicionamento de Tom Tyler²⁴⁶ para quem a concepção de confiança como previsibilidade está enraizada em uma concepção

²⁴³ PUTNAM, Robert D. *The Prosperous Community: Social Capital and Public Life*. **The American Prospect**, Washington, DC, EUA, vol. 4, n. 13, p. 35–42, mar.1993. Disponível em: <http://faculty.washington.edu/matsueda/courses/590/Readings/Putham%201993%20Am%20Prospect.pdf>. Acesso em: 23.03.2021.

²⁴⁴ Texto no original: “My trustworthiness potentially rewards your trusting me (if you act on your trust). Hence, if something conceptually entails or causes trustworthiness, then indirectly it tends to cause trust.” HARDIN, Russel *In*: COOK, Karen S. (ed.) **Trust in Society**. Volume II in the Russell Sage Foundation series on Trust. New York, USA: Russel Sage Foundation, 2001, p. 17.

²⁴⁵ HARDIN, Russel *In*: COOK, Karen S. (ed.) **Trust in Society**. Volume II in the Russell Sage Foundation series on Trust. New York, USA: Russel Sage Foundation, 2001, p. 11.

²⁴⁶ TYLER, Tom R. *In*: COOK, Karen S. (ed.) **Trust in Society**. Volume II in the Russell Sage Foundation series on Trust. New York, USA: Russel Sage Foundation, 2001, p. 285 -304.

particular do que as pessoas esperam de outras pessoas. Situa-se no campo do que é descrito pelo modelo de troca social. Sugere que as pessoas desejam recursos de outras pessoas e se engajam na vida organizada para trocar recursos. O autor sustenta que pode haver uma concepção mais ampla da confiança que se desenvolve a partir dos laços sociais ou da identificação social dentro de um grupo, organização ou sociedade, a qual ele denomina de confiança social. A pesquisa delineada indica que há um segundo aspecto da confiança de caráter mais social. Tal aspecto da confiança se desenvolve a partir de um outro propósito que as pessoas têm para interagir com as outras, qual seja, o de obter informações para avaliar seu status dentro dos grupos e, por meio dessas avaliações, estabelecer sua autoestima e valor próprio. Se as pessoas sentirem que as autoridades com quem lidam são virtuosas, é mais provável que sintam orgulho de integrar aquela comunidade política. Esses sentimentos levam a uma identidade social positiva e à disposição de submeter-se às autoridades e às regras do grupo.

A confiança tem potencial de relacionar-se a algo mais do que uma atitude individual, ou melhor, como uma orientação típica, compartilhada por uma série de indivíduos, socialmente objetivada. Nessa perspectiva, a confiança torna-se um traço das coletividades humanas, um capital cultural comum a partir do qual os indivíduos podem se basear em suas ações. Superando a concepção individual, converte-se num fato social cultural. Esse tipo de confiabilidade cultural é um fator modificador nos cálculos de confiabilidade, sendo capaz até de impedir quaisquer estimativas racionais, motivando as pessoas a seguir demanda cultural de concessão de confiança, mesmo que seja injustificada. Isso é especialmente verdadeiro quando os alvos de confiança são de um tipo abstrato, ao invés de concreto: empresas, equipes, instituições, organizações, mercados, nações, regimes, como por exemplo, "Confio na IBM". Nesse patamar de confiança orientada culturalmente os cidadãos são incentivados a expressar orientação confiante em relação à sua sociedade, seu regime, organizações e instituições. As pessoas podem esperar eficiência instrumental (competência, racionalidade, eficácia), por exemplo. Confiam que o governo estimulará o crescimento econômico ou suprimirá o crime. Todavia, podem também esperar altos padrões morais,

exemplificativamente, confiam que o governo salvaguardará a justiça, a imparcialidade e a igualdade de oportunidades.²⁴⁷

Tal forma de confiança envolve a dimensão sistêmica desta, alcançando ponto que nos interessa abordar, qual seja, a confiança nas instituições. Esse patamar de confiança diz respeito à confiança na ordem social que circunda a moderna e complexa sociedade, à confiança no funcionamento das sanções burocráticas e no sistema judiciário. Por exemplo, posso comprar um imóvel de alguém desconhecido porque confio no poder do Estado que intervirá, se for necessário, para fazer cumprir os termos legais de um contrato. Posso confiar na informação comunicada na certidão da matrícula expedida pelo Registro Imobiliário - instituição que atua por delegação do Estado no controle da propriedade e suas restrições ou gravames.

As instituições operam como marcos de previsibilidade da ação de governos e de seus responsáveis a partir de regras que organizam o seu desempenho e permitem o agir controlado socialmente por normas de imparcialidade e de correção de desvios. Se ao longo do tempo, tal expectativa for confirmada, a submissão e a adesão dos cidadãos às instituições é correspondida pelo funcionamento eficiente e adequado de governos, quaisquer que sejam suas orientações. Porém, se o governo, autoridades e instituições não conferirem a devida reciprocidade à confiança depositada neles pelos cidadãos – através das eleições e da aceitação das decisões que os afetam - o contrário acontecerá.²⁴⁸

Assim, na democracia, as instituições cumprem duas funções complementares: uma, que envolve a distribuição do poder de tomar decisões que afetam a coletividade; e, outra, que assegura a participação dos cidadãos na avaliação e no julgamento que fundamenta o processo de tomada dessas decisões. Em razão disso, apresenta-se como uma maneira de controlar o poder para que não tolha a liberdade dos cidadãos. Em contrapartida, é uma forma de garantir que os cidadãos, enquanto membros da comunidade política, possam transformar suas demandas e interesses em políticas a serem adotadas pelo poder público. Para

²⁴⁷ SZTOMPKA, Piotr. **Trust, Distrust and the paradoxo f Democracy**. Berlim, Alemanha: Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (WZB Discussion Paper), 1997, n. P 97-003, p. 9-10. Disponível em: <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/50255/1/239015150.pdf>. Acesso em: 23 mar. 2021.

²⁴⁸ MOISÉS, José Álvaro. A desconfiança nas instituições democráticas. **Revista Opinião Pública**, Campinas, SP, vol. IX, n. 1, mar. 2005, p. 22. Disponível em: <https://www.scielo.br/pdf/op/v11n1/23694.pdf>. Acesso em: 20 mar. 2021.

cumprir essa finalidade, pressupõe-se de regras, normas, mecanismos e processos institucionais associados a valores que tem por encargo realizar a principal promessa democrática que é a igualdade dos cidadãos perante a lei²⁴⁹.

Nesse contexto desponta o papel desempenhado pelas instituições e a importância da confiança nas instituições a qual estaria baseada no fato de os cidadãos compartilharem uma perspectiva comum relativa ao seu pertencimento à comunidade política, uma circunstância implícita na justificação normativa das instituições. Outrossim, J. Álvaro Moisés afirma que:

[...] a razão para se confiar nas instituições estaria no fato de elas serem definidas por lei, ou seja, pela condição de legitimidade da própria comunidade política. A confiança dos cidadãos fundar-se-ia, assim, na ideia normativa da lei que fundamenta as instituições e que, ao mesmo tempo, autoriza as expectativas sociais a respeito do seu funcionamento mediado pelo comportamento de seus gestores. Como esse comportamento também é previsto legalmente, isso justificaria que a quebra de regras de funcionamento das instituições fosse vista como passível de sanções.²⁵⁰

Por conseguinte, a confiança nas instituições depende da capacidade discursiva destas “em sinalizar aos cidadãos, de forma inequívoca, o caráter universal, imparcial e idóneo, dos seus procedimentos, obtendo a concordância e cooperação por parte deste”²⁵¹, assegurando, por intermédio de seu funcionamento prático, que os seus diferentes interesses serão tidos em conta pelo sistema, em outras palavras, que são pautadas por uma correção de princípios face ao cidadão.

Cabe aqui, explorar um pouco o conceito de instituições e seu papel na sociedade, para alcançar esse intento, recorre-se à teoria institucionalista esquadrihada por Douglas North²⁵², o qual inicia sua análise amparado na assertiva “As instituições são as regras do jogo em uma sociedade ou, mais formalmente, são as restrições humanamente concebidas que moldam a interação humana.”(em

²⁴⁹ MOISÉS, José Álvaro. A desconfiança nas instituições democráticas. **Revista Opinião Pública**, Campinas, SP, vol. IX, n. 1, mar. 2005, p. 35. Disponível em: <https://www.scielo.br/pdf/op/v11n1/23694.pdf>. Acesso em: 20 mar. 2021

²⁵⁰ MOISÉS, José Álvaro. A desconfiança nas instituições democráticas. **Revista Opinião Pública**, Campinas, SP, vol. IX, n. 1, mar. 2005, p. 43. Disponível em: <https://www.scielo.br/pdf/op/v11n1/23694.pdf>. Acesso em: 20 mar. 2021

²⁵¹ FINURAS, Paulo. **O dilema da Confiança: Teorias, estudos e interpretações**. Lisboa, Portugal: Edições Sílabo, 2013, p. 199-200.

²⁵² Ganador do Prêmio Nobel de economia por sua teoria sobre o desenvolvimento econômico e a influência das instituições nesse processo, tendo como principal obra: NORTH, Douglass C. **Institutions, institutional change and economic performance: the political economy of institutions and decisions**. Cambridge, UK: Cambridge University Press, 1990.

tradução livre)²⁵³ Assim como, a confiança é essencial para a interação humana, as regras instituídas também são fundamentais para viabilizar a vida em sociedade.

O autor utiliza-se da seguinte metáfora para explicar sua proposição: “se as instituições são as regras do jogo, as organizações são os jogadores”²⁵⁴. Detalhando um pouco mais, ele explica que as instituições reduzem a incerteza ao fornecer uma estrutura para a vida cotidiana. Equivalem a um guia para a interação humana, de modo que quando desejamos praticar atos rotineiros da vida como cumprimentar amigos na rua, dirigir um veículo, comprar laranjas, pedir dinheiro emprestado, fundar um negócio ou qualquer outra ação habitual, sabemos (ou podemos facilmente aprender) como realizar essas tarefas. É evidente o fato de que as instituições diferem de uma nação para outra, por questões histórico-culturais, pois se tentássemos fazer as mesmas coisas em um país diferente, Índia, por exemplo, observaríamos clara heterogeneidade. Enfim, as instituições que podem ser formais ou informais definem e limitam o conjunto de escolhas dos indivíduos.²⁵⁵

As instituições formais são as regras, consubstanciadas no ordenamento jurídico, constituição e leis, de outra parte, as informais procedem das normas de comportamento ou códigos de conduta formados no seio da própria sociedade, isto significa, relativo à cultura da comunidade.

Retornando à metáfora inicial, o autor faz uma crucial diferenciação entre instituições e organizações, conceitualmente, o que deve ser claramente diferenciado são as regras dos jogadores, assim como as instituições, as organizações fornecem uma estrutura para a interação humana. Nas organizações estão incluídos os órgãos políticos (partidos políticos, Senado, Congresso, um conselho municipal, uma agência reguladora), órgãos econômicos (empresas, sindicatos, cooperativas), órgãos sociais (igrejas, clubes, associações esportivas instituições de ensino) e órgãos educacionais (escolas, universidades, centros de

²⁵³ Texto original: Institutions are the rules of the game in a society or, more formally, are the humanly devised constraints that shape human interaction. NORTH, Douglass C. **Institutions, institutional change and economic performance**: the political economy of institutions and decisions. Cambridge, UK: Cambridge University Press, 1990, p.3.

²⁵⁴ NORTH, Douglass C. Institutions. **The Journal of Economic Perspectives**, USA: American Economic Association, vol. 5, n. 1, (Winter, 1991), p. 3. Disponível em: <http://links.jstor.org/sici?sici=0895-3309%28199124%295%3A1%3C97%3AI%3E2.0.CO%3B2-W>. Acesso em: 05 abr. 2021.

²⁵⁵ NORTH, Douglass C. **Institutions, institutional change and economic performance**: the political economy of institutions and decisions. Cambridge, UK: Cambridge University Press, 1990, p. 4.

formação profissional). São grupos de indivíduos ligados por algum propósito comum para atingir objetivos.²⁵⁶

Num modelo dinâmico de interação entre instituições e organizações, observa-se que a estrutura institucional influencia diretamente o surgimento das organizações e como elas atuarão na busca de seus diversos objetivos, essas, por sua vez, inspiram o desenvolvimento das instituições, tornando-se agentes de mudança institucional.

North chama a atenção ao aspecto econômico, segundo o qual as instituições afetam o desempenho da economia de um país por seu efeito sobre os custos de troca e produção. Isso resulta pelo fato de que ao examinarmos os custos que advêm da estrutura institucional, constata-se que eles são resultado não apenas dessa estrutura, mas também das organizações que se desenvolveram a partir dessa matriz institucional.²⁵⁷

É de se destacar que o principal papel das instituições em uma sociedade é reduzir a incerteza, estabelecendo uma estrutura estável (não necessariamente eficiente) para a interação humana. Tal estabilidade das instituições não significa que sejam imutáveis, longe disso, convenções, códigos de conduta, leis e contratos entre indivíduos, as instituições estão sempre evoluindo e, portanto, estão continuamente alterando as opções disponíveis para nós.²⁵⁸

As concepções apresentadas por North vão ao encontro das ideias desenvolvidas por Luhmann na sua obra dedicada à confiança, da qual se extrai: “a noção de confiança se apoia na base da lei como um todo [...] as modalidades da confiança somente podem se manifestar graças às limitações do risco proporcionada pela lei”²⁵⁹

As instituições, incluindo a regulação dos direitos de propriedade, estimulam os investimentos produtivos porque formam a estrutura de incentivos da sociedade. As nações cuja estrutura de incentivos privilegia os ganhos produtivos terão níveis

²⁵⁶ ²⁵⁶ NORTH, Douglass C. **Institutions, institutional change and economic performance: the political economy of institutions and decisions**. Cambridge, UK: Cambridge University Press, 1990, p. 5.

²⁵⁷ NORTH, Douglass C. **Institutions, institutional change and economic performance: the political economy of institutions and decisions**. Cambridge, UK: Cambridge University Press, 1990, p. 4.

²⁵⁸ NORTH, Douglass C. **Institutions, institutional change and economic performance: the political economy of institutions and decisions**. Cambridge, UK: Cambridge University Press, 1990, p. 6.

²⁵⁹ LUHMANN, Niklas. **Confiança**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p. 59.

de desenvolvimento maiores daquelas onde outras formas de apropriação da riqueza se destacam. North incorpora a noção de custos de transação para explicar funcionamento dos mercados. Nessa conjuntura, destaca-se o papel fundamental que o estado exerce não apenas na definição dos direitos de propriedade, mas também na criação de instituições políticas e econômicas capazes de incentivar o desempenho das organizações no jogo da sociedade. O Estado aparece como responsável, não só pelas regras do jogo da economia, mas também por fomentar a confiança generalizada por meio de instituições formais, especificamente pelo Estado de Direito.

North explica que os direitos de propriedade são os direitos que os indivíduos se apropriam sobre seu próprio trabalho e sobre os bens e serviços que possuem. A apropriação é uma função das regras legais, ou seja, da estrutura institucional. Como os custos de transação mudaram radicalmente ao longo da história e apresentam grande variação nas diferentes economias contemporâneas, a mistura entre a proteção formal de direitos e as tentativas individuais de capturar direitos ou dedicar recursos à proteção individual de seus próprios direitos varia enormemente. Situação essa que pode ser exemplificada pela comparação dos direitos de propriedade em Beirute na década de 1980 com os de uma comunidade moderna de uma pequena cidade dos EUA. No primeiro caso, os direitos mais valiosos estão no domínio público, para serem conquistados por aqueles com potencial de violência para serem bem-sucedidos; no último, a estrutura legal define e impõe uma grande parte dos direitos e aqueles direitos valiosos no domínio público tendem a ser alocados por normas tradicionais de comportamento. A diferença entre os dois é função da estrutura institucional de cada um²⁶⁰.

Assim, o incremento na complexidade da sociedade, impõe a necessidade do desenvolvimento das instituições, das leis e estruturas que viabilizem a confiança nos fundamentos da ordem social ou a confiança sistêmica baseada na confiança no funcionamento de sanções burocráticas do sistema jurídico. Vivemos numa sociedade em que as relações são demograficamente alargadas, em meio a relações “sem rosto”, como poderemos fazer escolhas dentre as opções disponíveis? Como adquirir um equipamento de um estranho ou como comprar ou

²⁶⁰ NORTH, Douglass C. **Institutions, institutional change and economic performance: the political economy of institutions and decisions**. Cambridge, UK: Cambridge University Press, 1990, p. 33-34.

vender uma casa para alguém desconhecido? Somente, confiando numa esfera sistêmica, no poder de intervenção do Estado para fazer cumprir os termos do contrato. Nesse ponto é que se encontra a necessidade de um tipo e grau de confiança adequados às tarefas, complexidade e escopo de funcionamento do sistema defendida por Luhmann.

A confiança que sustenta nossa vida cotidiana é uma construção social que responde à nossa necessidade de segurança. Com efeito, a confiança triunfa quando a previsão racional por si só falharia, porque confiar é viver como se certos futuros racionalmente possíveis não ocorressem. Em tal grau, a confiança reduz a complexidade de forma rápida e economicamente melhor do que a previsão.

Sendo vitalmente importante para as instituições políticas e econômicas, a confiança permite que as interações sociais prossigam numa base simples e segura na qual a ausência de confiança, a complexidade representada por futuros contingentes e incertos, daria causa à paralisação da ação.

Quando essa confiança se quebra ou se desgasta, as instituições entram em colapso. A ausência de confiança impede o funcionamento satisfatório das relações na sociedade, provocando o surgimento de uma espiral de desconfiança que acarreta uma corrida aos tribunais em busca de reparações ao sentimento de lesão. Destarte, excesso de litígios pode ser um sinal de que há um enfraquecimento das instituições.

Ante ao relevante papel da confiança na sociedade, inclusive para o desenvolvimento econômico das nações, Knigh²⁶¹ explora a possibilidade de se fomentar por meios institucionais o desenvolvimento da confiança generalizada (um senso geral de confiança nos outros membros da sociedade), em especial, por intermédio do Estado de Direito. Em alusão à Parsons, retoma a concepção de ordem social que resulta da obediência a regras sociais compartilhadas, a partir de valores considerados desejáveis pelos membros de determinada comunidade, sendo tais valores instanciados em regras. Explica que essas crenças são adquiridas a partir das experiências passadas e de normas sociais decorrentes de fatores culturais. Quando o conteúdo das normas dita o comportamento cooperativo, os atores sociais podem usar essas informações para desenvolver expectativas

²⁶¹ KNIGHT, Jack. *In*: COOK, Karen S. (ed.) **Trust in Society**. Volume II in the Russell Sage Foundation series on Trust. New York, USA: Russel Sage Foundation, 2001, p. 354-373.

sobre a probabilidade de que outros cooperem e, então, tomar a decisão de agir de acordo.

Knigh coloca como desafio construir uma concepção do estado de direito em uma sociedade que satisfaça as exigências da ordem social e da cooperação e que, como um possível subproduto, possa criar as condições para o surgimento e manutenção da confiança. Contudo, ressalva que promover a confiança generalizada em uma sociedade envolve um processo de mudança de crenças sociais. O autor sugere que o pragmatismo oferece uma abordagem atraente para dar conta dessa tarefa. Pontua que dentre as funções de um sistema jurídico em qualquer sociedade se incluem, no mínimo, a proscrição de certas ações negativas, a coordenação de interações mutuamente benéficas, a regulamentação da legislação e a resolução de conflitos jurídicos. Salienta que o Estado de Direito deve ser flexível o suficiente para acomodar a diversidade de problemas característicos de uma sociedade moderna complexa e socialmente heterogênea.²⁶²

Com outro ponto de vista, Luhmann assevera que “a confiança não pode ser reduzida à confiança na lei e nas sanções que a lei torna possíveis”²⁶³, a confiança e a lei devem operar independentemente uma da outra, pondera a respeito das limitações da lei em produzir confiança, afirmando que “a lei já não dá indicação do grau em que se desenvolve a partir de uma condição de confiança universal implícita e, em qualquer caso, os conceitos empregados pelos juristas não dão indicação disso.”²⁶⁴ Referência algumas situações em que as regulações legais são abrangidas pela noção de *salvaguarda de la confianza*, como é o caso de: a confiança em condições de fato supõe-se que proporcionará, à primeira vista, uma evidência suficiente de direito, tais como a posse dos documentos; a confiança na correção da informação e, ao revés, na prevenção das discriminações; a confiança de que os serviços públicos e as concessões disponíveis por meio de ato de uma autoridade não serão retiradas, entre outros, são exemplos de conceitos jurídicos técnicos que tem a confiança como seu próprio fundamento.

Luhmann critica a profusão de conceitos que surgem sob o argumento da *proteção da confiança*, refere a necessidade de o sistema legal impor-se restrições à

²⁶² KNIGHT, Jack. In: COOK, Karen S. (ed.) **Trust in Society**. Volume II in the Russell Sage Foundation series on Trust. New York, USA: Russel Sage Foundation, 2001, p. 354-373.

²⁶³ LUHMANN, Niklas. **Confianza**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p. 60.

²⁶⁴ LUHMANN, Niklas. **Confianza**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p. 58.

aplicação do princípio da confiança, sob pena de erosão da divisão de poderes pelo judiciário por meio da proteção oferecida pela confiança em situações que ocorreram por violação da lei. Assim, explica a diferenciação entre confiança, lei e proteção da confiança a que está sujeita a ação legal é produto de extensa evolução do sistema legal.²⁶⁵

Nessa altura, deve-se concordar com Fukuyama²⁶⁶ que, ao definir o capital social como um conjunto de valores ou normas informais partilhados entre membros de um grupo que lhes permite cooperar entre si, com tal característica, os membros do grupo concluem que os demais se comportarão de modo confiável e honesto, então, passarão a confiar uns nos outros. Para atingir esse resultado é como se a confiança atuasse como um “lubrificante” que faz com que qualquer grupo ou instituição funcione com maior eficiência e previsibilidade, impactando enormemente a economia de uma nação. Quanto mais confiança nas instituições e nos relacionamentos, menores serão os custos de transação, por esse motivo o autor argumenta que a desconfiança generalizada funciona como um “imposto” que não precisa ser pago em sociedades nas quais a confiança está presente.

Na essência, o problema de construir a confiança na sociedade tem a ver com a questão das condições necessárias para a própria ação humana que é fortemente influenciada pela ordem social e pelo conjunto de valores culturalmente concebido em determinado grupo social.

A confiança é um elemento importante para encarar o caráter paradoxal do mundo moderno, em que o indivíduo busca por liberdade e autorrealização e é acompanhado pelo processo paralelo da globalização, restringindo a quantidade de segurança produzida por redes de confiança baseadas em experiência passadas comuns.

Apesar do reconhecimento da imprescindível reconstrução das bases para a cooperação social, o que aponta para a necessidade de redesenho e inovação nas esferas cultural e sociopolítica. Parece ser necessário concordar com o pensamento

²⁶⁵ LUHMANN, Niklas. **Confianza**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p. 58.

²⁶⁶ FUKUYAMA, Francis. **Trust: the social virtues and the creation of prosperity**. New York, USA: Simon & Schuster Inc., 1996, p. 25-27.

de Barbara Misztal²⁶⁷ quando afirma que “não consegue perceber qualquer outra base para identificação individual e autorrealização do que a nossa dependência de confiar nos outros”.

Confiar, portanto, foi a forma encontrada pela humanidade para sobreviver, construir e manter os sistemas sociais, servindo-se desse “mecanismo de redução da complexidade”²⁶⁸ para sua própria continuidade.

No próximo capítulo, examinar-se a segurança jurídica outorgada pelo sistema registral imobiliário, bem como seus aspectos estático e dinâmico. Na sequência passar-se-á a uma observação do direito comparado que permitirá identificar as características que distinguem os dois principais sistemas vigentes: registro de direitos e registros de documentos. Dedicando-se a parte final para o estudo do sistema brasileiro.

²⁶⁷ MISZTAL, Barbara A. The Notion of Trust in Social Theory. **Policy, Organisation and Society Journal**. Taylor & Francis Online, 10 maio 2017, Disponível em: <https://doi.org/10.1080/10349952.1992.11876774>. Acesso em 21 abr. 2021.

²⁶⁸ MANSILLA, Dário Rodríguez In: LUHMANN, Niklas. **Confianza**. Tradução de Amanda Flores e Dário Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p. XXIII.

3 A SEGURANÇA JURÍDICA REGISTRAL

O direito registral imobiliário pode ser definido, em sua acepção normativa, como a parte do direito que disciplina o procedimento de inscrição de títulos relativos a imóveis e regula a forma e os efeitos da publicidade das situações jurídicas imobiliárias.²⁶⁹

O objeto com o qual trabalha o Registro de Imóveis é a publicidade da propriedade de bens imóveis e de outros direitos reais que possam recair ou restringir esse direito. O escopo da profissão é a proteção dos titulares de tais direitos reais (segurança jurídica estática) como também a garantia do tráfico jurídico dos bens imóveis (segurança jurídica dinâmica). Em consequência, um sistema registral forte e coerente diminui o risco dos adquirentes de imóveis ou direitos a eles relativos, o que resulta na redução dos custos da transação e contribui para a diminuição de litígios envolvendo imóveis.²⁷⁰

A atividade registral imobiliária no Brasil é um serviço prestado por particulares em virtude de delegação do Estado a quem compete garantir a efetividade e estabilidade dos direitos. O trabalho desempenhado pelo registrador tem por desígnio final prevenir litígios que possam advir de direitos antagônicos sobre a propriedade imobiliária, noutros termos, direitos e fatos relacionados à propriedade imobiliária.

Diante do carácter teleológico da segurança jurídica para o registro imobiliário, numa perspectiva extremamente sintética, poder-se-ia falar num princípio redutor do sistema de registro de imóveis, fazendo-o residir na segurança jurídica.²⁷¹

O sistema registral brasileiro publiciza as situações jurídicas imobiliárias após qualificá-las²⁷², por conta da competência territorial e fácil acesso à informação, gera cognoscibilidade, quer dizer, torna-as possíveis de serem conhecidas por quem tiver interesse. A informação que consta no registro é dotada de presunção *juris tantum*

²⁶⁹ DIP, Ricardo Henry Marques. **Registro de Imóveis:** (vários estudos). Porto Alegre: IRIB: Sérgio Antônio Fabris, 2005. p. 37

²⁷⁰ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos:** teoria e prática. 10.ed. rev. atual e ampl. Salvador: Editora Juspodvim, 2019, p.547.

²⁷¹ DIP, Ricardo Henry Marques. **Registro de Imóveis:** (vários estudos). Porto Alegre: IRIB: Sérgio Antônio Fabris, 2005. P. 173.

²⁷² Qualificação registral é ato essencial na atividade do registrador, constitui-se numa espécie de “filtro” realizado em respeito ao princípio da legalidade consiste num exame prévio de legalidade, validade e eficácia dos títulos dos títulos apresentados a registro, a fim de obstar o registro de títulos inválidos, ineficazes ou imperfeitos, que comprometam a segurança jurídica

de veracidade e produz efeitos enquanto não cancelada²⁷³, de modo que se pode e deve nela confiar. Assim, o Direito brasileiro protege o terceiro que confiou na informação publicizada. “Referida proteção é gerada pela tutela da aparência, isto é, pela aparência gerada pela publicidade de algo que, eventualmente, não corresponda à verdade, mas que, pelas características da publicidade, aparenta ser verdade”.²⁷⁴

Tal decorre da necessidade de “*tutelar a confiança* (e enquanto isso *garantir a estabilidade, a ligeireza, o dinamismo das relações contratuais* e, portanto, das transferências de riqueza)”.²⁷⁵ Contudo, tutelar a confiança só é possível se conceder primazia aos elementos exteriores e a sua percepção social.

Como visto no estudo sociológico sobre a confiança, o nível de segurança jurídica de um país influencia diretamente seu desenvolvimento econômico que é consequência direta da existência de leis eficazes. Nesse sentido, convém transcrever a constatação de Cooter e Schäfer sintetizada a seguir:

O direito exigido para cada nível de financiamento e crescimento não é apenas a lei no papel (*law on the books*). Quando falamos de “lei”, estamos nos referindo a normas que dirigem comportamentos (*law in action*), não meramente a normas que são escritas. A legislação em um país pobre, em geral, assemelha-se às leis de um país rico. Por exemplo, as normas escritas sobre propriedade e contratos na Índia e na Nigéria são parecidas com o Direito Inglês, e a legislação codificada sobre propriedade e contratos no Peru é semelhante ao Código Civil da Espanha. As leis e regras jurídicas, no entanto, são menos eficientes na Índia, na Nigéria e no Peru do que são as leis ou regras jurídicas da Inglaterra ou da Espanha. Como uma engrenagem desdentada que gira, mas não impulsiona o veículo, um direito ineficaz de propriedade e de contratos não move a economia adiante. O que torna as leis eficazes? Muitas leis são obrigações amparadas por sanções estatais. As sanções conferem à vítima de um dano uma ameaça verossímil contra o ofensor. Ameaças verossímeis contra a prática de ilícitos lubrificam os negócios, aumentando a confiança necessária à cooperação. Prevendo as sanções por atos de transgressão, o potencial ofensor, em geral, é dissuadido a cometer o ilícito.²⁷⁶

²⁷³ Art. 252 da Lei 6.015/73. BRASIL. **Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 9 mai 2019. e art. 1.245, § 2º, do Código Civil Brasileiro. BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em 10 mai. 2019.

²⁷⁴ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis: eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 300.

²⁷⁵ ROPPO, Enzo. **O Contrato**. Tradução de Ana COIMBRA e M. Januário C GOMES. Coimbra: Livraria Almedina, 1998, p.301.

²⁷⁶ COOTER, Robert D. e SCHÄFER, Hans-Bernd. **O problema da desconfiança recíproca**. Tradução de Luciano Benetti Timm. IN: *The Latin American and Caribbean Journal of Legal Studies*,

Outra observação feita pelos autores concerne a falta de instituições adequadas para fazer cumprir as leis que protegem o direito de propriedade e os contratos que é uma característica dos países pobres.²⁷⁷

O país que pretenda traçar o caminho do crescimento econômico deverá criar leis que fortaleçam suas instituições. Calha ainda salientar que “o direito é eficiente ou eficaz, quando suas prescrições em leis são lastreadas em sanções sociais e estatais”²⁷⁸. Entretanto, a mera edição de leis não é suficiente para gerar crescimento econômico, “para dirigir comportamentos, as sanções pela violação das normas devem ser eficazes”²⁷⁹, isto é, devem ser efetivamente cumpridas pelas instituições, tanto pelos operadores do sistema registral imobiliário quanto pelo Poder Judiciário que confirmará o conteúdo da norma tornando-a plenamente eficaz.

Um sistema de registro de propriedade é fundamental para o desenvolvimento de uma economia de mercado funcional. A relevância econômica do sistema de registro e proteção da propriedade e sua garantia é tanta, que o Banco Mundial tem índices para medição e classificação dos países quanto ao registro da propriedade e a eficiência do mercado de imóveis²⁸⁰.

Ressalvados os modos originários de aquisição e a sucessão hereditária, a propriedade de bem imóvel é adquirida mediante o registro no competente²⁸¹ Serviço de Registro de Imóveis²⁸² que se constitui no repositório fiel da propriedade imóvel e dos negócios jurídicos a ela atinentes.²⁸³ O Código Civil Brasileiro deixa clara sua opção pelo caráter constitutivo, em virtude da necessidade do registro para

v. 1, 2006, Berkeley Electronic Press. p. 11. Disponível em: <http://services.bepress.com/lacjls/vol1/iss1/art8>, Acesso em: 03 maio 2021.

²⁷⁷ COOTER, Robert D. e SCHÄFER, Hans-Bernd. **O problema da desconfiança recíproca.** Tradução de Luciano Benetti Timm. IN: *The Latin American and Caribbean Journal of Legal Studies*, v. 1, 2006, Berkeley Electronic Press. p. 15. Disponível em: <http://services.bepress.com/lacjls/vol1/iss1/art8>. Acesso em: 03 maio 2021.

²⁷⁸ COOTER, Robert D. e SCHÄFER, Hans-Bernd. **O problema da desconfiança recíproca.** Tradução de Luciano Benetti Timm. IN: *The Latin American and Caribbean Journal of Legal Studies*, v. 1, 2006, Berkeley Electronic Press. p. 15. Disponível em: <http://services.bepress.com/lacjls/vol1/iss1/art8>. Acesso em: 03 maio 2021.

²⁷⁹ COOTER, Robert D. e SCHÄFER, Hans-Bernd. **O problema da desconfiança recíproca.** Tradução de Luciano Benetti Timm. IN: *The Latin American and Caribbean Journal of Legal Studies*, v. 1, 2006, Berkeley Electronic Press. p. 15. Disponível em: <http://services.bepress.com/lacjls/vol1/iss1/art8>. Acesso em: 03 maio 2021.

²⁸⁰ Disponível em: <http://portugues.doingbusiness.org/Methodology/Registering-Property>. Acesso em: 05 Maio 2021.

²⁸¹ A competência, estabelecida no artigo 169 da Lei 6.015/73, é no Cartório da situação do imóvel.

²⁸² Código Civil Brasileiro - Artigo 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.

²⁸³ CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos Comentada.** 17ª ed. atual. São Paulo: Editora Saraiva, 2006, p. 355.

transferência da propriedade entre vivos determinando expressamente que “se transfere entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”. Portanto, não basta o título, por exemplo, a assinatura da escritura de compra e venda, é necessário um complemento formal, a observância de um “modo”²⁸⁴. Na verdade, o registro é um requisito indispensável para a constituição do direito real na aquisição mediante transmissão por ato entre vivos²⁸⁵.

No que diz respeito à força probante do registro, muito já se discutiu, o entendimento prevalente considera ser uma presunção *juris tantum*²⁸⁶, há uma presunção de veracidade do ato inscrito, a qual autoriza o titular do direito a atuar em defesa dele, tanto judicial quanto extrajudicialmente, enquanto não cancelado. Aliás, tal efeito do registro decorre do dispositivo legal que expressamente designa tais implicações: “enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel”, assim como, “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.”²⁸⁷

Em consonância com essa assertiva é o teor do artigo 252 da Lei dos Registros Públicos que prescreve: “o registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido”. Ainda quanto aos efeitos probatórios, há de

²⁸⁴ Tal disposição (art. 1.227 do Código Civil) manifesta o regime jurídico aplicável à propriedade escolhido em nosso país, qual seja, o Sistema denominado na doutrina como *Romano*, no qual o registro além de dar publicidade também constitui o direito real. Voltaremos ao tema nas exposições histórica e do direito comparado, mas numa explanação prévia, pode-se dizer que em matéria de publicidade de direitos imobiliários, observam-se três sistemas nos países da comunidade mundial, os quais variam conforme a eficácia que a legislação pretende lhe atribuir, que são: a) *sistema francês* que atribui à publicidade o efeito de mero aviso a terceiros, o sistema é causal porque o título é decisivo, o contrato entre as partes, isoladamente, transmite a propriedade; b) *sistema alemão* confere à publicidade o efeito de constituir o direito, o contrato produz apenas obrigação entre as partes, que mediante novo ato solene perante a autoridade pública constitui a mutação jurídico-real, essa formalidade abstrai a causa de origem; c) *sistema romano* exige uma combinação do *título* com o *modo* para a aquisição da propriedade, substitui a tradição pela publicidade registral, à qual concede duplo efeito de constituir o direito real e publicizá-lo, sendo esse sistema de dupla eficácia adotado pelo Direito Brasileiro desde a Lei Imperial de 1864. CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p.15-16.

²⁸⁵ Art. 1.227 do Código Civil: 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.

²⁸⁶ Art. 1.247 do Código Civil: Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

²⁸⁷ Artigo 1.245, parágrafos 1º e 2º do Código Civil, nos quais é possível observar a adoção da teoria da aparência pelo nosso sistema jurídico.

se mencionar que o “registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo”.²⁸⁸

Sob outra perspectiva, a Lei 13.097, de 19 de janeiro de 2015, em seus artigos 54 a 58, trouxe novos contornos à temática relativa à eficácia dos negócios jurídicos levados a registro que, em determinadas circunstâncias que serão aprofundadas mais adiante em tópico específico, atribui uma presunção absoluta de veracidade. Tal implicação resulta do princípio da concentração²⁸⁹ que em deferência à teoria da aparência torna inoponível ao terceiro de boa-fé situações não inscritas expressamente previstas na lei, fortalecendo o princípio da fé pública registral, ou melhor, protegendo aquele que confiou na informação comunicada pelo registro imobiliário.

O conjunto dessas regras somadas às disposições da Lei dos Registros Públicos (LRP) integram um sistema que regula a propriedade brasileira mantendo a estabilidade e viabilizando a circulação do patrimônio.

Os serviços relativos aos Registros Públicos têm por finalidade conferir autenticidade, *segurança* e eficácia dos atos jurídicos²⁹⁰ que são apresentados para registro. O sistema registral imobiliário brasileiro é formado por normas e princípios fundantes, que regulam a organização e o funcionamento das serventias, sem as quais não é possível a operabilidade do sistema cujo maior intento é a concretização da segurança nas transações imobiliárias.

Essa organização e funcionamento das serventias foi criada no século passado e, apesar da modernização com a utilização de computadores e sistemas

²⁸⁸ Artigo 1246 do Código Civil, esse dispositivo explicita o princípio da prioridade também previsto na Lei dos Registros Públicos no artigo 186.

²⁸⁹ “Princípio da concentração – a possibilitar que se averbem na matrícula, atendida a rogação/instância, as ocorrências que alterem o registro, inclusive títulos de natureza judicial ou administrativa, para que haja uma publicidade ampla e de conhecimento de todos, preservando e garantindo, com isso, os interesses do adquirente e de terceiros de boa-fé.” Expresso no inciso XII do art. 416 da CNRRS. BRASIL. Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Consolidação Normativa Notarial e Registral**: instituída pelo Provimento n. 001/2020 atualizada até o Prov. n. 029/21. Porto Alegre: CGJ-RS, 2020. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/static/2021/08/Consolidacao_Normativa_Notarial_Registral_2021_TEXTO_INT_EGRAL.pdf Acesso em: 13 ago. 2021.

²⁹⁰ *Grifei*. Artigo 1º da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos) BRASIL. Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 9 mai 2019 e Artigo 1º da Lei 8.935/94. BRASIL. Lei 8935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm Acesso em: 11 mai. 2019.

de informática, ainda representa uma seara vista por muitos como burocrática frente à modernidade posta pela plena utilização das novas tecnologias. Entretanto, investigar-se-á nos próximos capítulos, se esse estigma já não foi superado, remanescendo apenas a percepção equivocada da população por ausência de conhecimento. Se por um lado, apega-se ao formalismo em nome da segurança, por outro, pode-se prejudicar a segurança pela falta de agilidade em alguns aspectos.

Em matéria de propriedade imóvel, a segurança jurídica está relacionada a várias situações: a) que o comprador ao concluir o negócio de uma aquisição imobiliária, não tenha receio de qualquer pessoa apareça e alegue que o imóvel lhe pertencia; b) que cada credor saiba qual a sua posição em relação aos demais credores; c) que haja uma prova da titularidade sobre o imóvel; d) que essa prova seja preservada, evitando que seja modificada por meio de falsificação, alteração ou supressão.

Observa-se que de fato, registro, propriedade e liberdade são termos que se aproximam no Estado Democrático de Direito. Assim, o Estado criou a instituição Registro de Imóveis para atender à necessidade de controlar o direito de propriedade e como instrumento de segurança jurídica para a manutenção da estabilidade no tráfico imobiliário.

Para alcançar esse propósito desenvolveu um sistema embasado na publicidade. Em sentido lato, publicidade é a atividade orientada a difundir e fazer notório um acontecimento. Em sentido mais restrito, traduz-se na exteriorização ou comunicação de uma situação jurídica com o objetivo de produzir sua cognoscibilidade geral.

Ao desenvolver o tema Montes²⁹¹ explicita que o fenômeno publicitário se apresenta como antitético da clandestinidade. O notório ocupa o polo oposto ao secreto. Em consequência, todo mecanismo publicitário há de configurar-se logicamente como instrumento que possibilite aos interessados a aquisição de conhecimento das situações e fatos publicados. Isto posto, a regulamentação jurídica entende por publicidade o sistema de divulgação dirigido a tornar cognoscível a todos determinadas situações jurídicas, para a tutela dos direitos e a segurança do tráfico imobiliário.

²⁹¹ MONTES, Angel Cristóbal. **Direito imobiliário registral**. Tradução de Francisco Tost. Porto Alegre: IRIB e Sérgio Antônio Fabris Ed., 2005, p. 15.

Ao dissertar sobre a publicidade, Carlos Ferreira de Almeida²⁹², identifica três tipos de publicidade: espontânea, provocada e registral. Para respaldar esta diferenciação, o autor trabalha com as categorias de meios de conhecimento, visto que é impossível dissociar o conceito de publicidade da ideia de conhecimento. Em síntese, a publicidade é o conhecimento público²⁹³.

Sendo assim, a publicidade espontânea ocorre quando o conhecimento deriva naturalmente do objeto, sem que exista a intenção exclusiva de dar conhecimento. O objeto *per se* ostenta notoriedade que lhe faz de conhecimento público. A posse das coisas móveis e o nome do estabelecimento comercial são exemplos de publicidade espontânea. Contudo, essa modalidade é insuficiente para gerar segurança jurídica.

Em alternativa, desenvolveu-se a publicidade provocada que tem como característica essencial a intenção de dar conhecimento. Identificando-se dois meios de publicidade provocada: os precários e os duradouros. Os meios duradouros de publicidade conservar-se-ão, enquanto os meios precários sofrem limitação temporal. Quanto aos meios precários de publicidade, expõe Almeida²⁹⁴, “são aqueles que se materializam numa fonte de conhecimento cuja capacidade de transmissão é, por natureza, limitada no tempo”, pode-se mencionar os editais, os proclamas e os anúncios como exemplos desta modalidade. Por outro lado, como meios duradouros de conhecimento encontramos os assentos e arquivos que “se materializam em fontes de conhecimento indefinidamente perduráveis no tempo”.

No que diz respeito aos meios duradouros de publicidade, estes também apresentam uma diferenciação: os arquivos envolvem a mera guarda de documentos em local apropriado, normalmente em ordem cronológica; em contrapartida os assentos decorrem da participação ativa do agente público, que “colhe as declarações dos interessados ou transcreve o teor do documento, integralmente ou por extratos, em livros próprios que permanecem sob sua custódia”²⁹⁵. Ambas as formas permitem o acesso dos interessados às informações

²⁹² ALMEIDA, Carlos Ferreira de. *Publicidade e Teoria dos Registros*. Coimbra: Livraria Almedina, 1966.

²⁹³ A acepção de público aqui utilizada não se assemelha a todas as pessoas, tão pouco está relacionada a uma dimensão quantitativa, diz respeito ao fato de que para existir publicidade basta que o conhecimento esteja à disposição das pessoas interessadas, nas palavras de Carlos Ferreira de Almeida: que exista vocação de conhecimento generalizado. *Ibid.* p. 49.

²⁹⁴ ALMEIDA, Carlos Ferreira de. *Publicidade e Teoria dos Registros*. Coimbra: Livraria Almedina, 1966, p. 81 e segs.

²⁹⁵ OLIVEIRA, Marcelo Salaroli de. **Publicidade registral imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 12.

conservadas, tanto pela consulta quanto pela expedição de certidões dotadas de fé pública.

A publicidade registral por sua vez, constitui-se de uma publicidade provocada que utiliza um meio duradouro de conhecimento, mediante assentos registraes, os quais se caracterizam por uma complexa organização e perfeição técnica. Tal decorre de que, na passagem de um sistema de publicidade estruturado em arquivos – mera recepção e conservação de documentos – para um sistema de assentos registraes, envolve o acréscimo de “um juízo de legalidade a ser exercido pelo encarregado dos assentos, que passa a selecionar e organizar as informações que estão sob sua custódia, com a possibilidade de recusar o assento que esteja em desconformidade com a lei.”²⁹⁶

De tais características provém a definição de Registro Público oferecida por Carlos Ferreira de Almeida:

Registro público é o assento efetuado por um oficial público e constante de livros públicos, do livre conhecimento, direto ou indireto, por todos os interessados, no qual se atestam fatos jurídicos conformes com a lei e referentes a uma pessoa ou a uma coisa, fatos entre si conectados pela referência a um assento considerado principal, de modo a assegurar o conhecimento por terceiros da respectiva situação jurídica, e do qual a lei faz derivar, como efeitos mínimos, a presunção do seu conhecimento e a capacidade probatória.²⁹⁷

Em seu estudo aprofundado sobre publicidade, o autor²⁹⁸ explica que, inicialmente, a publicidade recebeu uma classificação bipartida em: *publicidade-notícia* ou *não-necessária* relativa aos fatos que produzem efeitos independentemente de tal formalidade; e *publicidade-forma essencial* ou *publicidade necessária*, a qual é essencial para a produção de efeitos dos fatos a que se relacionam. Logo, num aperfeiçoamento terminológico, a publicidade necessária foi diferenciada em duas categorias de publicidade: *declarativa* e *constitutiva*. A publicidade declarativa constitui condição de oponibilidade sendo necessária para que os fatos sejam eficazes em relação a terceiros; a publicidade constitutiva

²⁹⁶ OLIVEIRA, Marcelo Salaroli de. **Publicidade registral imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 12.

²⁹⁷ ALMEIDA, Carlos Ferreira de. *Publicidade e Teoria dos Registros*. Coimbra: Livraria Almedina, 1966, p. 97.

²⁹⁸ ALMEIDA, Carlos Ferreira de. *Publicidade e Teoria dos Registros*. Coimbra: Livraria Almedina, 1966, p. 116.

consubstancia-se em condição de eficácia absoluta, sem a qual o fato não produzirá qualquer efeito, integrando a formação do ato.

Sucedeu-se, assim, a clássica divisão tripartida da publicidade, a qual numa formulação negativa pode ser sintetizada desse modo:

[...] sem a publicidade-notícia, o facto é plenamente eficaz; sem a publicidade declarativa, o facto é eficaz apenas em relação a um número reduzido de pessoas, designadamente os seus sujeitos ou partes; sem a publicidade constitutiva, o facto não produz quaisquer efeitos, designadamente em relação aos próprios sujeitos ou partes.²⁹⁹

Permanece atual esse desdobramento quanto aos efeitos da publicidade, sendo possível identificá-los hoje nos vários atos de competência do registro imobiliário, exemplifica-se: a publicidade-notícia pelas averbações de restrições ambientais ou urbanísticas incidentes sobre algum imóvel, são válidas e eficazes, independentemente da averbação que tem função de simples informação; a publicidade declarativa na inscrição de uma penhora sobre o imóvel, que a partir da averbação na matrícula do imóvel gera a presunção absoluta de conhecimento por terceiros³⁰⁰, conseqüentemente, sua oponibilidade *erga omnes*; e, a publicidade constitutiva é requisito essencial para a existência e validade dos atos jurídicos de transmissão³⁰¹ e constituição³⁰² de direitos reais sobre imóveis.

Percebe-se que o conceito de publicidade registral imobiliária adotado no Brasil é análogo ao desenvolvido pelo doutrinador espanhol José Manuel Garcia Garcia³⁰³ que afirma “la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de transcendencia real a efectos de producir cognoscibilidad general *erga omnes* y con ciertos efectos jurídicos substantivos sobre la situación publicada”. Visto que, entre nós, a publicidade registral “consiste em assentos tecnicamente organizados, destinados a promover o conhecimento, por qualquer interessado, da

²⁹⁹ ALMEIDA, Carlos Ferreira de. **Publicidade e Teoria dos Registros**. Coimbra: Livraria Almedina, 1966, p. 118.

³⁰⁰ Art. 844 da Lei 13.105/15, Código de Processo Civil Brasileiro e Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça. BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em. 01 mai. 2019.

³⁰¹ Art. 1.245 da Lei 10.406/02, Código Civil Brasileiro. BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em 10 mai. 2019.

³⁰² Entre outros, artigos 1.378, 1.391 e 1.438 da Lei 10.406/02, Código Civil Brasileiro.

³⁰³ GARCIA, José Manuel Garcia. **Derecho inmobiliario registral o hipotecario**. Madri: Civitas, 1988, t.1, p. 41.

situação jurídica dos bens imóveis, cujo efeito, no mínimo, é a presunção inatacável de conhecimento”.³⁰⁴

Não é diferente em Portugal, onde a publicidade registral consiste na “possibilidade de acesso à informação fidedigna sobre a ocorrência de certos factos jurídicos”, é considerada uma “proclamação oficial de situações jurídicas”³⁰⁵. Os registros públicos são públicos em duplo sentido: um, porque organizados pelo Estado ou sob a responsabilidade do Estado, que lhes confere determinada força probatória; outro, porque seu conteúdo pode ser conhecido por qualquer interessado.

Na Espanha a conceituação predominante na doutrina entende por sistema registral o conjunto de normas que regulam, num determinado país, as formas de publicidade dos direitos reais por intermédio do Registro da Propriedade, assim como o regime da organização desta instituição (informação verbal)³⁰⁶.

Observa-se que a publicidade do ato registral, eventualmente pode ser ativa³⁰⁷, mas em regra é passiva, ao lançar o ato na matrícula do imóvel, não há uma intimação dos interessados afetados direta ou indiretamente pelo ato³⁰⁸. Apesar disso, é incontestável que o registro do negócio jurídico na matrícula do imóvel tem o potencial de torná-lo público, acessível a todos, por consequência, detém como essencial efeito a presunção de ciência por terceiros. O ato registrado, assim praticado, pode não ser verdadeiramente conhecido pelas pessoas interessadas, mas é certamente cognoscível.

³⁰⁴ OLIVEIRA, Marcelo Salaroli de. **Publicidade registral imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 15.

³⁰⁵ LOPES, Joaquim de Seabra. **Direito dos Registos e do Notariado**. 10. ed. Coimbra: Almedina, 2019, p. 8.

³⁰⁶ Informação coletada na exposição de Alfonso Candau Pérez, intitulada “Los sistemas registrales” no Curso Anual de Derecho Registral Iberoamericano – XVIII CADRI, ocorrido em Madrid, España, promovido por Registradores de España, Universidad Autónoma de Madrid e Fundación CEDDET, Cooperación Española de 01 a 20 out. 2018.

³⁰⁷ Publicidade ativa acontece quando o Oficial de registro deve dar conhecimento ao interessada sobre a prática do ato registral, são exemplos disto a notificação do lindeiro no procedimento de retificação de registro (art. 213 da LRP) ou a publicação de editais por ocasião do registro de um loteamento (art. 19 da Lei 6.766/79).

³⁰⁸ Pode-se citar como exemplo a previsão do art. 496 do Código Civil, segundo o qual é anulável a venda de ascendente a descendente sem anuência dos demais descendentes e do cônjuge do alienante, sendo estabelecido um prazo decadencial de 2 (dois) anos, “*contados da ciência do ato, que se presume absoluto, em se tratando de transferência imobiliária, a partir da data do registro de imóveis*” conforme enunciado 545 da VI Jornada de Direito Civil da Justiça Federal. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/181#:~:text=O%20prazo%20para%20pleitear%20a,data%20do%20registro%20de%20im%C3%B3veis>. Acesso em: 06 maio 2021.

No desenvolvimento da sociedade moderna, a publicidade dos direitos reais vem sendo considerada um requisito fundamental ao sistema jurídico de um país justificando-se por razões: a) de índole social, sendo a publicidade elemento da vida moderna, é imprescindível que alcance um instituto jurídico de grande importância socioeconômica como é a propriedade; b) de caráter jurídico, ao passo que os direitos reais geram o dever coletivo de respeito, por consequência há a necessidade de ser cognoscível por todos; c) natureza jurídico-moral, tendo em vista ser essencial às negociações humanas a boa-fé deve ser protegida, de outro lado, a má-fé e as situações fraudulentas e clandestinas detidas; d) de caráter jurídico-econômico, pela imprescindibilidade de se desenvolver o crédito e agilizar o tráfico imobiliário de forma segura e confiável.

É notório que a certeza do direito (em sentido amplo, incluindo a certeza das titularidades) é um valor essencial da ordem jurídica e constitui mesmo uma das mais valiosas conquistas para o adequado funcionamento da sociedade civilizada. Os sistemas registrais são propriamente os instrumentos idôneos para que se publicitem, se hierarquizem e se efetivem os direitos e os encargos sobre os imóveis.³⁰⁹

3.1 SEGURANÇA JURÍDICA ESTÁTICA E DINÂMICA

A segurança jurídica é analisada por alguns autores distinguindo-se em duas perspectivas distintas: a dimensão estática e a dimensão dinâmica. Para Ávila³¹⁰ a dimensão estática concerne aos requisitos estruturais que o Direito deve conter para servir de instrumento de orientação. Nesse aspecto as normas devem ser claras, acessíveis e suficientemente determinadas, o ordenamento jurídico em seu conjunto deve ser seguro para permitir que o cidadão, sem engano, livre e autonomamente, possa moldar com dignidade o seu presente conforme o Direito.

De tal modo, a dimensão estática “representa os elementos estruturais que o Direito deve ter para servir de guia de conduta, de fundamento e de limite de

³⁰⁹ GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira. **Temas de Registros e de Notariado**. Coimbra: Almedina, 2010, p. 599.

³¹⁰ ÁVILA, Humberto. **Segurança Jurídica**: entre permanência, mudança e realização no Direito Tributário. 2.ed. São Paulo, SP: Malheiros Editores, 2012, p. 305.

exercício de poder.”³¹¹ Partindo desse ponto de vista, o autor especifica algumas características essenciais como a acessibilidade (faz alusão à publicação que vai gerar cognoscibilidade), vigência, abrangência, determinabilidade normativa e inteligibilidade pela clareza e compreensão do conteúdo. Sumarizando, a dimensão estática corresponde ao problema do conhecimento do Direito.

Em contrapartida, apresenta-se a dimensão dinâmica da segurança jurídica que diz respeito aos problemas de realização do Direito. Ávila aborda o tema a partir da seguinte questão:

Quais são os elementos necessários para que o cidadão possa, sem frustração nem surpresa, livre e autonomamente, assegurar os efeitos jurídicos da liberdade exercida no passado e fazer um planejamento estratégico juridicamente informado do seu futuro?³¹²

Logo, superada a matéria estrutural e de conhecimento da norma, na dimensão dinâmica da segurança jurídica indaga-se quais são as condições de consumação do direito: o cidadão precisa saber se a liberdade juridicamente exercida ontem será respeitada hoje e no futuro. Sob esse prisma, a segurança jurídica atinge a confiabilidade e calculabilidade relativa à ação.³¹³ Sendo assim, atinge-se o ponto reativo à necessidade de estabilidade normativa, ou seja, envolvem os aspectos objetivos da segurança jurídica (proibição de retroatividade – ato jurídico perfeito, direito adquirido e coisa julgada) e os subjetivos (proteção da confiança).

Retomando a temática desenvolvida no tópico anterior relacionada ao papel da confiança como elemento redutor da complexidade, reflete-se tanto na dimensão estática da segurança jurídica quanto na dimensão dinâmica. Visto que, a noção de confiança se apoia na base da lei como um todo, da confiança geral nos outros homens; da mesma maneira que, as modalidades de confiança somente podem se manifestar em razão da limitação do risco viabilizada pela lei.³¹⁴ Aspecto esse, fundamental para o estímulo da confiança sistêmica.

³¹¹ ÁVILA, Humberto. **Segurança Jurídica**: entre permanência, mudança e realização no Direito Tributário. 2.ed. São Paulo, SP: Malheiros Editores, 2012, p. 306.

³¹² ÁVILA, Humberto. **Segurança Jurídica**: entre permanência, mudança e realização no Direito Tributário. 2.ed. São Paulo, SP: Malheiros Editores, 2012, p. 345.

³¹³ ÁVILA, Humberto. **Segurança Jurídica**: entre permanência, mudança e realização no Direito Tributário. 2.ed. São Paulo, SP: Malheiros Editores, 2012, p. 345.

³¹⁴ LUHMANN, Niklas. **Confiança**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p. 59.

Dimensão dinâmica relacionada a assegurar os efeitos, ou seja, confiar que o resultado sairá como esperado, relaciona-se com a limitação das contingências e a confiabilidade no direito.

Na teoria dos sistemas, o direito cumpre a função de estabilização das expectativas. Por isso, as instituições de uma nação, materializadas em leis formais e códigos de conduta podem propiciar as estruturas necessárias para o desenvolvimento da confiança. Assim, a possibilidade de sanção gera um efeito estabilizador nas relações sociais, diminuindo as incertezas e reduzindo a complexidade para as deliberações tomadas no presente pelo cidadão para surtir efeitos no futuro.³¹⁵

A exigência da segurança jurídica estática tem origem na própria noção de direito subjetivo cujo fim último envolve a conservação e tutela do direito para que possa cumprir sua função. A necessidade de segurança dinâmica, por sua vez, deriva da noção de negócio jurídico que tem por atributo a finalidade dinâmica, que envolve a circulação de bens e do direito subjetivo.

Sob a ótica do direito subjetivo pode-se perceber que a segurança jurídica alcança a garantia da manutenção da titularidade de um direito, assim como do seu desfrute que inclui o direito de dispor. A este respeito, constata-se que a segurança jurídica estática reclama que a existência e o conteúdo dos direitos subjetivos sejam certos, impassíveis de ataques, bem como que os titulares desses direitos não possam perdê-los sem o seu consentimento ou sua participação³¹⁶, ainda que seja em processo judicial ou procedimento extrajudicial³¹⁷ no qual lhe tenha sido oportunizado o contraditório.

Deslocando-se a questão das dimensões da segurança jurídica para a órbita do Direito Registral Imobiliário, pode-se afirmar que a segurança jurídica estática se dá pelo efeito de o registro assegurar a estabilidade do domínio. Enquanto a segurança dinâmica advém da possibilidade de uma transmissão segura dos

³¹⁵ LUHMANN, Niklas. **Confianza**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p. 62.

³¹⁶ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis: eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 6.

³¹⁷ Cabe exemplificar a situação com o procedimento de consolidação de propriedade na figura do credor fiduciário, após a notificação do devedor fiduciante feita pelo registrador imobiliário para constituição em mora em cumprimento ao estabelecido no artigo 26 da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997. BRASIL. **Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm. Acesso em: 15 maio 2021.

direitos, derivada do arcabouço de normas incidentes nas transações imobiliárias, consubstanciado num sistema juridicamente ordenado para alcançar esse fim.

A certidão expedida pelo registrador imobiliário é seguro meio de prova da titularidade e conteúdo dos direitos subjetivos imobiliários, os quais são oponíveis a terceiros. De tal forma que, quanto maior for a eficácia conferida ao sistema de registro da propriedade imobiliária, maior será a sua produção de segurança estática.

Todavia, a segurança estática do registro não pode ser dissociada da segurança dinâmica. A esse propósito, esclarece Leonardo Brandelli:

Se a segurança jurídica *estática* determina que o conteúdo e a titularidade dos direitos subjetivos sejam certos, e que o titular de um direito subjetivo não possa ser dele privado sem sua participação, a segurança jurídica *dinâmica* preceitua que o adquirente de um direito subjetivo não pode ser privado do direito adquirido por circunstâncias que lhe sejam desconhecidas, e que não lhe eram exigido conhecer, porque tomou as cautelas necessárias estabelecidas pelo ordenamento jurídico, devendo a aquisição ser mantida em consonância com o previsto no ato jurídico translativo.^{318e319}

A importante distinção entre segurança jurídica estática e dinâmica foi feita por Victor Ehrenberg³²⁰ que chama a atenção para o fato de que dadas as circunstâncias, também são conceitos que se repelem, pois, a segurança jurídica estática pode acabar prejudicada pela norma que proteja o tráfico (segurança dinâmica), na medida em que o terceiro adquirente de boa-fé será protegido em detrimento do tido como verdadeiro titular do direito.

Sob esse enfoque, convém evocar a finalidade de um sistema de registro imobiliário eficiente: consolidar a segurança jurídica, facilitando o tráfico jurídico e o crédito. Assim, “quanto maior for a confiabilidade da informação registrada, maior

³¹⁸ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis**: eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 8.

³¹⁹ No mesmo sentido é a colocação de Díez-Picazo e Gullón: “el dueño de una cosa no puede perderla a menos que preste a ello su consentimiento en cualquier negocio traslativo, vendiéndola, permutándola, donándola, etc. (estática del Derecho), pero que si por cualquier circunstancia la cosa ha entrado en el tráfico jurídico y un adquirente que merezca ser protegido la ha adquirido de una persona que aparece como dueño, en virtud de un negocio que aparece como legal, este adquirente, que ha confiado en lo que la vida ofrece de aparente como razonable base de lo seguro, no puede ser privado de su adquisición, si no pudo o no debió saber al tiempo de la adquisición que estaba efectuando una adquisición ineficaz (dinámica del derecho)” DÍEZ-PICAZO, LUIS; GULLÓN, Antônio. **Sistema de Derecho civil**. 4.ed. Madri: Tecnos, 2003. v. 3: Derecho de cosas y Derecho inmobiliario registral, p. 290.

³²⁰ EHRENBURG, Victor. **Seguridad Jurídica y seguridad del tráfico**. Tradução de Antonio Pau. Madri: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, 2003, p. 24-36.

será a segurança jurídica estática³²¹ concedida pelo sistema registral, quando este conta com robusta qualificação jurídica de acesso ao direito que será publicizado, poderá ser denominado de registro de direitos forte.

Fica evidente que a segurança jurídica estática serve ao interesse individual enquanto a segurança jurídica dinâmica atende ao interesse coletivo, devendo o sistema jurídico fazer a prudente conjugação dos interesses de modo a tutelar o tráfico jurídico e proporcionar maior crescimento econômico.

A função econômica dos sistemas registrais provém desde sua origem histórica, tendo como razão inicial de sua implantação o fim de possibilitar que a riqueza imóvel de um indivíduo pudesse servir de garantia ao crédito, a grande alavanca de toda economia moderna; inicialmente crédito agrícola, posteriormente, ao crédito destinado à aquisição da própria residência e, finalmente, a todo o tipo de crédito.

Para saber-se se está cumprindo com tal função, deve-se responder a seguinte pergunta: Quais os pressupostos para que se possa considerar seguro um registro de propriedade imobiliária?

Para Fernando P. Méndez Gonzalez³²², deve atender a duas condições: 1) quando todos sabem que ninguém pode discutir judicialmente com êxito a titularidade do proprietário; 2) Quando o proprietário, no momento de realizar a aquisição, conhece todas as restrições que pesam sobre o imóvel, de tal maneira que: saiba se podem eventualmente antepor-se a seu direito (exemplo: hipoteca) ou podem diminuir o valor de troca do bem adquirido (exemplo: servidão de passagem) e cujo conhecimento é essencial por duas razões: a) para decidir se efetua ou não a aquisição; b) para possibilitar o cálculo do preço justo da aquisição.

O citado registrador espanhol desenvolveu estudo comparativo de sistemas registrais o qual se inicia com a advertência de que:

[...] o grau de potência e qualidade dos efeitos de um sistema (de seu *output*) está em função direta da qualidade (e intensidade) das barreiras de entrada ao mesmo (de seu *input*). As barreiras de entrada menos exigentes correspondem a efeitos mais débeis e – como demonstra a análise de sistemas – à necessidade de recorrer a mecanismos complementares (normalmente de mercado) para conseguir um nível de segurança minimamente aceitável. Dito de outro modo, os déficits inerentes a todo sistema registral de efeitos débeis são cobertos pelo mercado. Quer dizer,

³²¹ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis**: eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 11.

³²² GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. A função econômica da publicidade registral. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 26, n. 55, jul./dez. 2003, p. 135.

este costuma cobrir o *gap* entre os efeitos requeridos e os produzidos, no caso de sistemas registrais de efeitos débeis.³²³

Nessa perspectiva, afirma-se que, sob o aspecto dos efeitos, existem basicamente três tipos de sistemas registrais:

- a) Sistemas de registro com efeito de inoponibilidade do não inscrito ao terceiro adquirente por negócio jurídico registrado;
- b) Sistemas de registro com efeito de presunção de exatidão e plena proteção ao terceiro adquirente;
- c) Sistema de registro com efeito de inatacabilidade do registrado a respeito do titular registral, salvo poucas exceções taxativamente definidas (informação verbal)³²⁴.

O primeiro sistema identificado, sistema de registro com efeito de inoponibilidade do não inscrito ao terceiro adquirente por negócio jurídico registrado, também denominado de sistema de oponibilidade do inscrito, constitui-se em sistema que atribui à publicidade registral força negativa preclusiva. Nesse sistema organizado pelo nome do proprietário, a aquisição e constituição do domínio e demais direitos reais têm lugar com inteira independência do instituto registral, o qual se limita a publicar as titularidades reais formadas extrarregistralmente, sem acrescentar-lhe nenhuma eficácia civil especial. Aqui, a ideia central gira em torno de que quem inscreve seu título aquisitivo no registro fica a salvo de quaisquer reclamações 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. Esta sistemática é conhecida como Sistema Francês, seguido com poucas variações, pelas legislações belga, italiana, portuguesa e holandesa, entre outras³²⁵.

Uma variante desse sistema é adotada em parte dos Estados Unidos da América, que em face da natureza de sua federação com ampla autonomia concedida aos estados, não possui um direito registral uniforme. Poucos estados

³²³ GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. A função econômica da publicidade registral. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 26, n. 55, jul./dez. 2003, p. 137.

³²⁴ Informação colhida na exposição de Alfonso Candau Pérez, intitulada “Los sistemas registrales” no Curso Anual de Derecho Registral Iberoamericano – XVIII CADRI, ocorrido em Madrid, España, promovido por Registradores de España, Universidad Autónoma de Madrid e Fundación CEDDET, Cooperación Española de 01 a 20 out. 2018.

³²⁵ MONTES, Angel Cristóbal. **Direito imobiliário registral**. Tradução de Francisco Tost. Porto Alegre: IRIB e Sérgio Antônio Fabris Ed., 2005, p. 219.

adotam o sistema denominado Torrens³²⁶ que será abordado na sequência, mas a maioria utiliza o sistema de *Recording*, um sistema de registro de títulos, fundado no princípio da inoponibilidade dos títulos não inscritos, uma modalidade de publicidade notícia. Deve-se contextualizar que nos Estados Unidos não existem problemas de identificação dos imóveis, como comumente acontece em alguns países europeus e latino-americanos, em razão de importante mapa cadastral iniciado em 1875 pelo governo federal. Outra característica é de que lá, a publicidade registral tornou-se prescindível em função do desenvolvimento do sistema de seguro de títulos (*title insurance*)³²⁷.

Nos países que adotam esse sistema, a informação disponível no registro, não identifica precisamente quem é o titular, mas o grupo dentro do qual está o titular, assim, é necessário recorrer a um mecanismo complementar de segurança: a) contratar um seguro que cubra o risco da evicção; b) ingressar com procedimento judicial para depuração em busca da verdadeira segurança para aquisição. Outra característica desses países é que as companhias de seguro e as firmas profissionais de auditoria acabam por assumir o desempenho da tarefa de garantir a segurança jurídica imobiliária, o que encarece os custos da negociação imobiliária³²⁸.

O segundo sistema de registro conta com efeito de presunção de exatidão e plena proteção ao terceiro adquirente, também designado de sistema que atribui à publicidade registral eficácia convalidante, deriva do sistema alemão.

Nos países que adotam esse sistema de registro com efeito de presunção de exatidão e plena proteção ao terceiro adquirente observa-se que o mercado não gerou mecanismos complementares de segurança, porque deles não necessita. “Tem como efeito radical o de que o direito publicado é o único existente (Alemanha) ou o único que necessita conhecer quem pretende contratar (Espanha)”³²⁹ afirmação esta que se aplica também ao sistema adotado no Brasil.

³²⁶ Atualmente em dez estados: Minnesota, Massachusetts, Colorado, Georgia, Hawái, Carolina do Norte, Ohio, Washington, Pennsylvania e Virgínia. Alguns estados mantêm o sistema de forma voluntária e paralela ao *recording system*. POWELL, Richard R. **Powell on Real Property**. New York, NY, USA: Matthew Bender & Co. and LexisNexis, 2018, p. 83-5 e 6.

³²⁷ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 7.ed. rev. atual e ampl. Salvador: Editora Juspodvim, 2016, p. 502.

³²⁸ GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. A função econômica da publicidade registral. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 26, n. 55, jul./dez. 2003, p. 135.

³²⁸ *Ibid.*, p. 138.

³²⁹ GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. A função econômica da publicidade registral. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 26, n. 55, jul./dez. 2003, p. 139.

O terceiro sistema de registro que se caracteriza pelo efeito da inatacabilidade do registrado a respeito do titular registral é o sistema australiano, também denominado Sistema Torrens. Este também influenciou a legislação brasileira que adotou o sistema em 1890, mas de modo facultativo, hoje ainda está previsto na atual Lei dos Registros Públicos³³⁰, contudo, restrito aos imóveis rurais.

3.2 OS SISTEMAS REGISTRALIS DO MUNDO OCIDENTAL

Ao longo da história, cada país desenvolveu o seu sistema jurídico fundado nas respectivas concepções de cultura e tradição legal o que gerou uma diversidade de institutos jurídicos, por consequência, resultou na disparidade de sistemas de registro da propriedade.

No que concerne aos sistemas registrais e notariais, encontramos variações ao redor do planeta relacionadas com suas origens históricas, culturais e políticas. Todavia, há cartórios de registro e de notas em quase todos os países, até mesmo naqueles que extinguiram seus sistemas registrais em decorrência do estabelecimento de um sistema político que não admitia a propriedade privada, como a União Soviética e Cuba, atualmente, para permitir o uso e a fruição da propriedade imobiliária de forma segura e organizada, tiveram seus registros imobiliários restaurados.

Embora se pudesse presumir que os variados sistemas registrais que se desenvolveram no mundo fossem resultado somente da tradição jurídico-histórica do país. Nesse sentido, relacionados com dois grandes ramos: o anglo-saxão (ou *common law*) e os que tem origem no Direito Romano (ou notariado latino) cujos sistemas jurídicos contém diferenças marcantes. Todavia, quando se examinam alguns dos sistemas como será feito a seguir, verifica-se que não há correspondência entre os dois grandes grupos de organização judicial com a forma adotada para o registro da propriedade imóvel.

Num sistema oriundo da *common law*, como o dos Estados Unidos, a maior parte de seus estados adota o sistema no qual o notário público, que não precisa ser

³³⁰ Artigos 277 a 288 da Lei 6.015/73. BRASIL. **Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 9 maio 2021.

profissional do direito, tem sua função restrita à identificação das pessoas, apenas colhe o depoimento tomado em sua presença dando fé pública do ato de reconhecimento. Não há qualquer comprometimento do notário com o conteúdo do documento ou alguma forma de assessoramento para o ato a ser lavrado. No que diz respeito aos negócios imobiliários, há locais para depósito dos documentos para futura consulta, mas tal depósito não atribui qualquer garantia à transação, para tanto deverá contratar um seguro.

Em contrapartida, no sistema do notariado latino, a segurança resulta da intervenção do notário e do registrador, aqui o notário é um profissional de direito que assessora e tem contato direto com as partes, comprovando suas identidades, sua capacidade e sua voluntariedade, e emitindo escrituras públicas que dão veracidade e legalidade ao seu conteúdo, posteriormente, registradas no registro imobiliário, que no caso brasileiro, é o evento que constitui o direito real³³¹.

Sob a perspectiva relacionada à distinção entre segurança jurídica estática e dinâmica, surge uma classificação dicotômica dos sistemas de registro que diferencia a sistematização em relação ao interesse preponderantemente tutelado.

Os registros de documentos ou de títulos têm como propósito tutelar ao direito subjetivo do titular, relacionado diretamente à segurança jurídica estática, sem qualificação prévia, o título é apenas armazenado para ficar à disposição de consulta futura. Tal sistema traz pouca eficiência ao mercado, acarretando o aumento do custo das transações. Em alternativa, desenvolveu-se o sistema de registro de direitos voltado à “tutela do tráfico jurídico e à proteção do terceiro adquirente de um direito cuja aparência era de bom direito, porque foi publicizado após uma qualificação jurídica realizada por agente estatal”³³², nesse contexto, o desígnio relaciona-se com a segurança jurídica dinâmica.

Para dar sequência à análise do papel da confiança nas informações comunicadas pelo sistema registral, mister se faz aprofundar a investigação, lançando um olhar ao direito comparado. Enfocando no que respeita à diferenciação entre os sistemas de registro de documentos e de registro de direitos, observando

³³¹ Artigo 1245 do Código Civil Brasileiro. BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em 10 mai. 2019.

³³² BRANDELLI, Leonardo. Abstração e causalidade entre o plano real e o obrigacional e as espécies registras imobiliárias. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 38, n. 79, jul./dez. 2015, p. 95.

as soluções adotadas em busca de subsídios para aprimorar o diagnóstico a respeito do nosso sistema.

3.2.1 Registro de Documentos

No Registro de Documentos ou de Títulos³³³ há um órgão central que reúne as informações sobre negócios jurídicos relativos aos imóveis, o qual se limita a transcrever ou armazenar, sem fazer qualquer qualificação de acesso ou depuração dos títulos. Os registros de documentos resumem-se a um “depósito de títulos ensejadores de situações jurídicas, os quais se encontram à disposição das pessoas”³³⁴.

Com essa característica de mero arquivo, é possível a coexistência de documentos que se contraponham, todos com publicidade, mas sem a informação precisa de qual deles contém a cadeia de transmissão válida, ou seja, “tanto situações jurídicas válidas quanto inválidas poderão ser igualmente publicizadas.”³³⁵ Propicia proteção precária ao titular da propriedade a aos terceiros, tem como características: fôlio pessoal³³⁶, efeito de mera oponibilidade, qualificação de acesso limitada, ausência do princípio da continuidade e não exclusão de títulos contraditórios³³⁷. As inscrições provam a existência do documento, data de seu registro, mas não atribuem o direito de propriedade e por essa razão são reputados menos eficientes e muito mais custosos. Eventual controvérsia ou litígio exigirá a intervenção judicial *ex post*.

Para estimular que todas as transações sejam registradas, alguns países criaram regras de prioridade, é o que informa Arruñada, professor da Universidade Pompeu Fabra de Barcelona:

³³³ Título no âmbito do direito registral significa o documento que concretiza um ato ou negócio jurídico.

³³⁴ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis**: eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 24.

³³⁵ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis**: eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 25.

³³⁶ A partir da metodologia organizacional dos sistemas de registro, estes podem ser divididos em: *fólio pessoal* e *fólio real*, no primeiro, a prática dos atos de registro trabalha com a referência básica focada nas pessoas nele envolvidas, era o sistema adotado no Brasil até a entrada em vigor da Lei 6.015 em 1976; no sistema de fôlio real, adota-se a matrícula do imóvel que é uma ficha única que se inicia com a descrição do imóvel (característica e confrontações) sendo lançados abaixo, em sequência cronológica, todos os atos translativos de propriedade, constituição de ônus, cancelamento destes e averbações de outras ocorrências que de alguma forma alterem o registro.

³³⁷ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário**. Vol. I, Curitiba: Juruá, 2018, p. 45-46.

Em sua forma atual, os registros de documentos têm sido usados desde o século XIX na maior parte dos Estados Unidos, parte do Canadá, França e alguns outros países, a maioria deles na tradição jurídica francesa. Esses registros contabilizam e preservam os contratos privados (escrituras ou *deeds*) para fornecer prova documental de titularidade, prova essa que é usada a posteriori pelos tribunais para conceder direitos reais em caso de litígio. Além disso, os tribunais aplicam uma “regra de prioridade” atípica em tal adjudicação, uma vez que, ao decidir uma ação, concedem as reivindicações com base na data de incorporação do documento ao cartório, e não na data do próprio documento. Essa regra de prioridade do registro incentiva as partes a se apressarem em depositar o título no registro, por medo de perder a propriedade: se uma segunda venda entrasse no registro mais cedo, ela adquiriria prioridade sobre a primeira, que perderia seu direito real. Em decorrência desse interesse em registrar o quanto antes, todas as evidências relativas a direitos reais são acessíveis ao público por meio de consulta ao cartório, uma vez que, do ponto de vista de terceiros, os únicos títulos relevantes são os depositados no cartório, e este é, em princípio, completo.³³⁸ (Em tradução livre)

Assim, ante a incerteza gerada pelo mero arquivamento de documentos, vão sendo criados mecanismos de aprimoramento dentro e fora do sistema. Apesar da regra de prioridade, ainda é necessário o exame de todos os títulos que conformam a cadeia de transmissão por um advogado, um agente assegurado ou uma companhia de seguros de títulos nos Estados Unidos. Esse é um setor de atividade profissional desenvolvido para prestar o serviço de assessoramento, posto que, o sistema em si não certifica de forma segura e completa a respeito de quem é o real titular do direito. Deve-se destacar que este serviço de assessoramento onera as transações por conta da insuficiência de segurança.

São basicamente dois os efeitos mais relevantes do registro feito por mero arquivamento do título: a oponibilidade *erga omnes* e a garantia da prioridade frente a outros títulos contraditórios que eventualmente também venham a ser registrados.

³³⁸ Texto no original: “En su forma actual, los registros de documentos han sido utilizados desde el siglo XIX en la mayoría de los Estados Unidos, parte de Canadá, Francia, y algunos otros países, la mayor parte de ellos de tradición jurídica francesa. Estos registros contabilizan y conservan los contratos privados (escrituras o *deeds*) para proporcionar pruebas documentales de la titularidad, pruebas que son empleadas a posteriori por los tribunales para adjudicar derechos reales en caso de litigio. Además, los tribunales aplican en dicha adjudicación una “regra de prioridad” atípica, pues, a la hora de decidir un pleito, conceden las reivindicaciones en función de la fecha de incorporación del documento al registro, y no de la fecha del propio documento. Esta regla de prioridad registral estimula a las partes a apresurarse a depositar el título en el registro, por miedo a perder su titularidad: si una segunda venta entrara antes en el registro, adquiriría prioridad sobre la primera, la cual perdería su derecho real. Como consecuencia de este interés en registrar cuanto antes, todas las pruebas relacionadas con los derechos reales son de acceso público mediante la consulta del registro, ya que, desde el punto de vista de los terceros, los únicos títulos relevantes son los depositados en el registro y éste es, en principio, completo.” ARRUÑADA, Benito. **La contratación de derechos de propiedad**: un análisis económico. Servicios de Estudios del Colegio de Registradores: Madrid, 2004, p. 40-41.

“A publicidade é uma característica ínsita a todos os tipos de registro”³³⁹ tendo por finalidade tornar um fato ou uma situação jurídica passível de ser conhecida por terceiros que não participaram, direta ou indiretamente, de sua origem, e que, portanto, ordinariamente, não os conheceriam. A publicidade gera a oponibilidade pelo fato de que “o conhecimento e a ignorância são o verso e anverso de um mesmo fenômeno psíquico que, quando integrantes do suporte fático da norma jurídica, passam a ter relevância no mundo jurídico.”³⁴⁰

Ao examinar a evolução dos sistemas registraes na Europa, Nicolás Nogueroles Pieró elenca as principais características de um sistema de registro de documentos:

1. Debido à limitação de negócios jurídicos que acessam o registro. Só entram os negócios *intervivos* e não as aquisições *mortis causa*.
2. Para manter o registro por meio do sistema de fólho pessoal. São transcritos, embora na realidade sejam arquivados, os negócios jurídicos realizados por um sujeito.
3. A organização do arquivo é relativamente simples, não elimina títulos contraditórios, nem exige que a propriedade e os negócios estejam perfeitamente vinculados. Não há trato sucessivo ou encadeamento.
4. O efeito fundamental produzido pelo acesso dos documentos ao registro é a oponibilidade.
5. O controle da entrada de documentos ou qualificação é, em princípio, reduzido a aspectos meramente formais, em consequência dos efeitos limitados produzidos pelo registro.³⁴¹ (Em tradução livre).

Com essas características o registro do título não prova a propriedade, converte-se em mera publicidade carente de presunção de veracidade. Entretanto, por mais precária que seja, ainda é melhor que a simples publicidade possessória,

³³⁹ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário**. Vol. I, Curitiba: Juruá, 2018, p. 59.

³⁴⁰ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis**: eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 81.

³⁴¹ Texto original: “1. Por la limitación de negocios jurídicos que acceden al registro. Sólo acceden los negocios *intervivos* y no las adquisiciones *mortis causa*. 2. Por la llevanza del registro por el sistema de folio personal. Se transcriben, aunque en realidad se archivan, los negocios jurídicos realizados por un sujeto. 3. La ordenación del archivo es relativamente sencilla, no elimina los títulos contradictorios, ni tampoco exige que las titularidades y los negocios estén perfectamente concatenados. No existe tracto sucesivo o encadenamiento. 4. El efecto fundamental que produce el acceso de los documentos al registro es la oponibilidad. 5. El control de entrada de documentos o calificación queda en principio reducido a aspectos meramente formales consecuencia de los limitados efectos que produce el registro.” PIERÓ, Nicolás Nogueroles. La evolución de los sistemas registrales en Europa. In: **Registros Públicos**. DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (orgs.). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011. (Coleção Doutrinas essenciais: direito registral, v. 1). p. 512-513.

em que os títulos de contratação permanecem privados³⁴², quer dizer, não estão disponíveis em um órgão publicizador e disponíveis para consulta a terceiros.

Sublinhe-se o fato de que nem todos os atos jurídicos têm acesso ao registro, aquisições *causa mortis* ou derivada de título judicial permanecem na esfera privada, mas são direitos oponíveis contra todos. Tal circunstância converte a busca de informações a respeito dos direitos que se pretende negociar em atividade de alta complexidade e diminuindo a confiabilidade do sistema.

O sistema de registro de títulos foi originalmente desenvolvido na França razão pela qual será o primeiro a ser comentado a seguir.

3.2.1.1 Sistema Francês

Segundo Loureiro³⁴³ a “história do direito registral inicia-se na França com o edito de 21 de março de 1673, denominado “Colbert”, que instaura um registro fundado na inoponibilidade dos títulos de propriedade não inscritos.” Após sucessivas alterações legislativas, os antigos *Bureau des Hypothèques* foram substituídos, em 2013, pelos atuais *Services de la Publicite Foncière*³⁴⁴.

É relevante mencionar que, desde 1804, o direito francês³⁴⁵ estipulou o consensualismo com base no princípio de que a propriedade se adquire pelo só consenso (*solo consenso*), quer dizer, uma compra e venda de imóvel torna-se perfeita e acabada pelo só consentimento das partes expresso no título. Portanto, o registro não tem influência na constituição do direito de propriedade que já foi plenamente transferido pelo consenso contratual. Essa é a base do sistema de registro de documentos, bom como a principal distinção em relação ao registro de

³⁴² O sistema de contratação privada era o sistema vigente na Inglaterra até a segunda metade do século XX. ARRUÑADA, Benito. **La contratación de derechos de propiedad: un análisis económico**. Servicios de Estudios del Colegio de Registradores: Madrid, 2004, p. 33.

³⁴³ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 10.ed. rev. atual e ampl. Salvador: Editora Juspodvim, 2019, p. 551.

³⁴⁴ Uma grande reforma do sistema foi determinada pela Portaria nº 2010-638 de 10 de junho de 2010, que entrou em vigor em 1º de janeiro de 2013, extinguiu o regime de conservadores hipotecários. Disponível em: <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000022330885/>. Acesso em 28 maio 2021.

³⁴⁵ Conforme art. 711 do Código Civil Francês. Disponível em: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006090271/#LEGISCTA000006090271. Acesso em: 30 maio 20121.

direitos. O sistema francês de registro de direitos influenciou vários países da Europa como Bélgica, Itália, Luxemburgo, Holanda³⁴⁶ e, de certa forma, Portugal.

A estrutura que dá apoio ao sistema atual foi estabelecida inicialmente na Lei 9 de Messidor ano III (1795), chamada de Código Hipotecário, determinou a obrigatoriedade do registro de todas as hipotecas voluntárias, subordinando sua eficácia à data do registro, conseqüentemente, tendo natureza constitutiva da garantia real e determina o grau de prioridade. Logo depois, a Lei 11 de Brumário do ano VII (1798) previu a publicidade da constituição ou transmissão *inter vivos* de outros direitos reais sobre imóveis, mas apenas para direitos reais passíveis de serem dados em garantia hipotecária.³⁴⁷

Esse modelo francês estabeleceu dois tipos de publicidade: “um registro de inscrições para as hipotecas e privilégios e um registro de transcrição para os contratos em que se formalizam as transmissões da propriedade”³⁴⁸. A grande relevância da legislação foi prescrever a inoponibilidade a terceiros como efeito da falta de publicidade e consagrar o princípio da prioridade registral.³⁴⁹

O desenvolvimento do crédito na França impôs a evolução do sistema mediante uma lei de 1855 na qual foi ampliado o rol de documentos sujeitos à transcrição para incluir: os atos *inter vivos*, a título oneroso ou gratuito, constitutivos ou translativos de direitos reais (ainda que não suscetíveis de hipoteca) e os atos relativos à renúncia de direitos; as decisões judiciais translativas de direitos reais sobre imóveis e certos atos alusivos a direitos pessoais de gozo como arrendamentos de longo prazo.³⁵⁰

Não obstante ao avanço, o sistema não garantia que o vendedor ou hipotecante era o verdadeiro proprietário, assim como não assegurava nem a identidade nem a consistência material do imóvel, muitos atos permaneciam à margem do registro como todos os atos *mortis causa*, os atos e julgamentos considerados declarativos (divisões da coisa comum) ou hipotecas legais, além

³⁴⁶ PIERÓ, Nicolás Nogueroles. La evolución de los sistemas registrales en Europa. In: **Registros Públicos**. DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (orgs.). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011. (Coleção Doutrinas essenciais: direito registral, v. 1). p. 514.

³⁴⁷ JARDIM, Mônica. O Sistema Registral Francês. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 34, n.71, p.323-378, jul./dez. 2011, p. 328-329.

³⁴⁸ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 10.ed. rev. atual e ampl. Salvador: Editora Juspodvim, 2019, p. 551.

³⁴⁹ JARDIM, Mônica. O Sistema Registral Francês. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 34, n.71, p.323-378, jul./dez. 2011, p. 329.

³⁵⁰ JARDIM, Mônica. O Sistema Registral Francês. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 34, n.71, p.323-378, jul./dez. 2011, p. 330.

disso, a transcrição era de caráter facultativo. Sem falar na grande dificuldade de identificação, uma vez que somente existiam índices de pessoas e não de imóveis.

Após sucessivas reformas (em 1935, 1938 e uma mais significativa em 1955) foi sendo ampliado o leque de direitos registrados, inicialmente, incluindo os atos e julgamentos declarativos e as transmissões *mortis causa*, da mesma maneira que, o despacho judicial que ordenasse a penhora, quando levado a registro torna indisponível o imóvel. Dentre as relevantes inovações introduzidas em 1955 destacam-se: a adoção de medidas para assegurar a exatidão da identificação do imóvel pela coordenação entre o registro e o cadastro (por meio de notificações recíprocas de todas as modificações jurídicas e materiais sofridas pelos imóveis), estabeleceu um esquema paralelo de fichero imobiliário (um sistema de fichas por imóvel – fôlio real), bem como, adotou um princípio semelhante ao trato sucessivo, que é denominado doutrinariamente de “princípio de efeito relativo da publicidade”³⁵¹. Esse princípio vem expresso no art. 3º do Decreto de 14.01.1955 e preconiza que “nenhum ato ou decisão judicial pode ser publicado no registro imobiliário se o título do disponente ou anterior titular não tiver sido previamente registrado”³⁵². O registro permanece sendo facultativo, mas o citado decreto fixou outras consequências para a falta de publicidade, além da inoponibilidade a terceiros, como a impossibilidade de registrar-se um ato posterior e a responsabilidade civil pelo descumprimento.

Posteriormente, a partir de 1998 foram implementadas melhorias tendentes à informatização do serviço, inicialmente, pela digitalização do acervo e, numa segunda etapa, pela desmaterialização de documentos nos intercâmbios com os notários. Hoje o fluxo de informações, envio de documentos para registro e obtenção de certidões, está acessível digitalmente, pelo portal *on line*³⁵³.

O registro é feito em repartições públicas vinculadas ao Ministério das Finanças Públicas. O responsável pelo *Service de la Publicite Foncière* é um funcionário público, um agente da administração fiscal, cujo atos são de responsabilidade do Estado.

³⁵¹ JARDIM, Mónica. O Sistema Registral Francês. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 34, n.71, p.323-378, jul./dez. 2011, p. 335.

³⁵² Artigo 3 do Decreto nº 55-22, de 4 de janeiro de 1955, texto no original: “Aucun acte ou décision judiciaire sujet à publicité dans un service chargé de la publicité foncière ne peut être publié au fichier immobilier si le titre du disposant ou dernier titulaire n'a pas été préalablement publié, conformément aux dispositions du présent décret.” Disponível em: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000850274/>. Acesso em: 30 maio 2021.

³⁵³ Site oficial do serviço público da França: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759>. Acesso em: 31 maio 2021.

Com a reforma do sistema feita em 1955 mais a remodelação que entrou em vigor em 2013, o sistema de registro francês aperfeiçoou-se bastante, tais mudanças foram a resposta do governo às múltiplas críticas de que era alvo. Todavia, o registro de um título ainda é providência facultativa, “o registro não gera qualquer presunção *juris tantum* de exactidão do seu conteúdo”³⁵⁴, o funcionário encarregado do registro não faz prévia qualificação do ato, limitando-se à verificação de requisitos formais, portanto, a publicidade não expurga os eventuais vícios. De tal forma, é um sistema de publicidade que serve unicamente para dar conhecimento a terceiros sobre atos já ocorridos, solucionando conflitos de titularidade de direitos reais concorrentes sobre um mesmo imóvel pela prioridade do registrado, e pela consequência da inoponibilidade do não inscrito.³⁵⁵

3.2.1.2 Sistema Italiano

O sistema registral italiano denominado *Servizi di Pubblicità Immobiliare* ou *Conservatoria dei Registri Immobiliari* é um serviço público, vinculado ao Ministério da Economia e Finanças da Itália, hoje, acessível também eletronicamente mediante preenchimento de formulário *on line*. No sistema italiano são praticados atos de transcrição e de inscrição. A primeira, é a formalidade para tornar públicos os contratos e escrituras relativos à transmissão da propriedade de um imóvel ou à constituição, modificação ou transmissão de outro direito imobiliário, bem como questões judiciais das quais a lei exija o registro; a segunda, é requisito necessário para a constituição da hipoteca ³⁵⁶.

Os atos sujeitos a transcrição estão relacionados de forma genérica no Código Civil Italiano cujo livro sexto é dedicado ao tema. Entretanto, o rol não é taxativo, uma vez que vige o princípio do registro geral de qualquer ato comercial ou

³⁵⁴ JARDIM, Mónica. O Sistema Registral Francês. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 34, n.71, p.323-378, jul./dez. 2011, p. 334.

³⁵⁵ JARDIM, Mónica. O Sistema Registral Francês. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 34, n.71, p.323-378, jul./dez. 2011, p. 334-335.

³⁵⁶ Com acesso a partir do sítio da Receita Federal, disponível em: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/agenzia/amministrazione-trasparente/servizi-erogati/carta-servizi/i-nostri-servizi/area-registri-immobiliari/trascrizione-e-iscrizione>. Ou a partir de uma lista de todas as localidades no sítio: <https://www.conservatoria.it/elenco-nazionale.html>. Acesso em 01 jun. 2021.

providência judicial que produzam algum efeito em relação aos bens imóveis ou direito reais.³⁵⁷

É considerado um sistema misto³⁵⁸ em virtude dos efeitos atribuídos à publicidade decorrente do registro, pois combina o consensualismo com a oponibilidade. Tal particularidade é desvendada por Massimo Bianca que elucida como isso pode acontecer: o contrato não registrado é perfeito e válido, produz seus efeitos substanciais, assim, se o alienante é titular do direito ou está, de qualquer forma, legitimado a dispor, o contrato produz efeito translativo. E, mesmo antes do registro, o adquirente se torna titular do direito, podendo exercer seu direito frente a terceiros. A falta de registro não suprime a eficácia do contrato, mas o expõe ao perigo do conflito com terceiros, sucessores ou credores, conflito que o sistema registral italiano resolve a favor daquele que primeiro registrar.³⁵⁹

O autor esclarece ainda que o efeito normal da transcrição é tornar o ato registrado oponível frente aos demais atos que igualmente estão sujeitos à transcrição ou inscrição. Sendo a prevalência do ato determinada pelo critério da prioridade temporal do registro porque o ato registrado prevalece sobre os demais, ainda que o ato não registrado tenha data anterior. Tal efeito do registro vem expressamente determinado no artigo 2.644 do Código Civil Italiano.³⁶⁰

Importante sublinhar que este efeito da oponibilidade do ato anteriormente registrado está subordinado à condição da continuidade dos registros precedentes, pois vigente o princípio da continuidade, segundo o qual o registro contra o alienante não tem efeito se não se transcreveu a seu favor o ato de aquisição anterior.³⁶¹

A transcrição ou “*transcrizione*” é um recurso utilizado para tornar públicos determinados atos relativos ao direito das coisas³⁶². Outro aspecto a ser

³⁵⁷ BIANCA, C. Massimo. **Derecho Civil**. (versão espanhola traduzida por Fernando Hiestrosa e Édgar Cortés). 2.ed. Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2007. (vol. 3: El contrato). p. 603.

³⁵⁸ MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Teoria Geral do Registro de Imóveis: Estrutura e Função**. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 2016, p. 127.

³⁵⁹ BIANCA, C. Massimo. **Derecho Civil**. (versão espanhola traduzida por Fernando Hiestrosa e Édgar Cortés). 2.ed. Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2007. (vol. 3: El contrato). p. 610

³⁶⁰ BIANCA, C. Massimo. **Derecho Civil**. (versão espanhola traduzida por Fernando Hiestrosa e Édgar Cortés). 2.ed. Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2007. (vol. 3: El contrato). p. 607.

³⁶¹ BIANCA, C. Massimo. **Derecho Civil**. (versão espanhola traduzida por Fernando Hiestrosa e Édgar Cortés). 2.ed. Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2007. (vol. 3: El contrato). P. 608.

³⁶² Texto original: “La trascrizione è un meccanismo che serve a rendere pubblici determinati atti relativi a diritti sulle cose”. ROPPO, Vincenzo. **Diritto Privato**. 6.ed. Turim: G.Giappichelli Editore, p. 242.

considerando diz respeito à natureza da transcrição que é declarativa e não constitutiva como é o caso da inscrição da hipoteca³⁶³

Nessa perspectiva Vincenzo Roppo faz a distinção:

Em relação ao seu modo normal de operação, a transcrição se enquadra no esquema da publicidade declarativa. Só excepcionalmente se apresenta como publicidade constitutiva: que acontece, em particular, com a transcrição do título de aquisição, em função da usucapião abreviada; além disso, a inscrição da hipoteca nos registros imobiliários também é publicidade constitutiva.³⁶⁴ (Em tradução livre)

O sistema registral da Itália é ordenado pelo nome dos titulares de direitos (fólio pessoal), não contando com informações estruturadas por imóvel (sem fólio real).

Outra peculiaridade é que o sistema registral acima delineado, não abrange todo o território italiano, na parte nordeste do país, as Províncias de Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia, bem como alguns Municípios das Províncias de Udine e Belluno, reunidos com a Itália após a Primeira Guerra Mundial. Nessas localidades, utiliza-se um sistema diferente de publicidade imobiliária, herdado do Império Austríaco. No Sistema Cadastral Tavolare, em vez de transcrição, fala-se de *intavolazione*; ao invés de uma base pessoal, o sistema é configurado em uma base real; no lugar da publicidade declarativa, realiza publicidade de eficácia constitutiva.³⁶⁵

3.2.1.3 Sistema Norte Americano

Preliminarmente, deve-se rememorar que os Estados Unidos da América adota o sistema federativo com atribuição de ampla autonomia aos estados-membros que possuem leis e até constituição própria, peculiaridade essa que gera heterogeneidade de sistemas registrais. Cada estado atribui efeitos específicos à publicidade registral, no entanto, há concepções básicas referentes ao modo de transferir a propriedade que permitem uma abordagem um tanto panorâmica, mas suficiente para o objetivo comparativo ora desejado.

³⁶³ Conforme artigo 2.808 do Código Civil Italiano. Disponível em: <https://www.studiocataldi.it/codicecivile/>. Acesso em: 31 maio 20121.

³⁶⁴ Texto no original: “In relazione al suo normale modo di operare, la trascrizione rientra nello schema della pubblicità dichiarativa. Solo eccezionalmente si presenta come pubblicità costitutiva: ciò accade, in particolare, con la trascrizione del titolo di acquisto, funzionale all'usucapione abbreviata; inoltre, è pubblicità costitutiva anche l'iscrizione dell'ipoteca nei registri immobiliari.” ROPPO, Vincenzo. **Diritto Privato**. 6.ed. Turim: G. Giappichelli Editore, p. 245.

³⁶⁵ ROPPO, Vincenzo. **Diritto Privato**. 6.ed. Turim: G. Giappichelli Editore, p. 248.

Há de se elucidar de início que no momento atual convivem dois sistemas registrais distintos: o sistema *Recording of Deeds* (registro de documentos ou títulos) utilizado na maioria dos estados e o Sistema Torrens de origem australiana que foi estabelecido apenas em alguns estados.

No que diz respeito ao Sistema Torrens convém destacar duas considerações: uma, foi adotado originalmente em vinte um dos cinquenta estados americanos, mas, em virtude dos custos iniciais para obtenção do certificado de registro (que se submete a uma demanda judicial), hoje em dia, é utilizado somente em dez estados³⁶⁶ e na maioria de forma voluntária convivendo em paralelo com o *Recording System*; outra, é que este sistema será estudo logo a seguir em tópico específico razão pela qual, neste item será examinado o *Recording System*.

Serkin³⁶⁷ explica numa visão geral as etapas de um negócio de compra e venda de imóvel nos Estados Unidos, segundo a praxe na maioria dos estados. A transação envolve tipicamente quatro passos: 1) celebração de um contrato (pré-contrato com efeito executório, prometendo a transferência da propriedade mediante o ajuste de certas condições); 2) financiamento garantido (hipoteca); 3) conclusão da negociação, mediante a entrega formal, na propriedade, do documento chamado *deed*, pelo transmitente ao adquirente; e, 4) o registro do *deed*.

Sendo um sistema de registro de documentos, ou seja, caracterizado pela função declarativa e não constitutiva como no brasileiro, o efeito gerado pelo registro é de mera oponibilidade, circunstância evidenciada na seguinte explanação de Serkin:

É extremamente importante, entretanto, entender que o registro não é necessário para efetivar uma transação de venda de imóvel. Assim que a escritura (*deed*) passa do vendedor para o comprador, o negócio é fechado, independentemente de o comprador registrar ou não. O registro não afeta os direitos entre compradores e vendedores uns contra os outros. A garantia oferecida pelo registro é diferente. Desempenha um papel central na proteção dos direitos de terceiros e dos direitos dos compradores contra reivindicações de terceiros.³⁶⁸ (Em tradução livre)

³⁶⁶ Os dez estados são: Minnesota, Massachusetts, Colorado, Georgia, Hawaí, Carolina do Norte, Ohio, Washington, Pennsylvania e Virgínia. Alguns estados mantêm o sistema de forma voluntária e paralela ao *recording system*. POWELL, Richard R. **Powell on Real Property**. New York, NY, USA: Matthew Bender & Co. and LexisNexis, 2018, p. 83-5 a 7.

³⁶⁷ SERKIN, Christopher. **The Law of Property**. 2.ed. Saint Paul, Minnesota, USA: Thomson Reuters/Foundation Press, 2016, p. 133.

³⁶⁸ Texto no original: It is critically important, however, to understand that recordation is not required to effectuate a land sale transavtio. Once a deed has passed from the buyer to the seller, the deal is

Dessa forma, a mutação jurídico-real da transmissão da propriedade, ocorre no momento do fechamento do negócio pela entrega da escritura (*deed*), independentemente do ato registral, que é relegado a um momento posterior para o efeito de oponibilidade de direitos contra terceiros. Portanto, o registro tem por característica a consolidação da posição do comprador de maneira *erga omnes*. Este é o efeito da publicidade no sistema registral americano (*Recording System*) noticiar, tornar cognoscível a aquisição. Cumpre o intento de colocar à disposição da coletividade os documentos relativos aos direitos negociados.

No que concerne à proteção concedida pelo registro em caso de títulos contraditórios, o ordenamento jurídico americano apresenta três variações na solução do litígio conforme o regramento adotado em cada estado, cada um com seus requisitos específicos.

A regulação denominada *Race*, adotada atualmente em apenas dois estados (Carolina do Norte e Luisiana), é a regra mais simples, estabelece que as pessoas possuidoras de títulos contraditórios, a título de exemplo, duas vendas de um vendedor para compradores diferentes será resolvida pela regra de prioridade do registro. Segundo explica Serkin, é como se os dois compradores estivessem numa corrida um contra o outro e o primeiro a registrar a sua escritura será o vencedor. Mesmo que seja um comprador subsequente, isto é, que a data de seu título seja posterior, se ele registrar primeiro, estará em vantagem sobre o anterior que não registrou, quer soubesse ou não da outra venda, agindo de boa-fé ou não³⁶⁹.

Neste sistema duas questões suscitam polêmica: é um sistema eficiente, baseado em critério objetivo, não demandando maiores discussões; por outro lado, não há qualquer inquirição quanto à boa-fé daquele que “ganhou a corrida” e registrou primeiro, o que pode causar situações injustas. Por esse motivo, foi mitigado, surgindo algumas variações.

O critério denominado *Notice*, desenvolveu-se a partir das decisões judiciais que foram atenuando o *Race statute* no intuito de impedir a utilização de má-fé do instituto, passou a perquirir um critério subjetivo, independentemente do momento em que foi registrado, passou a ser considerado o fato de ter ou não conhecimento a

done, whether or not the buyer records. Recordation does not affect the rights of buyers and sellers against one another. Recordation's promise is different. It plays a central role in protecting the rights of third parties, and the rights of buyers against claims by third parties. SERKIN, Christopher. **The Law of Property**. 2.ed. Saint Paul, Minnesota, USA: Thomson Reuters/Foundation Press, 2016, p. 137.

³⁶⁹ SERKIN, Christopher. **The Law of Property**. 2.ed. Saint Paul, Minnesota, USA: Thomson Reuters/Foundation Press, 2016, p. 138.

respeito da outra venda. Assim, se o segundo adquirente tem ciência de que tenha havido uma transmissão anterior não registrada, não poderá se tornar o proprietário, ainda que registre a sua escritura de aquisição antes do outro posto que estar-se-ia premiando uma atuação fraudulenta. Via de regra opta-se por proteger o adquirente que ignore a outra transmissão. O grande problema na adoção desse método é a comprovação do requisito subjetivo.³⁷⁰

Nessa modalidade³⁷¹ sempre vencerá aquele que está de boa-fé, independente de ter registrado antes ou depois, da mesma maneira que, aquele comprador que estiver ciente da venda anterior perderá. Num primeiro momento, parece que esse sistema torna o registro dispensável, porém, ao registrar uma aquisição de imóvel, o comprador cria uma presunção legal de conhecimento denominada de *constructive notice*³⁷². Dessa maneira, a lei cria uma regra de conhecimento ficto, levando em consideração que se o comprador tivesse feito uma pesquisa no *County Recorder's Office* (Escritório de Registro do Condado), poderia ter tido conhecimento da venda anterior.

O terceiro modelo se constitui de uma mescla dos dois anteriores, por isso é denominado *race-notice statute*. Nos estados que adotam essa categoria de efeito relativo à publicidade registral, observa-se a soma dos requisitos, então, no caso de títulos contraditórios, o direito de propriedade ficará com aquele que tem boa-fé, isto é, desconhece a outra transmissão, e efetua o registro de seu título em primeiro lugar.³⁷³

Para elucidar a diferença entre as três variantes, Serkin apresenta um exemplo:

"O" transmite um imóvel para B1, que não registra seu título. "O" subsequentemente transfere o mesmo imóvel para B2. Após a segunda venda, B1 registra sua escritura e B2 registra seu documento logo em seguida. Quem ganha? Em uma jurisdição de Race, B1 vence. Ele chega primeiro. Fim da história. Em uma jurisdição de Notice, B2 vencerá porque

³⁷⁰ ESCRIBANO, Celia Martinez. **La protección de los derechos reales en Estados Unidos: el seguro de títulos.** p. Disponível em: https://www.academia.edu/240360/LA_PROTECCION_DE_LOS_DERECHOS_REALES_EN_ESTADOS_UNIDOS_EL_SEGURO_DE_TITULOS. Acesso: em 16 maio 2021.

³⁷¹ É adotada em mais de vinte estados americanos. JOHNSON JR., Alex M. **Understanding Modern Real Estate Transactions**. 3. ed. Durham, North Carolina, USA: Carolina Academic Press, LLC, 2012, p. 290.

³⁷² SERKIN, Christopher. **The Law of Property**. 2.ed. Saint Paul, Minnesota, USA: Thomson Reuters/Foundation Press, 2016, p. 138.

³⁷³ JOHNSON JR., Alex M. **Understanding Modern Real Estate Transactions**. 3. ed. Durham, North Carolina, USA: Carolina Academic Press, LLC, 2012, p. 291.

ele foi um comprador de boa-fé, sem ter tomado conhecimento da pré-existente reivindicação da propriedade. E, de acordo com o estatuto de Race-Notice, B1 venceria novamente, porque B2 não pode provar ambos que ele não teve conhecimento da pretensão anterior e que ele registrou primeiro.³⁷⁴ (em tradução livre)

Na situação acima exposta pode-se verificar que há grande variação de efeitos no *Recording System* adotado pelos Estados Unidos em função da diferença da autonomia legislativa e judicial vigente naquele país.

Outra observação pertinente, diz respeito às advertências feitas por Johnson³⁷⁵ o qual esclarece que os donatários não recebem a proteção dessa legislação sobre registro de títulos, de tal forma que o comprador deve provar que pagou, logo, o sistema de proteção vige para aquisições onerosas. Verificam-se variações nas interpretações das cortes, enquanto algumas exigem que o valor seja adequado ao valor de mercado, outras consideram que qualquer pagamento nominal, como de um ou dez dólares pode ser considerando pagamento. Porém, todos os tribunais concordam que, para ser considerado como pagamento, a transferência deve ser contemporânea. O outro alerta se refere ao fato de que essa legislação também não dá amparo a uma aquisição fraudulenta.

Vale ressaltar uma particularidade do *Recording System* todo título apresentado será registrado, sendo a análise da qualidade do direito registrado relegada a um momento posterior nos tribunais. Na medida em que, no sistema de registros de documentos, não há um “filtro de entrada” atribuído ao responsável pelo registro, como já mencionado, a análise de recebimento é restrita a requisitos formais, como a assinatura das partes. A atuação do registrador se restringe a trasladar e conservar os contratos privados para oportunizar a futura utilização como provas documentais da titularidade perante tribunais, que aplicam uma regra de prioridade, sendo esse o incentivo para que as partes depositem o quanto antes seus títulos.³⁷⁶

³⁷⁴ Texto original: "O" conveys Blackacre to B1, who does not record her interest. "O" subsequently conveys Blackacre to B2. after the second sale, B1 records her interest, and B2 records her interest shortly thereafter. Who wins? In a race jurisdiction, B1 wins. She filed first. End of story. In a notice jurisdiction, B2 will win because she was a good faith purchaser with no notice of the pre-existing claim to the property. And under a race-notice statute, B1 would again win, because B2 cannot show both that she had no notice of the prior claim and that she filed first. SERKIN, Christopher. **The Law of Property**. 2.ed. Saint Paul, Minnesota, USA: Thomson Reuters/Foundation Press, 2016, p. 139.

³⁷⁵ JOHNSON JR., Alex M. **Understanding Modern Real Estate Transactions**. 3. ed. Durham, North Carolina, USA: Carolina Academic Press, LLC, 2012, p. 292-295.

³⁷⁶ MELO, Marcelo Augusto Santana de. O Registro de Imóveis e o princípio da fé-pública registral. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 30, n. 63, p. 53-81, jul./dez. 2007, p. 60.

Como costuma ser no sistema de registro de documentos, não há categorização com base no imóvel, adota-se o sistema de fôlio pessoal. Assim, são feitos dois índices a partir dos nomes das partes envolvidas, o índice por outorgante/transmitente (*grantor index*) e o índice por outorgado/adquirente (*grantee index*), em ordem alfabética e cronológica³⁷⁷.

Devido à falta de qualificação de acesso dos títulos, não vige também o princípio do trato sucessivo, ou seja, da continuidade registral. De tal situação resulta o registro e arquivamento de título sem qualquer investigação em relação à correta observância da cadeia dominial. Em vista disso, o sistema imobiliário americano gera maior insegurança, pois como adverte Escribano, não se pode confiar no que é publicado pelo registro:

Mas o que realmente chama a atenção no Registro de Títulos é a falta de controle dos documentos registrados. O cedente não precisa ter registrado previamente o documento de sua aquisição para que a nova transferência seja registrada. Em suma, não há trato sucessivo, o que nos obriga a desconfiar do que está publicado no Registro: o risco de não coincidir com a realidade é muito alto, qualquer documento que seja apresentado no Registro é admitido sem verificação da cadeia de transmissões sendo perfeitamente possível que documentos contraditórios sejam registrados simultaneamente. Por exemplo, em um caso de venda dupla, ambos os compradores podem registrar o contrato de venda, mas apenas um deles será o verdadeiro proprietário, questão que será elucidada de acordo com critérios estabelecidos.³⁷⁸ (Em tradução livre)

A ausência de confiabilidade do registrado transfere ao comprador que pretenda adquirir o imóvel a responsabilidade pela avaliação quanto à idoneidade do título que está lhe sendo oferecido pelo vendedor. O comprador terá que discernir se é um título legítimo, denominado de título comercializável (*Marketable Title*)³⁷⁹. Para

³⁷⁷ JOHNSON JR., Alex M. **Understanding Modern Real Estate Transactions**. 3. ed. Durham, North Carolina, USA: Carolina Academic Press, LLC, 2012, p. 286.

³⁷⁸ Texto no original: Pero lo que verdaderamente llama la atención del *Register of Deeds* es la ausencia de control de los documentos registrados. No se exige que el transmitente haya registrado previamente el documento de su adquisición para que la nueva transmisión quede registrada. En definitiva, no hay tracto, y ello obliga a desconfiar de lo publicado en el Registro: el riesgo de que no coincida con la realidad es muy elevado, cualquier documento que se presente en el Registro es admitido sin comprobar la cadena de transmisiones y es perfectamente posible que aparezcan registrados simultáneamente documentos contradictorios. Por ejemplo, en un caso de doble venta ambos adquirentes podrán registrar el contrato de compraventa, pero sólo uno de ellos será el verdadero titular, cuestión que se dilucidará con arreglo a los criterios expuestos. ESCRIBANO, Celia Martinez. **La protección de los derechos reales en Estados Unidos: el seguro de títulos**. Disponível em: https://www.academia.edu/240360/LA_PROTECCION_DE_LOS_DERECHOS_REALES_EN_ESTADOS_UNIDOS_EL_SEGURO_DE_TITULOS. Acesso em 16 maio 2021.

³⁷⁹ Um título comercializável (*Marketable Title*) é um conceito construído na *common law* para informar que há um pacto implícito em todo contrato de venda de imóvel no sentido de que o

tanto será feita uma pesquisa de títulos (*Title Search*) que consiste num exame de todos os títulos registrados para reconstruir a cadeia de transmissões e determinar se há títulos contraditórios, ônus ou restrições. Para tal pesquisa buscam-se informações no registro local (*County Recorder's Office*) e outras repartições públicas para identificar débitos de tributos e outras restrições. É complexa a atividade de pesquisa e interpretação dos documentos registrados sendo impossível ao comprador efetuar por si mesmo, pois exige conhecimentos especializados para efetuar a análise jurídica dos direitos existentes sobre determinado imóvel. Em vista disso, são contratados profissionais “examinadores de títulos” os quais podem ser advogados ou não. Após uma pesquisa, eles emitem um *Abstract* que se constitui de um relatório, uma espécie de parecer resumindo a situação do imóvel.³⁸⁰

Merece destaque o fato de que esse *abstract* é um parecer, não oferece nenhuma garantia de proteção jurídica, segundo a tradição jurisdicional americana, o advogado ou outro profissional contratado para examinar o título somente será responsabilizado civilmente pelos prejuízos, se ficar demonstrado que agiu de forma negligente.

Num ambiente com tamanha incerteza, no final do século XIX, surgiu na Filadélfia a primeira seguradora de títulos, nota-se que o setor privado concebeu a solução para a falta de segurança do sistema público nas transações imobiliárias. A partir de então, o setor denominado de Seguro de Títulos (*Title Insurance*) cresceu e se aprimorou, desempenha hoje uma dupla função: “*detección y evitación de riesgos*”³⁸¹.

Title Insurance consiste na contratação de um seguro através do qual a seguradora se compromete a indenizar o titular de um direito real caso seja

vendedor deve entregar ao comprador um título que seja negociável, isto é, um título bom que pode ser objeto de revenda e esteja livre de ônus e outras restrições administrativas. As condições que podem afetar a comercialização de um título, são avaliada a partir de um critério de razoabilidade, sendo caracterizadas como àquelas que estão dentro do conhecimento ou são facilmente determináveis. JOHNSON JR., Alex M. **Understanding Modern Real Estate Transactions**. 3. ed. Durham, North Carolina, USA: Carolina Academic Press, LLC, 2012, p. 67.

³⁸⁰ Interessante notar que a responsabilidade do Abstracter pelo parecer somente é reconhecida pelas cortes americanas em caso de deturpação negligente. JOHNSON JR., Alex M. **Understanding Modern Real Estate Transactions**. 3. ed. Durham, North Carolina, USA: Carolina Academic Press, LLC, 2012, p. 281.

³⁸¹ ARRUÑADA, Benito. El seguro de títulos de propiedad. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 28, n. 58, jan./jun. 2005, p. 235.

constatado que o título assegurado contém alguma falha e a assumir, nesse caso, a defesa jurídica de dito título.³⁸²

Johnson comenta que a denominação *seguro de título* é uma denominação equivocada, pois o seguro de título não é realmente um seguro baseado na análise de riscos de perda decorrente de eventos futuros imprevisíveis. Em vez disso, os estudos mostram que apenas uma pequena porcentagem do valor dos prêmios recebidos é paga em perdas (menos de dez por cento). Ademais, enquanto o verdadeiro seguro atua protegendo o segurado prospectivamente para danos futuros, o seguro de título opera retroativamente protegendo o segurado de eventos que ocorreram antes da emissão da apólice. Desse modo, o efeito prático de uma apólice de seguro de título é proteger o segurado contra os efeitos da negligência do examinador.³⁸³

Independentemente da crítica à denominação, o certo é que o seguro de título predomina nos Estados Unidos. As empresas de seguro evoluíram tanto, organizaram-se de tal forma que dispõem de um sistema de registro “paralelo” (*Title Plants*) que permite a consulta quanto à situação de um imóvel de forma rápida e eficiente, com a segurança que não é oferecida pelo registro público. Inicialmente, o seguro era apenas uma garantia suplementar, porém, com o aprimoramento da atividade, as seguradoras integraram também outras funções, passaram a contar com equipes especializadas tanto de examinadores de títulos como de advogados para emitir o parecer inicial (*preliminar title report*³⁸⁴), até se responsabilizam por acompanhar o fechamento da operação (*closing* ou *settlement*) para então emitir uma apólice que substitui o antigo proprietário pelo novo adquirente.³⁸⁵

A seguradora previne-se efetuando um minucioso exame dos instrumentos contratuais arquivados no Cartório de Registro do Condado e em outros lugares que afetam o título da propriedade que está sendo pesquisada. Na época atual, em grandes cidades, as seguradoras de títulos reuniram seus recursos para criar suas próprias *Title Plants* (planta de títulos) também conhecidas como *Abstract Plants* que consistem num banco de dados de registros, indexados geograficamente, que

³⁸² ARRUÑADA, Benito. El seguro de títulos de propiedad. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, SP, ano 28, n. 58, jan./jun. 2005, p. 168.

³⁸³ JOHNSON JR., Alex M. *Understanding Modern Real Estate Transactions*. 3. ed. Durham, North Carolina, USA: Carolina Academic Press, LLC, 2012, p. 275.

³⁸⁴ JOHNSON JR., Alex M. *Understanding Modern Real Estate Transactions*. 3. ed. Durham, North Carolina, USA: Carolina Academic Press, LLC, 2012, p. 276.

³⁸⁵ ARRUÑADA, Benito. El seguro de títulos de propiedad. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, SP, ano 28, n. 58, jan./jun. 2005, p. 177-178.

permite o acesso rápido e eficiente aos documentos que afetam a titularidade da propriedade.³⁸⁶ Consistem quase que num sistema de registro análogo ao oficial só que mantido pelas seguradoras de títulos, informatizado e organizado por imóvel (com base na localização geográfica da terra, exemplo por lote e quadra) que permite conhecer todos os instrumentos e gravames conectados a um determinado imóvel (corresponde ao nosso fôlio real). Cada pedaço de terra terá um registro que retrocede a pesquisa ao menos em vinte e cinco anos antes da data da busca do registro.³⁸⁷

Em determinados estados como no Texas, por exemplo, a legislação estadual exige que todas as seguradoras possuam ou arrendem³⁸⁸ *title plants* para obter a permissão de operação no estado.

Verifica-se que, como as seguradoras são responsáveis pelas pesquisas e análise sobre a situação jurídica do bem, ao constatar algum risco de perda do imóvel na pesquisa relativa à cadeia dominial, excluem essa cobertura da apólice, arcando o adquirente com tal responsabilidade. Acabam limitando a cobertura do seguro aos pontos identificados no exame feito por elas, excluindo sua responsabilidade por outras circunstâncias, em especial situações referentes à posse. Constata-se pelo exame do funcionamento da sistemática adotada nos Estados Unidos que a proteção dos direitos reais imobiliários mediante o seguro de título é um negócio que tem por escopo uma atividade lucrativa para as empresas seguradoras e não a busca pela segurança jurídica do sistema de propriedade.³⁸⁹

O sistema norte-americano não oferece a segurança jurídica esperada como se viu em 2007 com o estouro da chamada bolha imobiliária ou a crise das hipotecas *subprime*. O mercado hipotecário entrou em colapso como resultado de algumas estratégias equivocadas adotadas pelos bancos americanos. Na última década do século XX, os bancos desenvolveram produtos financeiros exóticos, passaram a conceder empréstimos a pessoas físicas com renda incompatível com as prestações

³⁸⁶ JOHNSON JR., Alex M. **Understanding Modern Real Estate Transactions**. 3. ed. Durham, North Carolina, USA: Carolina Academic Press, LLC, 2012, p. 279.

³⁸⁷ *WHAT IS A TITLE PLANT?* In: Courthouse Direct. Texas, EUA, 03 July 2018. Disponível em: <https://info.courthousedirect.com/blog/what-is-a-title-plant>. Acesso em: 10 jun. 2021.

³⁸⁸ Devem ter acesso à *title plants* de outras grandes seguradoras. *WHAT IS A TITLE PLANT?* In: Courthouse Direct. Texas, EUA, 03 July 2018. Disponível em: <https://info.courthousedirect.com/blog/what-is-a-title-plant>. Acesso em: 10 jun. 2021.

³⁸⁹ ESCRIBANO, Celia Martinez. **La protección de los derechos reales en Estados Unidos: el seguro de títulos**. p. Disponível em: https://www.academia.edu/240360/LA_PROTECCION_DE_LOS_DERECHOS_REALES_EN_ESTADOS_UNIDOS_EL_SEGURO_DE_TITULOS. Acesso: em 16 maio 2021.

assumidas, sem verificação de histórico financeiro, aplicando altas taxas de juros, gerando crédito de elevado risco³⁹⁰. Os títulos gerados dessa forma eram negociados no mercado internacional e oferecidos a grandes investidores que buscavam alta rentabilidade dos ativos, omitindo-se a informação de que se constituíam em crédito de alto risco. Substancialmente, os bancos financiadores não se preocupavam com o que aconteceria se os empréstimos não fossem pagos.

O mercado foi sendo inundado por esse tipo de títulos, e mais com o aquecimento do mercado e a valorização dos imóveis, abria-se a possibilidade do mutuário de obter mais um financiamento pela diferença de valorização do imóvel³⁹¹, assumindo compromissos impagáveis. O estouro da bolha assim criada, veio com a disseminação da inadimplência, os preços dos ativos caíram demasiadamente, fazendo com que os bancos iniciassem a execução das garantias hipotecárias.

Outra característica do sistema americano, dificultou a recuperação dos créditos: na falta de registros públicos imobiliários confiáveis e mais o robusto crescimento de um mercado secundário de negociação das hipotecas, as instituições financeiras americanas criaram o *Mortgage Electronic Registration Systems - MERS*³⁹². Essa é uma entidade de registro privado na qual, teoricamente, ficariam registradas as garantias hipotecárias usadas para vender títulos em todo o mundo, permanecendo o MERS como beneficiário da hipoteca. Assim, os credores interessados em antecipar o recebimento do montante emprestado, negociam as *promissory notes*, tais cessões deveriam ser registradas no *County Recorder's*

³⁹⁰ POZZI, Sandro. Bolha imobiliária: dez anos do gatilho da crise que parou o mundo. **El País**, Nova York, 7 ago. 2017. Disponível em: https://brasil.elpais.com/brasil/2017/08/05/economia/1501927439_342599.html. Acesso em; 25 jul. 2019.

³⁹¹ O "financiamento da diferença" consistia na possibilidade de um americano que tivesse financiado um imóvel de US\$ 200 mil, cujo valor de mercado tivesse aumentado para US\$ 300 mil, tomar mais US\$ 100 mil emprestados, dando como garantia a mesma casa. Com as revisões das taxas de juros, passando de 1% para 5%, muitos não conseguiram mais pagar seus financiamentos, houve inadimplemento em massa.

³⁹² O MERS é uma entidade corporativa privada de propriedade de seus membros que é mantido por taxas de associação e transações que os membros pagam para usufruir dos serviços do MERS. As informações constantes do banco de dados são acessíveis apenas aos seus membros associados. O MERS funciona como uma câmara de compensação eletrônica que permite que os credores contornem o processo de registro público e não paguem taxas de registro ao cartório do condado. Para isso, por ocasião do fechamento da negociação, o mutuário e o credor concordam em nomear o MERS como credor hipotecário ou beneficiário da hipoteca, viabilizando o registro nessa condição. Sendo as transferências de hipoteca para outros credores "registradas" apenas no banco de dados do MERS. JOHNSON JR., Alex M. **Understanding Modern Real Estate Transactions**. 3. ed. Durham, North Carolina, USA: Carolina Academic Press, LLC, 2012, p. 11.

Office, entretanto, lá consta apenas o *MERS* como beneficiário da hipoteca, sendo a gestão das cessões e transações feitas internamente pelo *MERS*.

Não obstante, num contexto de inadimplemento, na hora da cobrança do crédito, surgiu a questão inicial: quem tem o direito de pleitear a execução da hipoteca (*foreclosure*) e realizar a garantia real. No sistema americano o credor deve apresentar o título e comprovar a cadeia das cessões do crédito. Não se tinha conhecimento de quem eram os credores de cada hipoteca, após várias transferências, não era possível ao credor final apresentar o título necessário para a execução³⁹³.

O *MERS* pertence a uma dezena das principais entidades financeiras dos Estados Unidos, seus serviços são largamente utilizados no País, pois administra aproximadamente a metade das hipotecas que vigoram nos EUA³⁹⁴, sendo suas práticas apontadas como a maior causa da grande crise econômica de 2007-2008 que culminou com a declaração de falência de grandes bancos e financeiras tradicionais daquele país. Tal situação demonstrou a fragilidade da tentativa bancária de ocupar o espaço dos registros públicos.

Em resposta à crise gerada pela insegurança do mercado financeiro americano, foi instituída larga regulação para aumentar a transparência e as garantias no mercado de derivativos e prevenir episódios como o ocorrido. Em julho de 2010, Barack Obama, então presidente dos EUA, assinou a Lei Dodd-Frank (*Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act*³⁹⁵), a qual determina a criação de uma série de agências para controle do risco sistêmico, um Conselho de Supervisão de Estabilidade Financeira que deverá detectar quaisquer desequilíbrios em instituições individuais antes de ocorrer o contágio de todo o sistema, um Escritório de Pesquisa Financeira para colher informações sobre as instituições

³⁹³ JOHNSON JR., Alex M. **Understanding Modern Real Estate Transactions**. 3. ed. Durham, North Carolina, USA: Carolina Academic Press, LLC, 2012, p. 168-169.

³⁹⁴ GONZÁLEZ, Fernando Méndez; DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio. **Registro Público de Imóveis Eletrônico: riscos e desafios**. São Paulo: Quinta Editorial, 2012, p.53.

³⁹⁵ De acordo com a Lei Dodd-Frank, o *Financial Stability Oversight Council* e a *Orderly Liquidation Authority* monitoraram a estabilidade financeira das principais empresas financeiras porque o fracasso delas poderia ter um sério impacto negativo na economia dos Estados Unidos. O Gabinete de Proteção Financeira do Consumidor (CFPB) foi incumbido de prevenir empréstimos hipotecários predatórios. A Regra Volcker restringiu as maneiras como os bancos podem investir, limitando a negociação especulativa e eliminando a negociação por conta própria. O SEC *Office of Credit Ratings* foi encarregado de garantir que as agências fornecessem classificações de crédito significativas e confiáveis das entidades que avaliam. HAYES, Adam; BROCK, Thomas. **Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act**. In: Investopedia, New York, EUA, 21 Apr 2021, Disponível em: <https://www.investopedia.com/terms/d/dodd-frank-financial-regulatory-reform-bill.asp>. Acesso em: 06 jun 2021.

dotadas de práticas que possam ser uma ameaça à estabilidade econômica, além da Regra de Volcker que proíbe os bancos de negociarem títulos mobiliários derivativos e outros instrumentos financeiros com seu próprio capital³⁹⁶.

No entanto, a nova legislação atuou focada no controle das atividades financeiras, sem qualquer alteração no *Public Recording System*³⁹⁷. Este se mantém na maioria dos estados nos EUA na modalidade de um sistema de registro de documentos, notadamente inadequado para o mercado financeiro porque não proporciona o nível de segurança jurídica esperado. Dado que não atende ao escopo de um registro público o qual deveria permitir aos cidadãos terem conhecimento de todos os negócios sobre os imóveis, a fim de evitar surpresas.

A grande quebra do sistema financeiro americano ocorrida em 2008, só foi possível porque na sistemática do registro de documentos a inscrição tem apenas a função de dar publicidade ao ato, a propriedade se transfere pelo contrato no qual participam uma série de agentes privados, sendo permitida ainda, naquele país, a circulação dos títulos mediante a transferência eletrônica num mercado paralelo administrado pela iniciativa privada, o MERS.

3.2.2 Registro de Direitos

Em contrapartida ao registro de documentos, estabeleceu-se em vários países o sistema de *Registro de Direitos*, assim denominado porque contém informação relativa ao próprio direito (não apenas títulos). Para alcançar esse resultado, conta com a atuação do registrador que deixa de ser mero arquivador, há uma tarefa de qualificação por parte do agente registrador, essa ação implica num filtro de legalidade e validade da negociação. Nas palavras de Arruñada: “*requieren*

³⁹⁶ HERBST, Kharen Kelm; DUARTE, Francisco Carlos. A nova regulação do sistema financeiro face à crise econômica mundial de 2008. **Revista de Direito Econômico e Socioambiental**, Curitiba, v.4, n.2, p. 16-38, jul./dez. 2013. Disponível em: <https://periodicos.pucpr.br/index.php/direitoeconomico/article/view/6005> Acesso em: 05 jul. 2021.

³⁹⁷ Tim Hanstand já afirmara anteriormente que o Sistema de Registro de Direitos é superior aos sistemas baseados no registro de títulos (*deeds*). Contudo, os principais obstáculos à adoção do registro de direitos nos Estados Unidos são o custo inicial de conversão da estrutura de um sistema para o outro somada à oposição das companhias de seguros de títulos cujo interesse é a manutenção do sistema de títulos inseguros. HANSTAND, Tim. **Designing Land Registration Systems for Developing Countries**. American University International Law Review vol.13, no. 3 (1998): 647-703. Disponível em: <https://digitalcommons.wcl.american.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1358&context=auilr>. Acesso em: 27 dez 2021.

*una depuración exhaustiva de los derechos reales antes de su inscripción*³⁹⁸. De tal forma, a atuação desse profissional gera o registro de um direito, aqui não é o documento, mas o próprio registro que fornece a prova quanto ao direito real.

É um registro com efeito constitutivo ou declarativo do direito, conforme a tradição normativa do país. Concebido originalmente na Alemanha, é adotado com algumas variações em muitos países como Espanha, Portugal, Reino Unido, Áustria, Suíça, Brasil e na Austrália foi desenvolvida uma variante denominada Sistema Torrens que foi introduzido em alguns outros países (parte dos EUA, parte do Canadá e até no Brasil - atualmente vigente aqui apenas para imóveis rurais).

Tem como características: opera sobre uma base real ou com o fôlio real³⁹⁹, a ampla qualificação de acesso, a vigência do princípio da continuidade ou trato sucessivo e a exclusão dos títulos contraditórios⁴⁰⁰. O fundamental, no sistema de registro de direitos, é a atribuição do direito de propriedade por atuação direta do jurista encarregado de realizar o registro, o qual faz um juízo de admissibilidade do pedido de registro frente a requisitos legais, de modo que possa “produzir informação registral depurada”⁴⁰¹.

É designado Registro de Direitos porque é o próprio registro que prova a propriedade, não o título. Assim, quando se solicita ao proprietário que exiba seu título de propriedade, tal prova é feita mediante a apresentação da certificação do registro expedida pelo registrador e não pela apresentação do título causal que foi registrado.

A qualidade distintiva fundamental nos Registros de Direitos é a análise jurídica de cada caso, evitando, de partida, o ingresso de títulos que possam redundar em controvérsias e litígios posteriores, diminuindo, dessa maneira, os custos com a definição de direitos. Percebe-se que o núcleo da atividade registral não é arquivístico; o que a singulariza é a atividade desempenhada pelo registrador que sanciona o ingresso do título no sistema registral, conferindo o direito aos contratantes.

³⁹⁸ ARRUÑADA, Benito. **La contratación de derechos de propiedad**: Un análisis económico. Servicios de Estudios del Colegio de Registradores: Madrid, 2004, p. 47.

³⁹⁹ Existe um fôlio para cada imóvel que no Brasil é denominado de matrícula.

⁴⁰⁰ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário**. Vol. I, Curitiba: Juruá, 2018, p. 49.

⁴⁰¹ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário**. Vol. I, Curitiba: Juruá, 2018, p. 49.

Nos países em que é de caráter constitutivo, como o nosso, o direito nasce com o registro, não há direitos de propriedade sem um prévio exame de legalidade, de conformidade com o próprio sistema registral e com o ordenamento jurídico. Em contrapartida, nos lugares onde é de índole declaratória, a inscrição produz fortes efeitos na esfera jurídica, pela atuação do princípio da fé pública registral. Esse princípio consiste em que aquele que adquire, mediante contraprestação, isso é onerosamente, confiando no que o registro publica, é protegido, portanto mantido na sua aquisição, ainda que depois se anule ou resolva o direito do transmitente, se a causa da anulação ou de resolução não constava do registro ou era ignorada pelo adquirente – boa-fé⁴⁰².

No que concerne à característica constitutiva ou declarativa da inscrição registral, Fernando p. Méndez González elaborou interessante quadro comparativo relacionando alguns países que segue adaptado para incluir o Brasil na interessante classificação:

Figura 1– Quadro comparativo relativo aos efeitos (constitutivo ou declarativo)

Sistema	Registro de Direitos	Registro de documentos
Constitutivo	Alemanha	
	Austrália	
	Áustria	
	Brasil	
	Polônia	
Declarativo	Dinamarca	Bélgica
	Espanha	França
	Finlândia	Holanda
	Grécia	Itália
	Hungria	Luxemburgo
	Irlanda	Estados Unidos da América
	Letônia	
	Portugal	
	República Checa	
	Reino Unido (Inglaterra, Gales, Escócia e Irlanda do Norte)	
	Suécia	

⁴⁰² GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. Registro de la proproiedad y desarrollo de los mercados de credito hipotecario. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 39, n. 81, p. 525-565, jul./dez. 2016. p.537.

Fonte: Adaptada pela autora com base no trabalho de Fernando P. Mendez González⁴⁰³

Os sistemas registrais foram se diferenciando, segundo as soluções adotadas por cada país, conseqüentemente, encontram-se variações inclusive quanto aos efeitos do registro, porém, constata-se uma lógica dominante: “se o registro é uma instituição destinada a dar segurança ao tráfico jurídico imobiliário, deve proteger definitivamente aqueles que adquiriram direitos sobre imóveis confiando nas suas informações.”⁴⁰⁴

Em seu trabalho sobre a evolução dos sistemas registrais na Europa, Nicolás Nogueroles Pieró também esquematiza quais são os principais atributos de um sistema de registro de direitos:

1. Os direitos reais, adquiridos *intervivos* ou *mortis causa*, têm acesso ao registro ainda que o registro possa ter valor diferente num e noutro caso.
2. A estruturação dos registros segue a técnica de fôlio real, o que significa que o arquivo é mantido por propriedade imobiliária e cada fôlio contém todo o histórico jurídico do bem imóvel. A organização é mais complicada do que no registro de documentos.
3. É aplicado o princípio do trato sucessivo, o que significa que ninguém pode inscrever se aquele de quem adquire o seu direito ou contra quem dirige sua pretensão não o tiver previamente registrado. Além disso, impede a inscrição de direitos contraditórios.
4. O efeito da inscrição é a prevalência do registrado sobre o não registrado e, portanto, aquele que adquire confiando no que o registro publica é protegido, ainda que o direito do transmitente seja anulado por motivos que não constam do registro. Esse efeito é chamado de fé pública e admite distintos graus de eficácia, e os requisitos para sua aplicação podem variar de um país para outro.
5. O controle de acesso é mais intenso e inclui não apenas os aspectos formais, como também os substantivos. O escopo de controle está relacionado ao sistema de transmissão da propriedade, abstrato ou causal. Neste sistema, o registro é a prova de titularidade, não se trata exclusivamente de publicar, mas também de garantir o que é publicado. O inscrito tem presunção de exatidão e o assento prevalece em relação ao título.⁴⁰⁵

⁴⁰³ GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. Registro de la propiedad y desarrollo de los mercados de credito hipotecario. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 39, n. 81, p. 525-565, jul./dez. 2016. p.540.

⁴⁰⁴ JARDIM, Mónica. A delimitação de jurisdição, territorial e na matéria – reflexos nos efeitos registrais. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 35, n. 72, p. 289-309, jan./jun. 2012, p. 294.

⁴⁰⁵ Texto original: “1. Los derechos reales se adquieran *intervivos* o *mortis causa*, acceden al registro aunque la inscripción puede tener distinto valor en un caso y en otro. 2. La llevanza del registro sigue la técnica del folio real, lo que significa que el archivo se lleva por fincas y cada folio contiene todo el historial jurídico de la finca. La organización es más complicada que en el registro de documentos. 3. Se aplica el principio de tracto sucessivo, lo que significa que nadie puede inscribir si aquél de quién adquire su derecho o contra al que dirige su pretensión no tiene inscrito su derecho. Además cierra al registro a los derechos contradictorios. 4. El efecto de la inscripción es la prevalectia de lo inscrito frente a lo no registrado y por tanto, el que adquire confiando en lo que el registro publica es

Para melhor entendimento dessas características, examinar-se-ão a seguir alguns dos sistemas mais significativos e suas peculiaridades.

3.2.2.1 Sistema Alemão

É relevante o estudo do sistema registral imobiliário germânico porque dele derivam os demais sistemas de registro de direitos. A origem do registro imobiliário remonta ao período medieval alemão, que por sua vez, deriva das concepções do direito romano.⁴⁰⁶

Já de início, considerava-se insuficiente para a transmissão da propriedade o contrato consensual, sendo exigido também um contrato real (*traditio*) que seria feito publicamente com a entrega de coisas que simbolizavam o imóvel, além de um ato executivo de apropriação material (*gewere*). Posteriormente, na Idade Média, houve a fusão dos dois num só ato. No século XV, alguns estados já exigiam a inscrição no registro para a aquisição do direito. Porém, em outros estados alemães a publicidade registral somente surgiu mais tarde, já no século XVIII, no reinado de Frederico II, o sistema foi aperfeiçoado e estendido a toda a Prússia, houve a organização do cadastro da propriedade nas cidades prussianas de Colônia e Berlim. Nesse período, foi imposta a necessidade de matrícula dos prédios no livro fundiário, além da instituição do registro constitutivo para todos os atos relativos a direitos sobre imóveis submetidos ao exame prévio da legalidade.⁴⁰⁷

A implantação de um sistema registral imobiliário, com aplicação em todo o território alemão, aconteceu mediante o Código Civil alemão (BGB) de 18 de agosto de 1896, que entrou em vigor em 1º de janeiro de 1900, complementado pelo Regulamento do Registro Imobiliário (*Grundbuchordnung - GBO*) de 24 de março de

protegido aunque el derecho del transferente se anule por causas que no constan en el registro. Este efecto recibe el nombre de fe pública y admite distintos grados de eficacia pudiendo variar los requisitos exigidos para su aplicación de un país a otro. 5. El control de acceso es más intenso y comprende no solo los aspectos formales, sino también los sustantivos. El ámbito del control esta relacionado con el sistema de transmisión de la propiedad, abstracto o causal. En este sistema o registro es la prueba de la propiedad, no se trata sólo de publicar sino también de garantizar lo publicado. Lo inscrito goza de presunción de exactitud y prevalece el asiento respecto del título.” PIERÓ, Nicolás Nogueroles. La evolución de los sistemas registrales en Europa. In: **Registros Públicos**. DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (orgs.). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011. (Coleção Doutrinas essenciais: direito registral, v. 1). p. 513.

⁴⁰⁶ MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Teoria Geral do Registro de Imóveis: Estrutura e Função**. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 2016, p.83.

⁴⁰⁷ JARDIM, Mônica. O Sistema Registral Germânico. In: **Registros Públicos**. DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (orgs.). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, p. 423-451. (Coleção Doutrinas essenciais: direito registral; v. 1), p. 424.

1897, substituída pela GBO de 1935 com suas alterações posteriores, ambos vigentes na atualidade.⁴⁰⁸

O sistema de transmissão da propriedade imóvel na Alemanha integra a justiça municipal, sendo o procedimento registral catalogado como de jurisdição voluntária, a cargo dos *Rechtspfleger* (administradores de justiça). A sistemática é toda organizada por imóvel e não por pessoa, portanto, fôlio real, ou seja, a cada imóvel corresponde uma ficha composta por quatro partes: 1) *index* contém a perfeita caracterização do imóvel segundo o cadastro (em perfeita coordenação); 2) na *seção I* é inscrita a propriedade e o fundamento desse direito (v.g. venda, adjudicação, sucessão etc.); 3) na *seção II* constam as cargas e restrições ao direito de propriedade como servidões prediais e pessoais, direitos de preferência e pré-inscrições e contradições; 4) já a *seção III* é reservada à inscrição de hipotecas, dívidas territoriais, limitações ao poder de dispor, assim como às pré-inscrições e contradições relacionadas a esses direitos.⁴⁰⁹

Diferentemente do sistema de registro de documentos, no qual a qualificação de acesso dos títulos é limitada, no sistema alemão somente existem os direitos reais especificados em lei, portanto, é identificado como um sistema de *numerus clausus*, tendo acesso ao registro apenas os atos que impliquem numa modificação de transcendência real imobiliária (informação verbal)⁴¹⁰.

Os assentos registrais são de três ordens: a *inscrição* que é o registro de um direito real propriamente dito; o *assento de contradição* que tem por finalidade anunciar a um terceiro adquirente o início de um processo de retificação registral (não impede registros futuros, mas os torna ineficazes, caso o direito do reclamante se confirme); e a *pré-inscrição*, praticada à vista do consentimento do titular do direito que será afetado ou de uma decisão judicial proferida em processo cautelar,

⁴⁰⁸ MONTES, Angel Cristóbal. **Direito imobiliário registral**. Tradução de Francisco Tost. Porto Alegre: IRIB e Sérgio Antônio Fabris Ed., 2005, p. 111-112.

⁴⁰⁹ JARDIM, Mónica. O Sistema Registral Germânico. In: **Registros Públicos**. DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (orgs.). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, p. 423-451. (Coleção Doutrinas essenciais: direito registral; v. 1), p. 425-428.

⁴¹⁰ Informação colhida na exposição de Alfonso Candau Pérez, intitulada "Los sistemas registrales" no Curso Anual de Derecho Registral Iberoamericano – XVIII CADRI, ocorrido em Madrid, Espanha, promovido por Registradores de España, Universidad Autónoma de Madrid e Fundación CEDDET, Cooperación Española de 01 a 20 out. 2018.

gera os efeitos de reserva de prioridade do direito anotado, a ineficácia negativa de eventual ato conflitante e a ineficácia absoluta de alienação forçosa.⁴¹¹

A inscrição no registro imobiliário tem caráter constitutivo para toda a transmissão ou oneração de um imóvel, assim, “a inscrição no registro é indispensável para que se opere a constituição, transmissão ou modificação previamente acordada”⁴¹² porque é somente nesse momento que se exterioriza a mudança jurídica operada na titularidade. Todavia, a grande peculiaridade do sistema alemão reside no fato de que o título representativo do negócio causal⁴¹³ não é inscrito no registro, mas sim, o acordo real que é destinado a efetuar a alteração de titularidade de direito.

Tal singularidade se deve à inspiração no sistema romano, em que a aquisição da propriedade requer dois momentos: a *traditio* (entrega da posse, posteriormente, na elaboração medieval foi substituída pela entrega do título) e mais a *mancipatio* (modo ou ato simbólico). Na doutrina alemã, Savigny desenvolveu com profundidade a ideia de abstração nos negócios causais criando o conceito de “contrato real abstrato de transferência”, o qual permanece desconectado da ideia causal, não integrando o negócio, sendo-lhe atribuída unicamente uma função justificadora do deslocamento patrimonial. Diz-se que há uma abstração do negócio causal, de tal forma que este deixa de influenciar o negócio após a inscrição, no sentido de que são necessários dois elementos: a) o negócio obrigacional ou ato causal (as partes obrigam-se a celebrar o negócio dispositivo) tem efeitos limitados às partes contratantes; b) o negócio dispositivo que é um negócio real e abstrato, um ato de disposição destinado a produzir uma mutação jurídico real de titularidade imobiliária; este por sua vez, divide-se em dois momentos: b.1) o acordo real translativo; e, b.2) a inscrição no registro imobiliário que é elemento integrante do negócio e que tem caráter constitutivo. Em casos excepcionais a aquisição se produz a margem do registro, não tendo a inscrição caráter constitutivo, são os casos de aquisição não negociais dos quais são exemplo a sucessão hereditária,

⁴¹¹ JARDIM, Mónica. O Sistema Registral Germânico. In: **Registros Públicos**. DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (orgs.). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, p. 423-451. (Coleção Doutrinas essenciais: direito registral; v. 1), p. 429-432.

⁴¹² JARDIM, Mónica. O Sistema Registral Germânico. In: **Registros Públicos**. DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (orgs.). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, p. 423-451. (Coleção Doutrinas essenciais: direito registral; v. 1), p. 425.

⁴¹³ O título representativo do negócio causal, que em países que adotam o sistema de inscrição declaratória e não constitutiva, opera a transmissão da propriedade.

usucapião, adjudicação em hasta pública, decisão judicial, expropriação forçada (informação Verbal)⁴¹⁴.

A abstração entre o plano real e o obrigacional quer dizer que não há vínculo de causalidade entre um contrato de compra e venda (negócio jurídico de direito das obrigações que gera apenas a obrigação de transferir o direito de propriedade) e o acordo real (negócio jurídico de direito das coisas, um negócio translativo que contém a manifestação da vontade de transmitir a propriedade). Os contratos são dissociados um do outro. “Pode existir apenas o segundo, e o direito real será criado ainda assim, porque não é exigida a causa.” Isso se dá em razão da total independência do negócio dispositivo em relação à sua causa.⁴¹⁵ Nesse sentido, destaca-se a importante consequência resultante de tal autonomia, exposta por Brandelli:

Assim, se o negócio obrigacional for inexistente, inválido, ou ineficaz, mas se o vício for somente seu e não também do negócio translativo, não restará afetado o direito real, havendo somente direito de ação por enriquecimento sem causa para aquele prejudicado em face da perda do seu direito.⁴¹⁶

Essa complexidade do sistema registral alemão que envolve momentos distintos, um negócio causal totalmente independente do negócio translativo que por sua vez somente se completa no momento em que é praticado o ato de inscrição no álbum imobiliário, é esclarecida por Mônica Jardim nos seguintes termos:

o efeito real não depende, por qualquer forma, do negócio obrigacional em que se manifesta a vontade de atribuir e adquirir o direito real sobre a coisa (*Verpflichtungsgeschäft*), mas de um processo que envolve um negócio de disposição (*Einigung*) havido como abstracto + a tradição ou transmissão de posse (*Übergabe*), para coisas móveis, ou a inscrição no livro fundiário (*Eintragung*), para coisas imóveis. Assim, vigora um sistema de modo em que o modo é complexo, pois não se reduz à simples operação da entrega ou da inscrição; envolve, também, a *Einigung*, que, como resultado do exposto, não se confundindo com o negócio obrigacional

⁴¹⁴ Informação colhida na exposição de Alfonso Candau Pérez, intitulada “Los sistemas registrales” no Curso Anual de Derecho Registral Iberoamericano – XVIII CADRI, ocorrido em Madrid, España, promovido por Registradores de España, Universidad Autónoma de Madrid e Fundación CEDDET, Cooperación Española de 01 a 20 out. 2018.

⁴¹⁵BRANDELLI, Leonardo. Abstração e causalidade entre o plano real e o obrigacional e as espécies registrares imobiliárias. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 38, n. 79, p. 85-124, jul./dez. 2015, p. 109-110.

⁴¹⁶BRANDELLI, Leonardo. Abstração e causalidade entre o plano real e o obrigacional e as espécies registrares imobiliárias. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 38, n. 79, p. 85-124, jul./dez. 2015, p. 110.

(*Verpflichtungsgeschäft*), é o acordo executivo das obrigações que aquele firmou.⁴¹⁷

Deste modo, no sistema alemão, são necessário dois atos para a transmissão da propriedade, um denominado de acordo real (conforme § 873 (1) do BGB) e outro relativo à inscrição que só se opera por meio do ato de registro praticado no Registro Imobiliário (§ 873 (2) do BGB)⁴¹⁸.

A peculiaridade do sistema alemão materializa-se nesse acordo real que é uma espécie de consentimento formal para a prática do ato de inscrição⁴¹⁹, ou seja, autoriza o cartório de registro imobiliário a consumir a inscrição constituindo, modificando, transmitindo ou extinguindo um direito real.⁴²⁰ Pois que, “a inscrição no direito alemão é constitutiva: a mutação real só se opera quando o processo registral culmina com o assento.” Todavia, essa eficácia constitutiva é restrita aos negócios jurídicos *inter vivos*, não se aplicando aos atos estatais (como a adjudicação em processo de execução ou expropriação) nem aos que decorre da lei (como a sucessão hereditária *mortis causa*). No entanto, o § 82 do Regulamento do Registro Imobiliário impõe, nesses casos, a obrigação de retificar o registro que se tornou incorreto em relação ao proprietário.⁴²¹

⁴¹⁷ JARDIM, Mónica. O Sistema Registral Germânico. In: **Registros Públicos**. DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (orgs.). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, p. 423-451. (Coleção Doutrinas essenciais: direito registral; v. 1), p. 426.

⁴¹⁸ *Código Civil Alemão - Seção 873 - Aquisição mediante acordo e inscrição* (1) Para a transferência da propriedade de um imóvel, para o gravame de um imóvel com um direito e a transmissão ou oneração de tal direito, são necessários o acordo entre o titular do direito e a outra pessoa sobre a produção da modificação jurídica e a inscrição desta modificação jurídica no Registro Imobiliário, sempre que a lei não disponha outra coisa. (2) Antes da inscrição, as partes ficam vinculadas pelo acordo apenas se as declarações de ambas tenham sido feitas em instrumento notarial, ou realizadas perante o Registro de Imóveis, ou apresentadas a este, ou se o titular entregou à outra pessoa uma autorização de inscrição que satisfaça as disposições do Regulamento do Registro Imobiliário. (texto em tradução livre) Texto original no Bürgerliches Gesetzbuch (BGB): § 873 *Erwerb durch Vereinbarung und Eintragung* (1) Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, zur Belastung eines Grundstücks mit einem Recht sowie zur Übertragung oder Belastung eines solchen Rechts ist die Einigung des Berechtigten und des anderen Teils über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt. (2) Vor der Eintragung sind die Beteiligten an die Einigung nur gebunden, wenn die Erklärungen notariell beurkundet oder vor dem Grundbuchamt abgegeben oder bei diesem eingereicht sind oder wenn der Berechtigte dem anderen Teil eine den Vorschriften der Grundbuchordnung entsprechende Eintragungsbewilligung ausgehändigt hat. ALEMANHA. **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**, [1896] (Código Civil Alemão) Disponível em: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BGB.pdf>. Acesso em 04 ago. 2021.

⁴¹⁹ MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Teoria Geral do Registro de Imóveis: Estrutura e Função**. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 2016, p. 85.

⁴²⁰ Esta regra também se aplica para a modificação do conteúdo e a extinção dos direitos reais conforme §§ 875 a 877 do BGB).

⁴²¹ JARDIM, Mónica. O Sistema Registral Germânico. In: **Registros Públicos**. DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (orgs.). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, p. 423-451. (Coleção Doutrinas essenciais: direito registral; v. 1), p. 436.

O direito alemão consagra alguns princípios registrais que moldam o funcionamento do sistema e que serviram de referência para outros países, os quais serão, por ora, simplesmente enunciados porque consta nessa pesquisa um tópico específico que explora o conteúdo dos princípios registrais. Destarte, são eles: princípio do acordo real, princípio da inscrição, princípio da instância, princípio do consentimento, princípio do trato sucessivo, princípio da legalidade, princípio da especialidade, princípio da prioridade, princípio da legitimação e princípio da fé pública. Merecendo destaque, neste momento, os dois últimos, porquanto estão diretamente relacionados aos dois aspectos da segurança jurídica anteriormente examinados, quais sejam, as dimensões estática e dinâmica.

Para Mónica Jardim, o sistema registral imobiliário alemão “consagra a presunção de que o conteúdo do Registro é íntegro e exacto, e verificados certos pressupostos, mantém o por si afirmado como absolutamente exacto”⁴²². Decompondo essa afirmação pode-se dizer que a pretensão de exatidão do conteúdo íntegro e exato do registro, resultante do *princípio da legitimação*, atua em benefício do titular registral do direito, endossando a segurança jurídica estática. Em contrapartida, amparando a segurança jurídica dinâmica, desponta o *princípio da fé pública* que atua em benefício do adquirente por negócio jurídico que confiou na informação publicada pelo registro e inscreveu a sua aquisição, respeitadas poucas exceções, a presunção não é apenas de exatidão do registro, mas sim, o conteúdo passa a ter validade incontestável.⁴²³

O princípio da legitimação ou presunção legal vem expressamente previsto no § 891 do BGB nos seguintes termos: “Se se encontra inscrito um direito a favor de alguém, presume-se que este direito lhe pertence. Se se encontra cancelado presume-se que esse direito não existe.”⁴²⁴ Dessa forma, está estabelecida a presunção relativa do conteúdo e exatidão da inscrição registral que opera em

⁴²² JARDIM, Mónica. Os efeitos jurídico-substantivos gerados pelo Sistema Registral Alemão. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 41, n. 84, p. 615-642, jan./jun. 2018, p. 627-628.

⁴²³ Melhor explicado por Mónica Jardim nos seguintes termos: “Por isso, muitas vezes se lê que a fé pública registral consiste no facto de a presunção *juris tantum* emergente da inscrição a favor do transmitente se transformar em *juris et de jure* para os terceiros adquirentes de boa fé que tenham confiado nos dados registrais e feito, por sua vez, o registro a seu favor.” JARDIM, Mónica. Os efeitos jurídico-substantivos gerados pelo Sistema Registral Alemão. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 41, n. 84, p. 615-642, jan./jun. 2018, p. 628.

⁴²⁴ Tradução livre. Texto no original: “§ 891 Gesetzliche Vermutung (1) Ist im Grundbuch für jemand ein Recht eingetragen, so wird vermutet, dass ihm das Recht zustehe. (2) Ist im Grundbuch ein eingetragenes Recht gelöscht, so wird vermutet, dass das Recht nicht bestehe”. ALEMANHA. **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** [1896] (Código Civil Alemão) Disponível em: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BGB.pdf>. Acesso em 04 ago. 2021.

relação ao seu titular, todavia, é admitida uma possível prova em contrário, a qual, sendo produzida, permitirá afastar o direito do titular registral mediante uma retificação do registro.

Já o princípio da fé pública registral, consagrado no § 892 do BGB, “entra em jogo quando a situação jurídica inscrita não coincide com a situação jurídica real”⁴²⁵ para proteger o terceiro que confiou no conteúdo da inscrição, e acreditando nela, adquiriu através de negócio jurídico. Atendidos os requisitos: o adquirente deve ser de boa-fé e não poderá constar na ficha do imóvel nenhum assento de contradição, questionando à exatidão do registro ali lançado. Confirmadas essas condições, o registro passa a ter presunção absoluta de veracidade, “a aparência jurídica para ele se torna realidade.”⁴²⁶

Pode-se exemplificar a situação da seguinte forma: um imóvel registrado em nome de um falecido, que teria sido anteriormente expropriado, mas o ente público nunca providenciou a correspondente inscrição (que no direito alemão não é constitutiva). O sucessor legal do falecido expropriado solicita a retificação da inscrição e vende o bem a um terceiro. “O herdeiro não é proprietário do bem, pois o § 892 só protege quem adquire através de negócio jurídico. Mas, o terceiro que adquire o bem de boa-fé será protegido.”⁴²⁷

A origem do princípio da fé pública registral, segundo Siqueira⁴²⁸, tem ascendência num instituto do direito germânico medieval já referido, denominado *Gewere*, na qual ocorria uma aparência de propriedade criada pela posse. “Essa aparência de propriedade atuava no tráfico jurídico como se tratasse de realidade, de modo que quem tem a *Gewere* sobre uma coisa intervém como se proprietário desta fosse, mesmo que não seja, sendo essa situação transmissível.” Seguindo tal preceito, o legislador alemão criou um sistema que concede forte proteção ao terceiro adquirente de boa-fé que confia no registro.

⁴²⁵ JARDIM, Mónica. Os efeitos jurídico-substantivos gerados pelo Sistema Registral Alemão. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 41, n. 84, p. 615-642, jan./jun. 2018, p. 629.

⁴²⁶SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de; PENCHEL, Sílvia Renata de Oliveira. Abstração e absolutismo no Sistema Alemão de transmissão imobiliária. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 43, n. 89, p. 125-148, jul./dez. 2020, p. 141.

⁴²⁷ JARDIM, Mónica. Os efeitos jurídico-substantivos gerados pelo Sistema Registral Alemão. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 41, n. 84, p. 615-642, jan./jun. 2018, p. 632.

⁴²⁸SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de; PENCHEL, Sílvia Renata de Oliveira. Abstração e absolutismo no Sistema Alemão de transmissão imobiliária. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 43, n. 89, p. 125-148, jul./dez. 2020, p. 131.

A Alemanha perfilhou um sistema com abstração do negócio causal e fé pública registral, protegendo o adquirente de boa-fé que tenha confiado no conteúdo do registro, afastando eventuais nulidades que possam macular as inscrições anteriores a sua. Durante muito tempo se dizia doutrinariamente que o sistema brasileiro seguia inspiração alemã, mas divergindo nesse ponto da proteção ao terceiro de boa-fé, tendo nossos registros apenas valor de presunção relativa. Contudo, com a entrada em vigor da Lei 13.097/15, está surgindo uma forte corrente doutrinária defendendo a adoção do princípio da fé pública pelo sistema pátrio, temática que será enfrentada em tópico específico na sequência do texto.

Importa destacar que essa sistemática alemã serviu de inspiração para vários países, destacando-se as legislações suíça e austríaca, com algumas variações pode-se incluir nesse grupo o sistema espanhol, no qual o registro não é constitutivo, e o brasileiro no qual o registro é constitutivo, como se elucidará nos tópicos seguintes.

3.2.2.2 Sistema Australiano – Registro Torrens

O sistema de registro de propriedade imóvel na Austrália é caracterizado pelo efeito da inatacabilidade do registrado em relação ao titular registral. É denominado de Sistema de Registro Torrens, ou somente Registro Torrens, em homenagem ao seu idealizador Sir Robert Richard Torrens, um irlandês que se mudou para a Austrália em 1840. Foi deputado por Adelaide, onde apresentou o projeto para criar essa modalidade de registro em substituição ao sistema inglês⁴²⁹ vigente naquela época.

O projeto foi aprovado, tornando-se o *Real Property Act* de 27 de janeiro de 1858, na Austrália do Sul, estendendo-se posteriormente, com algumas variações pelos demais estados da Austrália. Mais tarde, influenciou as legislações da Nova Zelândia, Inglaterra, alguns estados dos Estados Unidos da América e algumas

⁴²⁹ No sistema inglês havia duas classes de propriedade: uma de quem adquiriu seu direito diretamente da Coroa, um título inatacável; e outra, daqueles que adquiriam de modo derivativo, mediante negócio jurídico ou sucessão, sendo esse tipo de propriedade inseguro, possibilitando fraudes em vendas duplas, segundo explicado por Alfonso Candau Pérez, na palestra intitulada “Los sistemas registrales” no Curso Anual de Derecho Registral Iberoamericano – XVIII CADRI, ocorrido em Madrid, Espanha, promovido por Registradores de España, Universidad Autónoma de Madrid e Fundación CEDDET, Cooperación Española de 01 a 20 out. 2018.

províncias do Canadá⁴³⁰. Além destes, também influenciou a legislação brasileira que adotou o sistema em 1890, mas de modo facultativo. Hoje, ainda está previsto na atual Lei dos Registros Públicos⁴³¹, contudo, restrito aos imóveis rurais, sendo pouco utilizado em razão do custo e complexidade do procedimento.

Nessa sistemática a inscrição organizada por imóveis (fólio real) tem eficácia constitutiva de valor absoluto. Não existem direitos reais além daqueles constituídos pelo registro. O procedimento se inicia com uma solicitação do interessado para que seu imóvel seja incorporado ao sistema, acompanhado dos documentos que fundamentam seu direito e uma planta com o levantamento dos limites físicos da propriedade. Após análise pormenorizada dos títulos e da configuração física do imóvel, não havendo objeção nem oposição por terceiros após a publicação dos editais, procede-se à matrícula do imóvel que consiste na emissão de dois certificados idênticos detalhando topograficamente a área do imóvel bem como a indicação das cargas reais que suporta. Um dos certificados é encadernado no registro e outro é entregue ao proprietário. A inscrição é constitutiva e convalidante, uma vez que purga o título de qualquer nulidade, pois entende-se que em cada transferência o domínio volta ao estado que então transfere ao novo adquirente.⁴³²

Para aclarar tal característica convém mencionar Mónica Jardim⁴³³ a qual diferencia o sistema alemão do australiano afirmando que o primeiro pode ser considerado uma evolução natural do sistema de registro de títulos, com a pretensão de constituir-se em requisito para a aquisição dos direitos reais. Por outro lado, o sistema australiano pretende criar *ex novo* a propriedade.

Uma peculiaridade que o distingue é a de que o sistema contempla uma indenização ao eventual titular material extrarregistral que venha a sofrer prejuízo pela matrícula fraudulenta ou errônea da propriedade. Dita indenização advém de

⁴³⁰ Informação colhida na exposição de Alfonso Candau Pérez, intitulada “Los sistemas registrales” no Curso Anual de Derecho Registral Iberoamericano – XVIII CADRI, ocorrido em Madrid, España, promovido por Registradores de España, Universidad Autónoma de Madrid e Fundación CEDDET, Cooperación Española de 01 a 20 out. 2018.

⁴³¹ Artigos 277 a 288 da Lei 6.015/73.

⁴³² LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos**: teoria e prática. 10.ed. rev. atual e ampl. Salvador: Editora Juspodvim, 2019, p. 555-556.

⁴³³ JARDIM, Mónica. O Sistema Registral Germânico. *In: Registros Públicos*. DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (orgs.). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, p. 423-451. (Coleção Doutrinas essenciais: direito registral; v. 1), p. 424.

um fundo de seguro constituído pelo próprio registro, mediante um percentual exigido daqueles que obtém o registro inicial.⁴³⁴

Como já mencionado, a inscrição no Sistema Torrens é constitutiva, não só no sentido de criar o direito real, mas também possui um valor inatacável em benefício do título que foi registrado, isso decorre do princípio da inatacabilidade, sem correspondência com outros sistemas de registro na Europa.⁴³⁵

O procedimento para o registro inicial dentro do Sistema Torrens na Austrália é complexo, desenvolve-se na seara administrativa, estando a cargo de um registrador e um corpo de juristas e técnicos de agrimensura que fazem um levantamento completo da propriedade, com verificações *in loco* para comprovar a existência do imóvel, assim como sua localização e seus limites, mais a análise jurídica com a investigação detalhada da cadeia filiatória dos títulos de propriedade. Além disso, o procedimento incorpora a publicidade gerada pela notificação de confrontantes e eventuais titulares de direito, inclusive com publicação de editais. Somente após a confirmação de que não há objeções é que será feita a primeira matrícula.⁴³⁶ Com essa inscrição, expede-se o certificado de registro o qual servirá de prova segura do direito de propriedade como título absoluto de domínio.

O sistema de registro Torrens foi introduzido no Brasil por Rui Barbosa o qual apresentou um projeto para sua criação, fazendo adaptações ao modelo utilizado na Austrália para adequá-lo à realidade nacional. Tendo sido adotado aqui, no final do século XVIII, com a edição do Decreto 451-B, de 31 de maio de 1890, posteriormente, regulamentado pelo Decreto 955-A, de 5 de novembro de 1890.

Em sua exposição de motivos Rui Barbosa destacou as vantagens do sistema de registro Torrens: a) a instituição de um processo expurgativo, destinado a delimitar a propriedade e a fixar, irrevogavelmente, os direitos dos proprietários, autenticando-os num título; b) a criação de um sistema de publicidade hipotecária, adequado a patentear exatamente a condição jurídica do solo, com os direitos reais e gravames que o oneram; e, c) a mobilização da propriedade.⁴³⁷

⁴³⁴ MELO, Marcelo Augusto Santana de. Registro Torrens. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 35, n. 73, p. 177-186, jul./dez. 2012, p. 178.

⁴³⁵ MELO, Marcelo Augusto Santana de. Registro Torrens. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 35, n. 73, p. 177-186, jul./dez. 2012, p. 178.

⁴³⁶ MELO, Marcelo Augusto Santana de. Registro Torrens. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 35, n. 73, p. 177-186, jul./dez. 2012, p. 178.

⁴³⁷ BRASIL. **Decreto 451-B, de 31 de maio de 1890**. Estabelece o registro e transmissão de imóveis pelo systema Torrens. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1890. Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/518779>. Acesso em: 03 ago. 2021, p. 6.

No modelo australiano obedecia a um processo administrativo, perante uma repartição central dirigida pelo registrador geral que examinava os documentos descritivos e cartográficos do imóvel para inseri-lo no livro matriz e expedir o certificado. De outro modo, no Brasil, o procedimento adotado é mais judicial do que administrativo. É facultativo. Atualmente, previsto nos artigos 277 a 288 da Lei 6.015/73, é admitido apenas para imóveis rurais. Inicia-se, administrativamente, perante o Registro de Imóveis com a apresentação de um requerimento instruído com os documentos comprobatórios do domínio; a prova de quaisquer atos que modifiquem ou limitem a sua propriedade; memorial de que constem os encargos do imóvel os nomes dos ocupantes, confrontantes, quaisquer interessados, e a indicação das respectivas residências; a planta e memorial descritivo do imóvel⁴³⁸.

Recebida a documentação, será prenotada, estando em ordem, o registrador encaminhará ao juiz competente que dará seguimento ao procedimento judicial, com a notificação dos confrontantes e titulares de direito real incidentes, após serão expedidos editais para publicação uma vez no órgão oficial do Estado e três vezes na imprensa local, com prazo não menor de dois meses, nem maior de quatro meses para que se ofereça oposição, o procedimento inclui a necessária participação do Ministério Público⁴³⁹. Finalizado o procedimento, o artigo 288 da LRP assim determina: transitada em julgado a sentença que deferir o pedido, o oficial inscreverá, na matrícula, o julgado que determinou a submissão do imóvel aos efeitos do Registro Torrens, arquivando em cartório a documentação autuada.

Não obstante, a existência de legislação regulatória, é preciso revelar que essa modalidade registrária não se incorporou à realidade brasileira, estando em completo desuso. Talvez, em decorrência da complexa sistemática, em que cada registro requer uma ação judicial que poderá assumir caráter contencioso de reivindicatória do imóvel que se pretende registrar, sem falar nos gastos com despesas judiciais e o alto custo da publicação dos editais. Como também, porque o sistema registral vigente, previsto na Lei 6.015/73, e obrigatório consoante disposto

⁴³⁸ Artigo 278. BRASIL. **Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 9 maio 2021.

⁴³⁹ Artigos 282 a 284. BRASIL. **Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 9 maio 2021.

em nosso Código Civil⁴⁴⁰, é eficiente, garantindo a segurança jurídica necessária para o tráfico imobiliário. “Hodiernamente, não há motivo para sua subsistência devido à dinâmica negocial e ao fato de o registro comum da propriedade imobiliária ser idôneo para garantir os direitos dos proprietários.”⁴⁴¹

Outro aspecto negativo que reduz a efetividade do Sistema Torrens no Brasil diz respeito a uma anomalia na transposição do instituto na forma que está regulado na Austrália para a conformação brasileira. Apesar de expressamente previsto no regulamento do Registro Torrens, artigo 109 do Decreto 955-A de 05 de novembro de 1890, até este momento não há em nosso país o fundo de indenização destinado ao ressarcimento do proprietário eventualmente espoliado pela proteção do proprietário matriculado. O fundo idealizado em 1890, ficou aguardando a definição de competências para sua criação e organização, sobreveio a primeira Constituição Federativa em 1891 definindo que os encarregados pelo novo registro seriam nomeados pelos Estados, mas deixando em aberto a questão relativa ao fundo. Na ausência do fundo, que não é nem previsto na normatização constante da atual LRP, a nossa versão do Registro Torrens carece de um pressuposto essencial que lhe proporcionaria a seriedade que tem no país de origem.⁴⁴²

Face a tais singularidades, a doutrina brasileira especializada em direito imobiliário profere severas críticas ao sistema Torrens tupiniquim, como se observam nas palavras de Ceneviva e Carvalho:

[...] a realização prática é a essência do direito. Uma regra jurídica, que nunca teve aplicação ou vigência, ou, ainda, que deixou de existir, não merece mais ter esse nome, tornou-se uma engrenagem inerte que não faz mais qualquer trabalho no mecanismo do direito e que se pode retirar, sem que cause a menor mudança.⁴⁴³

[...] longe de enriquecer o nosso Direito Imobiliário, quebra a sus sistemática e gera confusões, embora haja desaparecido na prática. Descaracterizado, fragmentário, conflituoso, por um lado, e caro e demorado, por outro,

⁴⁴⁰ No artigo 1.245 que se transfere a propriedade mediante o registro do título no Registro de Imóveis. BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em 10 maio 2021.

⁴⁴¹ DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registros de Imóveis**. 4.ed. rev., aum. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406/2002). São Paulo: Saraiva, 2003, p. 463-464.

⁴⁴² CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 414.

⁴⁴³ Walter Ceneviva recorda Jhering para fazer sua crítica ao sistema sem utilização prática reiterada. CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos Comentada**. 17ª ed. atual. São Paulo: Editora Saraiva, 2006, p. 581.

descreditou-se, definiu e secou, caindo em desuso, só restando agora declará-lo extinto por lei.⁴⁴⁴

Em virtude da inércia legislativa para corrigir a situação decorrente de uma legislação em desuso, as Corregedorias de Justiça Estaduais, que tem competência para expedir normas de serviço e fiscalizar a atuação dos registradores, têm tomado a frente para expedir normas como a constante da Consolidação Normativa Notarial e Registral – Provimento nº 001/2020:

Art. 676 – Não serão abertas novas matrículas no Livro 1 e nem se expedirão novos Títulos Torrens, materializando-se os efeitos decorrentes do Sistema Torrens quando praticados os atos correspondentes no Fólio Real (arts. 285, §2º e 288 da Lei nº 6.015/73).⁴⁴⁵

Outra questão a ser destacada diz respeito à segurança jurídica proporcionada pela matrícula de um imóvel rural no Brasil após a alteração do artigo 176 da LRP pela Lei 10.267/2001. A partir de prazos estabelecidos no Decreto 4.449/2002, a descrição de todo imóvel rural deverá estar georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro, ou seja, a descrição do imóvel rural será feita a partir do memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional estabelecida em ato normativo expedido pelo INCRA. A autarquia tem competência para certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas. Tal certificação pelo INCRA não implicará reconhecimento do domínio ou a exatidão dos limites e confrontações indicados pelo proprietário⁴⁴⁶.

Essa análise do INCRA está relacionada tão somente aos aspectos técnicos da descrição do imóvel, permanecendo com o registrador de imóveis a análise jurídica da propriedade. De tal forma que compete exclusivamente ao Oficial de

⁴⁴⁴ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 417.

⁴⁴⁵ BRASIL. Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Consolidação Normativa Notarial e Registral**: instituída pelo Provimento n. 001/2020 atualizada até o Prov. n. 029/21. Porto Alegre: CGJ-RS, 2020. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/static/2021/08/Consolidacao_Normativa_Notarial_Registral_2021_TEXTO_INT_EGRAL.pdf. Acesso em: 13 ago. 2021.

⁴⁴⁶ Ver artigo 9º do Decreto nº 4.449/2002, com redação dada pelo Decreto nº 5.570/2005.

Registro de Imóveis aferir, dentre outras coisas, se a área constante do memorial descritivo corresponde ao imóvel descrito na matrícula e se não está havendo violação a direitos de terceiros confrontantes. Se identificada tal situação, adota-se o procedimento previsto para a retificação de matrícula, na forma estabelecida no artigo 213 da LRP.

Constata-se que os limites divisórios da área georreferenciada não são objeto de aferição pelo Incra que certifica apenas a peça técnica, independentemente da anuência dos confrontantes. Cabe ao registrador, na ausência da declaração expressa dos confinantes de que os limites divisórios foram respeitados, a requerimento do interessado, proceder de acordo com os §§ 2º a 6º do artigo 213 da LRP⁴⁴⁷.

Com suporte nesse procedimento, a descrição técnica resultante determina o formato, a dimensão e a localização precisa do imóvel, aumentando significativamente a segurança jurídica outorgada pelo sistema registral brasileiro, tornando completamente desnecessária a figura do Registro Torrens.

O Brasil prepara-se para entrar numa nova fase com a modernização imposta pelo registro eletrônico, seria uma boa oportunidade para sanear o nosso sistema registral expurgando definitivamente a figura deficientemente importada do direito Australiano.

3.2.2.3 Sistema do Reino Unido

O sistema registral da Inglaterra denominado *HM Land Registry (Her Majesty Land Registry)* é um serviço público vinculado a um departamento do governo que passa atualmente por um grande processo de mudança. Inicialmente, as terras da Inglaterra e do País de Gales pertenciam à Coroa, um primeiro sistema de registro foi criado em 1826, foram feitas algumas mudanças como a Law Property Act de 1925, era um regime legal no qual os particulares somente detinham um poder de caráter indefinido (*freehold*) ou por tempo determinado (*leasehold*).⁴⁴⁸

⁴⁴⁷ Forte no disposto no artigo 9º, § 8º, do Decreto nº 4.449/2002 (com redação dada pelo Decreto nº 5.570/2005).

⁴⁴⁸ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 10.ed. rev. atual e ampl. Salvador: Editora Juspodvim, 2019, p. 556.

Em 2002 foi aprovada a *Land Registration Act*⁴⁴⁹ que promoveu uma grande alteração no sistema, a maior novidade ainda não foi implantada que é a possibilidade de que toda a transação e transmissão desta para o registro se dê de forma eletrônica. Por enquanto, a documentação é feita em papel e no prazo de até dois meses deve ser entregue no registro de terras, que posteriormente, permite a consulta do ato registrado de forma eletrônica⁴⁵⁰. O novo sistema impôs a obrigatoriedade do registro exigindo a abertura de matrícula por ocasião da aquisição da propriedade ou constituição de ônus hipotecário, contendo, inclusive, no portal de acesso uma opção designada “registre-se pela primeira vez” com a lista dos documentos necessários. São objeto de registro a transmissão dos *freehold* (propriedade livre), a constituição ou transmissão de *legal lease* (propriedade arrendada) por mais de sete anos, a constituição de gravames permanentes como uma hipoteca (*mortgage*), além de outras limitações ao poder de dispor que devem ter acesso à publicidade registral como as denominadas *notices* ou *restrictions*, para que surtam efeitos perante terceiros.⁴⁵¹

O que deve ser destacado é que a inscrição no registro de terras é obrigatória e constitutiva, pois a prova da propriedade se dá pela apresentação da certificação expedida pelo *Land Register*, portanto, pode ser caracterizado como um registro de direitos destinado a facilitar o tráfico jurídico, porém, é fundamental cadastrar todos os imóveis para alcançar a segurança esperada.

3.2.2.4 Sistema Espanhol

Observa-se no registro espanhol, uma evolução do registro de documentos, numa forma híbrida entre o sistema francês (que adota a inoponibilidade do não inscrito) e o germânico pois, o registro publica e garante quem é o titular do direito com faculdades de disposição. Porém, com a característica de que a inscrição tem

⁴⁴⁹ Disponível em: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/9/contents>. Acesso em: 03 jun. 2021.

⁴⁵⁰ Disponível em: <https://www.gov.uk/search-property-information-land-registry>. Acesso em: 03 jun. 2021.

⁴⁵¹ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 10.ed. rev. atual e ampl. Salvador: Editora Juspodvim, 2019, p. 557.

efeito declarativo e meramente consolidativo para a aquisição de direitos relativos aos imóveis).⁴⁵²

A primeira reformulação ocorreu a partir da Lei Hipotecária⁴⁵³ de 1861, com modificações posteriores, estando em vigor hoje, a versão reformada em 1946, a qual, adotando vigorosamente o princípio da fé pública registral (art. 34), transformou o registro hispânico em um sistema de registro de direitos — publica direitos e não títulos — que concede forte proteção ao terceiro de boa fé que adquire confiando na informação publicada pelo registro.

Diversamente do sistema alemão, no sistema registral espanhol, com exceção do direito do credor hipotecário, o direito real nasce fora do registro que se destina a dar publicidade aos direitos reais já constituídos. Todavia, os efeitos de tal publicidade não se limitam a tornar oponíveis os atos registrados frente aos que podem prejudicar, mas de forma mais ampla, incidem sobre a substância do direito real, com dois efeitos: dando lugar a uma presunção *juris tantum* de que aquilo que o registro publica é exato (princípio da legitimação registral) e, por consequência, convalidando em benefício do titular (terceiro de boa-fé) que contratou confiando na informação pronunciada pelo registro relativa aos direitos inscritos⁴⁵⁴.

Segundo a doutrina, a função da inscrição no registro é determinante para a identificação de seus efeitos e implicações na segurança jurídica que daí decorre. Vimos que há sistemas que adotam a inscrição declarativa a qual se limita a compilar e publicar os elementos jurídicos que deram origem ao direito real que nasce à margem do registro. Por outro lado, a inscrição constitutiva consiste em pressuposto ou requisito necessário para que um direito real nasça, modifique-se ou seja extinto. A sistemática desenvolvida na Espanha, adotou uma versão modificada da inscrição declarativa, por conta dos efeitos que dela decorrem, é denominada de convalidante ou conformativa.

A inscrição convalidante não se limita à mera publicidade e ratificação das titularidades reais, ainda que não seja requisito de constituição e transmissão dos direitos reais, atribui uma eficácia especial ao presumir sua existência e ao proteger

⁴⁵² JARDIM, Mónica. O Sistema Registral Espanhol e os efeitos gerados pelo registro: a perspectiva de uma portuguesa. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 36, n. 75, p. 221-274, jul./dez. 2013, p. 226.

⁴⁵³ Por questão de origem histórica, pois regulado pela Lei Hipotecária, o Direito Registral Imobiliário na Espanha é denominado de *Derecho Hipotecario*.

⁴⁵⁴ MONTES, Angel Cristóbal. **Direito imobiliário registral**. Tradução de Francisco Tost. Porto Alegre: IRIB e Sérgio Antônio Fabris Ed., 2005, p. 220.

o titular que adquiriu confiando nos dados registrais.⁴⁵⁵ Seria quase constitutiva, não determina o nascimento do direito real, mas o conforma ou configura como direito real pleno em seus efeitos *erga omnes*.⁴⁵⁶

Montes esclarece tal conjuntura com as seguintes palavras:

[...] o direito real nasceu, de acordo com o Código Civil, em virtude do título somado à tradição, produz plenos efeitos; mas, semelhante regime, exclusivamente civil, não garante suficientemente a segurança do tráfico imobiliário; por isso, o legislador espanhol, sem modificar o sistema tradicional de aquisição do domínio e demais direitos reais (configurado sobre a clássica teoria do título e modo), veio outorgar à inscrição no registro certa eficácia convalidante das relações jurídicas, embora não tenha chegado a dotá-la de efeitos constitutivos (como no sistema alemão), porém sem tampouco limitá-los aos meros e estritos efeitos declarativos (como no sistema francês). [...] Consequentemente, pois, no Direito espanhol a aquisição perfeita e íntegra do domínio implicará a concorrência de três elementos: o título, a tradição e a inscrição⁴⁵⁷.

É preciso advertir-se que há situações nas quais o direito espanhol atribui efeito constitutivo à inscrição registral. Um exemplo é o direito real do credor hipotecário, para que a hipoteca se constitua de forma válida, é indispensável que o título esteja inscrito no Registro de Imóveis⁴⁵⁸. A lógica é simples: a respeito deste direito não cabe a tradição, uma vez que o credor não leva consigo o imóvel, portanto, faz-se necessária outra forma de publicidade que é a inscrição na matrícula do imóvel. Outra situação que implica o efeito constitutivo da inscrição ocorre no lançamento de uma anotação preventiva de embargo de bens do devedor, no caso de uma ação executiva será obrigatória a inscrição do embargo⁴⁵⁹ que equivaleria a nossa penhora de bens do devedor.

Apesar do debate a respeito da eficácia constitutiva ou declaratória convalidante, o alicerce que fundamenta o sistema registral da Espanha reside nos

⁴⁵⁵ MONTES, Angel Cristóbal. **Direito imobiliário registral**. Tradução de Francisco Tost. Porto Alegre: IRIB e Sérgio Antônio Fabris Ed., 2005, p. 250.

⁴⁵⁶ GARCIA, José Manuel Garcia. **Derecho inmobiliario registral o hipotecario**. Madrid: Civitas, 1988, t.1, p. 583.

⁴⁵⁷ MONTES, Angel Cristóbal. **Direito imobiliário registral**. Tradução de Francisco Tost. Porto Alegre: IRIB e Sérgio Antônio Fabris Ed., 2005, p. 251.

⁴⁵⁸ Artigo 1875 do Código Civil Espanhol: “Además de los requisitos exigidos en el artículo 1.857, es indispensable, para que la hipoteca quede válidamente constituida, que el documento en que se constituya sea inscrito en el Registro de la Propiedad.” ESPAÑA. **Código Civil**. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el se publica el Código Civil, Boletín Oficial del Estado - BOE-A-1889-4763. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1889/BOE-A-1889-4763-consolidado.pdf>. Acesso em 21 ago. 2021.

⁴⁵⁹ Conforme artigos 42 e 43 da Lei Hipotecária espanhola. ESPAÑA. **Ley y Reglamento Hipotecario**. Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se prueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria e Decreto de 14 de febrero de 1947 por ele que se aprueba el Reglamento Hipotecario. Madrid: Lefebvre-El Derecho, 2018, 5.ed., Colección Códigos Básicos.

efeitos conferidos a quem, de boa-fé, adquire o imóvel a título oneroso confiando na informação que consta do registro de imóveis, princípio da fé pública registral.

O direito espanhol inclui princípios fundamentais do sistema registral extraídos da Lei Hipotecária que o rege. Sendo apropriado ao presente estudo explorar um pouco do seu conteúdo porque são muito semelhantes aos adotados aqui no Brasil, como será visto em tópico específico.

O princípio da rogação estabelece que, salvo poucas exceções, o registrador não atua de ofício, agindo a partir da solicitação apresentada pelo interessado. Solicitação esta que estará submetida aos princípios da prioridade (*prior tempore, potior iure*) e da especialidade, assim, somente podem ser publicados direitos reais individualizados em seu conteúdo e titularidade. A análise de conformação legal decorre do princípio da legalidade que impõe ao registrador a responsabilidade pela qualificação, ou seja, o exame de validade dos títulos em seus aspectos formais, materiais e fiscais, além da necessária compatibilidade com o trato sucessivo ou princípio da continuidade registral. Há o princípio da inoponibilidade segundo o qual o não inscrito não prejudicará ao terceiro. E, finalizando o rol de princípios, apresentam-se os dois mais importantes: o princípio da legitimação registral que estatui a presunção *juris tantum* de que todo o direito real inscrito existe e pertence ao titular que consta no respectivo assento, até que se prove o contrário; e, o princípio da fé pública registral em virtude do qual o adquirente, que reúna os requisitos do art. 34 da Lei Hipotecária, é mantido na sua aquisição, ainda que posteriormente se anule o direito do transmitente por causa que não constem no registro (informação verbal)⁴⁶⁰

A grande reforma da legislação levada a efeito em 1944 introduziu profunda modificação com a adoção do princípio da fé pública registral que é basilar no sistema hispânico, veio para favorecer o tráfico imobiliário ao proteger o terceiro que confiou na informação constante do registro. Outro aspecto é o fato de que se constitui em incentivo para que as pessoas levem seus títulos a registro, uma vez que protege aquele que inscreve. Deve-se ter em mente que lá a inscrição é declaratória e não constitutiva, portanto, a falta de registro não impede a

⁴⁶⁰ Informação colhida na exposição de Alfonso Candau Pérez, intitulada “Los sistemas registrales” no Curso Anual de Derecho Registral Iberoamericano – XVIII CADRI, ocorrido em Madrid, España, promovido por Registradores de España, Universidad Autónoma de Madrid e Fundación CEDDET, Cooperación Española de 01 a 20 out. 2018.

transmissão da propriedade, mas, ao inscrever-se o título no álbum imobiliário passa a contar com a proteção.⁴⁶¹

O artigo 34 da lei hipotecária espanhola⁴⁶² define os requisitos para que o terceiro receba a proteção do sistema registral: 1) aquisição de um direito real; 2) mediante um negócio a título oneroso e válido por si⁴⁶³; 3) boa-fé, que é presumida; 4) aquisição derivada do titular registral; 5) deve ter levado a registro seu título.

Para melhor compreensão do que significa essa proteção que o sistema registral Espanhol proporciona, apresentam-se dois exemplos:

Primeira hipótese: C transmite sua propriedade para A que posteriormente vende para B, todos os negócios estão inscritos no registro imobiliário, por algum motivo que não interessa para o caso, a transmissão de C para A vem a ser anulada. Pelas regras de direito civil os negócios posteriores pereceriam, entretanto, B que confiou na informação constante do registro é um terceiro de boa-fé que satisfaz os requisitos elencados no artigo 34, recebe a proteção do sistema registral, sendo mantido na sua aquisição.

Segunda hipótese: C proprietário inscrito na matrícula vende seu imóvel duas vezes, vende para A, e, posteriormente, vende o mesmo imóvel para B. Somente A leva seu título a registro. Nesse caso, quem ficará com o imóvel será A que inscreveu e B terá apenas direito a buscar a indenização pelos prejuízos. A solução

⁴⁶¹ “[...] el profundo cambio que sufre nuestro sistema hipotecario a partir de la Ley de 1944, en cuya Exposición de Motivos se refleja la intención del legislador de trasladar el fundamento de la protección del tercero desde priorizar la diligencia de inscribir, hacia la actual confianza en la publicidad de los folios registrales. Se trata de una opción legislativa (razonada en la Exposición) que determina una transformación en las bases del sistema. Sin perder de vista el objetivo de alcanzar la máxima inscripción de los bienes inmuebles: del fomento de la mera inscripción, mediante la relevancia otorgada a la inoponibilidad de los títulos no inscritos frente a los que sí lo están, se traslada el medio hacia la confianza puesta en los folios registrales.” SÁNCHEZ, Paloma Saborido. **Reflexiones sobre el tercero hipotecario**. Madrid: Fundación Registral, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2008, p. 99.

⁴⁶² Artículo 34. El tercero que de *buena fe* adquiriera a *título oneroso* algún derecho *de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo*, será mantenido en su adquisición, una vez que *haya inscrito su derecho*, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro. La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro. Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente. (grifos nossos) ESPAÑA. **Ley y Reglamento Hipotecario**. Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se prueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria e Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario. Madrid: Lefebvre-El Derecho, 2018, 5.ed., Colección Códigos Básicos.

⁴⁶³ “Uma vez que, segundo o art. 33, a inscrição não convalida os actos ou negócios nulos. A publicidade registral garante a titularidade ao adquirente que inscreve caso se anule ou declare nulo o título do seu transmitente, mas não quando o seu próprio título de aquisição padeça de uma invalidade não consequencial.” JARDIM, Mónica. O Sistema Registral Espanhol e os efeitos gerados pelo registro: a perspectiva de uma portuguesa. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 36, n. 75, p. 221-274, jul./dez. 2013, p. 253.

dessa segunda hipótese decorre do disposto no artigo 32 da Lei Hipotecária combinado com o artigo 1473 do Código Civil Espanhol. O primeiro, traz a regra da inoponibilidade do não inscrito⁴⁶⁴; o segundo, determina que a propriedade pertencerá ao adquirente que primeiro levar seu título a registro⁴⁶⁵.

Os efeitos da proteção outorgada pela lei espanhola resultam que o imóvel fica com o que inscreve seu título e o “verdadeiro” proprietário extrarregistral somente poderá reclamar a indenização por enriquecimento ilícito nas vias gerais. De tal forma, “a fé pública opera na medida em que assegura ao terceiro adquirente protegido a existência, titularidade e extensão dos direitos reais inscritos”⁴⁶⁶ (em tradução livre).

Em virtude da proteção outorgada a quem confia no sistema registral espanhol, surge um conflito frente ao instituto da usucapião que tem por fundamento a posse, o que dá azo ao questionamento a respeito da possibilidade de serem ou não usucapidos os direitos reais inscritos.

Em relação à essa polêmica, convém colacionar o entendimento dos espanhóis Díez-Picazo e Gullón:

Admitir em toda a sua extensão a usucapião significaria destruir a eficácia protetora da fé pública registral. Ocorreria que o terceiro que adquire confiando que o titular registral pode transmitir-lhe veria sua aquisição convertida em ineficaz pela existência de um adquirente por usucapião. Mas, rechaçar totalmente a usucapião, significa privar de proteção o possuidor que possuiu por prazo prolongado que, sem dúvida, a merece. A questão se complica, ademais, ao ter-se em conta que, por princípio geral, a inscrição não é constitutiva das aquisições. (tradução nossa)⁴⁶⁷

⁴⁶⁴ Art. 32. “Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados em el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero.” ESPAÑA. **Ley y Reglamento Hipotecario**. Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se prueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria e Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario. Madrid: Lefebvre-El Derecho, 2018, 5.ed., Colección Códigos Básicos.

⁴⁶⁵ Art. 1473. “Si una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores, la propiedad se transferirá a la persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe, si fuere mueble. Si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro. [...]” ESPAÑA. **Código Civil**. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el se publica el Código Civil, Boletín Oficial del Estado - BOE-A-1889-4763. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1889/BOE-A-1889-4763-consolidado.pdf>. Acesso em 21 ago. 2021.

⁴⁶⁶ Texto original: “La fe pública opera em la medida em que asegura al tercer adquirente protegido la existencia, titularidad y extensión de los derechos reales inscritos.” SÁNCHEZ, Paloma Saborido. **Reflexiones sobre el tercero hipotecario**. Madrid: Fundación Registral, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2008, p. 98.

⁴⁶⁷ Texto no original: “Admitir em toda su extensión la usucapión significaría destruir la eficacia protectora de la fe pública registral. Ocurriría que el tercero que adquire confiando em que el titular registral puede transmitirle, vería su adquisición convertida em ineficaz por la existencia de un adquirente por usucapión. Pero rechazar totalmente la usucapión significa privar de protección al

No que se refere à prescrição aquisitiva, a Lei Hipotecária traz dois dispositivos: no artigo 35, trata da usucapião *secundum tabulas* ou em favor do titular inscrito; e no artigo 36, da controvertida modalidade *contra tabulas* ou contra o titular inscrito. A primeira categoria não contém qualquer dificuldade, pois a prescrição aquisitiva em favor do titular inscrito apenas atua depurando eventual nulidade ocorrida no título que deu origem à inscrição. Em contrapartida, contra o titular registral, “conceitualmente contrassistemática”⁴⁶⁸, inicialmente, deve-se averiguar se o titular inscrito reúne os requisitos estabelecidos no artigo 34 para receber a proteção outorgada ao terceiro que confiou no registro. Enquadrando-se nessa condição, a prescrição aquisitiva, consumada ou em vias de consumir-se no prazo de um ano, somente prevalecerá nas seguintes hipóteses: a) quando ficar comprovado que antes de aperfeiçoar sua aquisição, o terceiro já conhecia a realidade de ser o imóvel possuído por pessoa diversa do transmitente, ou tinha meios racionais ou motivos suficientes para conhecê-la; b) sempre que o terceiro não tendo conhecido ou nem dispondo de meios para ter ciência sobre a posse exercida pelo usucapiente, mas, uma vez inscrito seu título, consentiu, expressa ou tacitamente, com o prosseguimento da posse *ad usucapionem* pelo prazo de um ano, contado a partir da aquisição.⁴⁶⁹ Há aqui uma presunção de que, a partir da aquisição, esse adquirente conhece a situação em que se encontra o imóvel.

Essas exceções que admitem preponderância da prescrição aquisitiva são limitadas pela prevalência da proteção ao terceiro que confiou na informação publicada pelo registro. Tal compatibilização dos institutos ocorre em harmonia com a modalidade de sistema de registro, isto é, o registro de direitos adotado pela Espanha com a finalidade de favorecer a segurança do tráfico imobiliário.

Da mesma maneira que na Alemanha, a segurança jurídica dinâmica prepondera sobre a estática em decorrência do princípio da tutela da aparência

poseedor que ha poseído por un tiempo prolongado, quien sin duda la merece. La cuestión se complica, además, si se tiene en cuenta que la inscripción no es constitutiva de las adquisiciones por principio general”. Díez-PICAZO, Luis; GULLÓN, Antonio. **Sistema de Derecho civil**. 7.ed. Madrid: Tecnos, 2004. v. 3: Derecho de cosas y Derecho inmobiliario registral, p. 285.

⁴⁶⁸ GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. A “Boa-fé” do artigo 34 da Lei Hipotecária: uma revisão crítica da posição dominante na doutrina e na jurisprudência. Tradução de Leonardo Brandelli. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 41, n. 85, p. 423-460, jul./dez. 2018, p.452.

⁴⁶⁹ Artigos 35 e 36 da Lei Hipotecária Espanhola. ESPAÑA. **Ley y Reglamento Hipotecario**. Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se prueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria e Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario. Madrid: Lefebvre-El Derecho, 2018, 5.ed., Colección Códigos Básicos.

jurídica⁴⁷⁰, que deriva do princípio da confiança – ao fim e ao cabo, deve-se proteger o terceiro que, legitimamente, confia na aparência gerada por um meio de publicidade oficial do Estado, que é o Registro Imobiliário.⁴⁷¹

No que respeita à organização da atividade, o registrador que está à frente da *Oficina de Registro de la Propiedad* e presta o serviço em nome do Estado é considerado um funcionário público *sui generis* dado que são investidos mediante concurso público. Entretanto, sua remuneração não é paga pelo Estado, mas sim, pelos emolumentos cobrados diretamente dos usuários de seus serviços. Os registradores têm autonomia para gerenciar financeiramente a *oficina* (o escritório), de tal forma que com os valores recebidos arcam com os gastos necessários para o desenvolvimento da atividade como aluguéis, salários dos auxiliares, aquisições de mobília, equipamentos de informática e material de escritório, além de todos os tributos fiscais e previdenciários. Toda essa conformação é muito semelhante à vigente no Brasil, inclusive, em relação à responsabilidade pessoal e direta pelos atos praticados pessoalmente ou por seus funcionários.⁴⁷²

No que respeita ao método de registro, adota-se o sistema de fôlio real, de modo que cada imóvel possui matrícula própria na qual são praticados os atos relativos ao seu histórico⁴⁷³. A subdivisão da competência das *oficinas* atende a critério territorial, inicialmente dividido por municípios, mas por questões de conveniência pública, a *Dirección General de los Registros Y del Notariado*⁴⁷⁴, poderá definir a existência de mais de uma seção num município⁴⁷⁵. Assim como no

⁴⁷⁰ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis**: eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 54.

⁴⁷¹ Para Jose Manuel Garcia Garcia a “chave” do art. 34 da Lei Hipotecária é a confiança do terceiro na legitimação dispositiva resultante do Registro, em outras palavras, na aparência registral derivada do princípio da legitimação registral que produz o assento e que faz com que o legislador leve em consideração essa situação para chegar, inclusive, à proteção das aquisições imobiliárias *a non domino*. GARCIA, José Manuel Garcia. **Derecho inmobiliario registral o hipotecario**. Madri: Civitas, 1988, p. 230-231.

⁴⁷² MENÉDEZ-TOLOSA, María Raquel Laguillo. O Registro Imobiliário: autonomia financeira e autogestão. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 29, n. 61, p. 112-138, Jul./Dez. 2006.

⁴⁷³ Artigos 9 e 243 da Lei Hipotecária espanhola. ESPAÑA. **Ley y Reglamento Hipotecario**. Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se prueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria e Decreto de 14 de febrero de 1947 por ele que se aprueba el Reglamento Hipotecario. Madrid: Lefebvre-El Derecho, 2018, 5.ed., Colección Códigos Básicos.

⁴⁷⁴ Órgão do governo da Espanha, vinculado ao Ministério da Justiça, cuja designação foi alterada em 2020 para *Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública*. Disponível em: <https://www.notariosyregistradores.com/web/participa/noticias/reestructuracion-ministerio-de-justicia/>. Acesso em: 21 ago. 2021.

⁴⁷⁵ Artigo 244 da Lei Hipotecária espanhola. ESPAÑA. **Ley y Reglamento Hipotecario**. Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se prueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria e Decreto de

Brasil, os registros imobiliários têm competência territorial definida por circunscrições geográficas.⁴⁷⁶

Em comparação entre o sistema espanhol e o brasileiro, pode-se observar que na Espanha não houve o desvirtuamento do instituto da hipoteca, de forma que lá é amplamente utilizada com variações como *Hipoteca Flotante, Inversa ou Recargable*⁴⁷⁷. Infelizmente, o objeto desta pesquisa não comporta aprofundamento das modalidades apesar de ser um tema instigante.

Outro aspecto notável na modernização do sistema é que a Lei 13/2015 trouxe importantes melhorias para a identificação dos imóveis: ao fólio real foram incorporados elementos como um código registral único para cada imóvel, além da coordenação com o cadastro público de imóveis mediante a certificação cadastral contendo a representação gráfica georreferenciada do imóvel, com seus vértices e coordenadas⁴⁷⁸.

3.2.2.4 Sistema Português

É pertinente o estudo do sistema registral português dado que existe especial relação com nosso país. Curioso foi descobrir nessa pesquisa que na evolução do registro predial português, já em 1898, mediante o Regulamento Predial, adotou o sistema de fólio real característico de um sistema de registro de direitos, o que no Brasil somente veio a acontecer setenta e cinco anos depois, no ano de 1973.

Num primeiro momento que inclui as Ordenações Manuelinas e Filipinas, bem como o Alvará de 1801 (que determinou aos cosmógrafos do reino a organização de um cadastro e registro de propriedades) não havia qualquer legislação hipotecária

14 de febrero de 1947 por ele que se aprueba el Reglamento Hipotecario. Madrid: Lefebvre-El Derecho, 2018, 5.ed., Colección Códigos Básicos.

⁴⁷⁶ Art. 12 da Lei 8.935/94. BRASIL. **Lei 8935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm. Acesso em: 11 maio 2021

⁴⁷⁷ Informação colhida na exposição de Ángel Valero Fernandez-Reyes, intitulada “La Ley 2/1994 de 30 de marzo por la que se regula la subrogación y modificación de préstamos hipotecarios y la Ley 41/2007 de 7 de diciembre que se crean nuevos tipos de hipotecas” no Curso Anual de Derecho Registral Iberoamericano – XVIII CADRI, ocorrido em Madrid, Espanha, promovido por Registradores de España, Universidad Autónoma de Madrid e Fundación CEDDET, Cooperación Española de 01 a 20 out. 2018.

⁴⁷⁸ Artigos 9 e 10, 198 e segs. da Lei Hipotecária da Espanha. ESPAÑA. **Ley y Reglamento Hipotecario**. Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se prueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria e Decreto de 14 de febrero de 1947 por ele que se aprueba el Reglamento Hipotecario. Madrid: Lefebvre-El Derecho, 2018, 5.ed., Colección Códigos Básicos.

que exigisse o registro. No ano de 1836 surge o chamado Registro das Hipotecas, sob a influência do Direito Romano e do Código Civil francês, estabelecendo a obrigatoriedade do registro, referindo que os encargos sobre os prédios serão ineficazes enquanto não registrados. Já em 1863, com a primeira Lei Hipotecária, o sistema lusitano adota alguns princípios norteadores como o da publicidade, da especialidade, da prioridade e da legalidade mantendo a inspiração no sistema germânico.⁴⁷⁹

O sistema de transmissão imobiliária português é regido pelo princípio do consenso⁴⁸⁰ proveniente do modelo francês, mas com características e peculiaridades próprias da evolução do sistema para conceder maior proteção ao tráfico imobiliário. Nessa conformidade, os direitos reais se constituem pelo mero acordo de vontade, não havendo uma separação entre o negócio jurídico obrigacional e o negócio dispositivo, o efeito real depende tão somente do consenso, consagrando a eficácia declaratória ou convalidante da inscrição que visa consolidar a oponibilidade *erga omnes* perante terceiros. Assim como outros sistemas, a hipoteca, cujo registro é constitutivo, constitui-se de exceção.⁴⁸¹

Com tal característica, “o registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário”⁴⁸² esse é o preceito inaugural do Código Predial Português, o qual deixa clara a finalidade de proteger e fomentar o tráfico imobiliário. Para alcançar essa dimensão dinâmica da segurança jurídica, duas regras do Direito Português são fundamentais: o artigo 291 do Código Civil Lusitano⁴⁸³ estabelece a

⁴⁷⁹ RIBEIRO, Manuel da Nazaré. Registro Predial. **Revista da Ordem dos Advogados Portugueses**. Lisboa, Portugal, ano 12, n. 1 e 2, p. 279-315, 1952. Disponível em: <https://portal.oa.pt/upl/%7Be3772e45-8509-40e1-8bb1-fceeaf125e1d%7D.pdf>. Acesso em 30 ago. 2021.

⁴⁸⁰ O artigo 408 do Código Civil Português consagra o princípio da causalidade nos seguintes termos: 1. A constituição ou transferência de direitos reais sobre coisa determinada dá-se por mero efeito do contrato, salvas as exceções previstas na lei. PORTUGAL. **Decreto-Lei nº 47344, de 25 de novembro de 1966**. Aprova o Código Civil e regula sua aplicação. Lisboa, Portugal, 1966. Disponível em: https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202108311459/exportPdf/normal/1/cacheLevelPage?_LegislacaoConsolidada_WAR_drefrontofficeportlet_rp=indice. Acesso em 31 ago. 2021.

⁴⁸¹ JARDIM, Mónica. O Sistema de Registro Predial Português: perspectivas geral e sintética. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 42, n. 86, p. 281-319, jan./jun. 2019.

⁴⁸² Artigo 1º do Código de Registro Predial. PORTUGAL. **Decreto-Lei nº 224, de 06 de julho de 1984**. Aprova o Código de Registro Predial. Lisboa, Portugal, 1984. Disponível em: https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108311533/73466036/exportPdf/normal/1/cacheLevelPage?_LegislacaoConsolidada_WAR_drefrontofficeportlet_rp=diploma. Acesso em 31 ago. 2021.

⁴⁸³ Artigo 291.º (Inoponibilidade da nulidade e da anulação) 1. A declaração de nulidade ou a anulação do negócio jurídico que respeite a bens imóveis, ou a móveis sujeitos a registo, não

inoponibilidade da anulação de um título ao terceiro de boa-fé que registrou sua aquisição antes da ação de anulação; já o artigo 5º do Código Predial⁴⁸⁴ traz o preceito relativo à oponibilidade do inscrito, reforçando a necessidade de registro para a produção de efeitos contra terceiros.

Nos sistemas que adotam o caráter constitutivo do registro, esse por si traduz-se em grande incentivo para que se leve o título a registro. Em contrapartida, no sistema português, ante a natureza declaratória da inscrição, decorrente da adoção do princípio do consenso, a solução legislativa encontrada para fomentar a inscrição dos títulos e fatos, foi revesti-lo de obrigatoriedade. Mediante a reforma do vigente Código Predial, levada a efeito pelo Decreto-lei 116/2008 mediante a inclusão dos artigos 8-A a 8-D, a partir de janeiro de 2009, o registro passou a ser obrigatório, com pontuais exceções⁴⁸⁵. O texto legal indica os sujeitos obrigados, os prazos para a prática do ato e a aplicação de sanção pecuniária (pagamento do valor devido de emolumentos em dobro). Desse modo, a legislação portuguesa visa

prejudica os direitos adquiridos sobre os mesmos bens, a título oneroso, por terceiro de boa-fé, se o registo da aquisição for anterior ao registo da acção de nulidade ou anulação ou ao registo do acordo entre as partes acerca da invalidade do negócio. 2. Os direitos de terceiro não são, todavia, reconhecidos, se a acção for proposta e registada dentro dos três anos posteriores à conclusão do negócio. 3. É considerado de boa fé o terceiro adquirente que no momento da aquisição desconhecia, sem culpa, o vício do negócio nulo ou anulável. PORTUGAL. **Decreto-Lei nº 47344, de 25 de novembro de 1966**. Aprova o Código Civil e regula sua aplicação. Lisboa, Portugal, 1966. Disponível em: https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202108311459/exportPdf/normal/1/cacheLevelPage?_LegislacaoConsolidada_WAR_drefrontofficeportlet_rp=indice. Acesso em 31 ago. 2021

⁴⁸⁴ Artigo 5.º (Oponibilidade a terceiros) 1 - Os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo. 2 - Exceptuam-se do disposto no número anterior: a) A aquisição, fundada na usucapião, dos direitos referidos na alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º; b) As servidões aparentes; c) Os factos relativos a bens indeterminados, enquanto estes não forem devidamente especificados e determinados. 3 - A falta de registo não pode ser oposta aos interessados por quem esteja obrigado a promovê-lo, nem pelos herdeiros destes. 4 - Terceiros, para efeitos de registo, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si. 5 - Não é oponível a terceiros a duração superior a seis anos do arrendamento não registado. PORTUGAL. **Decreto-Lei nº 224, de 06 de julho de 1984**. Aprova o Código de Registo Predial. Lisboa, Portugal, 1984. Disponível em: https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108311533/73466036/exportPdf/normal/1/cacheLevelPage?_LegislacaoConsolidada_WAR_drefrontofficeportlet_rp=diploma. Acesso em 31 ago. 2021.

⁴⁸⁵ Estabelecidas no artigo 8-A, sumariamente pode-se dizer que não é obrigatória a inscrição do fatos que: i) devam ingressar provisoriamente por natureza no registo, nos termos do n.º 1 do artigo 92.º; ii) relativos à aquisição sem determinação de parte ou direito; iii) que incidam sobre direitos de algum ou alguns dos titulares da inscrição de bens integrados em herança indivisa; iv) relativos à constituição de hipoteca e o seu cancelamento, neste último caso se efetuado com base em documento de que conste o consentimento do credor; v) relativos à promessa de alienação ou oneração, os pactos de preferência e a disposição testamentária de preferência, se lhes tiver sido atribuída eficácia real. Por oportuno, destaca-se que os fatos sujeitos a registo estão arrolados no artigo segundo, constando no artigo terceiro as ações e decisões judiciais que devem ser registradas. PORTUGAL. **Decreto-Lei nº 224, de 06 de julho de 1984**. Aprova o Código de Registo Predial. Lisboa, Portugal, 1984. Disponível em: https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108311533/73466036/exportPdf/normal/1/cacheLevelPage?_LegislacaoConsolidada_WAR_drefrontofficeportlet_rp=diploma. Acesso em 31 ago. 2021.

compelir os sujeitos obrigados a providenciarem a atualização do registro público para que a realidade fática ingresse imediatamente no mundo da publicidade jurídica para concretização do fim especificado no artigo primeiro do Código Predial, qual seja, a segurança do comércio imobiliário.

Do ponto de vista organizacional, o registro predial em Portugal está a cargo de *conservatórias do registo predial* localizadas na sede de cada concelho, podendo existir mais de uma conservatória nos concelhos mais populosos, assim como nos de menor dimensão poderá funcionar em regime de anexação com outras conservatórias com atribuição para registro civil, comercial ou de automóvel.⁴⁸⁶ O conservador responsável pelo serviço é um funcionário público, vinculado a um serviço central, o *Instituto dos Registos e do Notariado*, integrado na administração indireta do Estado, ligado ao Ministério da Justiça⁴⁸⁷.

Outra peculiaridade portuguesa oriunda da reforma do Código Predial realizada em 2008, foi a revogação da competência territorial para a realização do ato de registro⁴⁸⁸. A partir de janeiro de 2009, o interessado em registrar algum fato que altere a propriedade de um imóvel pode comparecer a qualquer uma das conservatórias que o ato será praticado, tal somente é possível porque o processo do registro é todo suportado por uma base de dados nacional designada de *SIRP – Sistema Integrado de Registo Predial*. No que respeita ao acervo de registros existentes em suporte de papel, inclusive livros manuscritos, sendo inviável a digitalização de todo o conjunto, permanece a competência territorial para a guarda do arquivo.⁴⁸⁹

Os suportes documentais do registro vinculados à base de dados nacional são o *diário* e as *fichas*. O *diário* equivale ao nosso protocolo, pois nele são lançados em ordem cronológicas os pedidos de registro e respectivo documentos. Já as *fichas* de registro constituem o fólio real destinadas a descrições, inscrições, averbamentos

⁴⁸⁶ LOPES, Joaquim de Seabra. **Direito dos Registos e do Notariado**. 10. ed. Coimbra: Almedina, 2019, p. 423-424.

⁴⁸⁷ Instituto dos Registos e do Notariado de Portugal. Disponível em: https://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/a_registral/registo-predial. Acesso em 31 ago. 2021.

⁴⁸⁸ Foram revogados os artigos 19 a 21 que traziam as regras de competência. PORTUGAL. **Decreto-Lei nº 224, de 06 de julho de 1984**. Aprova o Código de Registro Predial. Lisboa, Portugal, 1984. Disponível em: https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108311533/73466036/exportPdf/normal/1/cacheLevelPage?_LegislacaoConsolidada_WAR_drefrontofficeportlet_rp=diploma. Acesso em 31 ago. 2021.

⁴⁸⁹ LOPES, Joaquim de Seabra. **Direito dos Registos e do Notariado**. 10. ed. Coimbra: Almedina, 2019, p. 424.

e anotações. Há ainda, em cada conservatória, um *ficheiro real* e um *ficheiro pessoal* para a finalidade de buscas.⁴⁹⁰

Os atos praticados apresentam-se em quatro modalidades: a) a *descrição* relaciona-se à identificação física, econômica e fiscal de cada prédio; b) a *inscrição* é o ato que revela a situação jurídica do prédio, sendo inscritos o fatos relativos ao imóvel como sucessão, compra e venda, doação, hipoteca, penhora; c) os *averbamentos* servem para alterar, completar ou retificar tanto a inscrição quanto a descrição; d) as *anotações* constituem-se em notas de mera notícia de alguma circunstância prevista em lei, sem reflexo na realidade substantiva. Outro aspecto que merece ser revelado é que as inscrições, em princípio, são *definitivas*, mas em certos casos, serão efetuadas como *provisórias*. Após a qualificação do título, chegando à conclusão de que o pedido está adequadamente instruído, o conservador lavrará a inscrição definitiva. Porém, se identificado algum motivo que obste o registro, como a falta de cumprimento de obrigações fiscais, rasuras ou a falta de uma certidão, a *inscrição* será feita na modalidade *provisória por dúvidas*. Todavia, deve-se mencionar que há a espécie de *inscrição provisória por natureza*, quer dizer, quando a lei assim determina cujas hipóteses vem elencadas no artigo 92 do Código Predial. Geralmente, as inscrições provisórias têm prazo de eficácia de seis meses, caducando se não forem convertidas em definitivas. Mas, há exceções legais e hipóteses em que podem ser renovadas.⁴⁹¹

No que respeita aos princípios orientadores do registro predial, estão presentes no sistema registral lusitano os seguintes princípios: da instância, da tipicidade, da presunção *juris tantum* da verdade registral, da publicidade, da especialidade, da legalidade (qualificação), da prioridade, da legitimação registral e do trato sucessivo.⁴⁹²

Importa frisar, contudo, que “o sistema registral português não consagra o princípio da fé pública registral e, conseqüentemente, não assegura o terceiro quanto à exactidão do Registo, concedendo-lhe uma protecção fraca.”⁴⁹³ Doutrinariamente é bem conhecida a classificação elaborada por Mónica Jardim que categoriza em dois

⁴⁹⁰ LOPES, Joaquim de Seabra. **Direito dos Registos e do Notariado**. 10. ed. Coimbra: Almedina, 2019, p. 425.

⁴⁹¹ JARDIM, Mónica. O Sistema de Registro Predial Português: perspectivas geral e sintética. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 42, n. 86, p. 281-319, jan./jun. 2019, p. 286-287.

⁴⁹² LOPES, Joaquim de Seabra. **Direito dos Registos e do Notariado**. 10. ed. Coimbra: Almedina, 2019, p. 353.

⁴⁹³ JARDIM, Mónica. O Sistema de Registro Predial Português: perspectivas geral e sintética. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 42, n. 86, p. 281-319, jan./jun. 2019, p. 305.

grupos a saber: a) os sistemas registrais que concedem uma proteção fraca aos terceiros em face do fato registrado; e b) os sistemas registrais que concedem uma proteção forte aos terceiros em face do fato registrado.

Segundo a autora, nos sistemas registrais de proteção mínima, o terceiro está protegido apenas em face dos direitos não publicados pelo registro, nessa sistemática o registro é completo ou íntegro, mas não exato, o terceiro adquirente que regista não pode confiar na exatidão das inscrições. De outro modo, nos de proteção máxima, que consagram o princípio da fé pública registral, o terceiro está protegido em face dos direitos não publicitados, das limitações e das causas de inexistência, invalidade ou cessação de eficácia *ex tunc* que podem afetar as situações jurídicas que constem do registro e dos vícios intrínsecos de assentos registrais anteriores ao seu. Pois, o registro é completo e exato – para o terceiro, as inscrições são exatas porque tudo o que consta do registro existe tal qual é publicado e, em contrapartida, tudo o que não seja revelado pelo registro será considerado inexistente, mesmo que tal não corresponda à realidade. Essa proteção concedida ao terceiro, opera sob a lógica de que: se o registro é uma instituição destinada a dar segurança ao tráfico jurídico imobiliário, deve proteger definitivamente aqueles que adquiriram direitos sobre os imóveis confiando nas suas informações. Essa proteção do terceiro é assegurada pelos sistemas que adotam o princípio da fé pública registral.⁴⁹⁴

Em apertada síntese, Mónica Jardim define o sistema registral português:

Quando tentamos integrar o sistema registral português dentro de um sistema tipo, verificamos que não o conseguimos: por um lado, é um sistema de fólio real que publicita direitos adquiridos *inter vivos* ou *mortis causa* e adopta os princípios da legalidade (no seu sentido mais amplo), do trato sucessivo (na primeira e na segunda modalidade) e da legitimação, consagrando simultaneamente as presunções de que o direito existe e pertence ao titular registral – o que é claramente típico de um sistema que concede uma forte protecção aos terceiros. Por outro lado, não assegura o terceiros quanto à exactidão do Registo e, conseqüentemente, concede-lhe uma protecção farca.⁴⁹⁵

⁴⁹⁴ JARDIM, Mónica. **Da Revisão das Carreiras de Conservador e de Oficial dos Registos:** Tomada de Posição. [Parecer, 2013] Disponível em: https://ascr.pt/system/jobs/documents/000/000/007/original/REVIS%C3%83O_CARREIRA.PARECER_Prof_Monica_Jardim_-_FDUCoimbra.pdf?1487245614. Acesso em: 29 ago. 2021, p. 7-8.

⁴⁹⁵ JARDIM, Mónica. **Efeitos substantivos do registo predial – terceiros para efeito de registo.** Coimbra: Almedina, 2013, p. 889.

Enfim, do apanhado acima extrai-se que, em Portugal, o terceiro estará assegurado apenas em relação aos fatos que deveriam ter acedido ao registro sob pena de inoponibilidade. Não estando seguro perante a aquisição *ex vi legis* ou perante uma aquisição originária de um direito, dado que o direito assim adquirido é oponível e prevalece em face dos direitos registrados. Da mesma maneira que não estará assegurado em face de fatos jurídicos que, mesmo que não acessem ao registro, nem por isso deixam de ser oponíveis *erga omnes* (exemplos: decisões administrativas impositivas e as cessões amigáveis em matéria de expropriação por utilidade pública).⁴⁹⁶

3.2.2.5 Sistema Brasileiro

Desde o descobrimento no ano de 1500 até a Proclamação da Independência do Brasil em 1822, todo o território brasileiro pertencia à Coroa Portuguesa, por conseguinte, vigoravam, tanto na colônia quanto em Portugal, as Ordenações Afonsinas, seguidas pelas Ordenações Filipinas e depois pelas Manuelinas. No regime das ordenações a transferência da propriedade não acontecia por um contrato, mas sim, pela tradição, sem a exigência de qualquer formalidade.⁴⁹⁷

Com a finalidade de povoar a terra descoberta, foram criadas quinze capitanias hereditárias cuja posse foi cedida pelo Rei a doze donatários, os quais por sua vez, cediam parcialmente seus direitos de posse aos moradores por meio de *cartas de sesmarias*⁴⁹⁸. Com a independência do Brasil, em 1822, esse sistema sesmarial foi suspenso.

No intervalo, entre 1822 e 1850, face a ausência de legislação que regulamentasse a aquisição das terras, houve a progressiva ocupação do solo, mediante a simples tomada de posse, sem qualquer titulação.⁴⁹⁹ Naquele tempo, ainda não havia a propriedade privada como conhecemos hoje, e as relações econômicas giravam em torno da posse.

⁴⁹⁶ JARDIM, Mónica. O Sistema de Registro Predial Português: perspectivas geral e sintética. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 42, n. 86, p. 281-319, jan./jun. 2019, p. 307.

⁴⁹⁷ MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Teoria Geral do Registro de Imóveis: Estrutura e Função**. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 2016, p. 99.

⁴⁹⁸ O verbo sesmar exprimia a concessão de terras sujeitas ao pagamento de um foro, normalmente equivalente à sexta parte dos frutos. MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Teoria Geral do Registro de Imóveis: Estrutura e Função**. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 2016, p. 100.

⁴⁹⁹ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 1.

A denominada Lei de Terras⁵⁰⁰, Lei 601 de 18 de setembro de 1850, no intuito de discriminar as terras públicas das particulares, veio a legitimar as posses adquiridas, desde que cumpridas determinadas condições⁵⁰¹. Já o seu Regulamento, o Decreto 1.318 de 30 de janeiro de 1854, instituiu o que ficou conhecido como “Registro do Vigário”⁵⁰², pois encarregou ao vigário de cada freguesia de receber as declarações de posse para registro. Dessa forma, o cadastro das propriedades foi delegado à Igreja Católica, entretanto, tal registro era meramente declaratório, não operando a transferência da propriedade.

O registro da propriedade imobiliária como função do Estado, só foi instituído no Brasil pela Lei 1.237, de 24 de setembro de 1864, e seu regulamento, Decreto 3.453, de 26 de abril de 1865, quando foi criado o chamado Registro Geral para a transcrição dos títulos de transmissão de imóveis sujeitos à hipoteca e a inscrição dos ônus reais⁵⁰³. Importante marco legislativo, essa lei implicou na “substituição da tradição pela *transcrição*, como modo de transferência, continuando o contrato, antes dela, a gerar apenas obrigações”⁵⁰⁴. Não obstante, houve certa controvérsia em relação aos efeitos da transcrição, dado que o artigo oitavo declarou que “a transmissão *inter vivos* por título oneroso ou gratuito de bens suscetíveis à hipoteca, assim como a instituição de ônus reais, não operam seus efeitos a respeito de terceiros, senão pela transcrição e desde a data dela.” E no mesmo artigo, em seu parágrafo quarto afirmava “a transcrição não induz prova do domínio que fica salvo a quem for.”⁵⁰⁵ Dessa contradição legal, segundo Afrânio de Carvalho, adveio que “a

⁵⁰⁰ Antes dessa lei de 1850, em 1843, numa tentativa de tornar a terra base para o crédito, foi editada a Lei Orçamentária nº 317, criando o registro das hipotecas, sem qualquer referência à transmissão de propriedade. Entretanto, não apresentou os resultados esperados, pois ausentes os princípios da especialidade e publicidade. CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 3.

⁵⁰¹ As condições eram: posse mansa e pacífica, comprovar o cultivo da terra e a moradia habitual do possessor, conforme artigo 5º. BRASIL. **Lei 601, de 18 de setembro de 1850**. Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1850. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l0601-1850.htm. Acesso em: 03 set. 2021.

⁵⁰² Conforme determinou o artigo 97. BRASIL. **Decreto 1.318, de 30 de janeiro de 1854**. Dispõe sobre regulamento para executar a Lei 601 de 18 de setembro de 1850. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1850. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dim/dim1318.htm. Acesso em: 03 set. 2021.

⁵⁰³ Artigo 7º. BRASIL. **Lei 1.237, de 24 de setembro de 1864**. Reforma a Legislação Hypothecaria, e estabelece as bases das sociedades de credito real. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1864. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l1237impresao.htm. Acesso em: 05 set. 2021.

⁵⁰⁴ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 4.

⁵⁰⁵ Artigo 8º. BRASIL. **Lei 1.237, de 24 de setembro de 1864**. Reforma a Legislação Hypothecaria, e estabelece as bases das sociedades de credito real. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1864.

transcrição não constituía nem prova absoluta, nem prova relativa”⁵⁰⁶. Outra falha do sistema adotado pela Lei 1237/1864 e seu regulamento foi a restrita lista de atos sujeitos à transcrição e a expressa exclusão das transmissões *causa mortis* e os resultantes de atos judiciais.⁵⁰⁷

A Lei 1.237/1864 e respectivo regulamento (Dec. 3.453/1865), no que diz respeito à organização, apresentavam forte influência do sistema francês, optando pelo sistema do fôlio pessoal, ou seja, as transcrições eram feitas nos respectivos livros, na sequencia em que eram apresentados os títulos, sem que houvesse uma folha própria para a identificação de cada imóvel na qual pudessem estar concentradas os apontamentos a ele relativos. Outra disposição de inspiração francesa constava do artigo 257 do regulamento “Até a transcrição, os referidos atos são simples contratos que só obrigam as partes contratantes.”⁵⁰⁸ Apesar dessa forte influência do sistema francês, o Brasil não chegou a adotar o consensualismo como forma de transmissão da propriedade, mas sim, o sistema de título e modo, de inspiração romana, visto que, já desde a Lei 1.237/1864, exigia-se a transcrição do título no Registro Geral para perfectibilizar a transmissão. Diversamente, na França, o contrato *per si* já produz todos os efeitos translativos, obrigacionais e, inclusive, os reais.

O Registro Geral possuía oito livros: Protocolo, Inscrição especial e Inscrição geral para as hipotecas, Transcrição das transmissões de propriedade, Transcrição de ônus reais, Transcrição de Penhor de escravos, Indicador Real e Indicador Pessoal. A escrituração ficava a cargo do Oficial de Registro subordinado ao Juiz de Direito da comarca.

Com a Proclamação da República, as leis do Império foram substituídas pelo Decreto 169-A, de 19 janeiro de 1890, e seu regulamento (Decreto 370), que mantiveram a estrutura da legislação anterior. E, em seguida, por influência de Rui

Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM1237impressao.htm. Acesso em: 05 set. 2021.

⁵⁰⁶ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 4-5.

⁵⁰⁷ Conforme artigos 259 e 260. BRASIL. **Decreto 3.453, de 26 de abril de 1865**. Manda observar o Regulamento para execução da Lei nº 1237 de 24 de setembro de 1854, que reformou a legislação hypothecaria. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1865. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dim/DIM3453impressao.htm. Acesso em: 05 set. 2021.

⁵⁰⁸ BRASIL. **Decreto 3.453, de 26 de abril de 1865**. Manda observar o Regulamento para execução da Lei nº 1237 de 24 de setembro de 1854, que reformou a legislação hypothecaria. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1865. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dim/DIM3453impressao.htm. Acesso em: 05 set. 2021.

Barbosa, em 3 de maio de 1890, foi aprovado o Decreto 451-B, que veio estabelecer o registro e a transmissão de imóveis, de forma facultativa, pelo Sistema Torrens (australiano), já comentado em tópico específico.

O Código Civil de 1916 é um marco na evolução do sistema registral imobiliário brasileiro. Segundo o autor do projeto Clóvis Beviláqua⁵⁰⁹ “libertou-se o sistema da regra ilógica de que o registro não prova o domínio”, o autor declarou abertamente sua intenção de corrigir as mazelas do sistema anterior adotando o sistema germânico de transferência de propriedade.

Entre outras coisas, introduziu a necessidade de transcrição para aquisição da propriedade e demais direitos reais sobre imóveis, isto é, o caráter constitutivo do registro, expressamente declarado no artigo 530, inciso I e no art. 676. Além de uma seção específica denominada “Da Aquisição pela Transcrição do Título” constante dos artigos 531 a 535, em que referia categoricamente que os atos sujeitos à transcrição não transferem domínio, senão da data em que se transcreverem (art. 533), incluindo explicitamente a necessidade de transcrição dos títulos aquisitivos de origem judicial (art. 532).

A propósito, destinou a Seção VI, do Título III no Livro II relativa ao Direito das Coisas, para regular minuciosamente a matéria sob o título “Do Registro de Imóveis”, que compreende: I. A transcrição dos títulos de transmissão da propriedade; II. A transcrição dos títulos judiciais enumerados no art. 532; III. A transcrição dos títulos constitutivos de ônus reais sobre coisas alheias; e, IV. A inscrição das hipotecas.

Ao inserir em nosso sistema jurídico a disposição “presume-se pertencer o direito real à pessoa, em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu” no art. 859 Beviláqua pretendeu atribuir força probante ao registro para aumentar a segurança do sistema. Entretanto, no artigo seguinte (860) preceituou que “se o teor do registro de imóveis não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar que se retifique”,

⁵⁰⁹ “Adotou o Código Civil o sistema germânico da transferência de propriedade imóvel, ainda que tivesse de dar-lhe feição mais adequada às condições do país, sem, todavia, prejudicar-lhe a vantagem principal, que é a segurança pela força probante do registro. Os princípios, que a doutrina destaca no sistema germânico são: a) *publicidade*, de que é órgão o registro de imóveis (CC, art. 856); b) *força probante* fundada na fé pública do registro, presumindo-se pertencer o direito real à pessoa em cujo nome se inscreveu ou transcreveu (art. 859), presunção *juris tantum*, que pode ser destruída por ação anulatória do registro (art. 850); e c) *legalidade*, resultante do direito conferido ao oficial do registro de examinar os documentos trazidos para inscrição ou transcrição, e opor as dúvidas, que tiver sobre sua legalidade (art. 834). Todos esses princípios figuram no Código Civil brasileiro.” BEVILAQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. Prefácio de Francisco César Astor Rocha. Brasília: Senado federal, Conselho Editorial, 2003. (Coleção História do Direito Brasileiro - vol. 1.) p. 147-148.

logo, estabeleceu uma presunção relativa (*juris tantum*) já que admite prova em contrário. Essa regra consubstancia o *princípio da legitimação* presente nos sistemas alemão, espanhol e português. Porém, no parágrafo único do mesmo artigo prescreveu: “enquanto se não transcrever o título de transmissão, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel, e responde pelos seus encargos”.

É preciso consignar que as disposições acima foram alvo de intensa divergência doutrinária à época⁵¹⁰, o ponto fulcral era saber se a disposição do art. 859 continha uma presunção capaz de se tornar absoluta para proteger o terceiro de boa-fé, que adquirisse o imóvel, a título oneroso, confiando no conteúdo do registro; ou se a presunção seria relativa em todas as hipóteses a vista do teor do artigo 860. Visto que, essa diferença é crucial para definir se nosso sistema havia adotado o *princípio da fé pública registral* corporificado no artigo 34 da Lei Hipotecária espanhola e no § 892 do BGB alemão.

A partir das disposições do Código Civil de 1916, sucederam-se várias normas legais para adaptação e aprimoramento do Registro de Imóveis brasileiro. A primeira veio em 1924, a Lei 4.827 com o objetivo de reorganizar os registros públicos instituídos pelo Código Civil, continha apenas 12 artigos e definiu as atribuições dos registros conforme suas especialidades. Em 1928, o Decreto 18.542 trouxe o regulamento com 359 artigos contendo as normas de ordem prática para a consumação dos atos, introduzindo importante regra relativa ao *princípio da continuidade*, segundo o qual passou a ser exigido o registro do título anterior para a prática de qualquer ato de transcrição ou inscrição (artigos 206, 213 e 234).

Para Melo⁵¹¹ somente com adoção do princípio da continuidade “é que sistema registral brasileiro tornou-se moderno e passou a controlar o tráfico imobiliário com a eficiência exigida”, pois, para uma eficiente qualificação registral,

⁵¹⁰ Lysippo Garcia, Philadelpho Azevedo, Pontes de Miranda, Carvalho Santos, Serpa Lopes, Washington de Barros Monteiro são nomes que defendiam a adoção do princípio da fé pública registral pelo sistema brasileiro. Contudo, em 1940, Soriano Neto apresentou trabalho que analisou com profundidade o sistema germânico de transferência de imóvel, demonstrando a divisão em direito formal e material bem como a divergência das disposições brasileiras e alemãs, em especial, o fato de no Código brasileiro não constar norma equivalente à do art. 892 do BGB que atribui eficácia jurídico-material ao teor do registro. A partir das ideias defendidas por Soriano Neto, o Supremo Tribunal Federal decidiu em relação à interpretação do art. 859 que “essa presunção legal, *juris tantum*, tem eficácia meramente processual; regula o encargo da prova, dispensando de provar que é titular do direito real a pessoa em cujo nome o mesmo direito foi inscrito ou transcrito”. MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Teoria Geral do Registro de Imóveis: Estrutura e Função**. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 2016, p. 105-110.

⁵¹¹ MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Teoria Geral do Registro de Imóveis: Estrutura e Função**. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 2016, p. 111.

ou seja, verificação da legalidade do ato, é imprescindível a observância da regra *nemo plus iuris* a qual efetuará o “controle da disponibilidade e a sequência subjetiva da propriedade imobiliária”.

Nesse estágio da legislação pátria, Loureiro afirmou “a transcrição imobiliária tornou-se o espelho fiel das mutações jurídico-reais pelas quais passa a propriedade imóvel, seja por ato *inter vivos*, seja *mortis causa*, seja por força de atos judiciais”⁵¹².

O regulamento subsequente, Decreto 4.857 de 1939, “tornou um pouco mais sistemática a terminologia” corrigindo a imprecisão do Código Civil, fez a distinção, reservando a *transcrição* aos atos transmissivos da propriedade e a *inscrição* aos constitutivos de ônus reais.⁵¹³

O verdadeiro aperfeiçoamento do sistema veio com a edição da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a vigente Lei dos Registro Públicos. A grande novidade foi a introdução da matrícula, o fôlio real, o que significou uma mudança radical em relação ao sistema anterior de transcrição das transmissões baseado em fôlio pessoal. Assim, com a entrada em vigor da LRP, que aconteceu somente dois anos depois, em 1º de janeiro de 1976, o Brasil passou a operar com um sistema de registral de alta qualidade porque cada imóvel passou a ter um matrícula própria, aberta por ocasião do primeiro registro feito na vigência da nova lei⁵¹⁴, aproximando mais do sistema germânico considerado um dos mais perfeitos do mundo⁵¹⁵. A matrícula corresponde a uma ficha individual para cada imóvel na qual são lançados, cronologicamente, os registros e averbações que dizem respeito ao imóvel. Nas palavras de Paiva “um autêntico *curriculum vitae* da propriedade imobiliária”⁵¹⁶.

⁵¹² LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 10.ed. rev. atual e ampl. Salvador: Editora Juspodvim, 2019, p. 549.

⁵¹³ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p.7-8.

⁵¹⁴ Artigo 176, §1º, inc. I, da Lei 6.015/73. BRASIL. **Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 9 maio 2021.

⁵¹⁵ “El sistema alemán representa la culminación de una historia legislativa y doctrinal de perfeccionamiento. Se basa en una institución registral fuerte, concediendo a la inscripción carácter constitutivo. Ha influido decisivamente en muchos sistemas europeos, entre ellos el español. Se afirma que es el prototipo de sistema de presunción de exactitud y plena protección de terceros adquirentes.” Informação colhida na exposição de Alfonso Candau Pérez, intitulada “Los sistemas registrales” no Curso Anual de Derecho Registral Iberoamericano – XVIII CADRI, ocorrido em Madrid, Espanha, promovido por Registradores de España, Universidad Autónoma de Madrid e Fundación CEDDET, Cooperación Española de 01 a 20 out. 2018.

⁵¹⁶ PAIVA, João Pedro Lamana; ERPEN, Décio Antônio. Panorama histórico do Registro de Imóveis no Brasil. In: **Registros Públicos**. DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (orgs.). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012, p. 145151. (Coleção Doutrinas essenciais: direito registral; v. 2), p. 150.

Vale salientar o que significou essa mudança de sistemática, no sistema de fôlio cronológico-pessoal, uma transcrição que era feita levando-se em consideração o nome do adquirente, podia ter em seu conteúdo mais de um imóvel ou apenas partes ideais de um imóvel ou de vários imóveis (como na transcrição de herança)⁵¹⁷. Dessa maneira, quando se necessita localizar um imóvel específico, sem saber o nome do proprietário ou quando o proprietário em questão teve vários imóveis, a tarefa abrange um árduo trabalho, que envolve buscas em vários livros, verificando cada um dos lançamentos feitos naquele nome até localizar o imóvel, oportunamente, encontra-se um parte, mas outra não é localizada. Tal situação decorre da dificuldade de pesquisa naquele sistema.⁵¹⁸

As vantagens dessa nova sistemática são destacadas por Loureiro⁵¹⁹:

O Registro de Imóvel brasileiro é ordenado por imóveis, e não mais por pessoas como ocorria no sistema de transcrição anterior à Lei 6.015/1973. O atual tipo de organização registral facilita a publicidade e o conhecimento de seu conteúdo por qualquer interessado. A prática e a comparação dos sistemas vigentes nos diversos países ao longo do tempo mostram que esse modo de registro (de bens) é mais eficiente que a ordenação temporal ou pessoal. A ordenação do Registro por imóveis – na qual para cada imóvel corresponde uma matrícula ou fôlio real – facilita a identificação dos bens e permite organizar melhor o trato sucessivo ou continuidade (encadeamento dos direitos ou situações jurídico-reais sobre imóveis) e a especialidade dos imóveis (especialidade objetiva) e dos sucessivos titulares de direitos a eles relativos (especialidade subjetiva).

Hoje, com a matrícula, busca-se o imóvel identificado a partir do princípio da especialidade objetiva, sendo possível visualizar nessa ficha (matrícula), que é única

⁵¹⁷ Tal situação é bem ilustrada por Eduardo Sócrates: “Se em um inventário coubessem três imóveis a cada um dos herdeiros, todos eles estariam contidos em uma única transcrição. Caso, posteriormente, esses herdeiros efetuassem as alienações desses bens, as respectivas operações seriam objeto de novos assentos, lançados em diferentes livros.” SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário**. Vol. I, Curitiba: Juruá, 2018, p. 139.

⁵¹⁸ Uma situação que deve ser referida é o fato de que a Lei 6.015/73 pretendeu uma gradual implantação do sistema de matrículas, sem estabelecer um prazo para que todos os registros constantes do sistema anterior passem para o novo sistema, determinou que “a matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta Lei” (art. 228), E, como no nosso sistema registral vige o princípio da instância, o registrador depende do interesse do proprietário para atualizar o acervo. Consequentemente, após 45 anos de vigência da lei, ainda existem muitas transcrições lançadas no sistema anterior que permanecem em vigor, aguardando-se o próximo ato de registro para a abertura da respectiva matrícula de acordo com as disposições do artigo 295 – “O encerramento dos livros em uso, antes da vigência da presente Lei, não exclui a validade dos atos neles registrados, nem impede que, neles, se façam as averbações e anotações posteriores.” BRASIL. **Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 9 maio 2021.

⁵¹⁹ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 10.ed. rev. atual e ampl. Salvador: Editora Juspodvim, 2019, p. 574.

para cada imóvel, todo o histórico das mutações jurídico-reais relativas ao bem matriculado⁵²⁰. Essa matrícula é o assento que antecede o registro, por intermédio do qual se individualiza o imóvel, e servirá de base as inscrições subsequentes, portanto, “é o polo aglutinador de todos os registro e averbações referentes ao imóvel”.⁵²¹

A outra modificação foi terminológica, as antigas transcrição e inscrição foram substituídas pelo termo *registro*⁵²². Registro é o assento destinado, via de regra, para atos de oneração ou constituição de direitos reais sobre imóveis, isto é, transferência do direito de propriedade ou limitação deste pela constituição de um direito real que limita os atributos da propriedade. Além desses, atos de natureza diversa, por conta de expressa previsão legal⁵²³, consoante rol enunciativo consignado no inciso I do artigo 167 da LRP⁵²⁴. Ademais, o registro somente poderá ser efetuado se o imóvel

⁵²⁰ Na Espanha, a primeira matrícula de imóvel ainda não inscrito segue um procedimento especial, perante o Notário, semelhante a nossa usucapião administrativa, detalhadamente referenciado no art. 203 da Ley Hipotecaria: “El expediente de dominio para la inmatriculación de fincas que no están inscritas em el Registro de la Propiedad a favor de persona alguna se tramitará con sujeción a las siguientes reglas [...] ESPAÑA. **Ley y Reglamento Hipotecario**. Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se prueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria e Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario. Madrid: Lefebvre-El Derecho, 2018, 5.ed., Colección Códigos Básicos.

⁵²¹ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 10.ed. rev. atual e ampl. Salvador: Editora Juspodvim, 2019, p. 680.

⁵²² Art. 168 - Na designação genérica de registro, consideram-se englobadas a inscrição e a transcrição a que se referem as leis civis. BRASIL. Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 9 maio 2019.

⁵²³ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário**. Vol. I, Curitiba: Juruá, 2018, p. 154.

⁵²⁴ I - o registro:

- 1) da instituição de bem de família;
- 2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais;
- 3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada;
- 4) do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;
- 5) das penhoras, arrestos e sequestros de imóveis;
- 6) das servidões em geral;
- 7) do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família;
- 8) das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade;
- 9) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações;
- 10) da enfiteuse;
- 11) da anticrese;
- 12) das convenções antenupciais;
- 13) ~~das cédulas de crédito rural~~ (Revogado pela Lei n.13.986, de 2020)
- 14) das cédulas de crédito, industrial;
- 15) dos contratos de penhor rural;

objeto do título apresentado já estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante. Do contrário, o registrador deverá exigir que seja tomadas as providências necessárias para abertura de matrícula (eventualmente, a apresentação de documentos para retificação ou atualização da descrição que

-
- 16) dos empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações (Revogado pela Lei 10.303/2001);
 - 17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;
 - 18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei;
 - 19) dos loteamentos urbanos e rurais;
 - 20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei;
 - 21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;
 - 22) ~~das sentenças de desquite e de nulidade ou anulação de casamento, quando, nas respectivas partilhas, existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro;~~ (Revogado pela Lei nº 6.850, de 1980)
 - 23) dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores;
 - 24) das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança;
 - 25) dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha;
 - 26) da arrematação e da adjudicação em hasta pública;
 - 27) do dote;
 - 28) das sentenças declaratórias de usucapião; (Redação dada pela Medida Provisória nº 2.220/2001)
 - 29) da compra e venda pura e da condicional;
 - 30) da permuta;
 - 31) da dação em pagamento;
 - 32) da transferência, de imóvel a sociedade, quando integrar quota social;
 - 33) da doação entre vivos;
 - 34) da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização;
 - 35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel (Incluído pela Lei 9.514/1997);
 - 36) da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011);
 - 37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia (Redação dada pela Medida Provisória nº 2.220, de 2001);
 - 38) (VETADO) (Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001);
 - 39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano (Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001);
 - 40) do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público (Redação dada pela Medida Provisória nº 2.220, de 2001);
 - 41) da legitimação de posse (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009);
 - 42) da conversão da legitimação de posse em propriedade, prevista no art. 60 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009 (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011);
 - 43) da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017);
 - 44) da legitimação fundiária (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017);
 - 45) do contrato de pagamento por serviços ambientais, quando este estipular obrigações de natureza *propter rem* (Incluído pela Lei nº 14.119, de 2021); BRASIL. **Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 9 maio 2021.

consta incompleta no sistema anterior) ou a apresentação do título de origem, em respeito ao princípio da continuidade.⁵²⁵

Além do registro, na matrícula são lançadas ainda as averbações, que são consideradas assentos registraes secundários, destinados aos atos de caráter acessório, que tem por objeto fatos que modificam, alteram ou cancelam registros. No entanto, Loreiro⁵²⁶ adverte que nem sempre o legislador segue a técnica do direito registral prevendo a averbação de fatos que não implicam em modificação ou alteração do teor do registro. As situações jurídicas passíveis de averbação estão arroladas no artigo 167, inciso II, da LRP⁵²⁷, porém, é um rol meramente

⁵²⁵ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 10.ed. rev. atual e ampl. Salvador: Editora Juspodvim, 2019, p. 709.

⁵²⁶ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 10.ed. rev. atual e ampl. Salvador: Editora Juspodvim, 2019, p. 1.066.

⁵²⁷ II - a averbação:

- 1) das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;
- 2) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais;
- 3) dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei;
- 4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;
- 5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas;
- 6) dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei;
- 7) das cédulas hipotecárias;
- 8) da caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis;
- 9) das sentenças de separação de dote;
- 10) do restabelecimento da sociedade conjugal;
- 11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso;
- 12) das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;
- 13) *ex officio*, dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público;
- 14) das sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro (Incluído pela Lei nº 6.850, de 1980);
- 15) da rerratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexistir outra hipoteca registrada em favor de terceiros (Incluído pela Lei nº 6.941, de 1981);
- 16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência (Incluído pela Lei nº 8.245, de 1991);
- 17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário (Incluído pela Lei nº 9.514, de 1997);
- 18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano (Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001);
- 19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia (Incluído pela Lei nº 10.257/2001);
- 20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano (Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001);
- 21) da cessão de crédito imobiliário (Incluído pela Lei nº 10.931/2004);

exemplificativo, uma vez que “além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbados na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.”⁵²⁸

Não obstante, deve-se ter em mente que no Registro de Imóveis são feitos o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade⁵²⁹. Portanto, a função do Serviço de Registro Imobiliário é tornar públicos os direitos reais imobiliários, bem como outras informações relevantes relativas à situação jurídica de bens imóveis e dos respectivos titulares de direitos reais, o que não significa que todo e qualquer ato ou fato possa ingressar indistintamente e aleatoriamente no álbum imobiliário.

Ao registrador de imóveis, enquanto operador do direito e integrante da instituição que zela pela propriedade, foi delegada a função de zelar pela segurança

22) da reserva legal (Incluído pela Lei nº 11.284, de 2006);

23) da servidão ambiental (Incluído pela Lei nº 11.284, de 2006);

24) do destaque de imóvel de gleba pública originária (Incluído pela Lei nº 11.952, de 2009);

25) (Vide Medida Provisória nº 458, de 2009)

26) do auto de demarcação urbanística (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009);

27) da extinção da legitimação de posse (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011);

28) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia (Incluído pela Lei nº 12.424/2011);

29) da extinção da concessão de direito real de uso (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011);

30) da sub-rogação de dívida, da respectiva garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais, em nome do credor que venha a assumir tal condição na forma do disposto pelo art. 31 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, ou do art. 347 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, realizada em ato único, a requerimento do interessado instruído com documento comprobatório firmado pelo credor original e pelo mutuário (Redação dada pela Lei nº 12.810, de 2013);

31) da certidão de liberação de condições resolutivas dos títulos de domínio resolúvel emitidos pelos órgãos fundiários federais na Amazônia Legal (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017);

32) do termo de quitação de contrato de compromisso de compra e venda registrado e do termo de quitação dos instrumentos públicos ou privados oriundos da implantação de empreendimentos ou de processo de regularização fundiária, firmado pelo empreendedor proprietário de imóvel ou pelo promotor do empreendimento ou da regularização fundiária objeto de loteamento, desmembramento, condomínio de qualquer modalidade ou de regularização fundiária, exclusivamente para fins de exoneração da sua responsabilidade sobre tributos municipais incidentes sobre o imóvel perante o Município, não implicando transferência de domínio ao compromissário comprador ou ao beneficiário da regularização (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017). BRASIL. **Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 9 maio 2021.

⁵²⁸ Art. 246, caput, da Lei 6.015/73. BRASIL. **Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 9 maio 2021.

⁵²⁹ Art. 172 da LRP. BRASIL. **Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 9 maio 2021.

jurídica necessária para a tranquilidade e fluidez do tráfico imobiliário. Para dirigir tal atuação, o Estado concedeu a estes profissionais um conjunto de normas e princípios fundantes que delineiam a estrutura de sua atividade. Sua atuação inicia pela qualificação registral⁵³⁰ que é o filtro inicial para averiguação da possibilidade de ingresso do título ou direito real na esfera jurídica relativa a determinado imóvel.

No que respeita ao registro, somente podem ser objeto de registro os atos expressamente previstos em lei, sendo considerado *numerus clausulus* o rol previsto no art. 176, inciso I, da LRP. Já a averbação, é um assento acessório, informadora de situações que impliquem modificação do teor do registro ou da qualificação do titular do direito real registrado ou nos casos de nulidade do registro ou a extinção do direito real imobiliário serão cancelados mediante uma averbação, obviamente instruída com a documentação comprobatória para o ato.

No tocante à averbação que visa tornar pública toda e qualquer modificação posterior do conteúdo do registro, admite-se que atos não expressamente previstos na lei sejam averbados, por expressa permissão do art. 246 da LRP. A averbação de ocorrências não previstas em lei tem por justificativa a necessidade de tornar conhecida uma alteração da situação fática ou jurídica, seja em relação à coisa, seja em relação ao titular do direito real. Por outro lado, fatos ou atos que não implicam modificação do conteúdo do direito real objeto do registro não podem ser averbados na matrícula do imóvel. “Evidente que, se o ato não estiver enumerado no art. 167 da LRP, mas prevista sua inscrição em outra lei, não há como se negar o registro.”⁵³¹

Fora as situações expressamente previstas na legislação, como por exemplo o acesso do contrato de locação à matrícula do imóvel, em situações específicas para a proteção de direitos do locatário⁵³², as obrigações de cunho pessoal, via de regra, não terão acesso ao álbum imobiliário. Preceito que se deve observar porque não é a finalidade do registro publicar qualquer coisa, evitando-se situações que

⁵³⁰ “Diz-se qualificação registral (imobiliária) o juízo prudencial, positivo ou negativo, da potência de um título em ordem a sua inscrição predial, importando no império de seu registro ou de sua irresignação. [...] não se cuida de um juízo especulativo acerca da registrabilidade de um título, mas de uma decisão prudencial sobre a efetiva operação de um registro determinado.” DIP, Ricardo Henry Marques. **Registro de Imóveis**: (vários estudos). Porto Alegre: IRIB: Sérgio Antônio Fabris Ed., 2005, p. 168-169.

⁵³¹ “[...] a lei registral não esgota todas as possibilidades de registro, como adverte Walter Ceneviva, citando o exemplo da renúncia ao direito de propriedade prevista no art. 1.275, inc. II, do Código Civil e o da perpetuidade de florestas (art. 6º da Lei 4.771/1965), sem correspondentes na LRP, porém inscritíveis.” SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário**. Vol. I, Curitiba: Juruá, 2018, p. 166.

⁵³² Previstas na LRP no artigo 167, inc. I n. 3, quando contiver cláusula de vigência, e no inciso II, n. 16, para fins do exercício do direito de preferência.

possam configurar um abuso de direito com o intuito de prejudicar o titular do direito real e não tenham a finalidade de proteger o tráfico imobiliário alertando o terceiro de boa-fé sobre alguma situação pendente sobre o imóvel.⁵³³

Assim, excluídos os casos em que “a própria lei impõe o registro do direito pessoal para que possa valer contra terceiros, atribuindo-lhe uma ‘carga’ real, a não inscrição resultará na inoponibilidade do direito.” Ao registrador, cabe a seleção, feita com prudência, para identificação de quais situações são dignas de ter acesso ao registro, chega-se a falar numa função de *gatekeeper*⁵³⁴. Vale sublinhar que:

[...] não deve estar o registro de portas abertas a todo e qualquer ato ou informação, incumbindo ao registrador fazer, segundo o seu prudente critério, um filtro nas pretensões, afastando o publicação de fatos que podem trazer prejuízos ao titular do imóvel matriculado ou que não tenham interesse para terceiros.”⁵³⁵

De outra parte, é necessário mencionar que na esteira evolutiva do direito registral brasileiro, houve a introdução do Princípio da Concentração⁵³⁶ das informações na matrícula do imóvel, abrindo-se o leque de situações que ingressam

⁵³³ Nesse sentido a posição de Afrânio de Carvalho é bem conservadora: “A despeito de serem irregistráveis, pelo que o registro, vão e inócuo, nenhum efeito lhes acrescentará, a experiência demonstra que certos títulos são levados obstinadamente pelas partes ao registro, cuja porta acabam forçando. Quando as partes assim procedem, pensam, mas desavisadamente, que fortalecem os próprios direitos ou debilitam os dos adversários, com os quais disputam em juízo, mediante daninha propaganda contra o seu direito real. O registro não é o desaguadouro comum de todos e quaisquer títulos, senão apenas daqueles que confirmam uma posição jurídico-real, como os constantes da enumeração da nova Lei do Registro (art. 167). Dessa maneira, não são recebíveis os títulos que se ache fora dessa enumeração, porquanto o registro nada lhes acrescenta de útil. Neste particular, a regra dominante é de que não é inscrivível nenhum direito que mediante a inscrição não se torne mais eficaz do que sem ela. [...] Dentre os títulos de direitos de segunda categoria, isto é, títulos de direitos pessoais, devem ser ressalvados aqueles poucos que, por considerações mais econômicas do que sistemáticas, penetram no círculo limitado dos direitos reais por equiparação legal. [...] Assim aconteceu primeiramente com a locação com cláusula de vigência contra o adquirente, depois com a promessa de venda com cláusula de irretratabilidade e, por último, com a promessa de cessão, cessão e caução dos direitos aquisitivos resultante dessa promessa. Afora esses casos restritos, os direitos pessoais não são registráveis, porquanto o registro se destina em princípio exclusivamente a proclamar os direitos reais. Os direitos pessoais, ainda que consistam em obrigações que se dirijam à constituição, transmissão ou extinção de um direito real, ficam excluídos do registro, que, dessa maneira, conserva a pureza da sua matéria.” CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4.ed. ver. e atual. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 2001, p. 236-237.

⁵³⁴ Utiliza-se o termo para descrever “uma espécie de terceiro, ou seja, de alguém estranho e imparcial em relação às partes de um negócio ou ajuste, que atua como ‘guardião do direito’. A intervenção do *gatekeeper*, especialmente quando obrigatória, reforça a definição e realização *ex ante* dos direitos de propriedade. O *gatekeeper* atua como filtro seletivo do ingresso de informações críveis e processáveis pelo sistema jurídico.” CAMPILONGO, Celso Fernandes. **Função social do notariado**: eficiência, confiança e imparcialidade. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 70.

⁵³⁵ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário**: Teoria e Prática. Vol. I. Curitiba: Juruá Ed., 2018, p. 93.

⁵³⁶ No tópico seguinte serão tratados de forma pormenorizada todos os princípios vigentes no sistema registral brasileiro.

no registro. Porém, sem a permissão de acesso irrestrito de qualquer obrigação de cunho pessoal, pois não é essa a finalidade do registro imobiliário⁵³⁷. Ainda que se pretenda concentrar na matrícula do imóvel todas as informações para ampla publicidade e proteção dos terceiros de boa-fé, subsistem alguns requisitos de acesso conforme estabelecido no art. 54 da Lei 13.097/2015, cujo tema será tratado em ponto específico no próximo capítulo.

É pertinente referir-se que há estreita relação entre as disposições da LRP e o texto do vigente Código Civil brasileiro, Lei 10.406 de 10 janeiro de 2002, porquanto, o novo texto manteve o sistema de aquisição e transmissão de direitos reais criado pelo anterior código (de 1916) e consolidou o caráter constitutivo do registro no

⁵³⁷ Nesse sentido está se firmando a orientação jurisprudencial como se vê nas seguintes decisões: a) RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 70082775743 (Nº CNJ: 0249483-44.2019.8.21.7000)**. APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. PEDIDO DE AVERBAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL DE CONTEÚDO DE NATUREZA PESSOAL. IMPOSSIBILIDADE. Embora o rol previsto no artigo 167, II, da Lei de Registro de Imóveis, relativamente aos atos passíveis de averbar, não seja taxativo, limita-se às repercussões havidas sobre a coisa. No caso em exame, o conteúdo da cláusula quarta do contrato particular que se pretende averbar, o qual se refere a percentual a ser pago para a requerente em caso de alienação do bem, não guarda relação com a situação do imóvel, tendo natureza eminentemente pessoal em benefício de uma das partes, motivo pelo qual não há como ser acolhido o pedido de averbação formulado pela empresa apelante. Sentença de procedência da dúvida mantida. Negaram provimento à apelação. UNÂNIME. 20ª Câmara Cível. Comarca de São Leopoldo. Apelante: Haus Incorporações e Representações Ltda. Apelado: Edite Amaral. Relatora: Des.ª Walda Maria Melo Pierro, 28 de janeiro de 2020. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/novo/busca/?return=proc&client=wp_index. Acesso em 01 set. 2021.

b) BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. **Apelação Cível nº 0724765-16.2019.8.07.0015**. APELAÇÃO CÍVEL. DÚVIDA REGISTRÁRIA. MATRÍCULA DE IMÓVEL. REGISTRO E AVERBAÇÃO DE CERTIDÃO DE OBJETO E PÉ. AÇÃO DE NATUREZA PESSOAL. INEXISTÊNCIA DE DECISÃO COM EFEITOS SOBRE O IMÓVEL. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

- A teor da Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/1973), “no Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos o registro das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis” (art. 167, I, 21, da LRP) e “a averbação das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados” (art. 167, II, 12, da LRP).

- A certidão de objeto e pé levada a fôlio real refere-se à ação de natureza estritamente pessoal, na qual se tratou da cobrança por dívida de alugueres vencidos e em relação a imóvel diverso. Portanto, não é possível seu registro, uma vez que não se vislumbra qualquer das hipóteses previstas no art. 167, incisos I e II da LRP.

- Não há falar em averbação premonitória, tendo em vista a inexistência de qualquer decisão ou determinação expressa nesse sentido.

- Embora a averbação não obedeça, necessariamente um rol legal taxativo, é preciso atentar-se que o Registro de Imóveis não consiste em mero arquivo de documentos ou simples repositório de negócios ou fatos ocorridos, de modo que somente devem ingressar os atos e fatos jurídicos conformes o direito, sob pena de vulnerar a confiabilidade e a própria finalidade do sistema registral.

- APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA. Apelante: LCC Empreendimentos e Construção Ltda. Apelado: 4º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal. Relator: Des. Luís Gustavo B. de Oliveira, 05 de agosto de 2021. Disponível em: <https://pje2i.tjdft.jus.br/consultapublica/ConsultaPublica/DetalheProcessoConsultaPublica/documentoSemLoginHTML.seam?ca=31adffdad591f3946cceed55a014558b7ced3b7aebb62a3f3967145569ae8692063edfbf7753665981e63bcc0651b106d9ef5a4458d9896&idProcessoDoc=27982350>. Acesso em: 01 set. 2021.

Ofício Imobiliário. As disposições constantes do capítulo dos direitos Reais e, em especial, a Seção II relativa à “aquisição pelo registro do título” conferem a estabilidade necessária para se alcançar a segurança jurídica no tráfico imobiliário. Mediante a atualização do antigo art. 859, o atual artigo 1.245⁵³⁸ consagra o princípio da presunção ou legitimação registral para permitir que o titular registral apresente apenas a certidão expedida pelo Registro de Imóveis para provar sua condição, sem a necessidade da produção de outras provas.

O sistema imobiliário brasileiro, inspirado no sistema germânico, mantém a exigência de duplo requisito (título e modo) para a transmissão derivada da propriedade⁵³⁹. O título pode ser uma escritura pública, um instrumento particular, um título administrativo ou um documento judicial hábil à transmissão, o qual enquanto não levado a registro, produz efeitos obrigacionais. O modo é o registro no álbum imobiliário, o que confere segurança jurídica aos adquirentes por determinação legal⁵⁴⁰, esse registro não corresponde ao mero arquivamento do documento, o título é submetido à qualificação feita pelo registrador, um profissional do direito que aplicará uma espécie de filtro de legalidade ao negócio, estando tudo em conformidade, praticará o ato de registro para a constituição do direito que será lançado na matrícula do imóvel, publicizando a operação e conferindo a proteção *erga omnes* de seu direito.

Essa característica do sistema brasileiro, que exige título mais modo representado pelo registro do título, para a constituição do direito e transferência da propriedade é o que o diferencia dos sistemas espanhol e português os quais são constitutivos apenas para o direito real de hipoteca e não para a transmissão da propriedade.

O conteúdo geral das incumbências atribuídas ao registrador está disposto no artigo 172 da LRP, especificando que no registro de imóveis serão feitos o registro e

⁵³⁸ Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. § 1 - Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. § 2 - 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. BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em 10 maio 2021.

⁵³⁹ O artigo 1.227 do CC ressalta o caráter constitutivo, com expressa ressalva quanto às demais formas de aquisição de propriedade, usucapião e sucessão hereditária, nas quais o registro é declaratório.

⁵⁴⁰ Artigo 1º da Lei 6.015/73. BRASIL. Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 9 maio 2019.

a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, tanto *inter vivos* quanto *mortis causa*, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

O Brasil, assim como diversos outros países do mundo, optou pelo sistema de Registro de Direitos que é a modalidade “que cumpre em maior medida e de um modo mais eficiente a sua função”⁵⁴¹. Possui na sua essência a qualificação registral, na qual um profissional do direito, que presta um concurso público para assumir a delegação e que é fiscalizado pelo Poder Judiciário, faz a análise da legalidade do título e de sua compatibilidade com o conteúdo do registro. Nessa qualificação prévia⁵⁴² ocorre a depuração dos direitos reais inscritos, registrando-se apenas o que está em conformidade com o Direito, para que em seguida se dê a devida publicidade, aumentando o nível de segurança jurídica nas transações imobiliárias.

O sistema registral brasileiro passou por modificações legislativas que lhe permitiram grande evolução no último século, com a gradual incorporação de princípios registrais da mais alta qualidade como o da especialidade, qualificação, continuidade e, recentemente, a fé pública registral⁵⁴³, de tal forma que a publicidade registral no Brasil vem ganhando relevância como meio de proteção ao crédito e ao tráfico imobiliário assim como para a proteção dos adquirentes que se tornam proprietários de um bem imóvel com o registro.

No próximo capítulo serão examinados os princípios registrais que conferem eficácia ao sistema registral brasileiro.

⁵⁴¹ ENCONTRO IBERO-AMERICANO DE DIREITO REGISTRAL. **Declaração de la Antigua**, 2003, Guatemala: Agência Espanhola de Cooperação Internacional e Colégio de Registradores da Propriedade e Mercantis da Espanha. In: **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 28, n.58, p. 371-378, jan./jun. 2005.

⁵⁴² “Esta qualificação nada mais é do que sujeitar o título ao filtro da Lei. O sistema de registro de direitos, pautado na legalidade, autoriza a recepção dos títulos que preenchem os requisitos legais e satisfazem as condições para gerar o direito esperado, evitando a realização de atos sujeitos a anulação, porque estes atos têm o potencial de gerar danos estruturais à cadeia dominial, comprometendo a credibilidade do sistema”. PAIVA, João Pedro Lamana, In: OLIVEIRA, Rosângela. Registro de Direitos X Registro de Documentos: a teoria imobiliária mundial. **Revista Cartórios com Você**, São Paulo, Ano 3, n. 14, p.66-78, ago./out. 2018, p.68.

⁵⁴³ Sobre o princípio da Fé Pública Registral, presente na Alemanha e na Espanha, defende-se, acompanhado vários doutrinadores, que com a entrada em vigor da Lei 13.097/2015, foi dado o passo legislativo necessário para confirmação de que nosso sistema oferece o mais elevado grau de segurança jurídica ao mercado imobiliário, protegendo o terceiro de boa-fé que confiou na informação publicada pelo Registro Imobiliário.

4 EFICÁCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

Em obra sobre Direito Imobiliário Registral, Montes⁵⁴⁴ reitera que o desígnio de um sistema de registro da propriedade é proporcionar: a) publicidade dos direitos reais sobre imóveis; b) a segurança do tráfico imobiliário; e, c) fomento ao crédito. De maneira que a propriedade amparada sob o regime de registro imobiliário esteja assegurada, protegida e garantida.

Sob outra perspectiva, Diniz⁵⁴⁵ afirma que o registro imobiliário tem sua finalidade tripartida desempenhando sua função para outorgar *autenticidade*, *segurança* e *eficácia* aos assentos registrais. Produz autenticidade porque cria presunção de veracidade. É uma instituição voltada à segurança jurídica estática (pela garantia da titularidade da propriedade e demais direitos reais) e à segurança jurídica dinâmica por proporcionar condições de fomento do tráfico imobiliário e do crédito predial. Além disso, apresenta eficácia constitutiva e de efeitos *erga omnes*.

Destacando o importante papel na prevenção de litígios, Mónica Jardim afirma que “a actividade registal gera segurança jurídica preventiva, garante a justiça, assegura a liberdade, conseqüentemente, evita demandas judiciais e propende para a paz social”⁵⁴⁶.

Lastreadas nas peculiaridades do sistema registral brasileiro descritas no capítulo anterior é possível afirmar que o nosso sistema registral atinge o nível de eficácia esperado. Pela breve análise de direito comparado verificou-se que o sistema de registro de direitos adotado em nosso país atende às expectativas do mercado.

Em reforço a essa constatação é adequado trazer à baila a apreciação crítica relativa ao registro de propriedades e o desenvolvimento do mercado de crédito imobiliário desenvolvida por Fernando P. Méndez González⁵⁴⁷. Para o autor espanhol, os sistemas registrais desempenham funções essenciais na economia de

⁵⁴⁴ MONTES, Angel Cristóbal. **Direito imobiliário registral**. Tradução de Francisco Tost. Porto Alegre: IRIB e Sérgio Antônio Fabris Ed., 2005, p. 177-184.

⁵⁴⁵ DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registros de Imóveis**. 4.ed. rev., aum. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406/2002). São Paulo: Saraiva, 2003, p.23-24.

⁵⁴⁶ JARDIM, Mónica. **Da Revisão das Carreiras de Conservador e de Oficial dos Registos: Tomada de Posição**. [Parecer, 2013]. P. 5. Disponível em: https://ascr.pt/system/jobs/documents/000/000/007/original/REVIS%C3%83O_CARREIRA.PARECER_Prof_Monica_Jardim_-_FDUCoimbra.pdf?1487245614. Acesso em: 29 ago. 2021.

⁵⁴⁷ GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. Registro de la propiedad y desarrollo de los mercados de crédito hipotecario. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 39, n. 81, p. 525-565, jul./dez. 2016, p. 525.

mercado, não somente em relação ao desenvolvimento dos mercados de crédito, em especial hipotecário⁵⁴⁸, mas também, com relação ao funcionamento eficiente do sistema econômico em si. Um sistema registral eficiente constitui-se de importante fomento ao crédito, posto que converte os bens imóveis em ativos econômicos, capacitados a garantir o crédito alavancando a economia. Para tanto, devem estar presentes duas condições: que a propriedade sobre os imóveis seja segura e de fácil transmissibilidade.

Como vimos, o sistema pátrio é um sistema de registro de direitos, portanto, quando alguém interessado na aquisição de um imóvel ou que pretende receber um bem em garantia para concessão de um crédito, basta solicitar um certidão no registro de imóveis da circunscrição imobiliária a que pertence o imóvel e o registrador expedirá uma certificação clara sobre quem é o titular do direito de propriedade e se recai algum gravame sobre o referido direito. Diferentemente, no sistema de registro de documentos (*deeds system* ou *recording system*) são necessárias uma série de diligências para descobrir quem é o titular de direitos sobre um imóvel, dessa forma, devido à incerteza gerada pelo sistema é imperiosa ainda a contratação de um seguro privado (*title insurance*) para prevenir eventuais prejuízos futuros em caso de perda do imóvel.

Sendo assim, constata-se que o cerne da diferença entre os sistemas está na informação confiável fornecida pelo sistema registral. Para González⁵⁴⁹, a função central dos sistemas registrais consiste em contribuir para diminuir e até eliminar as assimetrias informativas referentes aos atributos jurídicos dos imóveis objeto de negociação. Portanto, o cumprimento eficaz dessa função está relacionado com a melhor qualidade da informação fornecida, de modo que ela seja aceita, tanto por seus atributos legais como por sua reputação, como também seja inquestionável na órbita contratual e judicial.


⁵⁴⁸ Há de se fazer um comentário elucidativo, na Espanha o mercado imobiliário efetivamente funciona com base na garantia hipotecária, diferentemente, do Brasil onde o instituto está praticamente em desuso, tendo sido substituído pela alienação fiduciária de bem imóvel instituída pela Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997. Tal fato advém da tamanha dificuldade enfrentada pelos credores ao executarem seus créditos e retomarem o capital garantido pelas hipotecas em caso de inadimplência, a falta de liquidez gerada pela morosidade processual e intermináveis recursos chegou ao ponto de ser necessária a renovação do mercado imobiliário com criação de outro instituto mais diligente no momento da restituição do capital emprestado na hipótese de incumprimento.

⁵⁴⁹ GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. Registro de la propiedad y desarrollo de los mercados de crédito hipotecario. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 39, n. 81, p. 525-565, jul./dez. 2016, p. 533.


Observa-se a seguir a comparação esquematizada relativa às principais distinções entre os dois sistemas:

Figura 2 – Quadro comparativo dos Sistemas Registrais

	REGISTRO DE DOCUMENTOS	REGISTRO DE DIREITOS
EFEITOS	Inoponibilidade dos títulos não depositados	Inoponibilidade dos títulos não depositados Garantia do publicado
VANTAGENS	Fácil organização Baixo custo Celeridade	Redução da incerteza Redução dos custos das transações Redução das assimetrias informativas
DESVANTAGENS	Sem controle prévio da legalidade Segurança jurídica insuficiente Mecanismos adicionais de garantia	Custo do registro Prazo do procedimento Rigor procedimental



Insegurança Jurídica



Segurança Jurídica

Fonte: Tradução do original em espanhol por Fernando P. Méndez González⁵⁵⁰

O autor defende a adoção do sistema de registro de direitos não apenas por ser utilizado na maioria dos países da Europa⁵⁵¹, mas também porque é mais eficiente. Uma vez que, esse sistema de registro é dotado de fé pública registral, a qual desempenha uma dupla função em relação ao adquirente que confia na informação: a publicidade e a garantia do que é publicado pelo registro.

Para que essa garantia seja possível é necessário dotar o sistema de um rigoroso e confiável controle de legalidade dos direitos que se pretenda inscrever no registro. O pressuposto para que essa tarefa seja alcançada com êxito está diretamente relacionada com a amplitude da função qualificadora do Registrador

⁵⁵⁰ GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. Registro de la propiedad y desarrollo de los mercados de crédito hipotecario. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 39, n. 81, p. 525-565, jul./dez. 2016, p. 539.

⁵⁵¹ Assim como o Brasil, adotam o sistema de registro de direitos: Alemanha, Áustria, Polônia, Dinamarca, Espanha, Finlândia, Grécia, Hungria, Irlanda, Letônia, Portugal, República Checa, Reino Unido (Inglaterra, Gales, Escócia e Irlanda do Norte) e Suécia. Por outro lado, utilizam o sistema de registro de documentos: Bélgica, França, Holanda, Itália, Luxemburgo e os Estados Unidos da América. GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. Registro de la propiedad y desarrollo de los mercados de crédito hipotecario. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 39, n. 81, p. 525-565, jul./dez. 2016, p. 540.

responsável pelo ato o qual impedirá o ingresso dos títulos que não atendam aos requisitos de validade e conformidade com os assentos registrais.

Por intermédio dessa função qualificadora o registrador, um profissional do direito, fará a “depuração” dos atos apresentados para registro com o auxílio do instrumental teórico que lhe é posto pelo sistema registral, ou seja, a verificação de conformidade com os princípios registrais, “assegurando que o registro não seja um mero arquivo, mas o crivo por onde passam os atos que o ordenamento jurídico consente”.⁵⁵²

Em contrapartida, observa-se que nos países que adotam um sistema de registro imobiliário produtor de fortes efeitos jurídicos, “o mercado não tem gerado mecanismos alternativos ou complementares de segurança simplesmente porque não os necessita.”⁵⁵³

Para Sastre, a eficácia dos assentos vem determinada pelo jogo dos princípios registrais, em especial, pelos denominados *legitimação* e *fé pública registral*⁵⁵⁴. Por conta da importância dos princípios registrais na realização das finalidades até então comentadas, o próximo item abordará mais detalhadamente os princípios adotados pelo sistema registral brasileiro.

4.1 SISTEMA DE PRINCÍPIOS REGISTRAIS

Na busca pelo significado do termo *princípio* pode-se dissecar a morfologia da palavra como fez Dip⁵⁵⁵ que expõe “no latim *principium*, *principii* designa ‘origem’, ‘começo’, mas também aponta para ‘superioridade’”, aponta ainda que, levando-se

⁵⁵² JARDIM, Mónica. **Da Revisão das Carreiras de Conservador e de Oficial dos Registos:** Tomada de Posição. [Parecer, 2013]. p. 13. Disponível em: https://ascr.pt/system/jobs/documents/000/000/007/original/REVIS%C3%83O_CARREIRA.PARECER_Prof_Monica_Jardim_-_FDUCoimbra.pdf?1487245614. Acesso em: 29 ago. 2021.

⁵⁵³ GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. Registro de la propiedad y desarrollo de los mercados de crédito hipotecario. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 39, n. 81, p. 525-565, jul./dez. 2016, p. 542.

⁵⁵⁴ Informação colhida na exposição de Núria Raga Sastre, intitulada “Registros de Documentos y Registros de Derechos, el Registro de Derechos como instrumentos de *enforcement* de la legalidad privada u de la legalidad pública en el ámbito Inmobiliario” no Curso Anual de Derecho Registral Iberoamericano – XVIII CADRI, ocorrido em Madrid, Espanha, promovido por Registradores de España, Universidad Autónoma de Madrid e Fundación CEDDET, Cooperación Española de 01 a 20 out. 2018.

⁵⁵⁵ DIP, Ricardo Henry Marques. Nótulas de Introdução ao estudo dos princípios registral-imobiliários (ou hipotecários). **Boletim Eletrônico:** Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, São Paulo, BE 1369, 19 out. 2004.

em conta “o nome plural *principia* (gen. *principiorum*), a língua latina oferece, entre outros significados, os de ‘fundamentos’ e ‘regras morais’”. De outra parte, pode-se perquirir suas origens no idioma grego no qual de forma semelhante: *princípio* é “origem”, mas também significa fundamento, império e norma.

No âmbito jurídico o tema dos princípios divide opiniões, e a pergunta: *o que são princípios jurídicos?* É tema complexo apresentando variadas respostas, que apesar do encantamento pelo tema, não se ajusta ao objeto desta pesquisa aprofundar a discussão. Todavia, acomoda-se ao propósito, trazer à baila alguns preceitos relevantes. A juridicidade dos princípios passou por distintas fases conforme o período histórico, o jusnaturalismo, o positivismo e o pós-positivismo. O atual estágio da teoria dos princípios desenvolveu-se de uma perspectiva crítica ao positivismo (que concebe o direito como conjunto de regras), marcado pelas novas constituições promulgadas na segunda metade do século XX, acentuando a hegemonia axiológica dos princípios, “convertidos em pedestal normativo sobre o qual assenta todo o edifício jurídico dos novos sistemas constitucionais.”⁵⁵⁶

Dentre as correntes principiologicamente-jurídicas ganham destaque as formulações de Ronald Dworkin⁵⁵⁷ e de Robert Alexy⁵⁵⁸ sendo necessária a distinção entre dois modelos de sistema jurídico para a compreensão de tais concepções. De um lado, um sistema aberto, que segue o protótipo do direito inglês e anglo-americano (*common law*) no qual os princípios são critérios pragmáticos que renunciam a uma conexão dedutiva, manifestando-se na retórica argumentativa; por outro, um sistema

⁵⁵⁶ BONAVIDES, Paulo. **Curso de Direito Constitucional**. 34.ed atual. São Paulo: Malheiros, 2019, p. 269.

⁵⁵⁷ Dworkin argumenta que além do conjunto de regras válidas, integram o direito os princípios os quais, diferentemente das regras, são normas que não determinam uma consequência jurídica precisa diante de uma circunstância, sua operacionalidade lógica gira em torno de expressar considerações de justiça, equidade ou outras dimensões de moralidade. De tal modo que os princípios possuem uma dimensão que as regras não possuem – a dimensão de peso ou importância – eles consistem em “razões” que “guiam” e devem ser considerados por ocasião das decisões jurídicas. DWORKIN, Ronald. **Taking Rights Seriously**. Tradução de Nelson Boeira. São Paulo: Martins Fontes, 2002.

⁵⁵⁸ Para Alexy a dogmática jurídica é uma “disciplina pluridimensional” que mescla três atividades: 1) a descrição do direito vigente; 2) sua análise sistemática e conceitual; 3) a elaboração de propostas para a solução de casos jurídico-problemáticos. Tais atividades estão correlacionadas a três dimensões com diferentes modos de proceder, das quais destaca-se a dimensão analítico-lógica que “inclui tanto a análise dos conceitos jurídicos como também a investigação das relações entre as diferentes normas e princípios”. O autor aponta o procedimento de ponderação como solução para os conflitos entre princípios que são considerados *deveres de otimização* aplicáveis em vários graus e segundo as possibilidades normativas e fáticas. ALEXY, Robert. **Teoria da Argumentação Jurídica: A Teoria do Discurso Racional como Teoria da Fundamentação Jurídica**. Tradução de Zilda Hutchinson Schild Silva. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p.240-241.

fechado, evidenciado no modelo jurídico da excessiva codificação (*civil law*), os princípios terão características axiomático-dedutivistas.⁵⁵⁹

É na segunda categoria que está inserido o nosso sistema jurídico, caracterizado pela sistematização do modelo romano-germânico (*civil law*). Na qual tradicionalmente, os princípios gerais do Direito “são articulados teoricamente com a função de solucionar os problemas gerados pela insuficiência do modelo exegético-conceitual” convertendo-se em “pautas orientadoras da normação jurídica”⁵⁶⁰.

Na perspectiva de Lorenzetti⁵⁶¹ “tanto os princípios como as regras se referem ao âmbito do *dever-ser* e, portanto, são normas”. Os princípios são enunciados deontológicos caracterizados por maior generalidade do que as regras, dado que estabelecem comandos, proibições e permissões. No que diz respeito à origem: as regras são criadas enquanto os princípios desenvolvidos. Em relação à ideia de Direito, o princípio ordena algo a ser realizado na maior medida possível, dentro das possibilidades jurídicas existentes, por isso, são comandos de otimização.

Ao examinar-se a questão relativa à necessidade de coerência do ordenamento jurídico, visto como um sistema, constata-se que as normas que o constituem não estão isoladas, mas integram um sistema, estão conectadas por certos princípios que fazem o acoplamento de modo a constituir um conjunto sistemático.⁵⁶² Portanto, as normas que constituem um ordenamento jurídico fazem parte de um sistema, no qual os princípios atuam como vínculos.

Os princípios gerais, alçados ao texto constitucional, tornam-se fonte primária da normatividade, corporificando os valores supremos relativos aos direitos e garantias de uma sociedade constitucional. Assim, os princípios se convertem em referência ou critério para determinar os conteúdos constitucionais em sua dimensão normativa.⁵⁶³

Para Ávila os princípios “estabelecem um estado ideal de coisas a ser atingido (*state of affairs, Idealzustand*)”, possuindo um “caráter deôntico-teleológico”,

⁵⁵⁹ STRECK, Lenio Luiz. **Dicionário de Hermenêutica**: Quarenta temas fundamentais do Direito à luz da Crítica Hermenêutica do Direito. Belo Horizonte: Letramento, 2016, p. 241.

⁵⁶⁰ LARENZ citado por: STRECK, Lenio Luiz. **Dicionário de Hermenêutica**: Quarenta temas fundamentais do Direito à luz da Crítica Hermenêutica do Direito. Belo Horizonte: Letramento, 2016, p. 240.

⁵⁶¹ LORENZETTI, Ricardo Luis. **Fundamentos do Direito Privado**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1998, p. 286-287.

⁵⁶² BOBBIO, Norberto. **Teoria geral do direito**. Tradução de Denise Agostinetti. Revisão da tradução de Silvana Cobucci Leite. São Paulo: Martins Fontes, 2007, p. 235.

⁵⁶³ BONAVIDES, Paulo. **Curso de Direito Constitucional**. 34.ed atual. São Paulo: Malheiros, 2019, p. 289.

que se diz *deôntico* porque definem razões para a existência de obrigações, permissões ou proibições; e *teleológico* porque ditas obrigações, permissões e proibições “decorrem dos efeitos advindos de determinados comportamentos que preservam ou promovem determinado estado de coisas”.⁵⁶⁴

Os princípios jurídicos envolvem *um fim* relativo ao estado das coisas e os *meios* consistentes nas condutas necessárias à sua consumação. Desse modo, os princípios jurídicos “são aquelas normas que estabelecem um estado ideal das coisas para cuja realização é necessária a adoção de comportamentos que provocam efeitos que contribuem para a sua promoção”. Isto posto, endossar que a expressão “para, então é preciso” simboliza o modelo contido no princípio.⁵⁶⁵

Devido a uma distinção estrutural, não é possível um paralelismo com os elementos presentes nas regras, visto que essas são formadas por uma hipótese (descrição de um fato) e de uma consequência (determinação de uma relação jurídica), em contrapartida, o conteúdo de um princípio é composto dos meios para se atingir o resultado que ele determina alcançar.⁵⁶⁶

No que se refere aos princípios registrais, deve-se destacar que eles são os alicerces que estruturam o sistema registral de uma nação, como vimos no estudo do direito comparado, o que diferencia os sistemas registrais nos países examinados está diretamente relacionado com os princípios registrais que foram adotados.

Adotando-se uma perspectiva sociológica, é possível estabelecer uma correspondência com as ideias de Luhmann a respeito do sistema jurídico e a importância dos procedimentos. Febbrajo⁵⁶⁷ explica que o sistema jurídico “reflete, em suas estruturas normativas, a necessidade fundamental de certeza, que é essencial para o sistema”. Em complemento, cabe mencionar a importância dos “procedimentos” acentuada por Luhmann como “mecanismos utilizados pelos sistemas sociais e, em particular, jurídicos, a fim de manter a coesão e a legitimação da sua regulação”⁵⁶⁸.

⁵⁶⁴ ÁVILA, Humberto. **Teoria dos Princípios**: da definição à aplicação dos princípios jurídicos. 6.ed. rev. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2006, p. 95.

⁵⁶⁵ ÁVILA, Humberto. **Segurança Jurídica**: entre permanência, mudança e realização no Direito Tributário. 2.ed. São Paulo, SP: Malheiros Editores, 2012, p. 119.

⁵⁶⁶ ÁVILA, Humberto. **Segurança Jurídica**: entre permanência, mudança e realização no Direito Tributário. 2.ed. São Paulo, SP: Malheiros Editores, 2012, p. 120.

⁵⁶⁷ FEBBRAJO, Alberto. **Sociologia do Constitucionalismo**: Constituição e Teoria dos Sistemas. Tradução de Sandra Regina Martini. Curitiba: Juruá, 2016, p. 60.

⁵⁶⁸ FEBBRAJO, Alberto. **Sociologia do Constitucionalismo**: Constituição e Teoria dos Sistemas. Tradução de Sandra Regina Martini. Curitiba: Juruá, 2016, p. 63.

Dessa forma, os procedimentos são “vistos como subsistemas que compreendem uma série de atos estruturados por um conjunto complexo de operações convergentes de autodeterminação”⁵⁶⁹ o que define exatamente o papel dos princípios num sistema registral. Portanto, pode-se cogitar que os princípios registrais de um sistema se equiparam aos procedimentos adotados naquele determinado sistema jurídico para a manutenção da coesão sistêmica de suas estruturas.

Tendo em conta que o elemento nuclear de um princípio está no aspecto finalístico, quer dizer, na estipulação do fim a ser alcançado. Pretende-se, nesse trabalho, abordar os princípios registrais numa perspectiva diversa da doutrina alinhada com a dogmática que simplesmente relaciona a lista dos princípios adotados no Brasil.

Propõe-se uma releitura do catálogo de princípios do sistema registral brasileiro sob o enfoque de que a aplicação dos princípios ao caso concreto deve sempre mirar na realização de um fim juridicamente relevante que é segurança jurídica da propriedade imobiliária. Para tanto, utilizando-se da ideias expostas por Humberto Ávila o qual argumenta que a Segurança Jurídica se encontra numa dimensão superior assumindo o papel de *sobreprincípio* em relação aos demais princípios.

Explica o autor que na relação mantida pelo princípio da segurança jurídica com o princípio do Estado de Direito, àquele fica num patamar de subprincípio em relação a esse. Resulta de uma interpretação dedutiva, que o princípio da segurança jurídica assuma uma posição de inferioridade analítica em relação ao princípio do Estado de Direito, pois, como subprincípio, concretiza definindo algo que de maneira ampla foi estabelecido pelo *sobreprincípio* do Estado de Direito.

Sob outra perspectiva é vista a relação do princípio da segurança jurídica que “assume uma posição de superioridade analítica” mantendo-se acima de ideais menos amplos (interpretação indutiva). Argumenta Ávila:

É o que ocorre na relação que o princípio da segurança jurídica mantém com os princípios da legalidade (como ideal de previsibilidade da atuação estatal), da irretroatividade (como ideal de regulação jurídica para casos futuros) e da proteção da confiança (como ideal de proteção de atos de disposição casualmente vinculados a atuações estatais anteriores). De fato,

⁵⁶⁹ FEBBRAJO, Alberto. **Sociologia do Constitucionalismo**: Constituição e Teoria dos Sistemas. Tradução de Sandra Regina Martini. Curitiba: Juruá, 2016, p. 63.

o princípio da segurança jurídica, como sobreprincípio, serve de parâmetro interpretativo para se redefinir aquilo que, de modo mais restrito, é estabelecido pelos seus subprincípios, ou de norma capaz de bloquear a aplicação de um subprincípio e, subsequentemente, de integrar o vácuo derivado do bloqueio.⁵⁷⁰

Nesse sentido, quando o princípio da segurança jurídica se relaciona com princípios que impõem a realização de ideais mais restritos, aparece em posição de sobreprincípio e acaba exercendo diferentes funções, no que respeita à eficácia, relativamente a esses ideais: *função interpretativa*, quando serve de parâmetro para interpretar os subprincípios; *função bloqueadora*, quando funciona com o propósito de impedir a aplicação concreta de um dos subprincípios que se revelam pontualmente incompatíveis com o estado de coisas mais amplo; *função integrativa*, quando serve de instrumento para preencher o vácuo decorrente do afastamento pontual de um subprincípio.⁵⁷¹

Tomando essas ideias como parâmetro, propõem-se a leitura dos princípios registraes que conformam o sistema registral como subprincípios do sobreprincípio da segurança jurídica. Para ilustrar a proposta, a pesquisadora apresenta o esquema abaixo que demonstra a posição ocupada pela segurança jurídica em relação aos demais princípios. Tal posição justifica-se devido ao fato de que a segurança jurídica das relações patrimoniais é o grande desígnio do sistema registral imobiliário. Assim como, em posição superior, encontra-se o sobreprincípio do Estado de Direito.

⁵⁷⁰ ÁVILA, Humberto. **Segurança Jurídica**: entre permanência, mudança e realização no Direito Tributário. 2.ed. São Paulo, SP: Malheiros Editores, 2012, p. 638.

⁵⁷¹ ÁVILA, Humberto. **Segurança Jurídica**: entre permanência, mudança e realização no Direito Tributário. 2.ed. São Paulo, SP: Malheiros Editores, 2012, p. 638.

Figura 3 – Esquema de hierarquia dos princípios



Esquema elaborado pela autora a partir das concepções de Humberto Ávila⁵⁷²

O esquema acima almeja ilustrar o papel do sobreprincípio da segurança jurídica que atua impondo um ideal mais amplo, por isso, exerce influência na interpretação e aplicação dos princípios mais restritos. Esse fenômeno acontece tanto no âmbito dos princípios constitucionalizados como também na esfera da aplicação dos princípios registrais. Em vista de sua superioridade analítica, a segurança jurídica é a finalidade última do sistema de registro imobiliário, devendo servir de parâmetro interpretativo para a aplicação dos princípios, contexto no qual atuará nas *funções interpretativa, bloqueadora ou integrativa*, conforme o caso.

A tese de Tercio Sampaio Ferraz Jr. traz outro olhar sobre o papel dos princípios. Defende o autor que a necessidade de coerência sistêmica demanda um processo de atualização interpretativa adequado o qual deve ser feito por meio de normas de calibração de caráter principiológico aberto, como a boa-fé, a segurança jurídica e a proteção da confiança. Isso é necessário para manutenção da conformidade do próprio sistema jurídico, sob pena de disfunção do conjunto de normas estruturais do ordenamento. Explica como se dá essa atualização interpretativa:

⁵⁷² ÁVILA, Humberto. **Segurança Jurídica**: entre permanência, mudança e realização no Direito Tributário. 2.ed. São Paulo, SP: Malheiros Editores, 2012, p. 638 e segs.

Em suma, os valores de dever-ser e de ser correspondem a regras de calibração ou de regulação (regras estruturais) do sistema. Pois bem, nossa hipótese é de que os ordenamentos ou sistemas normativos jurídicos são constituídos primariamente por normas (repertório do sistema) que guardam entre si relações de validade reguladas por regras de calibração (estrutura do sistema). Como sistema, eles atuam num meio ambiente, a vida social, que lhes impõe demandas (pede decisão de conflitos). Para esta atuação ou funcionamento, as normas têm de estar imunizadas contra a indiferença, o que ocorre pela constituição de séries hierárquicas de validade, que culminam em uma norma-origem. Quando, porém, uma série não dá conta das demandas, o sistema exige uma mudança em seu padrão de funcionamento, o que ocorre pela criação de nova norma-origem e, em consequência, de nova série hierárquica. O que regula esta criação e, portanto, a mudança de padrão, são suas regras de calibração. Graças a elas, o sistema muda de padrão, mas não se desintegra: continua funcionando. Esta mudança de padrão é dinâmica: o sistema vai de um padrão a outro, volta a um padrão anterior, adquire um novo, num processo de câmbios estruturais, cuja velocidade depende da flexibilidade de suas regras de calibração. Neste sentido, alguns sistemas são mais rígidos, outros o são menos.⁵⁷³

Efetivamente, os princípios ocupam posição de relevo no sistema jurídico, constituindo-se em critério de inteligência das normas que devem ser sistematicamente interpretadas. Da mesma forma, no sistema registral, os princípios, enquanto mandamentos nucleares, representam a estrutura que fornece as características intrínsecas e o arquétipo jurídico do sistema. Destaque-se ainda que, tendo como desígnio a segurança jurídica, deverá solucionar satisfatoriamente as situações de confronto entre segurança jurídica estática, que tutela o verdadeiro dono do imóvel, e a segurança jurídica dinâmica, que protege o tráfico imobiliário, ao resguardar os direitos do terceiro de boa-fé que, em transação onerosa, adquire o mesmo bem, de outro que não o *verus dominus*.

Assim, como se viu na parte dedicada ao direito comparado, o que, de fato, delinea conteúdo do sistema registral de um país, não se constitui apenas do conteúdo legal, mas, especialmente, o conjunto de princípios que vigoram em determinado sistema que o fundamentam e o estruturam.

Nesse sentido, Guerreiro⁵⁷⁴ afirma que “as regras básicas, caracterizadoras, estruturantes, tanto jurídicas como organizacionalmente, que um sistema de registro tem – e deverá ter – constituem *princípios de registro*”. Diferenciando-se, portanto, dos princípios gerais do direito, todavia, como já mencionado, estão submetidos aos sobreprincípios que lhes estão acima, como é o caso da Segurança Jurídica.

⁵⁷³ FERRAZ JUNIOR, Tércio Sampaio; CARRAZZA, Roque Antônio; NERY JUNIOR, Nelson. **Efeito *ex nunc* e as decisões do STJ**. 2.ed., Barueri, SP: Manole, 2009, p. 190-191.

⁵⁷⁴ GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira. **Temas de Registros e de Notariado**. Coimbra: Almedina, 2010, p. 26.

Define a Lei 6.015/73 que os serviços relativos aos Registros Públicos têm por finalidade conferir autenticidade, *segurança* e eficácia dos atos jurídicos⁵⁷⁵ apresentados para registro. O sistema registral imobiliário brasileiro é formado por normas (regras e princípios fundantes) que regulam a organização e o funcionamento das serventias, sem as quais não é possível a operabilidade do sistema.⁵⁷⁶

Na doutrina encontramos uma série de classificações com a utilização de critérios diversos, além da mutabilidade na própria enumeração dos princípios. Considerando que não é propósito da pesquisa aprofundar o conteúdo de cada um dos princípios já descritos por algum autor, mas sim, demonstrar a importância daqueles que formam os pilares estruturantes do nosso sistema, passa-se ao exame dos principais.

O *Princípio da Publicidade* relaciona-se com a própria definição de publicidade, a qual em sentido amplo diz respeito à atividade orientada a difundir e fazer notório um acontecimento. “Em sentido menos amplo, consiste na exteriorização ou divulgação de uma situação jurídica com o objetivo de originar sua cognoscibilidade geral”⁵⁷⁷. Na perspectiva técnico-jurídica “tornar cognoscível a todos determinadas situações jurídicas, para a tutela dos direitos e a segurança do tráfico”.

Para Canotilho^{578e579}, o homem necessita de segurança para conduzir e planejar de forma autônoma os atos de sua vida, por essa razão considera os princípios da *segurança jurídica* e da *proteção à confiança* como elementos constitutivos do Estado de Direito. E este por sua vez, “exige o conhecimento, por

⁵⁷⁵ Grifei. Artigo 1º da Lei 6.015/73 – Lei dos Registros Públicos e Artigo 1º da Lei 8.935/94.

⁵⁷⁶ Pertinente esclarecer que os princípios registrais estão longe de ser qualificados como resultantes de um “pamprincipiologismo em *terra brasilis*”, criados ao acaso para soluções pontuais, na forma definida por Streck. STRECK, Lenio Luiz. **Verdade e Consenso: Constituição, Hermenêutica e Teorias Discursivas da Possibilidade à necessidade de respostas corretas em Direito**. 6. ed. rev. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 554. No mesmo sentido, expressa-se Nalini: “Dessa mácula não se pode acusar o sóbrio conjunto de princípios do Direito Registral Brasileiro. Eles persistem como enunciações observadas por registradores e estudadas pelos cultores desse ramo jurídico, por um longo período na História dos registros. Já se consolidaram, são prestigiados e comumente invocados e não há risco de caracterização do ‘*grau-zero principiológico*’, a que Lenio Streck faz referência. Não foram inventados ad hoc para a resolução única de um caso concreto. Prevaecem como enunciações extraíveis de um sistema coerente e lógico.” NALINI, José Renato. Os Princípios do Direito Registral Brasileiro e seus Efeitos. In: GERRA, Alexandre; BENACCHIO, Marcelo (coord.). **Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Quartier Latin, 2011, p.1.083.

⁵⁷⁷ MONTES, Angel Cristóbal. **Direito imobiliário registral**. Tradução de Francisco Tost. Porto Alegre: IRIB e Sérgio Antônio Fabris Ed., 2005, p. 15-16.

⁵⁷⁸ CANOTILHO, J. J. Gomes. **Direito Constitucional e Teoria da Constituição**. 7ª ed. Coimbra: Almedina, 2003, p. 257.

⁵⁷⁹ CANOTILHO, J. J. Gomes. **Direito Constitucional e Teoria da Constituição**. 7ª ed. Coimbra: Almedina, 2003, p. 878.

parte dos cidadãos, dos actos normativos, e proíbe os actos normativos secretos contra os quais não se podem defender.” Tal conhecimento dos atos dá-se exatamente através da *publicidade*.

A publicidade é a própria essência dos Registros Públicos, com previsão expressa na Lei 8.935/94⁵⁸⁰ e na LRP⁵⁸¹, é garantido a toda e qualquer pessoa tomar conhecimento de tudo o que consta do acervo, mediante a expedição de uma certidão. Hoje, mediante os portais de acesso via rede mundial de computadores, as informações podem ser solicitadas diretamente aos escritórios que enviarão a certidão em meio digital, com assinatura eletrônica certificada, além da possibilidade da simples visualização das imagens das próprias matrículas, tais modernidades serão detalhadas no próximo capítulo que tratará dos desafios da era digital.

Logo, o instituto da publicidade confere cognoscibilidade da situação publicizada, tornando determinada situação acessível a toda a coletividade, por conseguinte, passível de ser conhecida.⁵⁸² Porém, isso não significa que produza ela o conhecimento real, acessá-la é incumbência do interessado a quem compete a efetiva busca do dado que necessite.

É de se observar também que, no ordenamento jurídico pátrio, a publicidade opera no plano da eficácia, pois, conta com efeito constitutivo, sem registro, não há direito real nas aquisições derivadas de atos entre vivos. Observa-se que a eficácia *erga omnes* não pode decorrer simplesmente da vontade das partes integrantes da

⁵⁸⁰ Art. 1º Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a *garantir a publicidade*, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos. Grifo nosso. BRASIL. **Lei 8935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm Acesso em: 11 maio 2021.

⁵⁸¹ Art. 17. Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido. BRASIL. **Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 9 maio 2021. Atualmente, este dispositivo está recebendo uma leitura adaptada à Lei 13.709, de 14 de agosto de 2018, Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), nos termos do art. 34 do Provimento n. 028/2021 da CGJ/RS, o qual dispõe sobre o tratamento e proteção de dados pessoais no âmbito dos serviços notariais e registrais, “para expedição de certidão ou informação restrita ao que constar nos atos protocolares, indicadores e índices pessoais, por terceiros, poderá ser exigido o fornecimento, por escrito, da identificação do solicitante e da finalidade da solicitação. §1º- Tratando-se de terceiro solicitante, a finalidade da solicitação será obrigatoriamente informada, para que seja demonstrado o interesse.” BRASIL. Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Provimento nº 028/2021**. Dispõe sobre o tratamento e proteção de dados pessoais no âmbito dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Rio Grande do Sul (Lei Federal nº 13.709/18). Porto Alegre: CGJ-RS, 2021. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/static/2021/07/Provimento_028-2021-CGJ.pdf. Acesso em 01 out. 2021.

⁵⁸² BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis**: eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 80.

relação jurídica, para que determinando direito (real ou obrigacional) possa ser oponível *erga omnes*, forçosamente, deverá ser publicizado para que atinja tal propósito. Sem a publicidade, não há como o direito ultrapassar os limites da eficácia *inter partes*. Desta forma, a finalidade da publicidade jurídica é a produção de eficácia jurídica.⁵⁸³

O *Princípio da Prioridade* deriva do aforismo *prior in tempore, potior in jure*, quer dizer que “num concurso de direitos reais sobre um imóvel, estes não ocupam todos o mesmo posto, mas se graduam ou classificam por uma relação de precedência fundada na ordem cronológica de seu aparecimento.”⁵⁸⁴ No direito imobiliário registral a prioridade ou prevalência é determinada pela data de ingresso no registro de imóveis, independentemente da data da lavratura do ato.

Em termos práticos, quando forem protocolados dois títulos de venda do mesmo imóvel, portanto, contraditórios, será registrado aquele que recebeu o número de ordem mais baixo no livro de protocolo. Desse modo, é a prenotação que marcará o início dos efeitos *erga omnes* do ato registral, em consonância com o que determina o artigo 1.246 do Código Civil “O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.”

O sistema registral brasileiro acolheu expressamente o princípio da prioridade consubstanciado também nas prescrições dos artigos 190, 191 e 192 da LRP.

O *Princípio de Instância*⁵⁸⁵ ou *reserva de iniciativa* vem consagrado expressamente na LRP⁵⁸⁶ e revela basicamente que o ato registral depende da iniciativa do interessado, visto que o registrador não age de ofício, à exceção de hipóteses legalmente previstas⁵⁸⁷.

O princípio da instância “garante ao titular do domínio a permanência dos registros até que ele próprio peça ou requeira a sua alteração ou ajuste.”⁵⁸⁸ Está

⁵⁸³ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis**: eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 86-87.

⁵⁸⁴ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 181.

⁵⁸⁵ Do latim *instantia*, de *instare* (aplicar-se a, pedir repetidamente), no sentido literal quer exprimir o fato de se pedir ou solicitar, com insistência, alguma coisa. SILVA, De Plácido e. **Vocabulário Jurídico**. Atualização de Nagib Slaibi Filho e Priscila Pereira Vasques Gomes. 32.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

⁵⁸⁶ Art. 13. Salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados: I - por ordem judicial; II - a requerimento verbal ou escrito dos interessados; III - a requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar.

⁵⁸⁷ Averbações de alteração de nome de ruas (art. 167, inc. II, n. 13), nos casos de retificação de algum dado constante de registro (hipóteses do art. 213, inc. I), na transposição de ônus por ocasião de abertura de nova matrícula em que a origem estava onerada (art. 230).

⁵⁸⁸ SALLES, Venício. **Direito Registral Imobiliário**. 2.ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2007, p.11.

relacionado com proteção outorgada pela segurança jurídica estática que assegura a estabilidade do domínio, com a manutenção da titularidade de um direito, que somente poderá ser alterado, complementado ou aperfeiçoado em atendimento a pedido de quem detenha interesse jurídico para tal. Isso quer dizer que além do titular, aqueles que demonstrarem interesse como por exemplo os sucessores poderão tomar as providências necessárias para realizar o inventário ou, em decorrência de ordem judicial, serão praticados atos pelo registrador.

O *Princípio da Especialidade* está relacionado com a segurança jurídica conferida pelo sistema na medida em que exige a perfeita identificação tanto do objeto do registro como dos titulares dos direitos envolvidos, dessa forma, envolve uma dimensão objetiva e outra subjetiva.

No âmbito subjetivo, os títulos apresentados a registro devem conter a qualificação completa das partes envolvidas: “o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como: a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no CPF ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação; b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no CNPJ.⁵⁸⁹ Em 2017, o Conselho Nacional de Justiça editou o Provimento nº 61 incluindo mais dados necessários à completa qualificação das partes, para introduzir a necessidade de declarar além do estado civil, se mantém ou não união estável. Importa destacar-se que no quesito estado civil da pessoa física, deve-se especificar, quando casado, o regime de bens e a data do casamento, caso tenha sido adotado regime diverso do legal vigente à data do enlace, deverá ser apresentada para registro no Livro 3 Registro Auxiliar a respectiva escritura pública de pacto antenupcial.

Conforme disposição constante da Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul, a perfeita identificação e qualificação das pessoas nomeadas nos títulos levados a registro deverá ser apurada, especialmente no momento da aquisição do direito real, para viabilizar o exame da disponibilidade num momento futuro.⁵⁹⁰

⁵⁸⁹ Art. 176, § 1º, inc. II, n.3, da Lei 6.015/73.

⁵⁹⁰ Art. 416, inc. IX da CNNR. BRASIL. Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Consolidação Normativa Notarial e Registral**: instituída pelo Provimento n. 001/2020 atualizada até o Prov. n. 029/21. Porto Alegre: CGJ-RS, 2020. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/static/2021/08/Consolidacao_Normativa_Notarial_Registral_2021_TEXTO_INT_EGRAL.pdf Acesso em: 13 ago. 2021

O aspecto objetivo diz respeito aos “dados geográficos que se exigem para individualizar, isto é, para determinar o espaço terrestre por ele ocupado”⁵⁹¹ de maneira que permita sua individualização em relação aos demais, tornando-o “inconfundível com outro qualquer”⁵⁹². A LRP determina que a descrição do imóvel a ser matriculado deve conter a identificação do imóvel, localização, área e suas características e confrontações (mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima), se urbano, a eventual designação cadastral, se rural, o código do imóvel e demais dados do CCIR.⁵⁹³

No que se refere aos imóveis rurais há uma peculiaridade, a partir da vigência da Lei 10.267, de 28 de agosto de 2001, a qual trouxe apenas dispositivos que alteraram outras leis, criou a obrigação ao proprietário rural de providenciar o georreferenciamento do imóvel. Tal imposição resulta do novo texto dos artigos 176 e 225 da LRP⁵⁹⁴ que determinam, tanto para atos cujos títulos sejam provenientes do Poder Judiciário como para os resultantes de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a descrição do bem, com a localização, limites e confrontações será obtida a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, abrangendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais,

⁵⁹¹ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 203.

⁵⁹² O autor complementa: “A exata descrição do bem permite o controle da disponibilidade quantitativa, impedindo a venda de maior quantidade de área do que a efetivamente existente após sucessivos parcelamentos.” SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário**. Vol. I, Curitiba: Juruá, 2018, p. 81.

⁵⁹³ Artigos 225 e 176, § 1º, inc. II, n.3, da Lei 6.015/73.

⁵⁹⁴ Art. 176, §3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

§ 4º A identificação de que trata o § 3º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo.

§ 5º Nas hipóteses do § 3º, caberá ao Incra certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio.

Art. 225, § 3º - Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA. Tal certificação posicional é realizada por meio do SIGEF – Sistema de Gestão Fundiária, uma ferramenta eletrônica desenvolvida e operada pelo INCRA, através da qual após a certificação da área naquele sistema, por ocasião do registro, o registrador (previamente cadastrado) fará a confirmação e validação dos dados constantes do memorial apresentado para registro. Com essa funcionalidade, hoje, tornou-se realidade a interconexão entre o INCRA e o Registro Imobiliário no Brasil. A implantação dessa sistemática está ocorrendo de forma gradual, nos prazos previstos no Decreto 4.449, de 30 de outubro de 2002⁵⁹⁵.

O *Princípio da Disponibilidade* conecta-se ao axioma *nemo dat quod non habet* segundo o qual “ninguém pode transferir o que não tem”⁵⁹⁶ ou aplicando-se a máxima ao contexto registral, “ninguém pode transferir mais direitos do que os constituídos pelo Registro Imobiliário, a compreender as disponibilidades física (área disponível do imóvel) e a jurídica (a vincular o ato de disposição à situação jurídica do imóvel e da pessoa)”⁵⁹⁷.

Está diretamente associado ao próximo princípio a ser examinado, que é o da continuidade, visto que, para que alguém disponha de um direito e, para que, seja exequível o exame relativo à observância da disponibilidade física e jurídica na transmissão, por óbvio, é necessário que tal direito esteja registrado em seu nome.

Exemplificando-se para melhor compreensão, na hipótese em que uma pessoa é titular da propriedade sobre um terreno com 500m² e já alienou uma parte correspondente a 50%, não tem disponibilidade para outorga de uma escritura de

⁵⁹⁵ O art. 10 do Decreto 4.449/02 estabeleceu prazos graduados pela dimensão da área, como de 90 dias para imóveis com área de cinco mil hectares, 1 ano para os de área de mil a cinco mil hectares, atualmente, ainda não venceram os prazos para imóveis de vinte e cinco até cem hectares, que entrarão obrigatoriamente no sistema até 20.11.2023 e as glebas de até vinte e cinco hectares ingressarão até 20.11.2025, os prazos fixados no art. 10, contam-se a partir de 20 de novembro de 2003, conforme previsto no §3º do mesmo artigo. BRASIL. **Decreto nº 44.449, de 30 de outubro de 2002**. Regulamenta a Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, que altera dispositivos das Leis nºs. 4.947, de 6 de abril de 1966; 5.868, de 12 de dezembro de 1972; 6.015, de 31 de dezembro de 1973; 6.739, de 5 de dezembro de 1979; e 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências. DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2002/D4449.htm. Acesso em: 09 out. 2021.

⁵⁹⁶ MELO FILHO, Álvaro. Princípios do Direito Registral Imobiliário. In: **Registros Públicos**. DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (orgs.). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012. (Coleção Doutrinas essenciais: direito registral; v. 2), p. 86.

⁵⁹⁷ Art. 416, inciso VII, da Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul. BRASIL. Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Consolidação Normativa Notarial e Registral**: instituída pelo Provimento n. 001/2020 atualizada até o Prov. n. 029/21. Porto Alegre: CGJ-RS, 2020. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/static/2021/08/Consolidacao_Normativa_Notarial_Registral_2021_TEXTO_INT_EGRAL.pdf Acesso em: 13 ago. 2021.

doação de 300m². Igualmente, o mesmo proprietário que permanece titular de uma parte ideal equivalente a 50% do imóvel, não poderá alienar parte certa e localizada, mesmo que com dimensão que atenda à disponibilidade quantitativa, ou seja, 250m². Será necessário um prévio procedimento de divisão e extinção do condomínio para especificar e atribuir a porção certa e delimitada de cada condômino, isso normalmente ocorre de forma amigável, mediante uma escritura pública que ao ser registrada acarretará o desmembramento do imóvel, cancelando a matrícula de origem e gerando duas novas matrículas, uma para cada porção devidamente identificada e localizada do imóvel.

Outra situação em que se efetua o controle da disponibilidade ocorre quando uma pessoa é titular da nua-propriedade sobre um imóvel, recebida por doação e gravada com cláusula de usufruto, não poderá transmitir a propriedade plena. Caso o usufrutuário tenha falecido, somente após a averbação da consolidação da propriedade plena (mediante a apresentação de requerimento, atestado de óbito do usufrutuário e a comprovação da quitação dos impostos incidentes sobre a transmissão) é que estará apto para dispor do imóvel.

O *Princípio da Continuidade*⁵⁹⁸ é uma regra essencial no sistema de registro de direitos, em que o registrador certificará o direito de propriedade, que somente poderá ser apreciada a partir do atendimento dessa diretriz relativa ao encadeamento de titularidades. Nas palavras de Carvalho:

[...] em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transmitente.

⁵⁹⁸ No Direito Espanhol o princípio da continuidade é também denominado de *tracto sucesivo* ou de *previa inscripción* conforme art. 20 da Ley Hipotecaria, segundo o qual: “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.” ESPAÑA. **Ley y Reglamento Hipotecario**. Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se prueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria e Decreto de 14 de febrero de 1947 por ele que se aprueba el Reglamento Hipotecario. Madrid: Lefebvre-El Derecho, 2018, 5.ed., Colección Códigos Básicos.

Em Portugal o princípio da continuidade, também conhecido como trato sucessivo, é tido como pressuposto basilar do sistema registral e exige que “o transmitente de hoje tem de ser o adquirente de ontem e o titular inscrito de hoje tem de ser o transmitente de amanhã. Enquanto pressuposto do processo registral que impõe a sequência linear e contínua dos factos inscritos, o trato sucessivo é, de algum modo, o reflexo tabular da regra *nemo plus juris transferre potest quam ipse habet* que domina a aquisição derivada.” JARDIM, Mónica. A eficácia do registro no âmbito de factos frequentes em tempo de recessão económica e em fase de crescimento económico. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 37, n. 76, p. 231-279, jan./jun. 2014, p.267.

Ao exigir que a cada inscrição encontre sua precedência em outra anterior, que assegure a legitimidade da transmissão ou oneração do direito, acaba por transformá-la no elo de uma corrente ininterrupta de assentos, cada um dos quais se liga ao seu antecedente, como o seu subsequente a ele se ligará posteriormente. Graças a isso o Registro de Imóveis inspira confiança ao público.⁵⁹⁹

De forma didática, o autor utiliza a metáfora de uma corrente cujos elos são o encadeamento das inscrições ou lançamentos registraes para ilustrar o significado do princípio da continuidade no registro imobiliário.

Numa perspectiva evolutivo-histórica, verifica-se a importância da introdução do princípio da continuidade em nosso sistema para sanar as falhas existentes. No Registro Geral de 1864 houve a preocupação em dar publicidade à transmissão e à oneração de imóveis, mas ficaram isentas de registro as transmissões *causa mortis* e os atos judiciais. O Código Civil de 1916 trouxe a solução nos artigos 532 e 533. Contudo, não foi pacífica a aceitação, num primeiro momento, muitos discordavam da obrigação de inscrição em relação ao direito hereditário, em razão do disposto no artigo 1.572 “Aberta a sucessão, o domínio e a posse da herança transmitem-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários”. Por fim, estabeleceu-se a conciliação entre os textos, compreendendo-se que a herança se transmite pelo direito hereditário, porém, uma vez singularizada em formais de partilha ou carta de adjudicação, sujeitava-se à inscrição para que seus titulares pudessem dispor dos respectivos quinhões.⁶⁰⁰

Assim, quando foi expressamente consagrado no artigo 206 do regulamento dos registros públicos estabelecido pelo Decreto 18.542⁶⁰¹, em 1928, já estava doutrinariamente pacificado. Hoje, o princípio está positivado nos artigos 195 e 237 da LRP⁶⁰².

É de se referir ainda, que o princípio da continuidade comporta algumas exceções, como a aquisição mediante a usucapião, modalidade originária de

⁵⁹⁹ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p.253.

⁶⁰⁰ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 257-258.

⁶⁰¹ Art. 206. Si o imóvel não estiver lançado em nome do outorgante o official exigirá a transcrição do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro. BRASIL. **Decreto 18.542, de 24 de dezembro de 1928**. Approva o regulamento para execução dos serviços concernentes nos registros publicos estabelecidos pelo Codigo Civil. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1928. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1910-1929/D18542impressao.htm. Acesso em: 01 out. 2021.

⁶⁰² Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o official exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

Art. 237 - Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.

aquisição, do mesmo modo que, a desapropriação é, por si mesma, suficiente para instaurar a propriedade em favor do Poder Público, independentemente de qualquer vinculação com o título jurídico do proprietário anterior, consoante a doutrina majoritária, pois que, em virtude do interesse público predominante, há a extinção do direito de propriedade que o expropriado detinha sobre o bem. Outra ressalva deve ser feita por conta das disposições relativas à regularização fundiária urbana⁶⁰³, conforme será tratado em tópico específico na sequência.

Interessa destacar que, apesar da obviedade do fato de que somente o titular dominial pode alienar a propriedade ou gravá-la, a rigidez na aplicação deste princípio acarreta um certo desconforto na rotina das serventias extrajudiciais, especialmente, ante a inexecutabilidade das ordens judiciais que “muitas vezes esbarram em dificuldades práticas por não cumprirem com rigor o ‘princípio da continuidade’, gerando uma zona de tensão entre a função qualificadora e a ordem impositiva que emana da determinação judicial”⁶⁰⁴. Situações em que o registrador precisa officiar ao magistrado informando o óbice ao cumprimento da ordem, o que muitas vezes não é bem recebido pelo juízo que a expediu, existindo decisões que determinam o cumprimento sob pena de incorrer em crime de desobediência. As circunstâncias dessa conjuntura deram origem a uma ressalva expressa no texto da Consolidação Normativa Notarial e Registral instituída pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul no ponto em que trata do princípio da continuidade como destinado a impedir o lançamento de ato de registro sem a existência de registro anterior que lhe dê suporte formal e a obrigar as referências originárias derivadas e sucessivas, “ressalvadas as decisões judiciais específicas que flexibilizam ou mitigam sua aplicação.”⁶⁰⁵

Constata-se aí a necessidade de compatibilização, admitindo-se uma certa mitigação do princípio da continuidade, em função da necessidade de cumprimento das decisões judiciais, todavia, a atuação deve sempre visar a maior segurança jurídica possível para o caso concreto.

⁶⁰³ Lei 13.465/2017 nos artigos 46 e 50.

⁶⁰⁴ SALLES, Venício. **Direito Registral Imobiliário**. 2.ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 16.

⁶⁰⁵ Grifo nosso. Artigo 416, inciso VII, da CNNR. BRASIL. Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Consolidação Normativa Notarial e Registral**: instituída pelo Provimento n. 001/2020 atualizada até o Prov. n. 029/21. Porto Alegre: CGJ-RS, 2020. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/static/2021/08/Consolidacao_Notarial_Registral_2021_TEXTO_INT_EGRAL.pdf Acesso em: 13 ago. 2021.

O *Princípio da Legalidade* que na perspectiva *lato sensu* está relacionado à garantia constitucional segundo a qual “ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude da lei”⁶⁰⁶, constitui-se em consectário do sobreprincípio do Estado de Direito. Na esfera administrativa, entende-se que todo ato da administração pública e toda a decisão dos tribunais deve resultar da aplicação da lei. No contexto registral, “o princípio tem um sentido próprio e pertinente ao segmento, expressando-se como a exigência de uma especial previsão legal para validar os *títulos registráveis*”⁶⁰⁷.

Desse modo, o princípio da legalidade impede o ingresso de títulos inválidos ou imperfeitos ao acervo imobiliário, pois, “impõe que os documentos submetidos ao registro devem reunir os requisitos exigidos pelas normas legais para que possam aceder à publicidade registral”⁶⁰⁸. O oficial de registro somente poderá fazer aquilo que a lei autorizar, empregando os princípios próprios do direito administrativo, dado que presta um serviço público, bem como os princípios do sistema registral que são intrínsecos às suas atribuições. O registrador imobiliário expressa o princípio da legalidade por intermédio do ato de qualificação registral, é nesse momento que o oficial de registro atua como *Gatekeeper* para efetuar um filtro de entrada barrando o ingresso de títulos que possam quebrar a estabilidade dos negócios imobiliários.

Como já mencionado por ocasião do estudo relativo à distinção entre um sistema de registro de documentos (mero arquivo de *deeds*) e um de registro de direitos, a publicidade registral não resulta automaticamente da submissão do título ao registro, o procedimento de *qualificação registral*, como é denominado nos demais países que adotam o sistema de registro de direitos, é o procedimento no qual o registrador examina a viabilidade ou não de acesso ao fôlio real e concerne à substância da segurança jurídica oferecida pelo sistema.

Apresentado o título para registro, o registrador fará minucioso exame de adequação às prescrições legais e normativas⁶⁰⁹, verificando a conformidade com o

⁶⁰⁶ Art. 5º, inciso II, da Constituição Federal. BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm Acesso em 11 maio 2021.

⁶⁰⁷ SALLES, Venício. **Direito Registral Imobiliário**. 2.ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 9.

⁶⁰⁸ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 10.ed. rev. atual e ampl. Salvador: Editora Juspodvim, 2019, p. 594.

⁶⁰⁹ O Registrador deve seguir regras previamente estabelecidas em leis, normas expedidas pelo Poder Judiciário (Conselho Nacional de Justiça e Corregedoria Geral de Justiça do seu estado), instruções normativas expedidas por órgãos públicos como a Secretaria da Receita Federal, o INCRA e o COAF.

registro existente, isto é, o respeito à continuidade registral, além das demais questões relativas à constituição válida do negócio jurídico, à legitimidade, à disponibilidade, à forma do instrumento e à especialidade, tanto objetiva quanto subjetiva. Essa atividade é integralmente vinculada, portanto, a decisão sobre a registrabilidade ou não de um título deverá ser juridicamente fundamentada. Na hipótese de o apresentante não se conformar ou estar impossibilitado de atender à exigência, poderá solicitar um provimento judicial para dirimir a questão sobre o cabimento ou não da exigência mediante o procedimento de suscitação de dúvida estabelecido nos artigos 198 e seguintes da LRP.

A atividade de qualificação registral desempenhada pelo oficial de registro foi apropriadamente conceituada por Dip⁶¹⁰ como “o juízo prudencial, positivo ou negativo, da potência de um título em ordem a sua inscrição predial, importando no império de seu registro ou de sua irregistrção”. Para o autor qualificar é algo mais do que simplesmente examinar, pois que se conclui com um julgamento quanto à possibilidade de ingresso do título ao fôlio real. Logo, “não se cuida de um juízo especulativo acerca da registrabilidade de um título, mas de uma decisão prudencial sobre a efetiva operação de um registro determinado.”

Ao examinar a qualificação registral, Dip⁶¹¹ identificou nela um saber registral vinculado à prudência aristotélica desenvolvida por Tomás de Aquino. Sendo assim, na função registral encontra-se um “caráter prático do saber do registrador que visa decidir, *hic et nunc*⁶¹², se um determinado título há de ser ou não registrado”⁶¹³ para

⁶¹⁰ DIP, Ricardo Henry Marques. **Registro de Imóveis: (vários estudos)**. Porto Alegre: IRIB: Sérgio Antônio Fabris, 2005. p. 168-169.

⁶¹¹ “Daí que esse saber prático do registrador não seja um simples saber técnico ou artístico, mas antes e designadamente um saber de prudência, uma juris-prudência (ou prudência jurídica). [...] Aristóteles ensinou que a prudência é uma disposição apta a atuar na esfera do que é bom ou mau para o ser humano, e, por isso mesmo, ‘não tem somente por objeto os universais, mas deve ter o conhecimento dos fatos particulares, por que ela se ordena à ação, e a ação se relaciona com as coisas singulares’. [...] Diz S. Tomás que a prudência é movida pela sindérese (*synderesis movet prudentiam*), dizendo sindérese respeito aos princípios remotos que inspiram a direção prudencial; a prudência, por seu turno, retira desses princípios as conclusões singulares, adequadas a cada caso concreto. [...] Assim, ao passo que a sindérese impera ao registrador que observe o bem específico de sua função, o direito registral lhe baliza a segurança jurídica, e a prudência lhe dirá e ordenará o que fazer, num caso concreto, para alcançar a finalidade de sua missão.” DIP, Ricardo Henry Marques. **Registro de Imóveis: (vários estudos)**. Porto Alegre: IRIB: Sérgio Antônio Fabris, 2005. p. 25-27.

⁶¹² Neste exato instante e local.

⁶¹³ DIP, Ricardo Henry Marques. **Registro de Imóveis: (vários estudos)**. Porto Alegre: IRIB: Sérgio Antônio Fabris, 2005. p. 23.

além, verifica se registrar ou não é adequado à segurança jurídica (que configura o propósito da atividade registral).⁶¹⁴

Mónica Jardim esclarece que há uma correlação entre a proteção máxima concedida pelo sistema registral de um país e o exercício do poder de qualificação pelo registrador. Nos sistemas registraes em que os assentos só podem ser realizados após o cumprimento do princípio da legalidade em sentido amplo, encontra-se naturalmente justificada a particular força probatória que lhes é reconhecida. Explicando que:

Enquanto jurista, profissional do Direito numa área específica que é o Direito Registral, o conservador tem de ser o primeiro intérprete no procedimento registral, é ele quem deve decidir da admissibilidade do ingresso nas tábuas. Através do exercício da função qualificadora o registrador efectua uma “depuração” dos actos que é chamado a registrar, assegurando que o registo não seja um mero arquivo de documentos, mas o crivo por onde só passam os actos que o ordenamento jurídico consente.⁶¹⁵

Para o exercício dessa tarefa qualificadora o oficial de registro é um profissional do direito que deve contar com amplo conhecimento. De tal forma que tem a obrigação legal⁶¹⁶ de se manter sempre atualizado e acompanhando as modificações legislativas e das demais normas incidentes na sua atuação, isto é, direito civil material e processual, direito de família e sucessões, direito tributário e administrativo, direito urbanístico e ambiental, Instruções Normativas da Receita Federal, do INCRA, do COAF, do Poder Judiciário (CNJ e CGJ do estado), a jurisprudência e tudo mais que possa estar presente nos títulos que lhe são apresentados para registro.

⁶¹⁴ “[...] a subordinação do registrador à legalidade estrita deriva da teologia da instituição registraria, que se encontra na outorga de segurança jurídica. Mais que de teleologia, pode-se aí falar, com mais força, que a segurança é a entelúquia do registro imobiliário. Mas o direito humano não é um direito constituído como simples sanção do direito natural preexistente; antes, a finalidade imanente da lei humana é a de criar a segurança jurídica, que doutro modo não pode ser instituída. Assim, o saber prudencial do registrador é um saber subposto à ordem normativa, mediante um busca tendencial de clarificação da ordem jurídica, por meios externos (formas, prazos, procedimentos) e um certo rigor na compreensão da norma delimitadora.” DIP, Ricardo Henry Marques. **Registro de Imóveis**: (vários estudos). Porto Alegre: IRIB: Sérgio Antônio Fabris, 2005. p. 28-29.

⁶¹⁵ JARDIM, Mónica. **Da Revisão das Carreiras de Conservador e de Oficial dos Registos**: Tomada de Posição. [Parecer, 2013] Disponível em: https://ascr.pt/system/jobs/documents/000/000/007/original/REVIS%C3%83O_CARREIRA.PARECER_Prof_Monica_Jardim_-_FUDCoimbra.pdf?1487245614. Acesso em: 29 ago. 2021.

⁶¹⁶ Conforme art. 30, inciso IV, da Lei 8.935/94. BRASIL. **Lei 8935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispendo sobre serviços notariaes e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm Acesso em: 11 maio 2021.

Além dos princípios até agora estudados, escolhidos por um critério pessoal, motivado pela maior recorrência nos textos pesquisados e apontados como os mais importantes ou estruturais, próprios do Direito Registral Imobiliário, encontram-se variações doutrinárias na enumeração com denominações diversas; algumas resultam da mescla de princípios, outras, são verdadeiros subprincípios, ou seja, hierarquicamente inferiores. Nesse contexto, acertadamente, reconheceu Álvaro Melo Filho ao comentar que a diversidade de princípios “não advém do fato de que uns sejam mais científicos do que outros, mas das circunstâncias de que seus arautos conduzem o raciocínio por vias diferentes, e não consideram as mesmas questões da mesma forma.”⁶¹⁷

Convém trazer à baila, em complemento aos já examinados, outros que integram o elenco dos princípios expressamente enunciados na Consolidação Normativa Notarial e Registral vigente no Estado do Rio Grande do Sul, instituída pelo Provimento 001/2020 da Corregedoria Geral de Justiça. O texto da normativa judicial contém no início do capítulo dedicado ao Registro de Imóveis o artigo 416, cujo *caput* estabelece: “Aplicam-se ao serviço, à função e à atividade registral imobiliária, além da impessoalidade, moralidade e eficiência, os seguintes princípios próprios [...]”⁶¹⁸, listando em seguida um rol com dezessete princípios.

Assim, para evitar redundância, omitir-se-ão os princípios já analisados, colacionando-se os demais: *cindibilidade* (permite o registro parcial de um título), *obrigatoriedade* (que impõe o registro dos atos previstos em lei), *territorialidade* (competência do exercício das funções delegadas à área territorial definida em lei), *tipicidade* (segundo o qual são registráveis apenas títulos e direitos reais previstos em lei, com exceção das averbações baseadas no princípio da concentração), *concentração* (possibilita que se averbem na matrícula, atendida a instância, as ocorrências que alterem o registro, inclusive títulos de natureza judicial ou administrativa, para que haja uma publicidade ampla, preservando e garantindo, com isso, os interesses do adquirente e de terceiros de boa-fé), *titularidade* (submete a validade do ato registral à condição de haver sido praticado por agente

⁶¹⁷ MELO FILHO, Álvaro. Princípios do Direito Registral Imobiliário. In: **Registros Públicos**. DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (orgs.). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012, p. 65-100. (Coleção Doutrinas essenciais: direito registral; v. 2), p. 69.

⁶¹⁸ BRASIL. Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Provimento nº 028/2021**. Dispõe sobre o tratamento e proteção de dados pessoais no âmbito dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Rio Grande do Sul (Lei Federal nº 13.709/18). Porto Alegre: CGJ-RS, 2021. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/static/2021/07/Provimento_028-2021-CGJ.pdf. Acesso em 01 out. 2021.

legitimamente investido na função), *fé pública* (assegurar autenticidade dos atos emanados do Registro gerando presunção de validade *juris tantum*), *desburocratização* (impõe o uso de sistemas e técnicas que permitam a registrabilidade dos títulos pelos meios menos burocráticos, facultando ao Registrador propor soluções ao interessado, observados os requisitos legais ou normativos para a materialização do direito) e, por fim, *saneamento* (que permite ao Registrador sanear uma matrícula complexa, a requerimento do interessado ou no interesse da organização do serviço, visando a alcançar maior segurança jurídica e uma publicidade mais eficiente).

Indispensável para a linha de raciocínio construída na tese é, nesse momento, chamar-se à atenção para o princípio acima especificado apenas como “fé pública” tradicionalmente reconhecido em nosso país, em contraposição ao “princípio da fé pública registral” vigente nos sistemas alemão e espanhol e recentemente introduzido em nosso sistema.

Destarte, é necessária uma breve explicação, com a entrada em vigor do Código Civil de 1916, ante ao teor do artigo 859⁶¹⁹ e da expressa declaração de Clóvis Bevilacqua de que pretendia adotar o sistema de matriz germânica, estabeleceu-se grande polêmica entre os civilistas brasileiros os quais debatiam se nosso sistema passara a contar com o princípio da fé pública registral.

Lysippo Garcia lançou a tese na sua obra “A Transcrição” editada em 1922, acompanhado por Philadelpho Azevedo, em seguida Clóvis Beviláqua, consagrou a tese como a interpretação autêntica, mesma ideia que foi defendida por Almeida Prado. Porém, em 1940, Soriano Neto publicou a monografia intitulada “Publicidade Material do Registro Imobiliário”, permeada de citações de autores alemães e comentários ácidos em relação aos civilistas nacionais, desconstituiu o argumento até então vigente, afirmando que aquele era resultado de falta de conhecimento do sistema alemão.⁶²⁰

Em resposta a Soriano Neto, Almeida Prado publica a obra denomina “Eficácia Probatória do Registro”, retribuindo duras palavras, afirmou ter pleno

⁶¹⁹ Art. 859. Presume-se pertencer o direito real à pessoa, em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu. BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1916. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impressao.htm. Acesso em: 15 set. 2021.

⁶²⁰ TERRA, Marcelo. A Fé Pública Registral. In: **Registros Públicos**. DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (orgs.). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, p. 301-332. (Coleção Doutrinas essenciais: direito registral; v. 1). p. 303-306.

conhecimento da doutrina estrangeira. Contudo, a polêmica foi silenciada pelas decisões proferidas nos tribunais, que acolhendo a tese de Soriano Neto, firmou-se a jurisprudência no sentido do menor alcance da fé pública.⁶²¹

Explico: a controvérsia cingia-se ao fato de nosso Código Civil de 1916, ter adotado no art. 859, texto semelhante ao § 891 do BGB⁶²², no qual está insculpido o *princípio da legitimação*, que atua em benefício do titular registral, dando amparo à segurança jurídica estática, relaciona-se com a *presunção relativa* de exatidão do conteúdo da inscrição registral, mas que admite a prova contrária e permite a retificação do registro. O que também conta com disposição congênere no código de 1916, no art. 860 “Se o teor do registro de imóveis não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar que se retifique.”

A grande questão consistia no fato de que, na legislação alemã, o *princípio da fé pública registral* vinha expressamente previsto em outros dispositivos dos quais não se vislumbrava correlação no texto brasileiro. Os parágrafos de número 892 e 893 cujo conteúdo regula a aquisição por um terceiro de boa-fé com base na informação constante de um registro, o qual estará protegido no caso de nulidade que envolva algum registro anterior ao seu. Para merecer tal proteção, a aquisição deve ser de boa-fé e não poderá haver uma inscrição de contradita à exatidão do registro inscrito. Dessa forma, o terceiro de boa-fé que adquira confiando no conteúdo do registro será protegido, mesmo que haja nulidade anterior, a aparência jurídica tornar-se-á realidade para ele. Portanto, os direitos inscritos anteriormente à aquisição deste terceiro de boa-fé possuem *presunção absoluta*, isto é, *juri et de juri*.⁶²³ Dita *presunção absoluta* constituída a partir da aparência, vem operar em benefício da segurança jurídica dinâmica que é a segurança do tráfico imobiliário.

Relembre-se que idêntico princípio da fé pública registral está consagrado no texto do art. 34 da Lei Hipotecária espanhola, a qual, similarmente ao sistema alemão, consagra a regra de proteção do terceiro de boa-fé, que adquire

⁶²¹ TERRA, Marcelo. A Fé Pública Registral. In: **Registros Públicos**. DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (orgs.). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, p. 301-332. (Coleção Doutrinas essenciais: direito registral; v. 1). p. 303-306.

⁶²² Texto do CC de 1916 no Art. 859. Presume-se pertencer o direito real à pessoa, em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu. Referencia. Se se encontra inscrito um direito a favor de alguém, presume-se que este direito lhe pertence. Compare-se com o § 891 do BGB - Se se encontra cancelado presume-se que esse direito não existe.

⁶²³ SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de; PENCHEL, Sílvia Renata de Oliveira. Abstração e absolutismo no Sistema Alemão de transmissão imobiliária. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 43, n. 89, p. 125-148, jul./dez. 2020, p. 141.

onerosamente, confiando na informação expedida pelo registro, privilegiando-se a segurança dos negócios.

Retomando a questão, após o acirrado debate entre os civilistas, acabou prevalecendo, tanto na jurisprudência quanto na doutrina posterior, que o registro brasileiro gerava apenas uma presunção relativa e que o terceiro adquirente de boa-fé não estaria protegido contra evicção. Enunciando-se o *princípio da fé pública* como a qualidade que confere presunção de veracidade ao ato e que é legalmente atribuída ao tabelião e ao registrador⁶²⁴, também designado de *princípio da legitimação*. Sublinhe-se que com a entrada em vigor do Código Civil de 2002, a situação em relação ao registro imobiliário, permaneceu inalterada, uma vez que os dispositivos 1.245, §2º, e 1.247 conservam redação análoga aos artigos 859 e 860 do texto de 1916.

Todavia, como é de se esperar o aperfeiçoamento de um sistema, com a Lei 13.097/2015⁶²⁵ nova conformação foi atribuída ao sistema registral brasileiro com a adoção do princípio da fé pública registral.

Já era percebida no direito brasileiro uma tendência de reforço da segurança jurídica e de proteção ao adquirente de boa-fé em alguns dispositivos do Código Civil dos quais são exemplos as disposições sobre: usucapião tabular, prevista no parágrafo único do art. 1242; a proteção àquele que adquire do herdeiro aparente, do art. 1.817; assim como, as hipóteses de proteção aos adquirentes de boa-fé previstas nos artigos 161, 879 e 1.360. No mesmo sentido, a Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça, cujos termos confirmaram explicitamente a proteção do terceiro de boa-fé, em detrimento do credor que não deu a devida publicidade ao seu interesse, com a inscrição da penhora no álbum imobiliário.⁶²⁶

Na doutrina, antes mesmo da Lei 13.097/2015, importante obra de Leonardo Brandelli⁶²⁷ já defendia que no direito brasileiro, ainda que não expressamente

⁶²⁴ Art. 3º Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro. BRASIL. **Lei 8935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm Acesso em: 11 maio 2021.

⁶²⁵ Por razões políticas, a lei trata de vários assuntos de outras áreas, sendo a parte que interessa para essa pesquisa as disposições dos artigos 53 a 62.

⁶²⁶ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário**. Vol. I, Curitiba: Juruá, 2018, p. 55

⁶²⁷ “Há uma necessidade cristalina de o Direito proteger a confiança por meio do princípio da tutela da aparência jurídica, determinada pela intensidade das relações sociais, pela circulação alucinada e sem fronteiras dos bens e das pessoas, potencializada em um mundo globalizado e pessoal, e que

positivado, vigia o princípio da fé pública registral. E o fez, sustentando que o terceiro adquirente de boa-fé que confia na informação publicizada no registro imobiliário recebe a proteção decorrente do princípio da tutela da aparência jurídica o qual deriva diretamente do princípio do Estado de Direito.

Apesar da péssima técnica legislativa observada na Lei 13.097/2015 que tratou de um assunto tão específico relativo aos efeitos sistema registral brasileiro em meio a outros assuntos com os quais não guarda proximidade tais como redução de alíquotas de PIS/PASEP, COFINS e outros tributos relativos à receita de venda e importação de aerogeradores, prorrogação de benefícios fiscais, devolução ao exterior de mercadoria importada não autorizada, pequenas centrais hidrelétricas, entre outros. Mais adequado seria ter-se promovido a alteração diretamente no Código Civil, inserindo disposições no capítulo que trata do efeito constitutivo do registro (art. 1245 e segs.) aproveitando-se para corrigir erro grave que é a disposição constante na parte final do parágrafo único do art. 1247 segundo o qual “Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, *independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente*” (grifo nosso). Observa-se grave incoerência, na expressão em destaque, pois, vários dispositivos do código protegem o terceiro de boa-fé, proteção essa decorrente da proteção da aparência jurídica, sendo o registro imobiliário o local apropriado para a publicidade dos direitos reais, como poderia deixar desassistido aquele que confiou no registro? Tal entendimento é contrário à segurança jurídica inerente ao Estado de Direito vigente em nosso país.⁶²⁸

A parte da Lei 13.097/2015 que interessa à temática ora desenvolvida, diz respeito aos artigos 54 a 61 e será melhor detalhada em tópico específico na sequência do texto, por ora, indispensável colacionar o teor do artigo 54 da legislação em comento:

Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos

fazem que o *ser* seja cada vez mais difícil de ser conhecido, havendo necessidade de respeito a um *ser oficial*, que protege aqueles que diligenciam no sentido de conhecer a este último.” BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis**: eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 315-341.

⁶²⁸ Nesse sentido, inspirado no art. 34 da Lei Hipotecária espanhola, Brandelli propõe uma interpretação sistemática compatibilizante para o texto: “[...] há que se entender aqui que o terceiro adquirente a que se refere o artigo é o terceiro extrarregistral – isto é, aquele que não levou seu título a registro, e que, assim, não merece a proteção do princípio da tutela da aparência.” BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis**: eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 303.

jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:

- I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;
- II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, de que a execução foi admitida pelo juiz ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos da previstos no art. 828 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil;
- III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e
- IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do disposto no inciso IV do caput do art. 792 da Lei nº 13.105, de 2015 - Código de Processo Civil.

§ 1º. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos art. 129 e art. 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

§ 2º. Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos a que se refere o caput ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real:

I - a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985; e

II - a apresentação de certidões forenses ou de distribuidores judiciais.⁶²⁹

⁶²⁹ BRASIL. **Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015.** Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP, da COFINS, da Contribuição para o PIS/Pasep-Importação e da Cofins-Importação incidentes sobre a receita de vendas e na importação de partes utilizadas em aerogeradores; prorroga os benefícios previstos nas Leis nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995, 9.440, de 14 de março de 1997, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.196, de 21 de novembro de 2005, 12.024, de 27 de agosto de 2009, e 12.375, de 30 de dezembro de 2010; altera o art. 46 da Lei nº 12.715, de 17 de setembro de 2012, que dispõe sobre a devolução ao exterior ou a destruição de mercadoria estrangeira cuja importação não seja autorizada; altera as Leis nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 12.546, de 14 de dezembro de 2011, 12.973, de 13 de maio de 2014, 9.826, de 23 de agosto de 1999, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 11.051, de 29 de dezembro de 2004, 11.774, de 17 de setembro de 2008, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 12.249, de 11 de junho de 2010, 10.522, de 19 de julho de 2002, 12.865, de 9 de outubro de 2013, 10.820, de 17 de dezembro de 2003, 6.634, de 2 de maio de 1979, 7.433, de 18 de dezembro de 1985, 11.977, de 7 de julho de 2009, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.076, de 30 de dezembro de 2004, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 9.427, de 26 de dezembro de 1996, 9.074, de 7 de julho de 1995, 12.783, de 11 de janeiro de 2013, 11.943, de 28 de maio de 2009, 10.848, de 15 de março de 2004, 7.565, de 19 de dezembro de 1986, 12.462, de 4 de agosto de 2011, 9.503, de 23 de setembro de 1997, 11.442, de 5 de janeiro de 2007, 8.666, de 21 de junho de 1993, 9.782, de 26 de janeiro de 1999, 6.360, de 23 de setembro de 1976, 5.991, de 17 de dezembro de 1973, 12.850, de 2 de agosto de 2013, 5.070, de 7 de julho de 1966, 9.472, de 16 de julho de 1997, 10.480, de 2 de julho de 2002, 8.112, de 11 de dezembro de 1990, 6.530, de 12 de maio de 1978, 5.764, de 16 de dezembro de 1971, 8.080, de 19 de setembro de 1990, 11.079, de 30 de dezembro de 2004, 13.043, de 13 de novembro de 2014, 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, 10.925, de 23 de julho de 2004, 12.096, de 24 de novembro de 2009, 11.482, de 31 de maio de 2007, 7.713, de 22 de dezembro de 1988, a Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, o Decreto-Lei nº 745, de 7 de agosto de 1969, e o Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972; revoga dispositivos das Leis nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.360, de 23 de setembro de 1976, 7.789, de 23 de novembro de 1989, 8.666, de 21 de junho de 1993, 9.782, de 26 de janeiro de 1999, 10.150, de 21 de dezembro de 2000, 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 12.973, de 13 de maio de 2014, 8.177, de 1º de março de 1991, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 11.051, de 29 de dezembro de 2004 e 9.514, de 20 de novembro de 1997, e do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de

O preceito consagra a efetiva proteção ao terceiro de boa-fé que confiou na informação publicizada pelo registrador na expedição de certidão da matrícula do imóvel, ampliando a eficácia material do registro e a segurança jurídica ofertada pelo sistema registral. Visto que, a partir do referido texto, passam a ser protegidos contra situações não inscritas os terceiros de boa-fé que adquirem ou que recebem o imóvel em garantia, inclusive para fins de evicção, ressalvadas algumas exceções expressamente previstas na lei.

Em reforço à proteção do terceiro de boa-fé, foi adicionado o parágrafo segundo pela Medida Provisória nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021, a qual ainda aguarda a confirmação pelo Congresso Nacional. Apesar disso, já demonstra a intenção legislativa de manter o entendimento de que basta a certidão da matrícula do imóvel para a demonstração da boa-fé do adquirente.

Revendo o conceito do princípio da fé pública registral delineado por Mónica Jardim:

A exactidão que se reconhece ao Registro implica que o terceiro que adquira um direito, confiando naquilo que as tábulas publicam, o faz com a extensão e conteúdo com que publicitado, sendo mantido na sua aquisição, mesmo que o facto jurídico aquisitivo do seu dante causa nunca tenha ocorrido, seja nulo, venha a ser anulado etc. e mesmo que me virtude de vícios exclusivamente registrais o respectivo assento seja inexato.⁶³⁰

Verifica-se que o teor dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 54 da Lei 13.097/2015, efetivamente, outorga a proteção concebida pelo princípio da fé pública registral, porquanto, ainda que o alienante não fosse o verdadeiro proprietário ou que houvesse um vício em algum título da cadeia dominial, se não constar na matrícula do imóvel qualquer notícia a respeito da demanda judicial, estará protegido o terceiro que confiou na informação publicizada pelo registro.

Montes⁶³¹ complementa que a fé pública registral é o atributo que outorga segurança absoluta a todo aquele que adquire o domínio ou um direito real do titular que consta na matrícula do imóvel.

junho de 1941; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm, Acesso em: 31 jan. 2022.

⁶³⁰ JARDIM, Mónica. **Efeitos substantivos do registo predial – terceiros para efeito de registo**. Coimbra: Almedina, 2013, p. 142.

⁶³¹ MONTES, Angel Cristóbal. **Direito imobiliário registral**. Tradução de Francisco Tost. Porto Alegre: IRIB e Sérgio Antônio Fabris Ed., 2005, p. 271.

Do que foi dito, pode-se concluir que a fé pública atua sob duas perspectivas, uma positiva e outra negativa. A primeira diz respeito à presunção positiva de veracidade, que considera exato o teor do registro, ou seja, o terceiro que adquire um direito confiando na certidão expedida pelo registrador torna-se o titular de um direito real com conteúdo e extensão que resultam do registro. A segunda, em sentido negativo, relaciona-se à inoponibilidade, quer dizer, “o não inscrito não prejudica o terceiro” porque se considera que “o registro é íntegro e completo, que esgota a realidade jurídica, pelo que o terceiro adquirente pode rechaçar tudo o que não apareça inscrito no registro.”⁶³²

Notadamente, há de se reconhecer que o princípio da fé pública registral é o mecanismo capaz de dotar a instituição do registro da propriedade de um país com a eficácia suficiente para dar plena efetividade e segurança às transmissões que se realizam sob seu amparo. Portanto, permite-lhe a concretização de um propósito maior que é promover a segurança do tráfico imobiliário, quer dizer, garantir a segurança jurídica dinâmica.

Ainda não há consenso doutrinário em relação à adoção do princípio da fé pública registral em toda sua plenitude, posições mais limitadas, entendem ser restrita a aplicação do dispositivo em comento⁶³³. Tal fato, com certeza é resultado

⁶³² MONTES, Angel Cristóbal. **Direito imobiliário registral**. Tradução de Francisco Tost. Porto Alegre: IRIB e Sérgio Antônio Fabris Ed., 2005, p. 271.

⁶³³ Loureiro afirma que nosso sistema não adota o princípio da fé pública registral e diz que o art. 54 da Lei 13.097/15 diz respeito apenas ao princípio da concentração. LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 10.ed. rev. atual e ampl. Salvador: Editora Juspodvim, 2019, p. 628-629. Almada também identifica o dispositivo com o princípio da concentração, sem qualquer menção ao princípio da fé pública registral. ALMADA, Ana Paula P.L. Registro de Imóveis. *In*: GENTIL, Alberto. **Registros Públicos**. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2020, p. 417-418. Kumpel entende que segue valendo o art. 1247, § único, do Código Civil, que adota tão somente a legitimação registral. KÜMPEL, VITOR Frederico, et al. **Tratado notarial e registral**. São Paulo: YK, 2020. v. 5, p. 342; Em posição intermediária está Melo que viu na regra do art. 54, tanto no caput quanto no parágrafo único, a adoção do princípio da inoponibilidade do não inscrito. MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Teoria Geral do Registro de Imóveis: Estrutura e Função**. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 2016, p. 130 e segs. Por outro lado, dentre as vozes que defendem que o sistema brasileiro agora conta com o princípio da fé pública registral pode-se mencionar: KERN, Marinho Dembinski. A Lei 13.097/2015 adotou o princípio da fé pública registral? **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 38, n.78, jan./jun. 2015. p. 28 e segs.; LAGO, Ivan Jacopetti do. A Lei 13.097 de 2015 e sua contribuição para a governança fundiária. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 39, n. 81, p. 155-183, jul./dez. 2016, p.177 e segs; SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de; PENCHEL, Sílvia Renata de Oliveira. Abstração e absolutismo no Sistema Alemão de transmissão imobiliária. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 43, n. 89, p. 125-148, jul./dez. 2020, p. 146; ALMEIDA, Daniel Rosa de. A fé pública registral e seus reflexos no direito brasileiro. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 44, n. 90, p. 13-34, jan./jun. 2021, p. 21 e segs.; SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário**. Vol. I, Curitiba: Juruá, 2018, p. 122.; e RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. A Ontologia do Registro de Imóveis Brasileiro e a Fé Pública Registral: contributos para a redução das assimetrias informativas entre os agentes econômicos. *In*: BRANDELLI, Leonardo (coord.) **Transmissão da**

da atecnia legislativa com que ingressou no ordenamento jurídico pátrio, pode-se dizer “escondida” em legislação extravagante de conteúdo diversificado, por outro lado, não há como se negar que produziu modificações substanciais em relação à eficácia material dos efeitos do registro imobiliário colaborando para o aperfeiçoamento do nosso sistema registral. Como toda a novidade legislativa, demora alguns anos para que se tenha a real noção do seu impacto no sistema normativo. É necessário que se torne conhecida, que seja invocada em defesa dos terceiros de boa-fé para, então, ser abordada e discutida nas cortes superiores e, finalmente, pacificada na jurisprudência.

Colaciona-se uma das decisões no âmbito do Superior Tribunal de Justiça que, ao decidir um caso que se discutia a propriedade imobiliária num litígio entre o adquirente e a ex-companheira do vendedor, conferiu tutela ao terceiro de boa-fé que adquiriu imóvel confiando na informação publicizada pelo registro imobiliário. Na hipótese em comento, a ex-convivente se dizia meeira do imóvel, que foi vendido pelo ex-companheiro, o qual figurava na matrícula como solteiro e único proprietário do imóvel. Destaca-se a seguir, um excerto do voto vista do ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, que fundamentou o *decisum* no art. 54 da Lei 13.97/2015, ora comentado:

De fato, não se pode imputar a terceiros de boa-fé conhecer a existência de união estável entabulada entre o alienante e outrem na falta de registro cartorário da situação familiar. É, aliás, o que se afere do teor do art. 54, parágrafo único, da Lei nº 13.097/2015, no sentido de que "(...) Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei no 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel" (grifo no original).⁶³⁴

Propriedade Imóvel: uma análise comparada Brasil – Estados Unidos. Salvador: JusPodvim, 2021, p. 211.

⁶³⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial nº 1.592.072 – PR (2016/0071229-3)**. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA C.C. CANCELAMENTO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. 1. ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS ADQUIRIDOS DURANTE A CONSTÂNCIA DA UNIÃO ESTÁVEL. ANUÊNCIA DO OUTRO CONVIVENTE. OBSERVÂNCIA. INTERPRETAÇÃO DOS ARTS. 1.647, I, E 1.725 DO CÓDIGO CIVIL. 2. NEGÓCIO JURÍDICO REALIZADO SEM A AUTORIZAÇÃO DE UM DOS COMPANHEIROS. NECESSIDADE DE PROTEÇÃO DO TERCEIRO DE BOA-FÉ EM RAZÃO DA INFORMALIDADE INERENTE AO INSTITUTO DA UNIÃO ESTÁVEL. 3. CASO CONCRETO. AUSÊNCIA DE CONTRATO DE CONVIVÊNCIA REGISTRADO EM CARTÓRIO, BEM COMO DE COMPROVAÇÃO DA MÁ-FÉ DOS ADQUIRENTES. MANUTENÇÃO DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS QUE SE IMPÕE, ASSEGURANDO-SE, CONTUDO, À AUTORA O DIREITO DE PLEITEAR PERDAS E DANOS EM AÇÃO PRÓPRIA. 4. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. 1. Revela-se indispensável a autorização de ambos os

Observa-se nos julgamentos do Superior Tribunal de Justiça⁶³⁵ a aplicação da regra de proteção do terceiro adquirente de boa-fé, que teve o seu direito real de propriedade preservado, em razão de ter confiado na situação jurídica publicizada na matrícula do imóvel. Dessa forma, o negócio jurídico permaneceu hígido, em proveito da tutela e proteção da confiança do terceiro adquirente de boa-fé e segurança do tráfico imobiliário. Em verdade, observa-se a expressão tanto dos requisitos clássicos quanto dos efeitos do princípio da fé pública registral. Ao

conviventes para alienação de bens imóveis adquiridos durante a constância da união estável, considerando o que preceitua o art. 5º da Lei n. 9.278/1996, que estabelece que os referidos bens pertencem a ambos, em condomínio e em partes iguais, bem como em razão da aplicação das regras do regime de comunhão parcial de bens, dentre as quais se insere a da outorga conjugal, a teor do que dispõem os arts. 1.647, I, e 1.725, ambos do Código Civil, garantindo-se, assim, a proteção do patrimônio da respectiva entidade familiar. 2. *Não obstante a necessidade de outorga convivencial, diante das peculiaridades próprias do instituto da união estável, deve-se observar a necessidade de proteção do terceiro de boa-fé, porquanto, ao contrário do que ocorre no regime jurídico do casamento, em que se tem um ato formal (cartório) e solene, o qual confere ampla publicidade acerca do estado civil dos contratantes, na união estável há preponderantemente uma informalidade no vínculo entre os conviventes, que não exige qualquer documento, caracterizando-se apenas pela convivência pública, contínua e duradoura.* 3. *Na hipótese dos autos, não havia registro imobiliário em que inscritos os imóveis objetos de alienação em relação à copropriedade ou à existência de união estável, tampouco qualquer prova de má-fé dos adquirentes dos bens, circunstância que impõe o reconhecimento da validade dos negócios jurídicos celebrados, a fim de proteger o terceiro de boa-fé, assegurando-se à autora/recorrente o direito de buscar as perdas e danos na ação de dissolução de união estável c.c partilha, a qual já foi, inclusive, ajuizada.* 4. Recurso especial desprovido. Recorrente: Iracema Vitoria Recorridos: Carlos Galeti Ribeiro Da Silva e Decio Bando; Relator Min. Marco Aurélio Bellizze, 21 de novembro de 2017. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1655894&num_registro=201600712293&data=20171218&formato=PDF. Acesso em: 19 out. 2021. (grifo nosso).

⁶³⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.706.745 - MG (2017/0281158-7)**. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. NEGÓCIO JURÍDICO. COMPRA E VENDA. UNIÃO ESTÁVEL. OUTORGA UXÓRIA. IMPRESCINDÍVEL PUBLICIDADE OU CARACTERIZAÇÃO DE MÁ-FÉ. 1. Ausente incursão na seara fático-probatória ao analisar o recurso especial, pois foi alcançada a conclusão de que o aresto recorrido deveria ter sido reformado com base nas afirmações constantes no próprio acórdão impugnado pelo recurso especial, visto que a realidade dos autos retratada no aresto recorrido estava em dissonância com o entendimento que esta Corte. 2. Necessidade de autorização de ambos os companheiros para a validade da alienação de bens imóveis adquiridos no curso da união estável, tendo em vista que o regime da comunhão parcial de bens foi estendido à união estável pelo art. 1.725 do CCB, além do reconhecimento da existência de condomínio natural entre os conviventes sobre os bens adquiridos na constância da união, na forma do art. 5º da Lei 9.278/96. 3. A invalidação de atos de alienação praticado por algum dos conviventes, sem autorização do outro, depende de constatar se existia: (a) publicidade conferida a união estável, mediante a averbação de contrato de convivência ou da decisão declaratória da existência união estável no Ofício do Registro de Imóveis em que cadastrados os bens comuns, a época em que firmado o ato de alienação, ou (b) demonstração de má-fé do adquirente. 4. No caso, nem foi apontada a configuração de má-fé, nem existia qualquer publicidade formalizada da união estável na época em que firmado o contrato de alienação, de modo que não pode ser invalidado com base na ausência de outorga da convivente, ora recorrida. 5. Agravo interno não provido. Agravantes: Jose Goulart e Zulmira Pereira Goulart; Agravado: Jorge Antônio De Oliveira; Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 24 de novembro de 2020. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=118417030&num_registro=201702811587&data=20210317&tipo=5&formato=PDF. Acesso em: 19 out. 2021.

prescrever no parágrafo único do artigo 53 da Lei 13.097/2015 que “não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção”, promove a eficácia material do registro, pela qual o terceiro adquirente fica protegido, ainda que em confronto com um “verdadeiro proprietário” – chamado de *verus dominus*.

É preciso fazer uma opção, ou o sistema defende o verdadeiro proprietário ou o terceiro adquirente de boa-fé. Para que se possa privilegiar a segurança jurídica dinâmica e primordialmente assegurar o tráfico imobiliário, deve-se optar pela proteção do terceiro de boa-fé que confiou na informação registral, na aparência jurídica. Tendo presente que assegurar o tráfico imobiliário, aumenta a segurança de quem compra e, por consequência, reduz o custo das transações.

Assim, “para que o registro de direitos possa produzir os efeitos que lhe são próprios é preciso que os tribunais apliquem adequadamente os princípios jurídicos que o fundamentam.”⁶³⁶ Desse modo, imprescindível é o reconhecimento dos efeitos que derivam da fé pública registral, da prioridade, da inoponibilidade e dos demais princípios que dão corpo ao sistema registral. Tais preceitos derivam das leis e normativas que devem ser aplicadas ao caso concreto pelo judiciário. Isto posto, no próximo ponto far-se-ão comentários a respeito de alguns textos legais que têm maior ou menor influência sobre o sistema registral brasileiro.

4.2 LEGISLAÇÕES QUE INTEGRAM O SISTEMA REGISTRAL BRASILEIRO:

Num país como o Brasil, assolado pela hipertrofia legislativa, foge ao intuito da presente tese enumerar todas as leis que integram o nosso sistema registral. Sendo possível mencionar-se as principais, no entanto, é importante ter em mente que toda nova lei que de alguma forma envolve o direito de propriedade e os direitos reais de garantia, provavelmente, influenciará algum ato registral. Dessa maneira, o profissional do direito que optar pela carreira de registrador, após amplo estudo das matérias solicitadas num rigoroso concurso, nunca poderá se acomodar ou

⁶³⁶ ENCONTRO IBERO-AMERICANO DE DIREITO REGISTRAL. **Conclusões do II Encontro Ibero-americano de Direito Registral – Anexo à Declaração de la Antigua**, 2004, Cartagena das Índias, Colômbia: Agência Espanhola de Cooperação Internacional e Colégio de Registradores da Propriedade e Mercantis da Espanha. *In: Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, SP, ano 27, n.56, p. 208-212, jan./jun. 2004, p. 209.

especializar numa matéria, deverá sempre buscar a atualização, mantendo a constante melhoria, para dar conta das demandas que lhe são apresentadas enquanto estiver a frente de uma serventia de registro imobiliário.

Assim, além de dominar a matéria constante da Lei dos Registros Públicos - Lei 6.015/73, do Código Civil, Processo Civil, Administrativo e Tributário, deve conhecer e operar com as prescrições de outras leis como: Lei 4.591/64 (incorporações), Lei 6.766/79 (loteamentos), Lei 8.245/91 (Locações), Lei 9.514/97 (alienação fiduciária de bem imóvel), Lei 10.257/01 (Estatuto da Cidade), Lei 10.931/04 (patrimônio de afetação, LCI, CCI, CCB), Lei 11.441/07 (inventário e partilhas por escritura pública), legislação ambiental, de regularização fundiária, sobre imóveis rurais, etc. Mais as instruções normativas da Receita Federal, do INCRA, do COAF e provimentos do Conselho Nacional de Justiça e da Corregedoria de Justiça do estado no qual exerce seu cargo.

Em meio a esse arcabouço legislativo, optou-se por selecionar duas normas a serem comentadas, somente com o intuito de demonstrar o impacto que lei esparsas podem causar no sistema registral imobiliário que já é formado por grande diversidade de leis.

De fato, deve-se ter presente que o ordenamento jurídico de um país se constitui de um grande “sistema normativo” no qual as proposições jurídicas singulares, embora possam ser consideradas *per si*, na sua abstração, tendem naturalmente a fazer parte do todo, o qual deve constituir um bloco sistemático harmônico em razão da necessidade de coerência lógica para a operação do sistema.⁶³⁷

Nesse ponto, pretende-se identificar os pontos de fortalecimento e fragilidade do sistema registral decorrentes da multiplicação de leis atribuindo direitos e efeitos a determinadas condutas. Em especial, as disposições da Lei 13.097/2015 (artigos 54 a 62) que trouxeram melhorias para o fortalecimento do sistema registral imobiliário, limitando o sistema de oponibilidades ao direito de propriedade devidamente constituído pelo registro no álbum imobiliário; de outro lado, as disposições da Lei 13.465/2017 (relativamente ao registro da regularização fundiária) que, sumariamente, suprimiu a aplicação de princípios basilares do sistema registral imobiliário.

⁶³⁷ BOBBIO, Norberto. **Teoria geral do Direito**. Tradução de Denise Agostinetti; Revisão da tradução Silvana Cobucci Leite. 3. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2010, p.235

4.2.1 Que fortalecem o sistema

A introdução da Lei Federal nº 13.097/2015 em nosso ordenamento jurídico (por conversão da Medida Provisória nº 656/2014) trouxe importantes modificações, não obstante, constar na exposição de motivos da medida provisória, que “visa adotar o princípio da concentração⁶³⁸ de dados nas matrículas mantidas nos Serviços de Registro de Imóveis”⁶³⁹, em verdade brindou o sistema registral brasileiro com significativo reforço na sua eficácia material mediante a explicitação do princípio da inoponibilidade e, de forma indireta, do princípio da fé pública registral, indicando seus requisitos e efeitos.

Dada a mudança estrutural proposta pela inovadora legislação e a necessidade de análise das ações em curso no intuito de se decidir pelo registro ou

⁶³⁸ Há muitos anos os gaúchos João Pedro Lamana Paiva e Décio Antônio Erpen defendem o princípio da concentração nos seguintes termos “[...] nenhum fato jurígeno ou ato jurídico que diga respeito à situação jurídica do imóvel ou às mutações subjetivas, pode ficar indiferente à inscrição na matrícula. Além dos atos translativos de propriedade, das instituições de direitos reais, a ela devem ocorrer os atos judiciais, os atos que restringem a propriedade, os atos constritivos (penhoras, arrestas, sequestros, embargos), mesmo de caráter acautelatório, as declarações de indisponibilidade, as ações pessoais reipersecutórias e as reais, os decretos de utilidade pública, as imissões nas expropriações, os decretos de quebra, os tombamentos, comodatos, as servidões administrativas, os protestos contra a alienação de bem, os arrendamentos, as parcerias, enfim, todos os atos e fatos que possam implicar a alteração jurídica da coisa, mesmo em caráter secundário, mas que possa ser oponível, sem a necessidade de se buscar alhures informações outras, o que conspiraria contra a dinâmica da vida.” ERPEN, Décio Antônio; LAMANA PAIVA, João Pedro. A autonomia registral e o princípio da concentração. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 23, n. 49, p. 46-52, jul./dez. 2000. p. 49.

⁶³⁹ Parte extraída da exposição de motivos da Medida Provisória nº 656/2014: “Atualmente, a operação de compra e venda de um imóvel é cercada de assimetria de informação. De um lado, o vendedor tem informações mais precisas sobre sua própria situação jurídica e financeira e sobre a situação física e jurídica do imóvel. Do outro lado, o comprador e o financiador não possuem, de pronto, essas informações, devendo buscá-las em fontes fidedignas. [...] Seja pelo custo de realizar a totalidade das citadas consultas, seja pelo tempo que seria despendido para sua efetivação, ou ainda pela inexecutabilidade de tal medida, os potenciais compradores dos imóveis e mesmo as instituições financeiras que os financiam e, conseqüentemente, os utilizam como garantia ao financiamento concedido, restringem-se, na grande maioria das vezes, a realizar consultas nos órgãos que guardam uma relação geográfica mais próxima com o imóvel. Ou seja, por desconhecimento ou economicidade, os agentes deixam de trabalhar com a totalidade das informações necessárias para aferir o risco e, conseqüentemente, o efetivo preço da transação e as consolidam com um “vácuo informacional”, que possibilita, no futuro, a contestação ou reversão da operação. A concentração dos atos na matrícula do imóvel pode ajudar na mitigação deste “vácuo informacional”. Trata-se de procedimento que contribuirá decisivamente para aumento da segurança jurídica dos negócios, assim como para desburocratização dos procedimentos dos negócios imobiliários, em geral, e da concessão de crédito, em particular, além de redução de custos e celeridade dos negócios, pois, num único instrumento (matrícula), o interessado terá acesso a todas as informações que possam atingir o imóvel, circunstância que dispensaria a busca e o exame de um sem número de certidões e, principalmente, afastaria o potencial risco de atos de constrição oriundos de ações que tramitem em comarcas distintas da situação do imóvel e do domicílio das partes. BRASIL. **Medida Provisória nº 656, de 07 de outubro de 2014**: Exposição de Motivos. Brasília, DF: Câmara dos Deputados, 2014. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/medpro/2014/medidaprovisoria-656-7-outubro-2014-779413-exposicao-demotivos-145137-pe.html>. Acesso em: 20 out. 2021.

não dessas ações na matrícula do imóvel, foi concedido o prazo de dois anos, para que os atos pretéritos fossem registrados na matrícula do imóvel, sob pena de ele não mais constituir elemento que possa tornar ineficaz a operação de compra e venda⁶⁴⁰. Assim, desde março de 2017, está em pleno vigor a norma que amplia a proteção do terceiro de boa-fé que adquire um imóvel ou direito real confiando na informação que consta do registro imobiliário. Isso porque, os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis, via de regra serão eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, desde que não constem na matrícula averbação ou registro concernentes às hipóteses elencadas⁶⁴¹ nos incisos I a IV do artigo 54⁶⁴². Indubitável é que o dispositivo notadamente instituiu a efetiva obrigatoriedade de registro ou averbação de todas as informações a que se referem os seus incisos, sob pena de que tais circunstâncias sejam ineficazes⁶⁴³. Nesse sentido, “há um ônus jurídico imposto a estes interessados de

⁶⁴⁰ Art. 61. Os registros e averbações relativos a atos jurídicos anteriores a esta Lei, devem ser ajustados aos seus termos em até 2 (dois) anos, contados do início de sua vigência. BRASIL. **Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015**. (Referência completa na nota 603, parte suprimida para evitar redundância). Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm. Acesso em: 31 jan. 2022.

⁶⁴¹ *Caput* do artigo 54. BRASIL. **Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015**. (Referência completa na nota 603, parte suprimida para evitar redundância). Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm. Acesso em: 31 jan. 2022.

⁶⁴² I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias; II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, de que a execução foi admitida pelo juiz ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos da previstos no art. 828 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil; III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do disposto no inciso IV do *caput* do art. 792 da Lei nº 13.105, de 2015 - Código de Processo Civil. BRASIL. **Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015**. (Referência completa na nota 603, parte suprimida para evitar redundância). Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm. Acesso em: 31 jan. 2022.

⁶⁴³ Em consonância com essa orientação, veja-se o seguinte acórdão: “A função da norma é alargar a segurança jurídica na realização de negócios imobiliários, concentrando na matrícula todas as informações e acontecimentos de interesse dos adquirentes. [...] a existência de ação que tem por objeto a invalidade de negócio jurídico - nulidade ou anulabilidade - deve ingressar no registro imobiliário, com a finalidade de, na hipótese de procedência, garantir o retorno das partes ao status quo ante. A averbação premonitória, como o próprio nome indica, não impede qualquer ato de alienação ou oneração do imóvel, mas tem apenas a finalidade de prevenir terceiros da existência de crédito executado, que eventualmente pode desembocar em penhora sobre o bem.” SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento no 2123595-80.2015.8.26.0100**. Ação Anulatória. Antecipação da tutela para o fim de anotar na matrícula do imóvel a existência da ação. Averbação premonitória deferida é adequada e suficiente para afastar riscos a terceiros adquirentes de boa fé. Lei Federal nº 13.097/2015, que trata da concentração dos atos na matrícula do imóvel, recomenda a averbação, pena de não produzir efeitos frente a terceiros adquirentes. Impertinência de se adentrar desde logo na legalidade da deliberação assemblear que autorizou a venda do imóvel. Recurso desprovido. 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial. Agravantes: Bandeirantes Reflorestadora Ltda, Edgard Khafif e Giampaolostefani. Agravados: Gabriel Roberto Safdie e Albert Safdie. Relator:

levar a registro o fato que os beneficia. Não o fazendo, abrem mão de sua oponibilidade.”⁶⁴⁴

É de se referir que a inscrição na matrícula não depende de decisão judicial específica, nas hipóteses dos incisos I, II, e III, bastando que se apresente ao registro requerimento instruído com certidão que comprove o ato. Diversa é a situação do inciso IV, a qual diz respeito a outras categorias de ação, ou seja, não são execuções nem estão em fase de cumprimento de sentença, conjuntura na qual cabe ao magistrado avaliar se o resultado ou responsabilidade patrimonial decorrente da demanda podem reduzir seu proprietário à insolvência, determinando a expedição de ofício ao registro de imóveis para noticiar a existência da ação.

Portanto, a proteção está condicionada a não constar na matrícula nenhuma das situações descritas nos incisos, as quais quando noticiadas na matrícula constituem um alerta ao “terceiro que pretende celebrar o dito negócio jurídico de que o direito inscrito sofre limitação, contestação ou que pode vir a ser afetado por uma execução judicial”⁶⁴⁵. Tal situação aproxima o sistema registral pátrio do sistema regulado pela Lei Hipotecária espanhola, na qual há a previsão de uma *anotación preventiva de demanda* que é um assento registral de vigência temporalmente limitada, que publica a pendência de um processo sobre uma situação jurídica registrada ou registrável. A anotação preventiva emerge como um instrumento de publicidade cuja função é impedir que aquele que adquira em data posterior possa ser beneficiado pela tutela concedida pelo sistema registral, equivale a dizer que, a anotação preventiva tem por função impedir que um terceiro se

Des. Francisco Loureiro, 12 de agosto de 2015. Disponível em: [https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/abrirDocumentoEdt.do?origemDocumento=M&nuProcesso=2123595-](https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/abrirDocumentoEdt.do?origemDocumento=M&nuProcesso=2123595-80.2015.8.26.0000&cdProcesso=RI002TUTR0000&cdForo=990&tpOrigem=2&flOrigem=S&nmAlias=SG5TJ&cdServico=190201&ticket=MX0UHU9QI3xhDMraFDVa7jbDmGLf%2FMwTyeWqRiDkbRjeBxdKdyk%2FYfy%2FDhiHd%2BmJRuZrTr%2F8WCghlhRmDi%2BXluOiCmnwD082Bhwt7VI69S2iUEcHmbHPc5dZDXQxN9dhSSa%2FaaSwdKVZgUo3VY5mVJXav8I0xIlxnkJKU8XBAhT1vZtkMsMoTCfZC2FQsIsd0raz0XiJ8ObWrkC7Di%2Bz4EL81nfhQe%2FCT7MZM4YD4xJAiwSG8E4VI2hXBpD4DGoZBRcr3B2VjNyFT8loyDcfiVzfeXyiKktZpGxBKXxfzJERHEJmA1xS20jeik%2BeQqVMqPoAAoXHDZsV0hB56zqcZaS5Z3UIWBoR3odlLoDL11FW7Z7gt7cKwgAw49GbiO1Mx1fn5IYN01HZxQARKkNnp04h%2BvGcwP0hOA2MTT2CiqE%3D)

80.2015.8.26.0000&cdProcesso=RI002TUTR0000&cdForo=990&tpOrigem=2&flOrigem=S&nmAlias=SG5TJ&cdServico=190201&ticket=MX0UHU9QI3xhDMraFDVa7jbDmGLf%2FMwTyeWqRiDkbRjeBxdKdyk%2FYfy%2FDhiHd%2BmJRuZrTr%2F8WCghlhRmDi%2BXluOiCmnwD082Bhwt7VI69S2iUEcHmbHPc5dZDXQxN9dhSSa%2FaaSwdKVZgUo3VY5mVJXav8I0xIlxnkJKU8XBAhT1vZtkMsMoTCfZC2FQsIsd0raz0XiJ8ObWrkC7Di%2Bz4EL81nfhQe%2FCT7MZM4YD4xJAiwSG8E4VI2hXBpD4DGoZBRcr3B2VjNyFT8loyDcfiVzfeXyiKktZpGxBKXxfzJERHEJmA1xS20jeik%2BeQqVMqPoAAoXHDZsV0hB56zqcZaS5Z3UIWBoR3odlLoDL11FW7Z7gt7cKwgAw49GbiO1Mx1fn5IYN01HZxQARKkNnp04h%2BvGcwP0hOA2MTT2CiqE%3D

Acesso em 21 out.2021.

⁶⁴⁴ LAGO, Ivan Jacopetti do. A Lei 13.097 de 2015 e sua contribuição para a governança fundiária. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 39, n. 81, p. 155-183, jul./dez. 2016, p. 178.

⁶⁴⁵ KERN, Marinho Dembinski. A Lei 13.097/2015 adotou o princípio da fé pública registral? **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 38, n.78, jan./jun. 2015. p. 32

beneficie do funcionamento do princípio da fé pública registral, uma vez que não poderá alegar a ignorância da situação anotada.⁶⁴⁶

Especialmente em relação às ações e outras constrições judiciais, inverteu-se a lógica dominante anteriormente à entrada em vigor da Lei 13.097/2015, visto que antes era permitida a inscrição dessas circunstâncias judiciais, porém, era prática incomum. Até porque, devido à disposição constante na Lei 7.433/1985, cabia ao adquirente diligente buscar as “certidões de feitos ajuizados”, que seriam mencionadas na escritura de aquisição, para no caso de eventual anulação da transmissão, viabilizar a demonstração de sua boa-fé, considerando-se que ao dispensar as certidões de feitos ajuizados estaria assumindo o risco da transação. Em reforço ao propósito da lei, segundo a qual as informações devem ser concentradas na matrícula para incremento da segurança jurídica, alterou também o quadro de certidões a serem consignadas no ato notarial, excluindo a expressão “feitos ajuizados”⁶⁴⁷, a inversão da lógica, presume a boa-fé do adquirente e exige que o credor seja diligente⁶⁴⁸.

Como a maioria das alterações legislativas, essa também surgiu em consonância com a orientação jurisprudencial vigente, pois que, em 2009, foi editada a Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça com os seguintes termos: “O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem

⁶⁴⁶ JARDIM, Mónica. O Sistema Registral Espanhol e os efeitos gerados pelo registro: a perspectiva de uma portuguesa. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 36, n. 75, p. 221-274, jul./dez. 2013, p. 261-266.

⁶⁴⁷ Art. 59 da Lei 13.097/2015 alterou o §2º do art. 1º da Lei 7.433/1985.

⁶⁴⁸ Nesse sentido veja-se o julgado: O agravante (V12 Incorporadora) pretendia o cancelamento das averbações premonitórias levadas a efeito em dez matrículas, decorrentes de ação de rescisão contratual por atrasos na obra, sob o argumento que a medida “recai sobre acervo infinitamente superior ao valor da causa”. O Julgador, após transcrever os dispositivos da Lei 13.097/15, fundamenta a decisão denegatória nos seguintes termos: “À luz da sistemática imposta pela Lei 13.097/2015, que alterou a Lei 7.433/85 (chamada Lei da Documentação Imobiliária), a averbação da existência da demanda junto à matrícula do imóvel ou dos imóveis do devedor é altamente recomendável, sobretudo para dar segurança ao terceiro adquirente, de que o negócio jurídico celebrado com o devedor não será desfeito após o registro por situação apta a vulnerar a transação. [...] baseando-se na máxima de que “o direito não socorre aos que dormem” e tendo-se presente também a adoção do entendimento segundo o qual os atos devem ser concentrados na matrícula imobiliária, não há dúvida que, uma vez averbada, na matrícula do imóvel, a existência de execução ou ação que possa reduzir o devedor a insolvência, não poderá o terceiro alegar que desconhecia essa situação.” RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Agravo De Instrumento nº 5120932-87.2021.8.21.7000/RS**. Indenização por dano material. 20ª Câmara Cível. Agravante: V12 Incorporadora Ltda. Agravado: Wilson Braz Dias. Relator: Des. Dilso Domingos Pereira, 01 de outubro de 2021. Disponível em: https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/controlador.php?acao=acessar_documento_publico&doc=11633106072235128705345644448&evento=40400188&key=7e05e1ce17be204c5e3353e0716cd93a3381d4f9d726e83ee6877f1e35aaf8ec&hash=d1d1fc3b664c9c42681ac01abe760be7. Acesso em 21 out. 2021.

alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.”⁶⁴⁹ Demonstrando que o STJ já vinha sinalizando no sentido da presunção da boa-fé do adquirente e a necessidade de diligência do credor no sentido de publicizar seu crédito na matrícula do imóvel para merecer proteção^{650,651}.

Como já referido⁶⁵² encontram-se na doutrina posições divergentes a respeito da adoção do princípio da fé pública registral, muitos autores enxergam duas situações distintas no artigo 54, no *caput* e seus incisos, casos de inoponibilidade restritas às hipóteses ali previstas; e no parágrafo único do mesmo artigo, cujo teor é mais abrangente, a evidente adoção do princípio da fé pública registral, ao consignar que “não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel”⁶⁵³.

⁶⁴⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Sumula 375**. O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2009]. Disponível em: https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2013_33_capSumula375.pdf. Acesso em 20 out. 2021.

⁶⁵⁰ No mesmo sentido é atual disposição do art. 844 do CPC: “Para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, cabe ao exequente providenciar a averbação do arresto ou da penhora no registro competente, mediante apresentação de cópia do auto ou do termo, independentemente de mandado judicial.”

⁶⁵¹ Essa posição é acolhida pela jurisprudência como se vê no julgado: SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento nº 2219771-14.2021.8.26.0000**. Fraude à execução. Demanda proposta antes da cessão de direitos ao terceiro. Irrelevância. Ausência de registro da penhora na matrícula do imóvel e de prova da má-fé por parte dos adquirentes. Aplicação da Súmula 375 do STJ. Levantamento da penhora mantido. Precedentes. Recurso desprovido. 21ª Câmara de Direito Privado. Agravante: Silvio de Almeida Vilela. Agravados: Giovane Alves da Silva e Claudio Guimarães. Relator: Des. Paulo Alcides Amaral Salles, 13 de outubro de 2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/abrirDocumentoEdt.do?origemDocumento=M&nuProcesso=2219771-14.2021.8.26.0000&cdProcesso=RI006L65N0000&cdForo=990&tpOrigem=2&flOrigem=S&nmAlias=S G5TJ&cdServico=190201&ticket=MX0UHU9QI3xhDMraFDVa7jbDmGLf%2FMwTyeWqRiDkbRjeBxdKdyk%2FYfy%2FDhiHd%2BmJifkZOLRDqFhLYgkJDLPBw%2BOiCmnwD082Bhwt7VI69S2iUEcHmbHPc5dZDXQxN9dhSSa%2FaaSwdKVZgUo3VY5mVJXav8I0xIlnkJKU8XBAhT1vZtkMsMoTCfZC2FQSLsd0raz0XiJ8ObWrkC7Di%2Bz4EL81nfhQe%2FCT7MZM4YD4xJAIwSG8E4VI2hXBpD4DGoZBRcr3B2VjNyFT8loyDcfiVzfeXyikKtZpGxBKXxfzJERHEJmA1xS20jeik%2BeQqVMqPoAAoXHDZsV0hB56zqcZUQbn7628Mj1d4jhVY7plxX8VFrIwpiuWLQI5pG58lpEoEhQNbhzSRsZb74negpzmXCbhFp5V8vcds%2FNb0bCCZU%3D>. Acesso em 21 out. 2021.

⁶⁵² Ver nota 603 sobre as posições encontradas na doutrina.

⁶⁵³ Parágrafo único do artigo 54 da Lei 13.097/2015: “Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.” Como se vê do teor da regra, há exceções que podem comprometer a eficácia da proteção.

De igual natureza é a proteção prevista no artigo 55 da mesma lei⁶⁵⁴, que vem proteger os adquirentes de três modalidades de empreendimentos — incorporação imobiliária, parcelamento do solo (loteamentos) ou unidades de condomínio edilício — contra os quais não poderá ser decretada ineficácia ou perda por evicção.

Analizando o teor e os efeitos dos artigos sob comento, Kern conclui que ao manter a eficácia dos negócios jurídicos celebrados com um terceiro perante os atos jurídicos precedentes, desde que não registrada ou averbada alguma das situações previstas nos incisos (do art. 54, caput, Lei 13.097) como também ao negar oponibilidade a terceiros adquirentes de situações jurídicas não constantes do registro, inclusive para fins de evicção, conforme previsto no parágrafo único do citado artigo, “instituiu a lei um preceito que faz presumir, em favor do terceiro, a exatidão e a integridade do registro, assegurando-o em sua aquisição.” E que, tal preceito corresponde ao conteúdo do princípio da fé pública registral porque ao gerar essa ficção de exatidão e integridade do registro, “garante o terceiro que confiou nas informações registrais contra o efetivo titular do direito na realidade jurídica”⁶⁵⁵

No mesmo sentido, Lago⁶⁵⁶ afirma que a Lei 13.097/2015 carrou profundas alterações, “atribuindo ao registro de imóveis brasileiro a fé pública registral e, com isso, modificando pilares fundamentais do sistema”. Desse modo, o sistema brasileiro passa a conceder proteção “forte” a terceiros⁶⁵⁷, também retrata definitivamente “um sistema de registro de direitos, concedendo, aos terceiros adquirentes de boa-fé, proteção mediante uma regra de propriedade, na terminologia de Calabresi e Melamed.”

⁶⁵⁴ Art. 55. A alienação ou oneração de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio edilício, devidamente registrada, não poderá ser objeto de evicção ou de decretação de ineficácia, mas eventuais credores do alienante ficam sub-rogados no preço ou no eventual crédito imobiliário [...].

⁶⁵⁵ KERN, Marinho Dembinski. A Lei 13.097/2015 adotou o princípio da fé pública registral? **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 38, n.78, p. 15-58, jan./jun. 2015, p. 34.

⁶⁵⁶ LAGO, Ivan Jacopetti do. A Lei 13.097 de 2015 e sua contribuição para a governança fundiária. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 39, n. 81, p. 155-183, jul./dez. 2016, p.181.

⁶⁵⁷ Mônica Jardim distingue os sistemas registrais europeus em dois grandes grupos: os que concedem proteção fraca aos terceiros em face do fato registrado e os que concedem uma proteção forte aos terceiros em face do fato registrado. Ao definir os sistemas que concedem uma proteção forte aos terceiros em face do registrado, explica que “são os sistemas que consagram o princípio da fé pública registral em sentido rigoroso”, fazem parte deste grupo os sistemas alemão, suíço, austríaco e espanhol. JARDIM, Mônica. A delimitação de jurisdição, territorial e na matéria – reflexos nos efeitos registrais. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 35, n. 72, p. 289-309, jan./jun. 2012, p. 293.

Em síntese, apesar da péssima técnica legislativa que “escondeu” o tema de substancial importância para o sistema registral entre outros de temática completamente diversa, a Lei 13.097/2015, nos artigos 54 a 61, resultou em significativo aperfeiçoamento do sistema registral brasileiro em benefício da segurança jurídica, especialmente no seu aspecto dinâmico. Visto que a inovação legislativa objetivou “tornar mais confiável o tráfico imobiliário, protegendo o comprador do imóvel ou aquele que recebe o bem em garantia dos riscos da evicção.”⁶⁵⁸

Há de se concordar com Ribeiro quando afirma:

Ora, se é verdade, como largamente sustentado, que os atos ‘não inscritos’ não devem ter qualquer eficácia contra terceiros que tenham obtido o registro a seu favor — porque são tidos por desconhecidos —, por consequência lógica, o sistema não pode favorecer o sujeito que teve a oportunidade de fazer o registro e mesmo assim não o fez. Em suma, não se pode consentir à hipótese de prevalecer a posição jurídica do não diligente em detrimento da posição jurídica do diligente.⁶⁵⁹

A normatividade imposta pela Lei 13.097/2015 resultou numa prudente inversão da regra, passando a beneficiar o terceiro de boa-fé em detrimento do credor que não for diligente em trazer a notícia de uma demanda ou até de uma restrição administrativa contra o proprietário ou contra o imóvel. Não obstante, se o credor for zeloso, tornando cognoscível seu interesse, não sofrerá infortúnios.

Seguindo a tendência mundial de assegurar o tráfico imobiliário, percebe-se que o avanço decorre da necessidade de coerência sistêmica do conjunto normativo, em respeito a diretrizes fundamentais como o princípio da segurança jurídica e da proteção da confiança, subordinados ao sobreprincípio do Estado de Direito.

4.2.2 Que fragilizam o sistema

Não obstante, a necessidade de instrumentos de regularização fundiária para efetividade dos direitos fundamentais previstos na Constituição Federal

⁶⁵⁸ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário**. Vol. I, Curitiba: Juruá, 2018, p. 105.

⁶⁵⁹ RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. A Ontologia do Registro de Imóveis Brasileiro e a Fé Pública Registral: contributos para a redução das assimetrias informativas entre os agentes econômicos. *In*: BRANDELLI, Leonardo (coord.) **Transmissão da Propriedade Imóvel: uma análise comparada Brasil – Estados Unidos**. Salvador: JusPodvim, 2021, p. 213.

relativamente à dignidade da pessoa humana, ao direito à moradia e à função social da propriedade, faz-se necessário um breve comentário a respeito do impacto da nova legislação que dispõe sobre regularização fundiária no país (Lei 13.465/2017) no sistema de registro imobiliário.

A problemática da urbanização desordenada com o crescimento dos grandes centros em desrespeito às normas urbanísticas é uma realidade nacional. Premidos pela necessidade, contingentes de população mais carente acabou por ocupar áreas públicas e privadas em locais até destituídos de condições de habitabilidade. Há grande discrepância entre a cidade real e a legal. Cabe ao Estado, que foi conivente com a implantação dos assentamentos, tolerando sem fiscalizar e responsabilizar os executores, a tarefa de encontrar soluções promovendo a regularização desses assentamentos que acolhem importante parcela da comunidade.

Com tal propósito, leis foram editadas, sendo mais relevantes a Lei 11.977/2009 que trouxe uma série de conceitos inovadores para operacionalizar a regularização fundiária, após alguns anos de vigência, foi revogada pela vigente Lei 13.465/2017, que procurou superar os entraves encontrados pela lei anterior.

Em que pese a importância do tema, não cabe no presente trabalho um aprofundamento com relação ao procedimento em si, todavia, não se pode fechar os olhos para dois fatos importantes: a possibilidade de se estimular a continuidade de ocupações, criando-se um círculo vicioso de reprodução da informalidade, ao ser permitida e facilitada a posterior regularização; e, o que preocupa em especial o enfoque do sistema registral adotado na presente tese, a fragilização da segurança jurídica propiciada pelo registro imobiliário.

Quanto à primeira situação, é necessário lembrar que a Lei 11.977/2009 previa no parágrafo primeiro do artigo 54, que somente poderiam ser regularizados assentamentos, localizados em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde que comprovado por estudo técnico que a intervenção implicaria na melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior. A nova legislação (Lei 13.465/2017) já conta com um alargamento no prazo, pois que traz a seguinte disposição: “A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente

poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.”⁶⁶⁰

No que respeita ao segundo ponto levantado, justifica-se pelas disposições especiais que dispensam o atendimento aos princípios registrais por ocasião do registro da Certidão de Regularização Fundiária - CRF⁶⁶¹. Explico, com a melhor das intenções, no intuito de notável simplificação e até uma espécie de autorização legislativa ao registrador para flexibilizar algumas regras⁶⁶², de forma a viabilizar o registro da regularização fundiária. Conta com uma série de dispositivos que dispensam o atendimento de princípios basilares do sistema registral⁶⁶³ o que podem

⁶⁶⁰ Art. 9, § 2º, da Lei 13.465/2017. BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n.ºs 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis n.ºs 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em 12 maio 2021.

⁶⁶¹ A Certidão de Regularização Fundiária – CRF é o documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos.

⁶⁶² Não se desconhece que o projeto da nova lei contou com a participação de registradores imobiliários, exatamente porque sem tal autorização legal, muitas vezes, viam-se premidos à impugnar o procedimento por dificuldade jurídica intransponível, apesar de cientes de estar caracterizada uma ocupação de difícil reversão, como é o núcleo urbano informal consolidado.

⁶⁶³ Citam-se algumas das disposições:

Art. 44. § 2º Quando o núcleo urbano regularizado abranger mais de uma matrícula, o oficial do registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área objeto de regularização, conforme previsto no inciso I do § 1º deste artigo, destacando a área abrangida na matrícula de origem, *dispensada a apuração de remanescentes*.

Art. 46. Para atendimento ao *princípio da especialidade*, o oficial do cartório de registro de imóveis adotará o *memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização fundiária e deverá averbá-lo na matrícula existente, anteriormente ao registro do projeto, independentemente de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente*.

§ 1º *Se houver dúvida quanto à extensão da gleba matriculada, em razão da precariedade da descrição tabular, o oficial do cartório de registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área destacada e averbará o referido destaque na matrícula matriz*.

Art. 49. O registro da CRF será feito em todas as matrículas atingidas pelo projeto de regularização fundiária aprovado, *devendo ser informadas, quando possível, as parcelas correspondentes a cada matrícula*.

Art. 50. *Nas matrículas abertas para cada parcela, deverão constar dos campos referentes ao registro anterior e ao proprietário*:

debilitar a segurança jurídica outorgada pelo registro. Isso porque, como demonstrado no capítulo anterior, os princípios da continuidade, especialidade e disponibilidade são essenciais para que o registrador possa fornecer uma certidão que informa um direito.

Há uma ofensa ao princípio da especialidade quando são destacadas áreas da matrícula sem a devida apuração do remanescente, o registro do que “sobra” fica incompleto e o registrador não tem condições de certificar tal informação. Já a abertura de matrículas novas, apenas com a informação “proprietário não identificado” conforme determina o artigo 50, acarreta uma quebra na continuidade, pois, o registro da origem não identificada, permanecerá em vigor na serventia, gerando duplicidade de registro sobre uma determinada porção de terra.

Pode-se contrapor com o argumento de que numa eventual usucapião, a mesma situação seria possível. Contudo, num processo de usucapião judicial e até mesmo no procedimento extrajudicial, são tomadas muitas cautelas, há a necessidade de comprovação da posse exercida. Por outro lado, no caso da regularização fundiária, o procedimento da Reurb corre perante o município, a verificação da posse é feita de forma muito simplificada, apresenta-se alguma declaração à assistente social e estará incluído o nome na lista dos beneficiários da regularização fundiária. Sem falar nos interesses políticos que envolvem os procedimentos do Poder Executivo que, coincidentemente, outorgam títulos de legitimação fundiária em períodos que antecedem as eleições.

Em que pese a necessidade de olhar para essa parcela da população excluída de direitos básicos como a moradia digna e solucionar o problema existente, assim como, as melhores intenções da legislação. O que preocupa, é o fato de que há grande extensão de área ocupada irregularmente nos grandes centros, sendo regularizada dessa forma simplificada, estaremos “normalizando” a exceção e reforçando as diferenças: antes, a cidade legal *versus* a ilegal, agora, a cidade na qual os empreendedores devem atender às diretrizes urbanísticas

I - *quando for possível*, a identificação exata da origem da parcela matriculada, por meio de planta de sobreposição do parcelamento com os registros existentes, a matrícula anterior e o nome de seu proprietário;

II - *quando não for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, todas as matrículas anteriores atingidas pela Reurb e a expressão “proprietário não identificado”, dispensando-se nesse caso os requisitos dos itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Art. 51. Parágrafo único. Não identificadas as transcrições ou as matrículas da área regularizada, o oficial do cartório de registro abrirá matrícula com a descrição do perímetro do núcleo urbano informal que constar da CRF e nela efetuará o registro. (grifos nossos).*

respeitando os índices de aproveitamento e demais regras de parcelamento ou edificação *versus* a ocupação desregrada que posteriormente será regularizada. No primeiro grupo estarão os que devem submeter seus títulos à qualificação com atendimento à legalidade e aos demais princípios, enquanto, no segundo estará a grande exceção simplificada na qual será feita a mitigação na observância dos princípios.

Não se está aqui lançando críticas irrefletidamente, é de se considerar que a eficácia maior da função social da propriedade deve atuar invertendo as prioridades para permitir o registro. Nesse ponto, afirma Salles: “Os princípios estruturais estorvam a ‘regularização fundiária’ e a situação, se enfrentada pelos padrões clássicos (princípios estruturais), mostrar-se-ia insolúvel”.⁶⁶⁴ Sinaliza-se, apenas, para a necessidade de controle da atuação pública, como elemento essencial do Estado de Direito, evitando-se abusos e prejuízos ao sistema registral que levou tantos anos para evoluir ao patamar de segurança jurídica hoje vigente.

Na perspectiva sociológica, é apropriado mencionar a constatação de Knight quando analisa a dificuldade para cumprimento de normas em contexto de desigualdade social. As pesquisas sobre a conformidade com as normas sociais e legais mostram que são várias as razões pelas quais as pessoas cumprem as regras. Uma razão importante diz respeito ao efeito de incentivo da regra: os custos e benefícios da conformidade. Outra razão importante é a crença de que a regra é justa. A justiça captura um conjunto de ideias relacionadas a como uma regra e sua aplicação tratam os diferentes membros de uma sociedade. Por outro lado, a percepção de injustiça pode afetar diretamente os níveis de conformidade dos grupos desfavorecidos. Situações como essa podem afetar a confiança, condição necessária para o desenvolvimento de uma sociedade produtiva.⁶⁶⁵

Na próxima parte da pesquisa retoma-se o tema relativo à confiança na comunicação expedida pelo sistema registral e a relevância do papel desempenhado pela atividade de registro imobiliário na sociedade.

⁶⁶⁴ SALLES, Venício. **Direito Registral Imobiliário**. 2.ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 23.

⁶⁶⁵ “quanto maior a assimetria de interesses refletida na norma, mais os grupos desfavorecidos percebem a injustiça e, portanto, menos sentem que os grupos favorecidos estarão dispostos a cooperar de forma a promover os interesses dos grupos desfavorecidos.” KNIGHT, Jack. *In*: COOK, Karen S. (ed.) **Trust in Society**. Volume II in the Russell Sage Foundation series on Trust. New York, USA: Russel Sage Foundation, 2001, p. 363-364.

4.3 A CONFIANÇA NA INFORMAÇÃO COMUNICADA PELO REGISTRO IMOBILIÁRIO

A certidão expedida pelo registro imobiliário, documento primordial para conhecimento da situação jurídica de um imóvel, é “o ato que exprime a qualquer interessado o teor do registro público pretendido, realizada, em papel ou em forma digital (art. 17, § único, da Lei 6.015/1973)”⁶⁶⁶, constitui-se de um eficiente meio de prova da titularidade e do conteúdo dos direitos subjetivos imobiliários oponíveis a terceiros, tanto reais como obrigacionais com eficácia real⁶⁶⁷. No atual sistema registral, organizado com base no fôlio real, cada imóvel possui matrícula própria na qual consta todo o histórico do bem, à vista disso, a certidão da matrícula concentra todas as informações relativas ao imóvel, a existência de algum ônus ou restrição, estará consignada na matrícula.

A função do registrador é qualificar os títulos que lhe são apresentados à luz do princípio da legalidade e demais princípios estruturais do sistema registral para, após a verificação de viabilidade, dar publicidade aos fatos relativos à propriedade imobiliária ou outros direitos reais, atribuindo-lhes fé pública. A partir dessa atuação, a instituição registral imobiliária garante a segurança jurídica das transações imobiliárias, previne conflitos e viabiliza o desenvolvimento econômico⁶⁶⁸. A circulação de bens é viabilizada pela confiança na informação comunicada pelo sistema registral imobiliário a qual permite que a propriedade seja utilizada como ativo de alto valor de garantia, reduz o risco dos credores e favorece o fluxo financeiro. Pois, como visto, o nível de segurança jurídica no tráfico imobiliário está diretamente vinculado aos efeitos jurídicos decorrentes do sistema registral, que no caso brasileiro pode ser classificado como um sistema que outorga efetiva proteção ao terceiro de boa-fé que confiou na informação publicizada pelo registrador na certidão expedida, especialmente, ante os termos do parágrafo único do artigo 54 da Lei 13.097/2015.

⁶⁶⁶ ALMADA, Ana Paula P.L. Registro de Imóveis. *In*: GENTIL, Alberto. **Registros Públicos**. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2020, p. 337.

⁶⁶⁷ Art. 1245, §2º, do Código Civil Brasileiro.

⁶⁶⁸ Nesse sentido ver: AMARAL, Márcia do. Por que a segurança jurídica proporcionada pelo Registro Imobiliário viabiliza o crescimento econômico de um país? **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 44, n. 91, p. 223-247, jul./dez. 2021.

Os operadores desse sistema registral são os registradores definidos como profissionais do direito⁶⁶⁹, dotados de fé pública, a quem é delegada⁶⁷⁰ a atribuição de velar pela segurança, validade, eficácia e publicidade dos atos e negócios jurídicos.

O registrador imobiliário tem atuação destacada como garantidor do direito de propriedade e, por conseguinte, na sua função age como um garante mediador das liberdades concretas do povo, imperioso reconhecer que, de fato, sua missão política essencial se remete a uma função social da atividade. De tal modo que a razão de ser do registro imobiliário versa sobre “garantir, juridicamente, na normalidade da vida social, o exercício pleno da propriedade privada”⁶⁷¹.

Sob a ótica do direito subjetivo, a segurança jurídica (estática) manifesta-se como a garantia de manutenção da titularidade, bem como de seu desfrute, que inclui o direito de dispor, e assegura a necessidade de prévio consentimento dos titulares inscritos para modificação do direito, de tal modo que ninguém seja privado de um *status* registral sem que, previamente, haja regular observância dos processos legais correspondentes.

A instituição registral imobiliária contribui para a melhoria do ambiente de negócios e para o desenvolvimento econômico do país, possui importante papel como produtor de confiança no sistema. Tal circunstância foi evidenciada pelo resultado de uma pesquisa feita pelo Instituto Datafolha no ano de 2015, na qual 88% dos pesquisados consideraram os cartórios como as instituições mais confiáveis do Brasil.

⁶⁶⁹ Artigos 1 e 3 da Lei 8.935/94. BRASIL. Lei 8935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm Acesso em: 11 mai. 2019.

⁶⁷⁰ A delegação para exercício da atividade depende de habilitação em concurso público de provas e títulos e demais requisitos estabelecidos nos artigos 14 e seguintes da Lei 8.935/94, em atenção ao Artigo 236 da Constituição Federal.

⁶⁷¹ DIP, Ricardo. **Registro de Imóveis**: (vários estudos). Porto Alegre: IRIB: Sérgio Antônio Fabris Ed., 2005. p. 139.

Figura 4 – Resultado da pesquisa Datafolha sobre a confiança nas instituições



Fonte: Pesquisa Datafolha Instituto de Pesquisas, ANOREG-BR⁶⁷².

A segurança e a confiabilidade transmitidas pelo registro é que proporcionam a estabilidade nas relações entre os participantes dos negócios. Tal intento somente se torna possível em razão da confiança depositada na informação comunicada pelo sistema registral imobiliário. “A confiança amplia as possibilidades de ação no presente, orientando para um futuro que – ainda que permaneça incerto – torne-se confiável”⁶⁷³. Assim, a confiança na proteção dada ao indivíduo pela segurança jurídica está em que “a existência e o conteúdo do direito não podem ser questionados”⁶⁷⁴.

⁶⁷² DATAFOLHA INSTITUTO DE PESQUISAS. **Relatório de pesquisas e índices de satisfação dos Cartórios no Brasil**. Datafolha, 2015. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2018/02/PESQUISA-DATA-FOLHA.pdf>. Acesso em 27 jan. 2022.

⁶⁷³ MANSILLA, Darío Rodríguez In: LUHMANN, Niklas. **Confianza**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p. XXIII.

⁶⁷⁴ EHREBERG, Victor. **Seguridad Jurídica y seguridad del tráfico**. Tradução de Antonio Pau. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, 2003, p.32

Isso decore diretamente da função do Direito que, segundo Luhmann⁶⁷⁵, envolve dois pontos: o comando de condutas e a solução de conflitos. Assim, a manutenção das expectativas normativas está ligada à coordenação de condutas, determinando que os homens ajam em conformidade com as prescrições legais. Eventualmente, quando as expectativas normativas são frustradas, a função do direito vem à tona, quer dizer, quando uma previsão normativa é descumprida, o direito deve garantir o respeito a elas.⁶⁷⁶

Retomando-se a concepção Luhmanniana de que a confiança atua como mecanismo de redução de complexidade, apoiando-se na lei que delimitará as consequências dos atos, para permitir a atuação no presente convicto do resultado futuro. A confiança na informação publicizada pelo registrador permite que se faça uma negociação, como a aquisição de um imóvel ou o recebimento de um bem em garantia de um empréstimo, porque tal está definido no sistema legal que a informação prestada pelo registrador - guardião dessa situação - é confiável e possibilita implementar a ação ou o investimento. Para oferecer tal garantia, o sistema registral imobiliário, enquanto organização, necessita:

de bases de segurança interna suficientemente protegidas e independentes do meio ambiente. Ela deve ser capaz de confiar em certezas criadas por si mesma, se em cada execução de seus processos de decisão ela tece suposições inseguras sobre si mesma e seu ambiente. Esta exigência é tida em consideração na documentação formal e escrita das decisões que são adotadas na elaboração das decisões. São protocolizados os acordos, as comunicações nas listas de presenças e também as escrituras sobre o andamento dos negócios são acompanhadas de rubricas ou assinaturas nas atas, as opiniões divergentes são devidamente protocolizadas, ficando também estabelecido quem exige a participação de quem, e quem votou ou decidiu contra a opinião de quem. A segurança da organização está em seus procedimentos e em relação a elas é reativada. (em tradução livre)⁶⁷⁷

Luhmann explica a importância do formalismo na produção de segurança dentro da organização, a partir do texto citado é possível identificar-se nos princípios fundamentais do sistema registral as bases da segurança interna capaz de produzir a confiança na instituição.

Na obra específica sobre confiança, Luhmann resume:

⁶⁷⁵ LUHMANN, Niklas. **O Direito da Sociedade**. Tradução de Saulo Krieger. Tradução das citações em latim Alexandre Agnolon. São Paulo: Martins Fontes, 2016, p. 209-210.

⁶⁷⁶ LIMA, Fernando Rister de Souza. **Sociologia do Direito**: o direito e o processo à luz da teoria dos sistemas de Niklas Luhmann. 2.ed. Curitiba: Juruá, 2012,, p. 78.

⁶⁷⁷ LUHMANN, Niklas. **Organización y decisión. Autopoieses, acción y entendimiento comunicativo**. Tradução de Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p.63.

Os pilares da confiança devem ser construídos em terreno sólido. [...] os suportes da confiança encontram-se principalmente nas oportunidades de uma comunicação efetiva; na possibilidade de trocar dinheiro por coisas de valor verdadeiro e duradouro, na possibilidade de chegar a um acordo final sobre os tipos de motivos em que a verdade é exigida, na possibilidade de acionar os meios de coerção que pertencem ao Estado com base nas regras estabelecidas. Dadas estas oportunidades para a comunicação, a pessoa que outorga confiança em dois níveis diferentes de generalização: confia na efetividade de certas oportunidades de comunicação como uma válvula de segurança, se for necessário, confia no funcionamento geral do sistema o que aumenta em grande medida a efetividade dessas oportunidades.⁶⁷⁸

Dessa forma, no mundo moderno, caracterizado pela contratação anônima entre pessoas que não se conhecem, a confiança é baseada nas afirmações contidas em documentos cujo valor é indiscutível e que atuam, por isso, como *inputs* inquestionáveis na prática contratual e judicial. Observa-se aqui, sob a perspectiva sistêmica, a importância da instituição representada pelo Registro de Imóveis como produtor de confiança no sistema, é a instituição que assume no direito moderno o papel de instância reflexiva. É a partir da informação, que conta com presunção de veracidade, que se viabiliza a circulação de bens imóveis e ativos creditórios, concedendo segurança ao tráfico imobiliário, permitindo o crescimento econômico e atuando como agente pacificador na sociedade, tudo isso provém da relação de confiança sistêmica.

Essa confiança sistêmica é reforçada pelo princípio da fé pública registral que atua protegendo o terceiro adquirente que confiou na informação publicada pelo registro imobiliário. De tal sorte que, “em relação ao adquirente, desempenha uma dupla função: de publicidade e de garantia do publicado.”⁶⁷⁹

O registro de imóveis mostra-se precisamente como instituição idônea para constituir, publicizar e efetivar o direito de propriedade e os encargos sobre os imóveis. É manifesto que a certeza do direito (em sentido amplo, incluindo a certeza das titularidades) é um valor essencial da ordem jurídica e se constitui numa das mais valiosas conquistas para o adequado funcionamento da sociedade.⁶⁸⁰

⁶⁷⁸ LUHMANN, Niklas. **Confianza**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p. 96-97.

⁶⁷⁹ GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. Registro de la propiedad y desarrollo de los mercados de crédito hipotecario. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 39, n. 81, p. 525-565, jul./dez. 2016, p. 537.

⁶⁸⁰ GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira. **Temas de Registos e de Notariado**. Coimbra: Almedina, 2010, p. 599.

Nesse ponto, convém mencionar a posição de Brandelli⁶⁸¹ no sentido de que “a confiança na informação prestada pelas instituições, necessária socialmente e fomentada juridicamente, não pode ser ignorada”. Faz referência ao fomento jurídico porque as pessoas são induzidas, pelo próprio Direito, a confiar nas instituições como fonte adequada para obtenção das informações indispensáveis para a realização de negócios jurídicos. Daí a necessidade de tutelar a aparência jurídica que se constitui em “uma das formas que tem o ordenamento jurídico de tutelar a confiança em busca da segurança do tráfico.”

Na medida em que o conceito amplo de segurança jurídica, quando restringido à sua acepção registral imobiliária, está diretamente relacionada com a “certeza do valor da inscrição, bem como com a inerente proteção da confiança que ela ofereça e, conseqüentemente com o apoio garantístico do tráfico imobiliário.” Para Guerreiro, os valores da *segurança jurídica* e da *proteção da confiança* são nomeadamente considerados como elementos essenciais do próprio Estado de Direito.⁶⁸²

Na mesma linha Brandelli defende que a tutela da confiança voltada à proteção do tráfico jurídico deriva de uma cadeia axiológico-jurídica de fundamentação que “tem início no princípio do Estado de Direito, passando pelo princípio da segurança jurídica e, então, pelo princípio da tutela da confiança, até o destino final do princípio da aparência jurídica.”⁶⁸³

Sob a ótica da Teoria dos Sistemas observa-se a complexidade social, no tempo atual marcado pelas contratações anônimas, em que o banco é digital (não tem nem endereço de agência física), em que as compras de produtos são pela internet, os investimentos e as grandes negociações são efetuados completamente “às cegas”, a confiança surge como meio para redução dessa complexidade. A Teoria desenvolvida por Luhmann que “propõe a *comunicação* como elemento constitutivo das organizações” e “ressalta a importância da organização, do procedimento, no processo de tomada de decisões” permanece atual e adequada para a observação dessas interações sociais. Como bem sintetiza Rocha:

⁶⁸¹ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis**: eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 152.

⁶⁸² GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira. Algumas Reflexões sobre o Registro Imobiliário Português. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 40, n. 83, p. 286-322, jul./dez. 2017, p.293.

⁶⁸³ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis**: eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 152.

“[...] a proposta luhmanniana permite (nesse sentido, paradoxalmente, autopoietico) a manutenção da dogmática jurídica. Isto porque a complexidade social para ser reduzida pelo Direito, preferencialmente, utiliza os canais jurídicos tradicionais. Os juristas do século XXI ainda são dogmáticos, porque a matriz teórica baseada na resposta antecipada a perguntas futuras, continua sendo fundamental para a existência do sistema do Direito. A todo o momento ocorrem situações inesperadas para o sistema jurídico, mas o raciocínio a partir de um *a priori* de sentido na Dogmática: diferenciação do direito, direito subjetivo, contrato, pessoa jurídica, procedimento, Estado, direito ambiental, jurisprudência, confiança e propriedade.”⁶⁸⁴

Em breves palavras Rocha sugere uma leitura ousada de Luhmann, a qual se encaixa perfeitamente na tese aqui proposta, pois que, “permite conciliar a questão da modernidade, abordando simultaneamente a redução de complexidade e a ampliação do risco.” Hodiernamente, no momento em que o capitalismo enfrenta uma crise sistêmica, “a complexidade vive um momento grandioso (catastrófico para alguns) no qual pareceria que o caos é o único horizonte”, ainda assim, “de maneira singela, um jurista dogmático poderia dizer que isto decorre da falta de confiança no sistema”.⁶⁸⁵

No âmbito da sociedade, a comunicação expedida pelo registro de imóveis, sustentada pela dogmática do Sistema do Direito, é o elo que faz a ligação (acoplamento estrutural) e permite a operação com o Sistema da Economia, em razão dessa vital importância para a operação da sociedade, deve o Sistema Político agir com cautela ao editar novas leis para que essas não fragilizem, mas sim, fortaleçam a confiança na instituição do sistema registral.

O sistema registral brasileiro adota a modalidade de registro de direitos no qual a tarefa de examinar a aptidão jurídica do título para a transmissão da propriedade fica sob a responsabilidade do registrador. Como consequência, não será permitido o ingresso de título nulo ou inadequado, sendo exigida a prévia correção de vícios e imperfeições. Resulta disso que é possível presumir válidos os registros efetuados, portanto, comunicam informações confiáveis que reduzem a

⁶⁸⁴ ROCHA, Leonel Severo. Racionalidade e Diferenciação na Sociologia de Niklas Luhmann. *In*: BRAGATO, Fernanda Frizzo; STRECK, Lenio Luiz; ROCHA, Leonel Severo; (Org.). **Constituição, Sistemas Sociais e Hermenêutica**: Anuário do Programa de Pós-graduação em Direito da UNISINOS: mestrado e doutorado: n. 16. São Leopoldo: Editora Karywa, UNISINOS, 2020, p. 277-282.

⁶⁸⁵ ROCHA, Leonel Severo. Racionalidade e Diferenciação na Sociologia de Niklas Luhmann. *In*: BRAGATO, Fernanda Frizzo; STRECK, Lenio Luiz; ROCHA, Leonel Severo; (Org.). **Constituição, Sistemas Sociais e Hermenêutica**: Anuário do Programa de Pós-graduação em Direito da UNISINOS: mestrado e doutorado: n. 16. São Leopoldo: Editora Karywa, UNISINOS, 2020, p. 277-283.

complexidade revelando as possibilidades de ação⁶⁸⁶ e permitem tomada de decisão em relação às negociações imobiliárias que se pretende concretizar.

Com base nas concepções sobre a confiança difundidas por Luhmann, pode-se concluir que a confiança produzida pela instituição do Registro de Imóveis reduz, extraordinariamente, a complexidade das relações jurídicas envolvendo negócios imobiliários. A partir da informação contendo presunção de veracidade, permite a circulação de bens imóveis e ativos creditórios, concedendo segurança jurídica ao tráfico imobiliário, cria um ambiente seguro para o desenvolvimento econômico.⁶⁸⁷

No próximo capítulo, examinar-se-á como o sistema registral brasileiro está enfrentando os desafios impostos pelo confronto com as novas tecnologias disponíveis na era digital em que vivemos.

⁶⁸⁶ LUHMANN, Niklas. **Confianza**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p. 42..

⁶⁸⁷ Nesse sentido, ver: AMARAL, Márcia do. Por que a segurança jurídica proporcionada pelo Registro Imobiliário viabiliza o crescimento econômico de um país?. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 44, n. 91, p. 223-247, jul./dez. 2021.

5 OS DESAFIOS DA ERA DIGITAL

A sociedade pós-moderna apresenta alto grau de complexidade nas relações decorrente dos avanços tecnológicos e científicos, como já descrito por Beck⁶⁸⁸, uma sociedade de risco. O cenário atual é de intensa instabilidade provocada por vários fatores como o excesso de informação⁶⁸⁹, quadro agravado em nosso país pela inflação legislativa⁶⁹⁰, pela complexidade das normas vigentes⁶⁹¹ e pelo paradoxo de que o combate à insegurança contribui para a insegurança⁶⁹².

Nessa conjuntura, outro aspecto merecedor de reflexão está voltado para o futuro da segurança jurídica do sistema registral frente às transformações impostas pela Sociedade da Informação⁶⁹³. Os serviços de registro de imóveis foram convocados a ingressar definitivamente na era digital mediante a implantação do SREI – Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis em atendimento à determinação imposta pela Lei nº 11.977/2009⁶⁹⁴.

Num país de grandeza alargada como o nosso, com grandes disparidades entre as regiões mais urbanizadas e os confins do interior, não há uma organização da classe nas mesmas condições de um país menor como a Espanha, onde o *Colegio de Registradores* é uma entidade forte. Face à dificuldade em congregar os

⁶⁸⁸ BECK, Ulrich. **Sociedade de risco**: rumo a uma outra modernidade. Tradução de Sebastião Nascimento. 1.Ed. São Paulo: Editora 34, 2010.

⁶⁸⁹ A era da instantaneidade torna a sociedade cada vez mais líquida. BAUMAN, Zygmunt. **Modernidade líquida**. Tradução de Plínio Dentzein. Rio de Janeiro: Zahar, 2001, p. 162

⁶⁹⁰ CARNELUTTI, Francesco. **A morte do Direito**. Tradução de Hiltomar Martins Oliveira. Belo Horizonte: Ed. Lider, 2004, p. 11: “A multiplicação de leis jurídicas, semelhante à multiplicação das leis naturais, faz com que o cidadão, que, para observá-las deveria conhecê-las, já não está em condições de fazê-lo. A publicação dessas leis como condução de sua imperatividade mudou de caráter, de presunção, convertendo-se em ficção. O homem da rua, entre a miscelânea das leis, anda cada vez mais desorientado, da mesma forma que o motorista, quando muitos faróis se entrecruzam ao longo da estrada.”

⁶⁹¹ O Direito encontra-se em constante reforma que segue ritmo cada vez mais acelerado: seja pela minudência dos regulamentos que se tornam obsoletos com maior velocidade, seja para atender a demanda social de um grupo específico. OST, François. **O tempo do Direito**. Tradução Élcio Fernandes. Revisão técnica Carlos Aurélio Mota de Souza. Bauru, SP: Edusc, 2005, p. 293.

⁶⁹² ÁVILA, Humberto. **Segurança Jurídica**: entre permanência, mudança e realização no Direito Tributário. 2.ed. São Paulo, SP: Malheiros Editores, 2012, p. 50.

⁶⁹³ Termo cunhado pelo sociólogo Daniel Bell para definir a sociedade pós-industrial.

⁶⁹⁴ Art. 37. Os serviços de registros públicos de que trata a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, observados os prazos e condições previstas em regulamento, instituirão sistema de registro eletrônico. BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acesso em: 20 out. 2021.

interesses dos mais de 3.500 registradores, o IRIB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil⁶⁹⁵ juntamente com a ARISP – Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo firmaram convênio com o CNJ - Conselho Nacional de Justiça tomando a frente na condução dos estudos para o desenvolvimento do Sistema de Registro de Imóveis em formato Eletrônico.

Ao longo dos últimos anos, foram incorporadas nas atividades notarial e registral uma série de regramentos para possibilitar a transição do meio físico (papel) para o meio eletrônico (digital). As sucessivas normativas⁶⁹⁶ tem por objetivo viabilizar o trabalho com ferramentas tecnológicas que permitam operar em ambiente eletrônico, no *cyberspace*⁶⁹⁷, mantendo-se o controle de validade e segurança jurídica necessárias para garantia do mercado imobiliário.

É um processo complexo, que requer muitas mudanças, como afirmou, o Des. Antônio Carlos Braga Júnior, em 2013, quando exercia a função de juiz auxiliar da Corregedoria Geral de Justiça, conduzindo os trabalhos de desenvolvimento do SREI: “O registro eletrônico vai muito além do registro de imóveis, ele esbarra na atividade notarial, uma vez que não é possível a tramitação de registro eletrônico no registro de imóveis sem a produção de um título eletrônico na especialidade de notas.”⁶⁹⁸

Posteriormente, várias leis e normativas foram expedidas para a estruturação desse novo sistema de registro imobiliário, agora, eletrônico. É de se destacar que a

⁶⁹⁵ Entidade representativa dos oficiais de registro de imóveis no país, Fonte: <https://www.irib.org.br/>.

⁶⁹⁶ Provimentos do Conselho Nacional de Justiça de número 47/2015 (já revogado, trazia diretrizes para o SREI), 74/2018 (dispõe sobre padrões mínimos de tecnologia da informação na atividade notarial e registral), 89/2019 (regulamenta o CNM, o SREI, o SAEC e traz diretrizes para o ONR), 100/2020 (dispõe sobre o ato notariais eletrônicos e o e-Notariado), 109/2020 (Disciplina a atuação do CNJ como regulador do ONR já alterado pelo 115/2021 que instituiu o FIC/SREI, também alterado pelo 115/2021) mais os vários provimentos relacionados a atuação durante a pandemia de COVID-19; no âmbito estadual importante foi o Provimento 33/2018 da Corregedoria Geral de Justiça do RS que regulamentou o SREI e instituiu a CRI-RS – Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis do RS. No âmbito do legislativo federal foi editada a Lei 13.465/2017 (que no art. 76 define ser atribuição do ONR a implementação e operação, em âmbito nacional, do SREI, e foram publicados o Decreto 8.539/2015 (que conceitua o documento nato-digital), o Decreto 10.278/2020 (que trata dos requisitos para validade da digitalização de documentos) e mais a Lei 14.063/2020 (dispõe sobre a classificação das assinaturas eletrônicas e a obrigatoriedade do uso de assinatura eletrônica qualificada nos atos de transferência e de registro de bens imóveis).

⁶⁹⁷ *Cyberspace* ou Ciberespaço é a designação adotada para “o conjunto de redes de computadores e serviços existente na internet”, pode-se dizer que “é uma espécie de planeta virtual, no qual as pessoas se relacionam virtualmente por meios eletrônicos.” PINHEIRO, Patrícia Peck. **Direito Digital**. 6.ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 599.

⁶⁹⁸ JACOMINO, Sérgio. SREI – Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis. São Paulo, 27 junho 2013. In: OBSERVATÓRIO DO REGISTRO: informação e sentido. Disponível em: <https://cartorios.org/2013/06/27/srei-servico-de-registro-eletronico-de-imoveis/> Acesso em 01 nov. 2021. Importa salientar que a resposta a essa colocação só veio com o Provimento 100/2020 do CNJ que regulou os atos notariais eletrônicos.

novidade, até o momento, limita-se ao meio (do papel para o digital) sem alterar a substância do sistema registral como um registro de direitos, com seus princípios registrais como a prévia qualificação dos títulos e a confiabilidade da informação. Internamente, ainda são praticados atos impressos na matrícula do imóvel, mas o sistema já permite a recepção de documentos nato-digitais como títulos hábeis à produção de efeitos jurídicos como a transmissão e a constituição do direito real de propriedade.

Num futuro muito próximo, não haverá mais o suporte em papel, e as matrículas dos imóveis passarão a ser arquivos digitais, completando assim o ciclo evolutivo do sistema. Recordamos que inicialmente os registros eram transcritos manualmente nos livros de transcrição ou registro, num momento seguinte, a LRP, em 1973, incorporou a modernização proporcionada pela máquina de escrever, adotando o livro de Registro Geral com matrículas datilografadas em fichas soltas cujas certidões eram extraídas mediante fotocópia. Posteriormente, as matrículas passaram a ser impressas utilizando-se sistemas computacionais para a produção do texto, operacionalização do ato e arquivamento de cópias de segurança. Logo passaremos para a etapa da virtualização de todo o processo, nesse momento, surgiu o debate, se nesse futuro seria ou não necessária a figura do registrador como operador do sistema. Antecipando-se a resposta, pode-se afirmar que sim, pois o que garante a segurança jurídica proporcionada pelo registro de direitos é a atuação dos princípios registrais e a qualificação dos títulos feita pelo registrador que, após a aplicação dos filtros de legalidade, lança no sistema o registro que constitui o direito real e expede a comunicação confiável.

Para atuar nesse mundo virtual o sistema registral precisa redefinir alguns conceitos como as categorias de “original” e “cópia” estabelecidas na Lei 6.015/1973, numa época em que nem se imaginava a possibilidade de um ciberespaço caracterizado pela comunicação instantânea e sem qualquer limitação territorial⁶⁹⁹. Nesse contexto, o tempo do e-Protocolo é constante, o expediente não se encerra, o computador segue recebendo o protocolo dos títulos digitais enviados

⁶⁹⁹ Nesse sentido define a Resolução da ICP-Brasil – DOC-ICP-15, versão 3.0: “6.14.4 No cenário digital, porém, em conteúdos assinados digitalmente não é relevante o conceito de original e cópia. Funcionalmente, original e cópia são equivalentes. Do ponto de vista da validação de alterações não existe diferença entre o original e a cópia. O original e a cópia são idênticos, ou seja, podem ser validados da mesma maneira.” ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação. **DOC-ICP-15, Versão 3.0**. Brasília, 25 ago. 2015. Disponível em: <https://www.gov.br/iti/pt-br/centrais-de-conteudo/doc-icp-15-v-3-0-visao-geral-sobre-assin-dig-na-icp-brasil-pdf>. Acesso em: 24 nov. 2021, p. 27.

por um portal eletrônico⁷⁰⁰, tamanha revolução digital⁷⁰¹ produz uma importante evolução do nosso sistema registral.

A evolução dos meios de comunicação foi examinada por Luhmann, que observou na transformação da comunicação oral para a comunicação escrita, uma radical modificação resultante do desacoplamento do próprio acontecimento comunicacional: o ato de comunicar e o ato de entender passaram a ser separados no espaço e no tempo. Com a escrita, o tempo modificou-se, superando os limites dos planos espacial e temporal. O surgimento do computador e da internet provocam reflexão sobre os conceitos do ato de comunicar e de entender.⁷⁰² O excesso de informação disponível, a velocidade com que circula e a falta de confiabilidade das informações disponíveis, dificultam o processamento das informações e aumentam a insegurança das relações, acarretando a busca por meios para aumentar a segurança no ciberespaço dessa sociedade metamorfoseada pela revolução digital.

Em palestra proferida na Universidade de Coimbra, Campilongo desenvolveu a questão sobre o impacto das novas tecnologias na sociedade moderna, complexa e funcionalmente diferenciada. Após fazer crítica a autores⁷⁰³ que cogitam que as novas tecnologias como *Blockchain* e *Smart contracts* estariam subvertendo ou destruindo a forma da organização moderna da sociedade, que o potencial disruptivo dessas novas tecnologias teria o poder de romper com os limites entre o

⁷⁰⁰ Neste ponto encontra-se o contraste entre o sistema da LRP que no art. 182 determina que os títulos tomarão o número de ordem que lhes competir em razão da sequência rigorosa de sua apresentação e o art. 184 estabelece o encerramento diário do Protocolo; na era digital, da recepção do documento eletrônico pela internet, os documentos são apresentados durante o horário em que a serventia está fechada para atendimento ao público.

⁷⁰¹ Revolução digital é definida por Ulrich Beck como “uma mudança social sobretudo tecnologicamente determinada, que capta o crescente grau de interconectividade e intercâmbio global.” Tal revolução acarreta efeitos colaterais, invisíveis e não intencionais, nas relações sociais desses humanos digitais, o que foi definido por Beck como *metamorfose digital da sociedade*. “Enquanto a revolução digital ainda implica a clara distinção entre on-line e off-line, a metamorfose digital tem a ver com o entrelaçamento essencial do on-line e do off-line. Ela tem a ver com seres humanos digitais, cuja existência metamorfoseada questiona categorias tradicionais, como status, identidade social, coletividade e individualização. O status de uma pessoa não é mais definido principalmente por sua posição da hierarquia de ocupações, mas, por exemplo, pelo número de ‘amigos’ no Facebook, no qual a própria categoria de ‘amigo’ foi metamorfoseada em algo que não tem necessariamente a ver com familiaridade.” BECK, Ulrich. **A metamorfose do Mundo**: novos conceitos para uma nova realidade. Tradução de Maria Luiza X. de A. Borges. Revisão técnica de Maria Cláudia Coelho. 1.ed. Rio de Janeiro: Zahar, 2018, p. 190.

⁷⁰² LUHMANN, Niklas. **Introdução à Teoria dos Sistemas**. Tradução de Ana Cristina Arantes Nasser. Petrópolis: Vozes, 2009, p. 314-315.

⁷⁰³ Como Don Tapscott. TAPSCOTT, Don; TAPSCOTT, Alex. **Blockchain Revolution**: Como a tecnologia por trás do Bitcoin está mudando o dinheiro, os negócios e o mundo. São Paulo: SENAI-SP Editora, 2016.

direito e a economia ou o direito e a política, ou que teriam a habilidade para administrar tudo isso, afirmou que as novas tecnologias, como *Smart contracts*, apesar de proporcionarem segurança e até confiança, não teriam o poder de resolver as questões de eficácia da ordem jurídica; poderão provocar adaptações, mas não substituirão as instituições tradicionais, pois não há como vislumbrar que as novas tecnologias possam trazer um futuro paradisíaco, livre de contradições e contingências, elas não têm capacidade para gerenciar a sociedade atual marcada pela imprevisibilidade e com elevado grau de complexidade. O Direito continua a ser o elemento central para garantir as expectativas que foram frustradas, no caso do eventual descumprimento contratual, será no Direito que encontraremos os meios para solução, e é nele que encontramos a garantia das expectativas normativas. Assim como as novas tecnologias não substituirão os mecanismos de funcionamento de uma economia de mercado também não podem resolver os problemas políticos ou alterar profundamente a democracia. O palestrante finalizou sua intervenção destacando a importância da confiança que na perspectiva sociológica é uma confiança sistêmica no funcionamento do sistema de regras e a confiança nas instituições, essa dimensão da confiança transcende a relação pessoal, é uma confiança que pressupõe a memória histórica (informação verbal)⁷⁰⁴.

A evolução que se apresenta no sistema de registro imobiliário segue a tendência mundial de criação de mecanismos tecnológicos para incorporar cada vez mais o meio digital de prestação de informações pelos serviços de registro imobiliário. Nesse sentido, observa-se na União Europeia, por intermédio da *European Land Registry Association – ERLA*, com o objetivo de integrar os diferentes países e seus sistemas em único portal para acesso à informação e interconexão por meios eletrônicos, foi criado um sítio web com informações sobre o sistema registral de cada país, além de um modelo eletrônico padronizado de documento europeu de registro de propriedade.⁷⁰⁵

O encargo é complexo e por essa razão demanda muito estudo para alcançar o resultado esperado. Na União Europeia foram muito anos, a ERLA iniciou com o

⁷⁰⁴ Informação colhida na exposição de Celso Fernandes Campilongo, intitulada “Contratos inteligentes (*Smart Contracts*), confiança e garantias públicas” no Seminário Registros Públicos e as Novas Tecnologias da Informação e Comunicação, ocorrido em Coimbra, Portugal, promovido pelo CeNoR – Centro de Estudos Notariais e Registrais, Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra em 07 de março de 2019.

⁷⁰⁵ European e-Justice Portal. Disponível em: https://e-justice.europa.eu/108/EN/land_registers__eu_level?action=print&init=true. Acesso em 11 nov. 20121.

projeto IMOLA que hoje está na terceira versão denominada IMOLA III, lançada em maio de 2021, vem para consolidar o modelo semântico para assegurar a interconexão do Registro Predial e permitir a interoperabilidade do sistema na União Europeia⁷⁰⁶. Da mesma forma, no Brasil, desde a edição da Lei 11.977/2009, que no art. 37 determinou aos registradores a obrigação de instituir o SREI - Sistema de Registro Eletrônico, muito estudo tem sido desenvolvido e normativas tem sido editadas para viabilizar a implementação, consoante será desenvolvido no tópico seguinte.

5.1 SREI – SISTEMA DE REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS

O Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis⁷⁰⁷, denominado apenas de SREI de agora em diante, teve início no mandamento legislativo constante do art. 37 da Lei 11.977/2009 que incumbiu os registradores de implantar o serviço, disponibilizando serviços de recepção de títulos e fornecimento de informações e certidões em meio eletrônico⁷⁰⁸.

O regulamento inicial deu-se por intermédio do Provimento 47/2015 do Conselho Nacional de Justiça⁷⁰⁹ que estabeleceu diretrizes gerais determinando que em cada estado fosse criada pelos oficiais de registro de imóveis, mediante ato normativo da Corregedoria de Justiça local, uma central de serviço eletrônico compartilhado. Definindo que o intercâmbio de documentos eletrônicos e de

⁷⁰⁶ IMOLA – Interoperability Model for Land Registers. Disponível em: <https://www.elra.eu/imola-iii/>. Acesso em: 11 nov. 2021.

⁷⁰⁷ Adota-se aqui a definição de registro eletrônico apresentada por Kümpel e Ferrari: “registro informatizado, resultante de um adequado processo eletrônico seguro e otimizado emanado das inovações tecnológicas, que permitem, além da simples automatização de procedimentos internos na serventia, também a prestação da informação registral ao poder público e a própria sociedade e, principalmente, o próprio conteúdo registral eletrônico. E, nesse sentido, o SREI tem a finalidade de universalizar o Registro de Imóveis em todo o território nacional, implementando o mais atual modelo de escrituração dos registros públicos.” KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**. São Paulo: YK Editora, 2020, vol. 5, Tomo I, p. 671.

⁷⁰⁸ Art. 38, parágrafo único da Lei 11.977/2009. BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acesso em: 20 out. 2021.

⁷⁰⁹ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 47/ 2015**. Estabelece diretrizes gerais para o sistema de registro eletrônico de imóveis. Brasília, DF: Corregedoria Nacional de Justiça. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/files//provimento/provimento_47_18062015_16032018111716.pdf. Acesso em 10 nov. 2021.

informações entre escritórios de registro de imóveis, o Poder Judiciário, a Administração Pública e o público em geral ficaria a cargo da central de serviços compartilhados que deveria recepcionar as solicitações e encaminhar à serventia competente para atender o pedido. Inclusive vedou qualquer trânsito de documento eletrônico por outro meio que não seja pela central.

Em complemento e para incentivar e também viabilizar a uniformização da atividade registral em todo o país, foi editado o Provimento 74/2018 pelo CNJ⁷¹⁰ para impor aos registradores brasileiros, que exercem a função em caráter privado por delegação, uma série de investimentos em *hardware* e *softwares* para adequar cada serventia aos padrões mínimos de tecnologia da informação para segurança, integridade e disponibilidade de dados para a continuidade da atividade definidos em tabela com a classificação balizada pelo valor arrecadado por cada serventia.

Aqui no Rio Grande do Sul, foi o Provimento 33/2018 da Corregedoria Geral de Justiça estadual que criou a Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados do Estado do Rio Grande do Sul (CRI-RS)⁷¹¹ atribuindo sua gestão ao IRIRGS – Instituto de Registro Imobiliário do Rio Grande do Sul integrado por todos os registradores do estado. São disponibilizados os serviços: *Protocolo Eletrônico* para recepção de documentos eletrônicos; *Pesquisa na Central* por CPF ou CNPJ com a indicação do município no qual consta ou constou algum lançamento com tal referência; *Visualização de matrícula* que proporciona a visualização em tela da imagem da matrícula do imóvel; *Solicitação de certidão* permite realizar o pedido para recepção do documento físico que poderá ser retirado em qualquer cartório do RS ou um documento digital com a validade jurídica em meio eletrônico; e *Busca nos cartórios* o pedido é executado pelo cartório e o resultado é recebido no ambiente virtual com a indicação das matrículas e registros auxiliares encontrados pelo nome informado.⁷¹²

⁷¹⁰ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 74/ 2018**. Dispõe sobre padrões mínimos de tecnologia da informação para a segurança, integridade e disponibilidade de dados para a continuidade da atividade pelos serviços notariais e de registro do Brasil e dá outras providências. Brasília, DF: Corregedoria Nacional de Justiça. Disponível em: http://www.cnj.jus.br/files/atos_administrativos/provimento-n74-31-07-2018-corregedoria.pdf. Acesso em 10 nov. 2021.

⁷¹¹ Com acesso via portal na internet: www.cri-rs.com.br.

⁷¹² Para se ter uma ideia de dimensão dessa atuação em meio digital, são expressivos o dados estatísticos trazidos pelo registrador e presidente da ANOREG-RS, João Pedro Lamana Paiva, em exposição feita no curso promovido pela OAB-RS com o tema “Como a Tecnologia Revolucionou os Serviços Extrajudiciais: Uma visão Integrada dos Atos Notariais e registrais Eletrônicos”, no ano de 2020 foram realizados por intermédio do portal da CRI-RS os seguintes atos: 133.504 pesquisas na

Além dos serviços antes referidos e efetivamente implantados, outros estavam previstos no texto do provimento, que na verdade, são serviços já disponibilizados, mas com acesso via outro portal⁷¹³ disponibilizado para todo o país pela ARISP – Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, desde 2005. O serviço denominado *Ofício Eletrônico* contém a *Penhora On line* e a *Busca de imóveis*, cujo acesso é exclusivo aos usuários autorizados, foi disponibilizado ao Poder Judiciário, Ministério Público, Órgãos da Administração Pública e outras entidades conveniadas.

Frente à necessidade de uma organização em nível federal, a ARISP novamente atuou objetivamente para a criação de uma associação com representatividade nacional denominada Colégio do Registro de Imóveis do Brasil – CORI que foi constituída pelas associações estaduais com objetivo de uniformizar a implementação dos sistemas de tecnologia da informação e prestação de serviços eletrônicos interoperáveis pelos registradores de imóveis, facilitando a interlocução com o Poder Público para a efetiva implantação do SREI, celebrando convênios de cooperação e criação de uma plataforma única para a prestação de serviços eletrônicos em um portal nacional e para todas as serventias de registro de imóveis do Brasil, entre outros.⁷¹⁴

Esse processo de assimilação das novas tecnologias pelos serviços de registro de imóveis trouxe um incremento de complexidade à atividade que passou a lidar com novos conceitos como certidão digital⁷¹⁵, documento eletrônico⁷¹⁶,

CRI-RS; 90.211 buscas por nome; 70.618 visualizações de matrícula; 252.605 solicitações de certidão; e 6.397 protocolos eletrônicos, em atendimento a mais de 80.000 usuários e entidades cadastradas. Informação recebida na palestra de João Pedro Lamana Paiva “Os Atos Eletrônicos no Registro de Imóveis: como funciona a CRI” no Curso de Aperfeiçoamento - Como a Tecnologia Revolucionou os Serviços Extrajudiciais: Uma Visão Integrada dos Atos Notariais e Registros Eletrônicos. Porto Alegre: Escola Superior de Advocacia da OAB/RS. Em 23 mar.- 20 abr. 2021.

⁷¹³ Com acesso via portal na internet: www.oficioeletronico.org.br.

⁷¹⁴ Informações extraídas dos estatutos de constituição do CORI-BR. Disponível em: <https://www.registroidemoveis.org.br/quem-somos>. Acesso em 16 nov. 2021.

⁷¹⁵ Certidão digital é expedida pelos registradores em meio eletrônico, são documentos nato-digitais ou digitalizados emitidos com a assinatura digital do registrador ou de seus prepostos. BRASIL. Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Provimento nº 33/2018**. Regulamenta o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) e institui a Central de Serviços Compartilhados dos Registradores de Imóveis do Estado do Rio Grande do Sul, operados pela Central dos Registradores de Imóveis (CRI-RS) em plataforma criada, desenvolvida, operada e administrada pelo Instituto de Registro Imobiliário do Rio Grande do Sul – IRIRGS e dá outras providências. Porto Alegre: CGJ-RS, 2018. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/novo/jurisprudencia-e-legislacao/publicacoes-administrativas-do-tjrs/>. Acesso em 20 nov. 2021.

⁷¹⁶ Documento eletrônico é aquele que nasce e circula apenas em meio eletrônico que pode ser a) documento nato-digital criado originariamente em meio eletrônico; ou b) documento digitalizado obtido a partir da conversão de um documento não digital, gerando uma fiel representação em código

assinatura digital⁷¹⁷, certificado digital⁷¹⁸, arquivo em formato XML⁷¹⁹ e arquivo em formato PDF/A⁷²⁰. O fenômeno dos documentos eletrônicos, inicialmente tutelado a partir da MP 2.200/2001 foi normatizado seguido por várias leis, decretos e provimentos do CNJ contendo conceitos e procedimentos para adequação das atividades ao meio digital. O progresso da evolução foi exponencialmente acelerado na atipicidade do ano de 2020 com a pandemia do coronavírus, que exigiu das serventias extrajudiciais um grande avanço na modernização tecnológica para a recepção de títulos eletrônicos.

Sublinhe-se que apesar de o comando legal para a implantação do SREI atribuído aos registradores, concebido como um sistema uniformizado de caráter nacional, ter sido exarado em 2009, não havia regulamentação suficiente para tal implementação. O Provimento 47/2015 do CNJ estabeleceu diretrizes e atribuiu às corregedorias estaduais o ato normativo de criação das centrais a serem constituídas pelos registradores de cada estado. No entanto, face à falta de interoperabilidade das centrais estaduais, a Lei 13.465/2017, em seu art. 76, forneceu mais uma ferramenta para a implementação do SREI, criou o Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR) a ser organizado como uma pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, cuja atuação submete-se às orientações do CNJ que exerce a função de agente regulador.

Outras características foram delineadas nos parágrafos do art. 76 da Lei 13.465/2017, tendo a Lei 14.118/2021 acrescentado a disposição necessária para a efetiva implementação, qual seja, a criação de um fundo gerador de receita para o

digital. BRASIL. **Decreto nº 8.539, de 08 de outubro de 2015**. Dispõe sobre o uso do meio eletrônico para a realização do processo administrativo no âmbito dos órgãos e das entidades da administração pública federal direta, autárquica e fundacional. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: <https://legislacao.presidencia.gov.br/atos/?tipo=DEC&numero=8539&ano=2015&ato=deegXVE50dZpWT710>. Acesso em. 20 nov. 2021.

⁷¹⁷ Assinatura digital é o código utilizado para verificar a integridade de um texto ou mensagem. Também pode ser utilizado para verificar se o remetente de uma mensagem é mesmo quem diz ser. PINHEIRO, Patrícia Peck. **Direito Digital**. 6.ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 595.

⁷¹⁸ Certificado digital é a identidade digital ou ID digital, que assegura a autenticidade, integridade e inviolabilidade é um atributo de um arquivo eletrônico assinado digitalmente, que contém dados de uma pessoa ou instituição utilizados para comprovar sua identidade. PINHEIRO, Patrícia Peck. **Direito Digital**. 6.ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 597.

⁷¹⁹ O Arquivo em formato XML (XML é a sigla, em inglês, de *Extensible Markup Language*) diz respeito a uma linguagem de marcação que define um conjunto de regras para codificação de documentos, gerando uma linguagem personalizada, ou seja, é uma linguagem para a estruturação da informação.

⁷²⁰ É um formato de PDF para arquivamento de longo prazo, que garante a acessibilidade e segurança do documento, permitindo que ele possa ser reproduzido exatamente da mesma maneira, independentemente do software utilizado.

custeio do projeto SREI cuja contribuição compulsória cabe aos titulares das serventias de registro de imóveis do país. Desse modo, em 16 de abril de 2020, mediante uma assembleia virtual, foram aprovados os estatutos da constituição do ONR a quem compete implantar e operar o SREI em âmbito nacional e sob a supervisão do CNJ.

Ante a nova disposição legal, foi editado novo provimento (nº 89/2019) pelo CNJ que revogando a norma anterior (Provimento 47/2015) fez as devidas adequações à existência dessa nova entidade ONR como responsável pela implantação do SREI. Além de criar o Código Nacional de Matrículas (CNM) para uma numeração única das matrículas dos imóveis em âmbito nacional, trouxe novas diretrizes para o SREI, com a regulação do conjunto de atribuições que deveriam estar presentes no estatuto do ONR e determinou a criação de uma plataforma eletrônica centralizada que recebe as solicitações de serviços apresentadas pelos usuários remotos e as distribui às serventias competentes denominado Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado – SAEC.⁷²¹

O Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado denominado SAEC⁷²² é um portal único de acesso aos serviços de registro imobiliário de todo o país, o qual disponibiliza serviços como a visualização de matrículas, a emissão de certidões, pesquisa de bens e e-protocolo para os documentos digitais. Além dessas comodidades disponibilizadas ao cidadão em geral, conta com serviços exclusivos para o Poder Público (ofício eletrônico, penhora on-line, indisponibilidade de bens e correição on-line) e mais as informações gerais sobre os cartórios (endereço, e-mail, telefone e consulta de valores dos serviços pelo acesso à tabela de emolumentos de cada estado).^{723e724}

⁷²¹ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 89/ 2019**. Regulamenta o Código Nacional de Matrículas - CNM, o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI, o Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado – SAEC, o acesso da Administração Pública Federal às informações do SREI e estabelece diretrizes para o estatuto do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico – ONR. Brasília, DF: Corregedoria Nacional de Justiça. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original173255201912195dfbb44718170.pdf>. Acesso em 10 nov. 2021.

⁷²² O SAEC está disponível no seguinte portal: <https://registradores.onr.org.br/>.

⁷²³ O SAEC foi oficialmente instalado por solenidade com a participação da Corregedora Nacional de Justiça, Ministra Maria Thereza de Assis Moura, em 21 de setembro de 2021, e está em gradativa implantação, mediante a incorporação progressiva das centrais estaduais. Alguns estados como o RS ainda não estão integrados, mas serão adicionados no futuro. IRIB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. **Corregedoria Nacional de Justiça lança SAEC**: momento histórico para o Registro de Imóveis. São Paulo, 21 set. 2021. Disponível em: <https://www.ibr.org.br/noticias/detalhes/corregedoria-nacional-de-justica-lanca-saec-undefined-momento-historico-para-o-registro-de-imoveis>. Acesso em: 24 nov. 2021.

Percebe-se que a revolução provocada pela introdução dos avanços tecnológicos na vida cotidiana, além de promover profundas alterações (sociais e normativas), gerou um grande processo adaptativo para adequar os serviços notariais e de registros públicos de todo país às tecnologias digitais. O objeto desta pesquisa é o registro imobiliário, mas não se pode deixar de mencionar que a modernização tecnológica alcançou todas as especialidades registrais e também os notários. A partir de regulamentações expedidas pelo CNJ foram criadas centrais de serviços disponibilizados eletronicamente à população em cada especialidade.⁷²⁵

Estreitamente relacionado com o registro imobiliário está o tabelionato de notas, porquanto elabora as escrituras públicas essenciais à validade dos negócios jurídicos que envolvem a propriedade imobiliária⁷²⁶, além de inventários e partilhas⁷²⁷. Obviamente, passou também por uma renovação conceitual, pois nas disposições relativas à escritura pública constantes do artigo 215 do Código Civil, encontram-se dentre os requisitos legais de validade do ato disposições sobre a identificação pessoal das partes perante o tabelião, leitura do texto na presença das partes e que fosse firmada por essas na presença do tabelião ou preposto. Com o advento do Provimento 100/2020 do CNJ⁷²⁸, foi corporificada a transformação, a partir da plataforma do e-Notariado, agora, os tabeliães praticam atos notariais eletrônicos mediante o uso de videoconferência e de assinatura eletrônica notariada. Podem lavrar quaisquer escrituras (compra e venda, doações, inventários, divórcios,

⁷²⁴ Para se ter uma dimensão da atuação em meio eletrônico da atividade registral, convém colacionar a notícia publicada em 30 de novembro de 2021 no portal do CNJ: “Pouco mais de um mês após o lançamento, quase um milhão de documentos já foram transmitidos usando o SAEC”. CNJ – Conselho Nacional de Justiça. **Em um mês, serviço eletrônico entre cartórios transmitem quase 1 milhão de documentos.** Brasília, DF, 30 nov. 2021. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/em-um-mes-servico-eletronico-entre-cartorios-transmite-quase-1-milhao-de-documentos/>. Acesso em: 01 dez. 2021.

⁷²⁵ Podem ser acessados nos seguintes endereços eletrônicos: CRC NACIONAL - Portal Oficial do Registro Civil para pesquisas e pedidos de certidões: www.registrocivil.org.br/; CENPROT – Central Nacional de Protesto: <https://site.cenprotnacional.org.br/>; CENTRAL RTDPJ - Central Nacional de Registro de Títulos e Documentos e de Registro Civil de Pessoas Jurídicas: <https://www.rtdbrasil.org.br/>; CENSEC - Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados para busca de testamento e escrituras de separação, divórcio e inventário: <https://censec.org.br/>; e E-NOTARIADO – Central Nacional dos Tabeliães de Notas para assinatura eletrônica e firma digital: <https://www.e-notariado.org.br/customer>.

⁷²⁶ Código Civil, Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário-mínimo vigente no País.

⁷²⁷ Conforme Lei 11.441 de 4 de janeiro de 2007.

⁷²⁸ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 100/ 2020.** Dispõe sobre a prática de atos notariais eletrônicos utilizando o sistema e-Notariado, cria a Matrícula Notarial Eletrônica-MNE e dá outras providências. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original222651202006025ed6d22b74c75.pdf>. Acesso em 10 nov. 2021.

partilhas de bens) em procedimento totalmente virtual, além de oferecerem serviços como a autenticação-desmaterialização de documentos (para converter um documento físico num documento digital verificável⁷²⁹) e a autenticação-materialização (para o processo inverso).

Observa-se que o quadro anômalo desencadeado mundialmente pela pandemia de Covid-19 precipitou a implementação de ferramentas que permitissem a agilidade do fluxo das informações e dos documentos em meio eletrônico, para viabilizar a continuidade dos negócios jurídicos, apesar das restrições impostas pelo isolamento social. O que resultou numa série de provimentos editados pelo CNJ relativos aos procedimentos a serem adotados durante a pandemia de Covid-19⁷³⁰, especialmente, tendo em vista o caráter de essencialidade atribuído aos serviços notariais e registrais que mantiveram o atendimento contínuo, mesmo nas fases de maior isolamento.

Dentre as normativas, merece destaque o Provimento 94/2020 do CNJ⁷³¹ que ao regular a continuidade do funcionamento das serventias registrais trouxe uma série de definições a respeito de títulos nato-digitais e digitalizados com padrões técnicos, que poderiam ser encaminhados eletronicamente para a serventia, por meio das centrais de serviços eletrônicos compartilhados, para efetivação do e-Protocolo e registro do título.⁷³²

⁷²⁹ Para circular em meio digital produzindo efeitos legais, os documentos devem atender aos requisitos estabelecidos no artigo 5º do Decreto 10.278/2020, que incluem além do padrão de digitalização e ser assinado digitalmente deve conter um *hash* que permite a verificação da integridade por um imagem do documento digital. BRASIL. **Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020**. Regulamenta o disposto no inciso X do caput do art. 3º da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, e no art. 2º- A da Lei nº 12.682, de 9 de julho de 2012, para estabelecer a técnica e os requisitos para a digitalização de documentos públicos ou privados, a fim de que os documentos digitalizados produzam os mesmos efeitos legais dos documentos originais. Brasília, DF: Presidência da República, 2020. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/decreto/D10278.htm. Acesso em 25 nov. 2021.

⁷³⁰ No ano de 2020 o CNJ agiu rapidamente editando várias normativas que viabilizaram a continuidade, com segurança jurídica e celeridade, dos serviços notariais e registrais: Recomendação 45/20 e Provimentos de números 91 a 100.

⁷³¹ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 94/ 2020**. Dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância e regula procedimentos especiais. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original170402202003285e7f8382db0d3.pdf> Acesso em 21 nov. 2021.

⁷³² Artigo 4. [...] § 1º. Considera-se um título nativamente digital:

I - o documento público ou particular gerado eletronicamente em PDF/A e assinado com Certificado Digital ICP-Brasil por todos os signatários e testemunhas;
II - a certidão ou traslado notarial gerado eletronicamente em PDF/A ou XML e assinado por tabelião de notas, seu substituto ou preposto;
III - o resumo de instrumento particular com força de escritura pública, celebrado por agentes financeiros autorizados a funcionar no âmbito do SFH/SFI, pelo Banco Central do Brasil, referido no

Nesse processo de adaptação da atuação dos registradores imobiliários ao *modus operandi* digital, com a introdução de novos conceitos de tipos de títulos (antes, original e cópia autenticada, agora, nato-digital e digitalizados em conformidade com os padrões técnicos legalmente exigidos para validade), também, passou-se a observar a classificação das assinaturas eletrônicas especificada pela Lei 14.063/2020 que tornou obrigatório o uso de assinatura eletrônica qualificada para os atos de transferência e de registro de bens imóveis.⁷³³

É inegável o incremento de complexidade ocorrido na esfera do registro imobiliário e da legislação que envolve o registro da propriedade no Brasil na última década. Nesse sentido, tais fatores aceleraram o processo evolutivo do Direito Registral Imobiliário e da própria atividade exercida pelos registradores. Tamanho aumento da complexidade no sistema da sociedade metamorfoseada pela era digital⁷³⁴, excepcionalmente impulsionado pela pandemia global de Covid-19⁷³⁵,

art. 61, “caput” e parágrafo 4º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1.964, assinado pelo representante legal do agente financeiro;

IV – as cédulas de crédito emitidas sob a forma escritural, na forma da lei;

V - o documento desmaterializado por qualquer notário ou registrador, gerado em PDF/A e assinado por ele, seus substitutos ou prepostos com Certificado Digital ICP-Brasil;

VI – as cartas de sentença das decisões judiciais, dentre as quais, os formais de partilha, as cartas de adjudicação e de arrematação, os mandados de registro, de averbação e de retificação, mediante acesso direto do oficial do Registro de Imóveis ao processo judicial eletrônico, mediante requerimento do interessado.

§ 2º. Consideram-se títulos digitalizados com padrões técnicos aqueles que forem digitalizados de conformidade com os critérios estabelecidos no art. 5º do Decreto nº 10.278/2020. BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 94/ 2020**. Dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância e regula procedimentos especiais. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original170402202003285e7f8382db0d3.pdf> Acesso em 21 nov. 2021.

⁷³³ No artigo 4º apresenta a classificação das assinaturas eletrônicas em simples, avançada e qualificada, sendo esta a que utiliza um certificado digital, nos termos do § 1º do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, ou seja, uma certificação no padrão definido pela ICP-Brasil, cuja obrigatoriedade vem definida no artigo 5º, § 2º, inciso IV, da mesma lei. BRASIL. **Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020**. Dispõe sobre o uso de assinaturas eletrônicas em interações com entes públicos, em atos de pessoas jurídicas e em questões de saúde e sobre as licenças de softwares desenvolvidos por entes públicos; e altera a Lei nº 9.096, de 19 de setembro de 1995, a Lei nº 5.991, de 17 de dezembro de 1973, e a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Brasília, DF: Presidência da República, 2020. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14063.htm. Acesso em. 26 novembro 2021.

⁷³⁴ BECK, Ulrich. **A metamorfose do Mundo: novos conceitos para uma nova realidade**. Tradução de Maria Luiza X. de A. Borges. Revisão técnica de Maria Cláudia Coelho. 1.ed. Rio de Janeiro: Zahar, 2018, p. 190.

⁷³⁵ Carvalho caracteriza a pandemia de Covid-19 como uma desastre biológico, analisando sob os critérios de três cenários conceituas para a formação de sentido jurídico, inclusive a perspectiva sistêmica, segundo a qual o comprometimento da estabilidade do sistema social, advinda de fenômeno que causa graves perdas, inclusive de vidas humanas, cujas consequências se irradiam para o ambiente econômico, político, jurídico e científico, constitui-se de elemento capaz de acoplar os diversos ramos do Direito, que mantendo sua coerência sistêmica, devem atuar para reestabelecer o equilíbrio e a estabilidade. CARVALHO, Déltion Winter de. A natureza jurídica da pandemia Covid-

realizou a evolução⁷³⁶ de todo o sistema registral brasileiro, marcada pela adaptação às novas tecnologias digitais. Isso fez aflorar a efetiva resiliência do Sistema Registral Brasileiro. Tal como foi possível a resiliência do Direito descrita por Rocha e Flores⁷³⁷ como sendo “a capacidade do sistema jurídico de enfrentar certas contingências (complexidade), a partir de certa disposição para desestabilização construtiva” com o propósito de desencadear no sistema o desenvolvimento de premissas para o próprio aprendizado e inovação a ponto de conquistar, de forma relativamente dinâmica e confiável, a reestabilização da operação. A “Resiliência do Direito é uma capacidade operacional do sistema jurídico voltada ao Aprendizado e Inovação”.

Sob o aspecto sistêmico, a evolução é analisada por Vesting que retoma o esquema tripartite (Luhmann) que envolve o nexos de “associação condicional existente entre *variação*, *seleção* e *reestabilização*” como forma de explicar as transformações estruturais do Direito.⁷³⁸ Partindo-se dessa conceituação tripartida do processo evolutivo, com ênfase na distinção entre *variação* e *seleção*, observa-se que num modelo circular, estão presentes fases de estabilidade e fases de instabilidade. Nessa investigação Luhmann identifica condições de possibilidade de alterações estruturais do sistema e as denomina de *pre-adaptive advances*, que, na verdade, constituem-se de condições ou circunstâncias favoráveis para alterações estruturais na sociedade ou nos sistemas autônomos. Interessa-nos destacar que são especialmente favoráveis à evolução: invenções e catástrofes.⁷³⁹

19 como um Desastre Biológico. *In*: BRAGATO, Fernanda Frizzo Bragato; STRECK, Lenio Luiz; ROCHA, Leonel Severo. (Orgs.). **Constituição, sistemas sociais e hermenêutica**: Anuário do programa de Pós-graduação em Direito da UNISINOS. [ebook] n. 16. São Leopoldo: Editora Karywa, UNISINOS, 2020, p. 67-88.

⁷³⁶ “[...] a evolução só se realiza se tanto a *diferença* quanto a *adaptação* entre sistema e ambiente se mantiverem; caso contrário, desaparece o objeto da evolução. LUHMANN, Niklas. **O Direito da Sociedade**. Tradução de Saulo Krieger. Tradução das citações em latim Alexandre Agnolon. São Paulo: Martins Fontes, 2016, p. 321.

⁷³⁷ ROCHA, Leonel Severo. FLORES, Luís Gustavo Gomes. **Resiliência do Direito**. 1.ed. Curitiba: Editora Prismas, 2016, p. 141.

⁷³⁸ “‘Variação’ refere-se ao modelo de reprodução dos elementos próprios ao sistema ou a operações, *i.e.*, a possíveis transformações dos costumes praticados no sistema até um determinado momento. ‘Seleção’ refere-se à conseqüente transformação de estruturas como condição de reprodução futura, *i.e.*, a condições iniciais (recursivas) alteradas. ‘Reestabilização’ marca a continuação das estruturas escolhidas, a manutenção da estabilidade do sistema, no sentido da estabilidade dinâmica (interconexão recursiva).” VESTING, Thomas. **Teoria do Direito**: Uma Introdução. Tradução de Gercélia B. de O. Mendes. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 282-283.

⁷³⁹ VESTING, Thomas. **Teoria do Direito**: Uma Introdução. Tradução de Gercélia B. de O. Mendes. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 284-294.

Desse modo, observa-se a presença de duas condições de possibilidade (*pre-adaptive advances*) atuando para a evolução das estruturas não só da sociedade, como também no âmbito restrito ao tema sob exame, das estruturas do sistema registral imobiliário, consubstanciadas nas novas tecnologias computacionais disponíveis como “invenção” e a pandemia mundial da Covid-19 enquanto catástrofe. Essas circunstâncias sugerem a possibilidade de um *acoplamento* que possibilitará a inovação e produzirá a alteração estrutural no sistema.

Na sua investigação, Vesting parte da hipótese de que “existe um nexo entre a emergência de meios (de difusão), como a língua falada, a escrita, a impressão e os meios de comunicação eletrônicos, de um lado e, de outro, a evolução do Direito”⁷⁴⁰. O autor considera que os meios de comunicação desempenham uma dupla função para o sistema jurídico operando simultaneamente como meio e como memória da comunicação jurídica.

Numa análise que relaciona a teoria da evolução com a teoria da comunicação, o conceito de “coevolução” apresenta-se de forma significativa para explicar a influência dos meios de comunicação na evolução da sociedade e do Direito. De tal forma, “a lógica da interconexão acaba transformando também as condições de comunicação no próprio sistema jurídico.”⁷⁴¹ Por meio do desenvolvimento das estruturas tecnológicas, com o aprimoramento dos meios de comunicação, informação e o uso da internet em larga escala, o sistema social foi fortemente impactado pela revolução digital. A profunda mudança na organização da sociedade e da economia trouxe as circunstâncias favoráveis (*pre-adaptives advances*) para a evolução do sistema jurídico e do sistema registral imobiliário. Na relação entre sistema e ambiente, a adaptação pode provocar alterações estruturais no sistema.

No enfrentamento da complexidade do ambiente, há um processo de readaptação em busca do equilíbrio e da estabilidade do sistema, o que exige uma certa capacidade de auto-organização. Sob esse aspecto sistêmico, pode-se dizer que a criação das centrais eletrônicas de serviços compartilhados pelos registradores como a CRI-RS e o próprio ONR responsável pela implementação do

⁷⁴⁰ VESTING, Thomas. **Teoria do Direito**: Uma Introdução. Tradução de Gercélia B. de O. Mendes. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 296.

⁷⁴¹ VESTING, Thomas. **Teoria do Direito**: Uma Introdução. Tradução de Gercélia B. de O. Mendes. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 317.

SAEC e SREI são exemplos de auto-organização para evolução das estruturas que permitem a resiliência do sistema registral imobiliário.

Contudo, esses são os passos iniciais da nova estrutura do registro, o projeto de criação do SREI é bem mais ambicioso, não se limitando à recepção de documentos digitais e fornecimento de certidões digitais. A próxima etapa, envolve uma mudança radical, pois, hoje, o título digital ingressa na serventia pelo portal eletrônico, feita a validação do arquivo, é feita a impressão do título para a tramitação interna, que culmina com o lançamento do registro impresso na matrícula que ainda é confeccionada em suporte físico (de papel), para na fase final, ser desmaterializada e enviada a certidão digital pelo portal eletrônico.

Assim, a grande transformação virá quando for implantado em todos os cartórios do país o SREI na forma desenvolvida no projeto denominado POC SREI – Prova de Conceito do SREI, um protótipo concebido no LSI-TEC – Laboratório de Sistemas Integráveis Tecnológicos da Escola Politécnica de São Paulo, com a chancela do CNJ. O projeto desenvolvido ao longo de dois anos por equipe especializada apresenta a metodologia a ser aplicada para um registro eletrônico do começo ao fim. Assim, recepcionado o título eletrônico nato digital estruturado, sua tramitação será totalmente eletrônica, para ao final resultar numa matrícula nato digital eletrônico-estruturada na forma especificada no SREI, a qual gerará um documento *machine-human readable*, ou seja, um documento que contém dados estruturados de forma que podem ser lidos tanto pelo ser humano quanto por um computador. Na escrituração eletrônica idealizada no projeto, num primeiro momento, haverá um protocolo no formato nato digital eletrônico estruturado, com numeração nacional única, sendo cada protocolo *linkado* ao anterior de forma que a escrituração do livro seja contínua e tenha sua integridade garantida no encadeamento de informações. O passo seguinte do projeto será a utilização desse tipo de escrituração para o livro de matrículas. O conceito base para a elaboração de todo o processo é o mesmo da tecnologia *blockchain*, constitui-se de um registro em cadeia, que será gravada numa *blockchain* registral federada gerando um *hash* (resumo) de verificação. Essa Blockchain Registral restrita, contento o *hash* de cada registro, de cada protocolo, de cada matrícula, será colocado na *blockchain* compartilhada por todos os cartórios. Desse modo, se houver uma tentativa de fraude interna em algum cartório, uma tentativa de se colocar algum protocolo no

meio da cadeia ou alguma outra alteração num ato de uma matrícula, isso não vai se refletir na *blockchain*, evidenciando a divergência.⁷⁴²

Interessa destacar-se que nessa experiência, o SREI automatiza as tarefas acessórias, condensando a atividade na qualificação registral que continua a ser feita pelo registrador responsável pela análise dos requisitos de validade do negócio jurídico. Mantendo-se íntegra a essência de um registro de direitos segundo a qual o registrador faz o filtro de acesso, em atendimento ao princípio da legalidade, impede o ingresso de título nulo ou inadequado, resultando na presunção de validade dos registros efetuados, de forma que a informação expedida seja confiável.

Segundo a líder da equipe de modelagem do projeto POC-SREI, Adriana Jacoto Unger, “a partir do momento em que se faça a abertura da matrícula eletrônica de um imóvel, que hoje tem uma matrícula em papel, ele passa a existir no meio eletrônico”⁷⁴³. Essa entrada de forma estruturada⁷⁴⁴ no meio eletrônico permitirá a criação de uma base de dados estruturados cuja vantagem é a possibilidade de consultas pontuais como: quanto imóveis há em determinada região, qual o preço médio da transação, etc. Hoje, ainda não são factíveis pesquisas com tal característica porque os dados não estão uniformemente estruturados, seguem os critérios definidos pelo sistema informático utilizado em cada serventia.

No mundo digital em que estamos inseridos, a mudança de paradigma e os desafios advindos do SREI são inevitáveis. Sinceramente, parece que não há a opção de seguir com o suporte em papel, devemos avançar para adaptar todo o sistema de registro imobiliário ao suporte digital para execução de suas atribuições. O maior desafio é como fazê-lo de forma a preservar a segurança jurídica que sempre foi o propósito de sua existência.

O âmbito definido como “mundo digital” não foi ao acaso, o fenômeno da globalização faz com que a queda das fronteiras, viabilizada pelo acesso à

⁷⁴² UNGER, Adriana Jacoto. POC – PROVA DE Conceito do SREI. **Boletim IRIB em Revista:** Publicação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, São Paulo, dez. 2020, n. 362, p. 90-92.

⁷⁴³ UNGER, Adriana Jacoto. POC – PROVA DE Conceito do SREI. **Boletim IRIB em Revista:** Publicação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, São Paulo, dez. 2020, n. 362, p. 92.

⁷⁴⁴ A entrada de dados de forma estruturada só é possível a partir do desenvolvimento de uma ontologia registral que demanda a criação de uma árvore conceitual para os elementos que compõem o registro como os sujeitos, o objeto, o tipo de direito, entre outras várias categorias possíveis com seus distintos atributos classificáveis. LAGO, Ivan Jacopetti do. Ontologia Registral: sujeitos de direito e suas representações no Registros Públicos. **Boletim IRIB em Revista:** Publicação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, São Paulo, jul. 2020, n. 361, p. 93-103.

informação de qualquer ponto do planeta mediante a utilização da internet, exponha que a realidade é global, como vimos nos estudos de direito comparado, o novo paradigma de atuação digital na era da tecnologia está presente em outros países também, cada sistema está se desenvolvendo e se adaptando às novas tecnologias conforme seus próprios critérios.

Nesse sentido, cabe transcrever as palavras de Mónica Jardim⁷⁴⁵ para que o meio tecnológico surgiu como acelerador dos processos existentes provocando a “mudança de paradigmas contratuais, modificação de ritmo e de fluxo da informação registal, ampliação das vias de acessos, eliminação do espaço físico ou geográfico” um conjunto de transformações cujo critério fundamental é a economia de tempo e esforço.

Com a implantação gradativa da escrituração eletrônica dos atos registrais, adapta-se o sistema à era da tecnologia, converte-se o cenário material para o virtual, pela desmaterialização dos procedimentos registrais, a base eletrônica do registro imobiliário produz incremento da eficiência, otimizando a interoperabilidade do dados, em benefício dos usuários, do Poder Judiciário e demais órgãos da Administração Pública.

Os avanços significativos da atuação em meio eletrônico confirmam que os cartórios, antes estigmatizados como símbolo de burocracia, na verdade, estão inseridos no universo digital. A facilidade de acesso via portal na internet, a possibilidade de envio de documentos digitais pelo e-protocolo e a obtenção de informações mediante uma certidão digital são demonstrações dessa nova realidade vivida pelo sistema registral na era da tecnologia.

5.2 SINTER – SISTEMA NACIONAL DE GESTÃO DE INFORMAÇÕES TERRITORIAIS

Em meados de 2013, foi concebido no âmbito da Receita Federal do Brasil um projeto para criar um grande banco de dados, o qual seria alimentado pelo envio compulsório de informações pelos registradores, para a composição de um “inventário oficial e sistemático do território nacional”. Foi proposta ao governo

⁷⁴⁵ JARDIM, Mónica. O Registo Electrónico: vantagens e desvantagens. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 38, n. 78, p. 263, jan./jun. 2015.

federal a idealização do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais – SINTER que foi instituído pelo Decreto 8.764, de 10 de maio de 2016. Tendo sido adotada a forma de decreto sob o pretexto de regulamentar o artigo 41 da Lei 11.977, de 7 de julho de 2009 o qual, em seu texto original referia: “A partir da implementação do sistema de registro eletrônico de que trata o art. 37, os serviços de registros públicos disponibilizarão ao Poder Executivo federal, por meio eletrônico e sem ônus, o acesso às informações constantes de seus bancos de dados, conforme regulamento.”⁷⁴⁶

Apesar de no artigo primeiro do decreto, o SINTER ser definido como:

ferramenta de gestão pública que integrará, em um banco de dados espaciais, o fluxo dinâmico de dados jurídicos produzidos pelos serviços de registros públicos ao fluxo de dados fiscais, cadastrais e geoespaciais de imóveis urbanos e rurais produzidos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios.⁷⁴⁷

Na verdade, o projeto pretendia criar um repositório nacional para armazenar todo o acervo registral do país, que seria constituído a partir das informações enviadas por todos os registradores brasileiros à Receita Federal do Brasil⁷⁴⁸, situação essa constatada nas disposições do Decreto 8.764/16 e no próprio regramento expedido a título de “Manual Operacional”⁷⁴⁹. Tais disposições afrontam

⁷⁴⁶ BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm. Acesso em: 20 out. 2021.

⁷⁴⁷ BRASIL. **Decreto nº 8.764, de 10 de maio de 2016**. Institui o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais e regulamenta o disposto no art. 41 da Lei 11.977, de 7 de julho de 2009. Brasília, DF: Presidência da República, 2020. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/decreto/d8764.htm. Acesso em. 08 dez. 2021.

⁷⁴⁸ Art. 5º Os serviços de registros públicos disponibilizarão à administração pública federal, sem ônus, documentos nato digitais estruturados que identifiquem a situação jurídica do imóvel, do título ou do documento registrado, na forma estabelecida pelo Manual Operacional.

§ 1º As informações de que trata o caput serão atualizadas a cada ato registral, assinadas digitalmente pelo Oficial de Registro ou por preposto autorizado e enviadas ao Sinter pela internet, no prazo estabelecido pelo Manual Operacional. BRASIL. **Decreto nº 8.764, de 10 de maio de 2016**. Institui o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais e regulamenta o disposto no art. 41 da Lei 11.977, de 7 de julho de 2009. Brasília, DF: Presidência da República, 2020. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/decreto/d8764.htm. Acesso em. 08 dez. 2021

⁷⁴⁹ Mediante a expedição de normas sobre criação de livros eletrônicos e a forma da escrituração eletrônicas dos atos próprios dos cartório de registro de imóveis. Documentos disponíveis em: <https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/sinter/manuais-operacionais>.

a regra legal-constitucional relativa à delegação dos serviços notariais e registrais, constituindo-se em verdadeira redundância e concorrência com o sistema registral vigente no país.

Detectada a extrapolação dos limites do poder regulamentar e o avanço da Receita Federal (órgão subordinado ao Ministério da Fazenda) sobre atribuições outorgadas ao Poder Judiciário relativas à normatização e à fiscalização dos serviços notariais e registrais prestados por particulares em razão de delegação do poder público.⁷⁵⁰ A atuação concernente à expedição do dito “Manual Operacional”, em flagrante desrespeito à Constituição Federal, disposições da Lei 13.465/2017 e atos normativos do CNJ, foi questionada perante o Conselho Nacional de Justiça⁷⁵¹, tendo seu andamento sobrestado até que se elabore uma nova versão do Manual Operacional do SINTER cujo texto seja harmonizado com as regras supervenientes, coordenando-o com o SREI, o ONR e as disposições da Lei Geral de Proteção de Dados.⁷⁵²

É de se destacar que o SINTER, concebido em 2016, no âmago da Receita Federal do Brasil, ainda não foi implementado, carecendo de adaptações às disposições constantes do Provimento nº 89/2019 do CNJ⁷⁵³. A regulamentação deve conciliar os projetos SINTER e SREI de modo a viabilizar a coordenação harmônica

⁷⁵⁰ A Constituição Federal atribuiu ao Poder Judiciário o poder de baixar atos regulamentares para disciplina dos serviços notariais e registrais conforme consignado nos artigos 236, nos incisos I, II, III do §4º do art. 103-B (EC.45/2004) da CF/88 e a Lei 13.465/2017 em seu art. 76 conferiu a ONR implantar e operar o SREI sob a tutela do CNJ como agente regulador. BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em 11 dez. 2021.

⁷⁵¹ CNJ – Pedido de Providências 0005650-96.2016.2.00.000. Disponível em: <https://circuloregistralfiles.wordpress.com/2020/05/2020.05.10-pp-0005650-96.2016.2.00.0000.pdf>. Acesso em 06 dez. 2021.

⁷⁵² JACOMINO, Sérgio. SREI – ONR – SINTER em discussão. In: OBSERVATÓRIO DO REGISTRO: informação e sentido. São Paulo, 13 maio 2020. Disponível em: <https://cartorios.org/2020/05/13/srei-onr-sinter-em-discussao/#more-9266>. Acesso em 08 dez. 2021.

⁷⁵³ Provimento nº 89/2019 do CNJ que regulamentou o Código Nacional de Matrículas, o SREI, o SAEC e o ONR, estabeleceu, nos artigos 28 e 29, como será o acesso da administração pública federal às informações do SREI, deverá ser permitida a interconexão deste com o SINTER através do SAEC para operacionalidade e harmonia de ambos os sistemas. BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 89/ 2019**. Regulamenta o Código Nacional de Matrículas - CNM, o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI, o Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado – SAEC, o acesso da Administração Pública Federal às informações do SREI e estabelece diretrizes para o estatuto do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico – ONR. Brasília, DF: Corregedoria Nacional de Justiça. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original173255201912195dfbb44718170.pdf>. Acesso em 10 nov. 2021.

entre os sistemas⁷⁵⁴. Por esse motivo integra a seara dos desafios da era digital a serem enfrentados pelo Sistema Registral Imobiliário pátrio.

5.3 A TECNOLOGIA BLOCKCHAIN PODERIA SUBSTITUIR A FÉ PÚBLICA DA INSTITUIÇÃO REGISTRAL IMOBILIÁRIA?

Na era digital que se apresenta com a globalização e a revolução tecnológica advinda da sociedade pós-industrial, desponta a tecnologia *Blockchain*⁷⁵⁵ que promete uma base para se alcançar o “protocolo de confiança” na era tecnológica.

O *Blockchain* tem sido apontado como a tecnologia do futuro. Os estudos desenvolvidos mundialmente sobre as possibilidades de aplicação avançam e surpreendem com a possibilidade de abarcar os registros da propriedade⁷⁵⁶ e outros direitos. O surgimento dessa nova plataforma digital representa o fim do sistema de registro imobiliário tradicional? A tecnologia Blockchain com seu “protocolo de confiança” poderia substituir a fé pública da instituição registral imobiliária?

Mas, em que consiste essa tecnologia tão revolucionária? Para uma noção preliminar, pode-se dizer que Blockchain é uma tecnologia que “grava transações permanentemente de uma maneira que não podem ser apagadas depois, somente

⁷⁵⁴ JACOMINO, Sérgio. SINTER – Riscos e Benefícios. In: **Boletim IRIB em Revista**: Publicação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, São Paulo, maio 2019, n. 359, p. 130-141.

⁷⁵⁵ Para desvendar seu significado, inicia-se pela tradução *ipsis litteris* é uma composição de duas palavras *block* + *chain* cuja tradução resulta na expressão cadeia de blocos. Mas, que blocos são esses? Como no universo cibernético tudo que acontece decorre de uma prévia programação, são bilhares de códigos que formam cadeias de chaves criptografadas, que mediante a prova criptográfica produzem consenso a respeito de uma informação, confirmando sua validade.

⁷⁵⁶ Em 02.06.2017 “**Veja como registrar qualquer documento na Blockchain em segundos**” Boa parte dos serviços atuais podem ser substituídos por registro na Blockchain. O “livro público” de registros pode ser usado para comprovar a autenticidade de um determinado documento, obra, música entre outras finalidades, graças ao timestamp ou como alguns chamam de “carimbo do tempo”, prova essa que não pode ser alterada e garantirá autenticidade dos documentos digitais Disponível em: <<https://www.criptomoedasfacil.com/veja-como-registrar-qualquer-documento-na-blockchain-em-segundos/>>; em 26.06.17 “**Japão estuda o uso de Blockchain para registros imobiliários**” disponível em: <<https://www.criptomoedasfacil.com/japao-estuda-o-uso-de-blockchain-para-registros-imobiliarios/>>; Em 09.10.2017 “**Dubai colocará 100% do registro de terras na Blockchain**” disponível em:<<https://portaldobitcoin.com/dubai-colocara-100-do-registro-de-terras-na-blockchain/>>; Na **Índia**, o governo do estado de Andhra Pradesh anunciou uma parceria com empresa de segurança cibernética para desenvolver projeto piloto de registro de terras que usa tecnologia Blockchain, disponível em: <<https://www.coindesk.com/indian-state-partners-build-public-sector-blockchain-applications/>> ; Na **África**, em Gana e na Nigéria, o **Projeto Bitland** (tecnologia blockchain) pretende criar um banco de dados confiável em um livro público para os título de terra, o que viabilizará o investimento imobiliário e o desenvolvimento das comunidades. disponível em: <https://steemit.com/crypto-news/@rok-sivante/blockchain-venture-to-upgrade-africa-how-bitland-is-revolutionizing-land-registry-and-community-development-in-ghana-and-beyond>. Acesso de todos os citados em 12 out.2017.

podem ser atualizadas sequencialmente, mantendo um rastro de histórico sem fim.”⁷⁵⁷ É necessário contextualizar: o *blockchain* somente é possível em razão da internet, é uma espécie de “continuação da história da internet, representada pela web”⁷⁵⁸. Quando se fala em Blockchain, deve-se ter presente que essa invenção tecnológica é o que está por trás do Bitcoin⁷⁵⁹ assim como foi o que o tornou possível. Numa dicção simplificada pode-se dizer que Bitcoin é simultaneamente uma moeda (virtual) e uma rede descentralizada de pagamentos que funciona sustentada por um conjunto de tecnologias e algoritmos com a designação genérica de Blockchain. Bitcoin é uma moeda porque é um “recurso digital criptográfico ao qual se reconhece valor monetário”. Por outro lado, a rede Bitcoin consiste numa rede descentralizada de pagamentos porque implementa e disponibiliza a infraestrutura necessária para que dois indivíduos possam realizar pagamentos em bitcoin diretamente entre si, sem recorrer a uma terceira entidade intermediária (bancos).⁷⁶⁰

Blockchain é a tecnologia que permite a estruturação de banco de dados, por meio da qual se cria uma rede colaborativa de distribuição da escrituração de informações (*ledger* ou registro de atividades) transparente às pessoas habilitadas com auditoria automática e contínua. A forma de trabalho dessa ferramenta, criada para transações internacionais, acabou por criar um mecanismo de validação que independe de qualquer terceiro interveniente. A cadeia de encriptação das

⁷⁵⁷ MOUGAYAR, William. **Blockchain para negócios**: promessa, prática e aplicação da nova tecnologia da internet. Tradução de Vivian Sbravatti. Rio de Janeiro: Alta Books, 2017, p. xxvii.

⁷⁵⁸ MOUGAYAR, William. **Blockchain para negócios**: promessa, prática e aplicação da nova tecnologia da internet. Tradução de Vivian Sbravatti. Rio de Janeiro: Alta Books, 2017, p. 4. Interessante perceber que há uma sutil diferença entre os termos, internet e web os quais são trivialmente utilizados como sinônimos, mas, na verdade, internet refere-se à rede mundial que conecta globalmente todos os servidores e possibilita a conexão de milhares de computadores ao redor do mundo, enquanto a web, *World Wide Web*, é uma das várias ferramentas de acesso a essa rede para permitir a ligação a um serviço de e-mail, um FTP (*File Transfer Protocol*) ou, por intermédio de um navegador (*browser*), conectar a um site (URL ou endereço virtual) que utiliza um HTTP (*Hyper Text Transfer Protocol*) ou seja, um protocolo que permite a comunicação entre os sistemas e a transferência de dados entre servidores e computadores na internet.

⁷⁵⁹ Criada por Satoshi Nakamoto em 2008 a cripto moeda Bitcoin foi descrita pelo autor como “A *Peer-to-Peer Electronic Cash System*”, isto significa, uma versão puramente *peer-to-peer* de dinheiro eletrônico que permite a remessa de pagamentos on-line enviados diretamente de uma parte a outra sem passar por uma instituição financeira. Uma vez que a rede cria transações com data e hora, criptografando-as em uma cadeia progressiva a partir de modelos de prova-de-trabalho (*proof-of-work*), formando um registro que não pode ser modificado sem refazer a prova-de-trabalho. Assim, a tecnologia Blockchain promete a confiança em rede, ao invés de em um instituição unificada, porque utiliza a prova criptográfica no lugar da confiança centralizada. NAKAMOTO, Satoshi (2009). **Bitcoin**: A Peer-to-Peer Electronic Cash System. Disponível em: <https://bitcoin.org/bitcoin.pdf>. Acesso em 13/12/2021.

⁷⁶⁰ MARTINS, Pedro. **Introdução à Blockchain**: bitcoin, criptomoedas, smart contracts, conceitos, tecnologia, implicações. Lisboa: FCA Editora de Informática, 2018, p. 55-56.

transações demanda uma rede de usuários (*nodes*), os quais servem como validadores das operações.

Sucintamente, o Blockchain pode ser definido como “um grande livro contábil, público e descentralizado, onde constam de forma imutável o registro de todas as operações ocorridas na rede, previamente validadas pelos próprios usuários.”⁷⁶¹

Destacam-se as características de rede pública, descentralizada e criptografada, assim, na Blockchain os registros não são mais gerenciados por uma autoridade central, como tradicionalmente ocorria até o surgimento dessa tecnologia, mas são criados, atualizados e carregados por cada nó de forma independente. Porém, essa autonomia de cada nó sujeita-se à obtenção de um consenso sobre as operações que são realizadas, cada participante pode processar e controlar cada operação, dependendo da constante verificação de validade e aprovação da maioria dos participantes da rede.

Dentre as particularidades que especificam a inovação tecnológica representada pelo *Blockchain* pode-se citar a característica *Peer-to-peer* (pessoa por pessoa), que consiste em uma estrutura formada por computadores em rede, distribuídos em vários pontos diferentes, que compartilham um grande número de dados sem que haja necessidade de um servidor central específico. Dessa forma, a tecnologia blockchain possibilita a descentralização do registro das negociações porque o registro e a validação das informações disponíveis em rede são feitos de forma autônoma.⁷⁶²

Para que as transações possam ser executadas pela rede é necessário que sejam validadas pelos nós que estão conectados à rede. A essa validação dá-se o nome de *proof-of-work* (prova do trabalho) que significa que a rede que valida determinado tipo de transação possui um reconhecimento único e criptografado, tecnicamente privado e protegido. As entidades designadas de *full nodes* (nós completos da rede) executam essa tarefa que é denominada *mining* (mineração), visto que o nó recebe uma remuneração pela execução da tarefa. No processo de validação de uma nova transação os *miners* realizam um conjunto de validações, para então acrescentar um novo bloco, processo que se repete pelos demais *miners*

⁷⁶¹ TEIXEIRA, Tarcisio; RODRIGUES, Carlos Alexandre. **Blockchain e Criptomoedas**: aspectos jurídicos. Salvador: Editora JusPodivm, 2019, p. 23.

⁷⁶² NAKAMOTO, Satoshi (2009). **Bitcoin**: A Peer-to-Peer Electronic Cash System. Disponível em: <https://bitcoin.org/bitcoin.pdf>. Acesso em 13/12/2021.

até alcançar o consenso confirmando o registro do novo bloco na base de dados de transações.⁷⁶³

No mecanismo acima descrito ficam evidentes duas características: a consensualidade é necessária para validar cada nova transação e permitir sua integração à cadeia de blocos; a alteração ou modificação dos dados registrados na rede é quase impossível, pois seria necessário um retrocesso do ato em diversos pontos de uma determinada rede. Desse modo, a dificuldade de alterações ou modificações nas transações atribui confiabilidade aos registros.

A tecnologia Blockchain inaugura o tempo dos *distributed ledgers technologies* (DLT's) que é o gênero que identifica todas as plataformas caracterizadas pela distribuição de bancos de dados organizados em blocos encadeados e criptografados. Concebida inicialmente por Satoshi Nakamoto para dar suporte à moeda digital Bitcoin passou por um processo evolutivo com a introdução do suporte para linguagens computacionais universais, hoje contamos com versões de rede Blockchain de segunda geração como a rede *Ethereum* que permite a execução de *smart contracts*⁷⁶⁴.

Com essa evolução surgiram outros tipos de rede Blockchain que variam “dependendo das permissões necessárias para a inclusão de novos nós de validação de blocos”⁷⁶⁵. Pode ser uma rede *pública*, quando não há pré-requisitos para a adesão de novos mineradores, cenário vigente nas redes de criptomoedas. De outra forma, quando são estabelecidos requisitos e permissões especiais para o acesso e participação de nós de validação dos blocos, designa-se de blockchain *consorciado* ou *federados*. Outra possibilidade é a de uma blockchain *privada*, controlada por uma única organização, que autoriza quem pode ler e controla quem pode adicionar informação e participar do processo de consenso. Nessa modalidade “a entidade controladora centraliza todos os nós mineradores e, por isso, não utiliza criptomoedas para incentivar a mineração.”⁷⁶⁶

⁷⁶³ MARTINS, Pedro. **Introdução à Blockchain: bitcoin, criptomoedas, smart contracts, conceitos, tecnologia, implicações.** Lisboa: FCA Editora de Informática, 2018, p. 75-76.

⁷⁶⁴ Será detalhado na sequência.

⁷⁶⁵ RODRIGUES, Daniel Lago. Os *smart contracts* e seu caráter *trustless*. In: GALHARDO, Flaviano; PARO, João Pedro; NALINI, José Renato; BRANDELLI, Leonardo (orgs.). **Direito Registral e as novas tecnologias.** Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 222.

⁷⁶⁶ RODRIGUES, Daniel Lago. Os *smart contracts* e seu caráter *trustless*. In: GALHARDO, Flaviano; PARO, João Pedro; NALINI, José Renato; BRANDELLI, Leonardo (orgs.). **Direito Registral e as novas tecnologias.** Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 223.

Rodrigues destaca que o blockchain foi criado inicialmente para armazenar os *hashes* e códigos alfanuméricos concernentes às contas e endereços dos usuários envolvidos nas transações e não foi pensado para armazenar arquivos propriamente ditos, pois isso aumentaria exponencialmente o custo de validação dos blocos. Destarte, numa versão aprimorada, o blockchain “permite a aplicação da criptografia do sistema a um documento eletrônico qualquer, de forma a gerar um *hash* redutor de seu conteúdo”, este *hash* é o que fica armazenado na cadeia de blocos e “não se presta a restaurar o documento original, mas apenas a demonstrar que o documento é o mesmo anterior, sem qualquer adulteração.”⁷⁶⁷ Essa técnica denominada de *proof of existence* permite a utilização do blockchain para a confirmação da integridade do documento. Outra funcionalidade é a possibilidade de utilização do blockchain como carimbo do tempo (*timestamp*), pois sempre que um bloco é adicionado à cadeia fica gravada a data e a hora de tal ação cuja validação depende do consenso dos demais nós, os quais possuem a réplica do banco de dados e podem efetuar a validação da existência do documento na data em que foi armazenado o *hash*.⁷⁶⁸

Mougayar explica que o Blockchain pode ser definido sob três perspectivas diversas, com uma concepção técnica, outra corporativa e uma legal, mas todas complementares, da seguinte maneira:

Tecnicamente, o Blockchain é um banco de dados de *back end* que mantém um registro distribuído que pode ser inspecionado abertamente. Em modelos de negócios, o Blockchain é uma rede de troca para movimento de transações, valores, ativos entre pares, sem a assistência de intermediários. Legalmente falando, o Blockchain valida as transações, substituindo entidades anteriormente confiáveis.⁷⁶⁹

Para explicar melhor como o blockchain pode atuar na perspectiva corporativa, é necessário retomar a já referida rede blockchain denominada *Ethereum* criada em 2013 pelo programador russo, naturalizado canadense, Vitalik Buterin. A rede *Ethereum* utiliza linguagem de programação computacionalmente

⁷⁶⁷ RODRIGUES, Daniel Lago. Os *smart contracts* e seu caráter *trustless*. In: GALHARDO, Flaviano; PARO, João Pedro; NALINI, José Renato; BRANDELLI, Leonardo (orgs.). **Direito Registral e as novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 223.

⁷⁶⁸ RODRIGUES, Daniel Lago. Os *smart contracts* e seu caráter *trustless*. In: GALHARDO, Flaviano; PARO, João Pedro; NALINI, José Renato; BRANDELLI, Leonardo (orgs.). **Direito Registral e as novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 223.

⁷⁶⁹ MOUGAYAR, William. **Blockchain para negócios: promessa, prática e aplicação da nova tecnologia da internet**. Tradução de Vivian Sbravatti. Rio de Janeiro: Alta Books, 2017, p. 4.

universal que permite a qualquer utilizador realizar o *upload* de um *smart contract* realizando uma transação especial de rede, pagando uma pequena taxa na moeda virtual da rede chamada de *ether* (ETH).⁷⁷⁰

A primeira referência ao termo *smart contracts* foi feita por Nick Zsabo⁷⁷¹, em 1996, o qual tomando como exemplo uma máquina de venda automática de refrigerante em que ao inserir a moeda recebe a garrafa selecionada, lançou a ideia de que seria possível a criação de contratos programados. Utilizando a lógica da programação por meio das condicionantes *if/them* produziria um resultado automático a partir das informações apresentadas.

Em sua concepção, o contrato inteligente⁷⁷² seria “um conjunto de promessas, especificadas em formato digital, incluindo protocolos nos quais as partes cumprem essas promessas”⁷⁷³. Aqui convém trazer a observação feita por Teixeira e Rodrigues para os quais a questão se resume a “uma *confiança* na consecução do negócio jurídico gerada diretamente pelos códigos – no sentido de programação via software - , sem necessidade de participação humana.”⁷⁷⁴ Sumarizando o tema, afirmam que o *smart contract* seria uma espécie de “tradução” da linguagem jurídica trivial de um contrato para a linguagem de código de computador, com a pretensão de executar automaticamente ações, a partir da verificação da ocorrência de certas condições pré-estabelecidas. De tal forma, afirmam: “converte-se o ‘juridiquês’ para a linguagem de programação, ‘o código’.”⁷⁷⁵

A essa altura da discussão, ajusta-se ao tema incluir no debate a reflexão feita por Lawrence Lessig, professor da Universidade de Harvard, segundo o qual no ciberespaço “o código é a Lei”⁷⁷⁶ e atua como uma espécie de regulador do

⁷⁷⁰ MARTINS, Pedro. **Introdução à Blockchain: bitcoin, criptomoedas, smart contracts, conceitos, tecnologia, implicações.** Lisboa: FCA Editora de Informática, 2018, p. 109.

⁷⁷¹ SZABO, Nick. **Smart Contracts: Building Blocks for Digital Markets.** 2016. Disponível em: https://www.fon.hum.uva.nl/rob/Courses/InformationInSpeech/CDROM/Literature/LOTwinterschool2006/szabo.best.vwh.net/smart_contracts_2.html. Acesso em 28 dez. 2021.

⁷⁷² Segundo Fernando P. Méndez González, seria mais apropriado chamá-los de contratos automáticos ou autoexecutáveis. GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. O futuro do Registro de Imóveis em tempos de globalização e novas tecnologias. *In: Boletim IRIB em Revista: Publicação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil- IRIB, São Paulo, dez. 2020, n. 362, p. 226-248.*

⁷⁷³ SZABO, Nick. **Smart Contracts: Building Blocks for Digital Markets.** 2016. Disponível em: https://www.fon.hum.uva.nl/rob/Courses/InformationInSpeech/CDROM/Literature/LOTwinterschool2006/szabo.best.vwh.net/smart_contracts_2.html. Acesso em 28 dez. 2021.

⁷⁷⁴ TEIXEIRA, Tarcisio; RÓDRIGUES, Carlos Alexandre. **Blockchain e Criptomoedas: aspectos jurídicos.** Salvador: Editora JusPodivm, 2019, p. 112.

⁷⁷⁵ TEIXEIRA, Tarcisio; RÓDRIGUES, Carlos Alexandre. **Blockchain e Criptomoedas: aspectos jurídicos.** Salvador: Editora JusPodivm, 2019, p. 112.

⁷⁷⁶ “In real space, we recognize how laws regulate - through constitutions, statutes, and other legal codes. In cyberspace we must understand how a different ‘code’ regulates - how the software and

comportamento na internet. O autor destaca a necessidade de questionarmos quem está escrevendo esse código (“lei”) e se essas pessoas/programadores estão fazendo as escolhas, ou seja, “se coletivamente permitiremos que os codificadores selecionem nossos valores por nós”. Enfatiza ainda, que devemos desenvolver nossa capacidade de questionar essa arquitetura do ciberespaço, para exercer ativamente nosso papel na definição dessa lei, para evitar o desaparecimento da nossa tradição constitucional comprometida com valores fundamentais.⁷⁷⁷

As observações do professor americano apontam para um fato importante: há escolhas a serem feitas sobre como essa rede evolui e essas escolhas afetarão fundamentalmente quais valores serão integrados ao ciberespaço.⁷⁷⁸ Quando se refere aos valores, está considerando aqueles relacionados ao Estado Democrático de Direito, conquistado por meio de guerras e revoluções que resultaram na evolução democrática da sociedade, e que garantem o respeito aos direitos e garantias constitucionais como liberdade, igualdade e a segurança jurídica. Deve-se efetivamente refletir sobre “como” e “quem” está moldando o denominado ciberespaço, os *smart contracts* e as redes blockchain nas quais são executados, para evitar o surgimento daquilo que foi definido por Boaventura de Sousa Santos como “Estado Paralelo” desprovido de regulação e qualquer segurança institucional. Segundo referido por Campilongo equivaleria a “um Estado à margem do Estado de Direito” que se desenvolve nos espaços extralegais ou de legalidade atenuada resultado de uma relevante disparidade: “de um lado, uma matriz jurídico-institucional que formaliza e oficializa vastos domínios da vida social por meio da lei; de outro, uma prática de ações e omissões do Estado no cotidiano da regulação social.”⁷⁷⁹

Inicialmente, houve grande alarde apontando a tecnologia disruptiva como solução para tudo, em janeiro de 2018, o Fórum Econômico Mundial recomendou sua utilização em larga escala para aumentar a eficiência e transparência dos

hardware (i.e., the ‘code’ of cyberspace) that make cyberspace what it is also regulate cyberspace as it is. As William Mitchell puts it, this code is cyberspace’s ‘law’. ‘Lex Informatica’, as Joel Reidenberg first put it, or better, ‘code is law’.” LESSIG, Lawrence. **CODE**: version 2.0. New York, USA: Basic Books, 2006, p. 5.

⁷⁷⁷ LESSIG, Lawrence. **Code is Law**: On Liberty in Cyberspace. Disponível em: <https://www.harvardmagazine.com/2000/01/code-is-law-html>. Acesso em: 28 dez. 2021.

⁷⁷⁸ LESSIG, Lawrence. **CODE**: version 2.0. New York, USA: Basic Books, 2006, p. 311.

⁷⁷⁹ CAMPILONGO, Celso Fernandes. **Direito e Democracia**. [prefácio de José Eduardo Faria]. São Paulo: Max Limonad, 2000, p. 114.

sistemas governamentais⁷⁸⁰. Contudo, passada a euforia inicial, algumas de suas falhas e limitações foram aparecendo, tanto que em meados de 2020, a líder do projeto Blockchain no Fórum Econômico Mundial, Ashley Lannquist, afirmou que a tecnologia tem seu lugar, mas não deve assumir o controle de todos os sistemas. Em relatório divulgado, foi apontado que as características de descentralização e imutabilidade da tecnologia, são promissoras no combate a corrupção do setor público. Contudo, o blockchain não é perfeito, contendo limitações⁷⁸¹.

No que se refere aos *smart contract*, Rodrigues explica que podem alcançar transcendência jurídica quando tiverem por objeto a execução de um contrato propriamente dito, surgindo a definição *smart legal contract*, que representa uma contratação eletrônica criptografada. Nessa modalidade a oferta é explicitada no *front end* e sua codificação no *back end*. Com o preenchimento do formulário e manifestação do consentimento do aderente, ocorre a perfectibilização do contrato e a execução definitiva é desencadeada a partir das condicionantes do negócio, previstas no código de programação. Sob o apelo de que *smart contract* tem “natureza descentralizada e *trustless* - independente da intervenção de agentes estatais para sua validação - somada à sua confiabilidade mesmo em contratações impessoais”, estaria dispensada a participação de um terceiro de confiança. Entretanto, o autor salienta que “os códigos de programação não são um produto da natureza, mas da engenharia humana”. Por conseguinte, sempre haverá alguém responsável pela codificação que determinou o comando executivo no nível eletrônico. Desta forma, desloca-se grande parte da autonomia contratual para uma das partes contratantes, na verdade, pressupõe a “confiança em um terceiro, no caso, o programador”.⁷⁸² Além disso, para a execução de determinados *smart contracts* pode ser necessária uma informação externa (*feeds*) contendo o *input* de

⁷⁸⁰ WORLD ECONOMIC FORUM. **Operating Models for the Future of Consumption**. Janeiro, 2018. Disponível em: https://www3.weforum.org/docs/WEF_Operating_Models_for_the_Future_of_Consumption.pdf. Acesso em: 23 dez 2021.

⁷⁸¹ Em entrevista, Ashley Lannquist afirma: "Isso inclui desafios relacionados à escalabilidade, anonimato, governança (por exemplo, é mais difícil corrigir bugs e alterar o software de rede em uma rede descentralizada), a presença de riscos de segurança novos ou diferentes e vetores de ataque (por exemplo, 51% e ataques de gasto duplo), e velocidades mais lentas de verificação de transações em comparação com os sistemas de banco de dados centralizados". PIRUS, Benjamin. Fórum Econômico Mundial diz que blockchain tem potencial, mas 'limitações notáveis'. In: Cointelegraph Brasil [Minas Gerais], 23 jun. 2020. Disponível em: <https://cointelegraph.com.br/news/wef-says-complete-blockchain-overhaul-unlikely>. Acesso em 23 dez. 2021.

⁷⁸² RODRIGUES, Daniel Lago. Os *smart contracts* e seu caráter *trustless*. In: GALHARDO, Flaviano; PARO, João Pedro; NALINI, José Renato; BRANDELLI, Leonardo (orgs.). **Direito Registral e as novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p.229-230.

qualquer condição determinante para a execução, como por exemplo, a cotação de uma determinada ação na bolsa de valores, dados atmosféricos ou a verificação de autenticidade de uma informação. Tais informações são obtidas de um *terceiro de confiança* denominado de oráculo. Esses oráculos podem ser um *hardware*, um *software* ou até humanos.⁷⁸³

Sob o olhar jurídico, é possível identificar-se uma relação jurídica impessoal e a distância, marcada pela autoexecutoriedade, características que impõem o dever de informação ao proponente, pois é a partir dessa que o contratante fará uma representação mental do negócio e outorgará seu consentimento. Uma vez dado o consentimento, a execução será automática, daí podem surgir situações enquadradas como vício de consentimento por erro, frente a falta de simetria informacional, pois o aderente ignora os termos codificados no *back end*, faz uma verdadeira contratação às cegas, visto que outra característica das redes blockchain é o anonimato das partes identificadas apenas por um *address* constituído por uma cadeia alfanumérica. Desse modo, o *smart contract*, constituído por “um acordo em formato digital autoimpositivo e autoexecutável” tem por característica a execução compulsória do código de programação (como definido por Lawrence Lessig “o código é a lei”), assim, uma vez confirmados os requisitos necessários pelos nós processadores da rede blockchain, o *script* de programação é executado de forma automática e inevitável. Tais características limitam o recurso ao Judiciário que se resume a uma possível compensação *ex post* do prejuízo sofrido pelo contratante reclamante.⁷⁸⁴

Há de se reconhecer que essa modalidade de contratação é conveniente para determinadas situações, tendendo a evoluir e a abranger mais setores da sociedade, nos quais seus pontos positivos sejam aproveitáveis. Especificamente, pode-se relacionar a eficiência pela execução instantânea, marcada pela garantia de adimplemento, que por sua vez implica na redução de litígios e facilitação do *e-commerce*, com singular aplicação na internet das coisas. Porém, é de se advertir que não há como sair aplicando a tudo indiscriminadamente, existindo muitos pontos negativos mercedores de reflexão detalhadamente listados por Rodrigues, dos

⁷⁸³ RODRIGUES, Daniel Lago. Os *smart contracts* e seu caráter *trustless*. In: GALHARDO, Flaviano; PARO, João Pedro; NALINI, José Renato; BRANDELLI, Leonardo (orgs.). **Direito Registral e as novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p.232.

⁷⁸⁴ RODRIGUES, Daniel Lago. Os *smart contracts* e seu caráter *trustless*. In: GALHARDO, Flaviano; PARO, João Pedro; NALINI, José Renato; BRANDELLI, Leonardo (orgs.). **Direito Registral e as novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p.230-239.

quais são apontados os seguintes: a) não se consegue elidir totalmente o risco de falhas no algoritmo da codificação, como já ocorrido na rede *Ethereum* por ocasião do incidente DAO em 2016, quando uma falha de programação permitiu ataque hacker bem sucedido (o qual será comentado no tópico seguinte) e outros conflitos como ocorridos na rede Bitcoin denominados *Hard Forks* que acabam por gerar novas ramificações das redes blockchain como o Bitcoin Cash; b) deve-se considerar a possibilidade da existência de má-fé na elaboração do *script* de programação; c) a rigidez dificulta a repactuação do contrato pelas partes durante a execução; d) a limitada capacidade de interpretação das circunstâncias condicionantes, sendo necessário o estabelecimento de uma ontologia contratual que permita a transposição dos termos utilizados na linguagem humana para um código de máquina inequívoco, criando a base dialética para a contratação válida; e) a possibilidade de ocorrência dos vícios de consentimento típicos da contratação tradicional, inclusive, em decorrência falta de cognoscibilidade, pela ausência de conhecimento técnico, manifestará o consentimento a partir da representação mental a partir dos dados apresentados no *front end*, sem conhecer o conteúdo de *back end*; f) podem ocorrer problemas de capacidade das partes contratantes; g) especial destaque à questão do anonimato, característico das redes blockchain, muito possivelmente, não tardará para que o Estado exija a identificação das partes para viabilizar a apuração de responsabilidades advindas da contratação eletrônica, em especial, a tributária, assim como por eventual contratação ilícita.⁷⁸⁵

Finalizando sua análise, Rodrigues chega a uma conclusão digna de transcrição:

O mito da rede *trustless*, cuja segurança independe de um terceiro de confiança, deverá ser abandonado também na retórica, especialmente para aqueles casos em que há interesse público direto no controle das transações e na prevenção e solução de conflitos. Sabe-se que a confiança num terceiro imparcial já ocorre sim, no momento da codificação de um *smart contract*, assim como na originação, gerenciamento e reconstituição de tokens, na função de oráculo [...]

Portanto, a discussão deve ser posicionada em seus reais termos: em que medida está a sociedade disposta a descartar agentes estatais imparciais, independentes e confiáveis para adotar terceiros privados? E a questão reflexa: em que medida está o Estado disposto a ceder parte do espaço que ocupa hoje e que pode ocupar amanhã em favor de agentes puramente privados?

⁷⁸⁵ RODRIGUES, Daniel Lago. Os *smart contracts* e seu caráter *trustless*. In: GALHARDO, Flaviano; PARO, João Pedro; NALINI, José Renato; BRANDELLI, Leonardo (orgs.). **Direito Registral e as novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p.240-243.

Quando os profissionais de tecnologia da informação apregoam aos quatro ventos que a rede *blockchain* é *trustless*, na verdade o que se quer não é eliminar os *terceiros confiáveis, imparciais e independentes*, que intervêm para constituir ou dar eficácia a situações jurídicas ou mesmo para dirimir controvérsias, mas, sim, substituí-los por tecnólogos de forma vertical e concentrada.⁷⁸⁶

Retornando ao tema desta pesquisa é conveniente recordar que ao longo da história, os registros de imóveis vêm construindo a confiança no mercado imobiliário, a facilidade e a segurança jurídica necessárias para uma transmissão de uma propriedade imóvel. Na atualidade, os defensores da tecnologia *Blockchain*, afirmam que “a confiança deriva da rede e até mesmo dos objetos conectados à rede”⁷⁸⁷. Para Tapscott, a tecnologia *Blockchain* vem “para revolucionar a forma pela qual a informação é armazenada e as transações ocorrem”⁷⁸⁸ fornecendo autenticidade através de um sistema de registros distribuídos – armazenamento não centralizado - e imutabilidade dos dados.

Todavia, o Registro Imobiliário não é mera base de dados ou um depósito de informações. Se assim fosse, buscar-se-ia junto aos profissionais da área tecnológica o melhor e mais seguro sistema de armazenamento⁷⁸⁹. A atuação de um registrador imobiliário, no Sistema de Registro de Direitos, não é arquivística, o núcleo envolve a qualificação do título, a verificação da observância dos requisitos legais, não é mero *checklist*, há uma atividade cognitiva do registrador, sob sua responsabilidade, que sanciona o ingresso do título no sistema registral e constitui o direito de propriedade. Após o registro, a informação sobre o direito de propriedade assim constituído é assegurada pela fé pública registral, que apresenta especial

⁷⁸⁶ RODRIGUES, Daniel Lago. Os *smart contracts* e seu caráter *trustless*. In: GALHARDO, Flaviano; PARO, João Pedro; NALINI, José Renato; BRANDELLI, Leonardo (orgs.). **Direito Registral e as novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p.244.

⁷⁸⁷ TAPSCOTT, Don; TAPSCOTT, Alez. **Blockchain Revolution: Como a tecnologia por trás do Bitcoin está mudando o dinheiro, os negócios e o mundo**. São Paulo: SENAI-SP Editora, 2016, p. 41.

⁷⁸⁸ Ibidem, p.36.

⁷⁸⁹ Conveniente mencionar que em 31.07.2018 o Conselho Nacional de Justiça editou o Provimento nº 74, dispondo sobre os padrões mínimos de tecnologia da informação para segurança, integridade e disponibilidade de dados para continuidade da atividade pelos serviços notariais e de registro do Brasil, bem como recomendou a adoção de políticas de segurança da informação, estabeleceu pré-requisitos mínimos de hardware e software, exigiu implementação do serviço de backup em nuvem, Servidor com sistema de alta disponibilidade que permita a retomada do atendimento à população em até quinze minutos após eventual pane do servidor principal, entre outras exigências. Tais imposições demandam altos investimentos em tecnologia a serem suportados exclusivamente pelo titular da serventia. BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. Provimento nº 74/ 2018. Dispõe sobre padrões mínimos de tecnologia da informação para a segurança, integridade e disponibilidade de dados para a continuidade da atividade pelos serviços notariais e de registro do Brasil e dá outras providências. Brasília, DF: Corregedoria Nacional de Justiça. Disponível em: http://www.cnj.jus.br/files/atos_administrativos/provimento-n74-31-07-2018-corregedoria.pdf. Acesso em 10 mai. 2019.

proteção ao terceiro de boa-fé que adquire um imóvel ou direito real confiando naquela informação. De tal maneira que “não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel”⁷⁹⁰. Essa é a proteção ofertada pelo sistema registral brasileiro, alicerçada na lei vigente e passível de proteção pelo Poder Judiciário. Em contraste, a proteção ofertada pelo blockchain diz respeito à substituição da confiança em um intermediário por uma confiança na rede de usuários do sistema, na criptografia e na validação de seus códigos (*hash*) pelo consenso dos nós que adicionarão um novo bloco à corrente representada pelo livro-razão (*Distributed Ledger Technology – DLT*).

Observa-se que os defensores da utilização do Blockchain em substituição ao sistema registral imobiliário hoje vigente, são os profissionais da área da informática que veem na tecnologia computacional a solução para tudo, que desconhecem os fundamentos sociais que levaram ao desenvolvimento do sistema jurídico, ignoram a existência de bases legais da instituição que geram confiança e sustentam a operabilidade do sistema. Evidencia-se que são duas diferentes esferas de conhecimento: o sistema jurídico em oposição à estruturação tecnológica, daí decorre que as palavras nem sempre têm o mesmo significado⁷⁹¹.

O sistema registral é resultado do aperfeiçoamento de um sistema de proteção da liberdade pela evolução social e democrática que apostou na lei para restringir o poder do governo e ao mesmo tempo assegurar a liberdade e a propriedade. Em contrapartida, a tecnologia Blockchain, foi criada para fugir do controle do governo, em meio a crise financeira de 2008, Satoshi Nakamoto⁷⁹² criou a rede blockchain do Bitcoin como uma forma de transferir ativos sem a intermediação de um terceiro, utilizando-se de ferramentas tecnológicas, criou uma

⁷⁹⁰ Parágrafo primeiro do art. 54 da Lei 13.097/2015. BRASIL. **Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015**. [...] e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm. Acesso em: 09 jan. 2022.

⁷⁹¹ PIERÓ, Nicolás Nogueroles; GARCIA, Eduardo J. Martinez. *Blockchain e os Sistemas de Registro de Imóveis*. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 42, n. 86, p. 321-349, jan./jun. 2019.

⁷⁹² Satoshi Nakamoto é um pseudônimo da pessoa que assina o whitepaper relativo à criação do bitcoin, até hoje ninguém sabe ao certo quem, se uma pessoa ou um grupo, que registrou o domínio (www.bitcoin.org), em 2008 enviou e-mails para pessoas interessadas em criptografia, numa espécie de convite para integrarem a rede, após criou o Bitcoin Talk, um fórum de discussões sobre a criptomoeda, em abril de 2011, fez uma comunicação de despedida para seus desenvolvedores próximos e sumiu. Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/perfil/satoshi-nakamoto/>. Acesso em 09 jan. 2021.

rede pública e descentralizada, na qual os nós utilizam a prova criptográfica para verificação, criando um registro distribuído (DLT) que pode ser abertamente inspecionado para assegurar a efetivação dos pagamentos *pee-to-peer*.

Nesse confronto da atividade registral, que secularmente gera segurança jurídica no tráfico imobiliário com a inovadora tecnologia *Blockchain* que promete segurança mediante o uso de ferramentas tecnológicas, estar-se-ia frente a uma situação em que se ajusta à reflexão sobre a existência moderna empreendida por Zygmunt Bauman,⁷⁹³ segundo o qual essa (a existência moderna) se bifurca entre ordem e caos. A ordem está continuamente engajada na guerra pela sobrevivência. Enquanto, o outro da ordem não é uma outra ordem: sua única alternativa é o caos. Caos esse que advém da incerteza, do indeterminado e do imprevisível.

Como bem observa González a tecnologia blockchain se apresenta como autossuficiente e confiável, por ser pública e imodificável, que “pretende substituir não somente outras tecnologias, mas também as instituições criadas para gerar confiança nas transações impessoais e, em última instância, os próprios estados”.⁷⁹⁴ Complementa seu pensamento referindo que um problema que dificulta o desenvolvimento de outras aplicações com o uso do blockchain é o fato de que permite ocultar a verdadeira identidade das partes implicadas, podendo ser utilizado como instrumento para infringir a lei e elidir a responsabilização.

Outro tópico a ser examinado é que os contratos produzem efeitos apenas *inter partes*, especialmente, no que se refere à aquisição do direito de propriedade. A codificação civil brasileira é clara ao expressar que excluídas as exceções (direito sucessório e a usucapião) 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 títulos⁷⁹⁵.

O que caracteriza o Sistema de Registro de Direitos é a análise jurídica de cada caso, evitando, de antemão, o ingresso de títulos que possam redundar em controvérsias e litígios posteriores, diminuindo, dessa maneira, os custos com a definição de direitos. Percebe-se que o núcleo da atividade registral no Brasil não é

⁷⁹³ BAUMAN, Zygmunt. **Modernidade e Ambivalência**. Tradução de Marcos Penchel. Rio de Janeiro: Zahar, 1999. p. 14.

⁷⁹⁴ GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez; FERNÁNDEZ, Luis A. Gallego. Contratos automatizados, cadenas de bloques y Registro de la Propiedad. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 43, n. 89, p. 315-430, jul./dez. 2020, p. 321.

⁷⁹⁵ Art. 1.227 e 1.245 do Código Civil Brasileiro. BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em 10 maio 2021.

catalogar e arquivar; o que a singulariza é a atuação do registrador para aprovar o ingresso do título no sistema registral, conferindo o direito aos contratantes. O direito nasce com o registro; não há direitos de propriedade sem um prévio exame de legalidade, de conformidade com o próprio sistema registral e com o ordenamento jurídico. O mecanismo que opera a mutação jurídico-real que se produz com o registro é uma atividade intelectual.

O registrador exerce uma função pública por delegação cuja atuação provém de um arranjo institucional do Estado moderno, no qual o governo reconhece e protege o direito de propriedade em troca de imposto, apenas serão considerados proprietários aqueles que assim são considerados pelo Estado. Dessa forma, os assentos registrais tornam-se inputs inquestionáveis para o mercado, viabilizando as transações.⁷⁹⁶

Sob o olhar sociológico de Luhmann, numa sociedade complexa e repleta de possibilidades (contingência), o Direito desempenha o papel de garantir as expectativas normativas e o Direito Registral funciona como uma técnica de limitação da complexidade que viabiliza as negociações de uma economia de mercado. Portanto, é uma fórmula de redução de complexidade.⁷⁹⁷

5.3.1 Será mesmo confiável esse “protocolo de confiança” do Blockchain?

Entusiastas da tecnologia blockchain como Tapscott⁷⁹⁸ afirmam que no passado “fazer negócios na internet exigia um salto de fé”, mas hoje, dispomos de “um protocolo que permite a meros mortais criar confiança por meio de um código inteligente”. O autor explica que o protocolo, criado por Satoshi Nakamoto para a rede bitcoin, estabeleceu um conjunto de regras (conformadas por cálculos distribuídos que utilizam criptografia) capaz de “assegurar a integridade dos dados trocados entre bilhões de dispositivos sem passar por uma terceira parte confiável.” Assim, o denominado por Tapscott de “protocolo de confiança” é constituído por uma

⁷⁹⁶ GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. O futuro do Registro de Imóveis em tempos de globalização e novas tecnologias. *In: Boletim IRIB em Revista*: Publicação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil- IRIB, São Paulo, dez. 2020, n. 362, p. 238.

⁷⁹⁷ CAMPILONGO, Celso Fernandes. A função social do Registro de Imóveis. *Boletim IRIB em Revista*: Publicação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, São Paulo, dez. 2020, n. 362, p. 86.

⁷⁹⁸ TAPSCOTT, Don; TAPSCOTT, Alex. **Blockchain Revolution**: Como a tecnologia por trás do Bitcoin está mudando o dinheiro, os negócios e o mundo. São Paulo: SENAI-SP Editora, 2016, p. 35.

rede de computadores que executam um livro-razão distribuído que representa um consenso de cada operação que já ocorreu na rede, como uma plataforma global confiável, conhecida por blockchain.

Uma rede blockchain foi definida como uma “máquina de confiança”⁷⁹⁹ porque, supostamente, “permite que pessoas que não têm nenhuma confiança particular umas nas outras colaborem sem ter que passar por uma autoridade central neutra. Simplificando, é uma máquina para criar confiança.” Nesse sentido, alguns autores argumentam que os *smart contracts* são uma inovação tão fundamental na forma como as transações são organizadas e o escopo de sua aplicação é tão amplo que ameaçam a posição de todos os tipos de intermediários, pessoas ou instituições, que fornecem confiança ou solucionam a falta de confiança entre contratantes, comerciantes, ou qualquer modalidade de transação, até mesmo, com imóveis.⁸⁰⁰

A confiança é essencial para a sociedade que não pode funcionar adequadamente sem confiança. Confiar pressupõe uma certa dose de conhecimento adquirido previamente sobre o agente no qual se pretende confiar, uma vez que confiar está relacionado a uma expectativa de resultado. Vimos que em Luhmann a confiança flui naturalmente da familiaridade, assim como, sua ausência pode resultar em desconfiança. Observou-se no processo evolutivo da sociedade, num contexto de grande dimensão e complexidade, o desenvolvimento de uma relação de confiança intermediada, na qual a relação de confiança é estabelecida com agentes intermediários que são as instituições organizadas pelo Estado. Essa sistemática está consolidada em nossa sociedade, de maneira que é habitual confiar nessas instituições, e. g., um pagamento é feito por intermédio de um banco ou de um cartão de crédito. A confiança, até então conhecida, é resultado dessa construção social.

A evolução tecnológica apresenta-nos uma nova forma de estabelecimento de confiança, que dispensa a existência de intermediários, que se apoia num mecanismo de consenso entre os agentes integrantes da rede. A tecnologia blockchain oferece um grau de transparência que pode prevenir as violações na confiança pela possibilidade da constante verificação do *distributed ledger*

⁷⁹⁹ The Economist, 31 out. 2015. Disponível em: <https://www.economist.com/leaders/2015/10/31/the-trust-machine>. Acesso em: 31 Dez. 2021.

⁸⁰⁰ ARRUÑADA, Benito. **Blockchain's Struggle to Deliver Impersonal Exchange**. Minnesota Journal of Law, Science & Technology, 2018, 19, 55-105. Disponível em: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2903857. Acesso em 31 dez. 2021., p.63.

technology -DLT. Essa nova realidade, impõe uma mudança de paradigma, a confiança antes dirigida às pessoas e organizações centralizadas, agora está sendo direcionada para computadores e organizações descentralizadas, por meio de um protocolo de consenso que governa sua distribuição. Sob esse prisma, observa-se que a confiança segue sendo necessária, ela não é eliminada pelo blockchain, o que muda “é como a confiança é entregue e conquistada”⁸⁰¹. A confiança é vista pelos entusiastas da tecnologia blockchain sob um enfoque restrito à verificação, pois a confiança é depositada “no código”, “na matemática” e “na criptografia”.⁸⁰²

Mougayar⁸⁰³ explica que esse processo acontece mediante a combinação da tríade: teoria dos jogos, ciência da criptografia e engenharia de software. A teoria dos jogos envolve o “estudo de modelos matemáticos de conflito e cooperação entre tomadores de decisão racionais e inteligentes”. Essa, em especial, passou a integrar a trilogia porque no modelo de blockchain da Rede Bitcoin desenvolvido por Satoshi Nakamoto⁸⁰⁴ foi utilizado um enigma conhecido por “Problema dos Generais Bizantinos” cuja solução consiste em mitigar ações de pequeno número de generais não éticos, garantido a coordenação do ataque dos generais leais, mediante a criação de “um sistema com alguma confiança que permita aos generais leais se comunicarem quanto ao plano de consenso, sem revelá-lo aos generais traidores”⁸⁰⁵.

Dessa maneira, a solução adotada na Rede Bitcoin para permitir o intercâmbio de informações utiliza o conceito de prova de trabalho (*Proof of work* ou *PoW*) no qual o consenso gerado deriva de algoritmos de *hash* e redes alimentadas por uma teia de nós mineradores que consomem energia e força computacional

⁸⁰¹ MOUGAYAR, William. **Blockchain para negócios: promessa, prática e aplicação da nova tecnologia da internet**. Tradução de Vivian Sbravatti. Rio de Janeiro: Alta Books, 2017, p. 34-35.

⁸⁰²

⁸⁰³ MOUGAYAR, William. **Blockchain para negócios: promessa, prática e aplicação da nova tecnologia da internet**. Tradução de Vivian Sbravatti. Rio de Janeiro: Alta Books, 2017, p. 11-12.

⁸⁰⁴ “A solução encontrada por Satoshi Nakamoto para solucionar o dilema, foi muito engenhosa: a confiança na veracidade da mensagem decorre de um mecanismo de consenso nascido do trabalho dos próprios usuários que pretendem transacionar na rede, os quais, basicamente, descobrem – por meio da solução de problemas matemáticos complexos – blocos relacionados uns com os outros, e então adicionam este blocos a uma cadeia cuja ligação é sempre visível a todos os interessados. Assim, cada “general”, para ler a mensagem, deve previamente encontrar um código, que é então anexado à mensagem antes de ser encaminhado ao próximo general. Deste modo, embora a mensagem seja cifrada, o código que a precede possui uma ligação de general a general. Além disso, encontrar este código exige um esforço prévio tamanho que não compensa ao general traidor, sozinho, alterá-lo, pois a falta de ligação com o código do general que a antecedeu seria descoberta facilmente, tornando inútil sua tentativa de trair as tropas.” TEIXEIRA, Tarcisio; RODRIGUES, Carlos Alexandre. **Blockchain e Criptomoedas: aspectos jurídicos**. Salvador: Editora JusPodivm, 2019, 188 p. 35.

⁸⁰⁵ TEIXEIRA, Tarcisio; RODRIGUES, Carlos Alexandre. **Blockchain e Criptomoedas: aspectos jurídicos**. Salvador: Editora JusPodivm, 2019, p. 34.

competindo para chegar ao resultado correto da equação. Nessa estrutura há um “*timestamp*” (como um carimbo do tempo) que registra o exato momento em que cada operação ocorreu e foi validada pelo mecanismo de consenso, tornando assim, a marca temporal, uma realidade imutável e irrefutável. Além dessas características de “imutabilidade e independência de órgãos centrais, o registro ainda é altamente transparente, uma vez que todos os nós da rede possuem acesso a estas informações”.⁸⁰⁶

Como vimos, utilizando-se dessa formulação estrutural da Rede Bitcoin, Vitalik Buterin criou a plataforma Ethereum destinada a executar *smart contracts* que poderiam transacionar quaisquer ativos, não apenas uma moeda digital.

Será que essa estruturação tecnológica está apta a assumir todas as interações sociais desenvolvidas pelas instituições de confiança? Será mesmo imutável esse livro-razão? Será mesmo descentralizada essa rede aberta ou poderia acontecer uma concentração de poder em algum minerador com grande poder de trabalho na rede? É sustentável essa tecnologia, considerando o custo do armazenamento dos dados e a energia gasta com os computadores trabalhando incessantemente?

Parece que nem os especialistas têm resposta para os questionamentos acima. Na investigação sobre o tema foram descobertos alguns episódios dignos de serem mencionados para que o leitor, tendo em conta tais referências, possa chegar às suas conclusões.

O incidente ocorrido, em junho de 2016, na rede Ethereum conhecido como ataque DAO. O DAO – *Decentralized Autonomous Organization* era um fundo de investimento estabelecido por um grupo de desenvolvimento de *smart contracts*, fundado pelo ex-diretor comercial da Ethereum, Stephan Tual, e dois outros. Essa entidade, o DAO, seria inteiramente gerenciada por códigos de software - sem CEO, sem conselho de diretores, sem gerentes de qualquer tipo. Adotou um modelo democrático e supostamente superior aos fundos tradicionais, até então existente só na teoria, cuja ideia básica consistia em que a plataforma permitiria aos investidores votarem sobre como alocar seu dinheiro, selecionando entre uma variedade de projetos propostos. Os investidores foram convidados a comprar tokens DAO com *ether*, a moeda nativa de Ethereum, em troca de uma participação no fundo DAO.

⁸⁰⁶ TEIXEIRA, Tarcisio; RODRIGUES, Carlos Alexandre. **Blockchain e Criptomoedas: aspectos jurídicos**. Salvador: Editora JusPodivm, 2019, 188 p. 35.

Os investimentos seriam operados por *smart contracts* de execução automática na rede, assim como a distribuição dos dividendos. O conceito despertou o interesse de uma quantidade excessiva de entusiastas utopistas da descentralização que o viam como uma forma de provar que decisões econômicas eficazes podiam ser tomadas sem depender de instituições ou de terceiros. Em menos de um mês o projeto contava com o investimento de 150 milhões de dólares. Aproveitando-se de uma falha na programação do *smart contract* que regia o DAO um participante não identificável descobriu que se ele ou ela escrevesse um programa para interagir com o *smart contract*, poderia receber fundos constantemente, enviando para uma cópia do DAO controlada por ele(a). O invasor extraiu quase 55 milhões de dólares em ether antes de ser bloqueado.⁸⁰⁷

Os principais desenvolvedores do Ethereum executaram um "hard-fork"⁸⁰⁸ no blockchain do Ethereum, implementando uma atualização de software incompatível com versões anteriores que invalidava todas as transações do invasor que atacou o DAO a partir de uma certa data, revertendo as transações anteriores consideradas inválidas, obtendo o dinheiro de volta.⁸⁰⁹ Frente ao ocorrido, Casey adverte:

Para muitos na comunidade das criptomoedas, isso colocou em questão a reivindicação de imutabilidade da Ethereum. Se um grupo de desenvolvedores pode forçar uma alteração no livro-razão para substituir as ações de um usuário, por mais desagradáveis que sejam essas ações, como você pode confiar que o livro-razão não será adulterado ou manipulado novamente no interesse de um grupo sobre outro? Isso não destrói toda a proposta de valor? (em tradução livre)⁸¹⁰

A equipe do Ethereum foi acusada de conflito de interesses e, em particular, de apoiar a conclusão das transações apenas “até que algo dê errado que afete os

⁸⁰⁷ CASEY, Michael J.; VIGNA, Paul. **The Truth Machine: the blockchain and the future of everything.** London: Harper Collins Publishers, 2018, p 57.

⁸⁰⁸ Existem dois tipos de *forks*: *hard* e *soft*. Num *soft fork*, a versão mais antiga do *software* apresenta falta de alguns dos novos recursos, mas ainda é compatível com a versão mais recente; em um *hard fork*, o novo *software* é incompatível com as versões anteriores, o que significa que não pode interoperar com versões mais antigas. Uma mudança de *software* baseada em *hard fork*, portanto, representa uma decisão definitiva para os usuários de atualizar ou não, o que gera uma situação bem problemática. CASEY, Michael J.; VIGNA, Paul. **The Truth Machine: the Blockchain and the future of everything.** London: Harper Collins Publishers, 2018, p 74.

⁸⁰⁹ CASEY, Michael J.; VIGNA, Paul. **The Truth Machine: the Blockchain and the future of everything.** London: Harper Collins Publishers, 2018, p 84-85.

⁸¹⁰ Texto no original: “To many in the cryptocurrency community, it threw into question Ethereum’s all-important claim to immutability. If a group of developers can force a change in the ledger to override the actions of a user, however unsavory those actions are, how can you trust that the ledger won’t be tampered with or manipulated again in the interests of one group over another? Does that not destroy the whole value proposition?” CASEY, Michael J.; VIGNA, Paul. **The Truth Machine: the Blockchain and the future of everything.** London: Harper Collins Publishers, 2018, p 85.

interesses de uma autoridade centralizada”. Algum grau de centralização tornou-se visível pelo poder dos fundadores de gerir o sistema. Além disso, sua capacidade de fazê-lo sugeriu que a possibilidade de intervenções semelhantes estava presente em todos os outros aplicativos blockchain.⁸¹¹

O evento pode ser interpretado como a própria negação da imutabilidade das transações, bem como de sua autoexecução, na opinião de González, “ficou evidenciada também a existência de uma autoridade central, não escolhida por ninguém e sem qualquer autoridade legal, com um grau inegável de poder que, além disso, o utilizou em benefício próprio.”⁸¹²

O fato gerou grande polêmica, resultando até numa divisão da Rede Ethereum, alguns mineiros que não aceitaram conduta dos desenvolvedores acabaram por criar uma segunda comunidade chamada de *Ethereum Classic*, teoricamente fiel à essência do sistema.

No ano de 2017, um episódio de divergência sobre o tamanho dos blocos verificado na Rede Bitcoin também resultou numa cisão daquela blockchain originando uma nova cripto moeda, o Bitcoin Cash. Após longo debate na comunidade de mineradores sobre a necessidade aumentar o tamanho do bloco individual, inicialmente fixado em 2010 no limite de 1 megabyte, o que resultava numa restrição de capacidade de processamento de apenas 7 transações por segundo na rede, nunca poderiam competir, por exemplo, com a VISA que lida com 65.000 transações por segundo.

Em 2016, havia muitas transações de bitcoin na rede para serem acomodadas num bloco de 1 MB. As transações que deviam ser liquidadas em minutos estavam sendo liquidadas em horas ou mais. Para agilizar o processo, os usuários passaram a oferecer pagamentos de taxas crescentes aos mineiros para melhorar suas chances de ter sua transação incluída em um bloco. Um "mercado de taxas" criado artificialmente estava surgindo. Em junho de 2017, a taxa média na rede Bitcoin chegava a mais de US\$ 5,00 (para uma transferência de US\$ 20.000), esse custo assumido pelo usuário, tornou-se uma fonte adicional de receita para os mineiros, além da recompensa habitual pela tarefa de verificação. Uma ação era

⁸¹¹ ARRUÑADA, Benito. **Blockchain's Struggle to Deliver Impersonal Exchange**. Minnesota Journal of Law, Science & Technology, 2018, 19, 55-105. Disponível em: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2903857. Acesso em 31 dez. 2021, p. 70-71.

⁸¹² GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. O futuro do Registro de Imóveis em tempos de globalização e novas tecnologias. *In: Boletim IRIB em Revista*: Publicação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil- IRIB, São Paulo, dez. 2020, n. 362, p. 237.

necessária, muitos argumentavam em favor do aumento do tamanho do bloco, mas essa trivial mudança no código gerou diferenças irreconciliáveis, por conta do dinheiro que estava em jogo. Tornar os blocos maiores exigiria mais memória, o que tornaria ainda mais cara a operação de um minerador. Alguns críticos levantaram o prognóstico de que isso poderia afastar potenciais mineradores e favorecer que a mineração de Bitcoins ficasse ainda mais concentrada em alguns *players* centralizados, aumentando a ameaça da existência de conluio para minar o livro-razão.⁸¹³

Foram apresentadas várias propostas de mudança na codificação da rede, mas havia um grupo dissidente inflexível liderado por uma empresa de mineração chinesa (Bitmain) que também produzia alguns dos equipamentos mais usados para mineração. No início de agosto de 2017, a divisão aconteceu (um *hard fork*) que resultou na rede blockchain de uma nova moeda, autodenominada Bitcoin Cash.⁸¹⁴

Toda essa situação fez vir à tona “a monopolização de praticamente toda a capacidade de mineração por alguns grupos, que se opõem a qualquer modificação que possa alterar seu *status* atual”⁸¹⁵ deixando transparecer também que o objetivo inicial da descentralização pela ausência de um centro dominante, não acontece mais, sem falar nas taxas de comissões cobradas pela agilidade na verificação da transação. Essa conjuntura evidencia a existência de falhas na arquitetura institucional das redes blockchain.

Ao analisar as Blockchains públicas como são a rede Bitcoin e a Ethereum, Schneier destaca “a confiança é essencial para a sociedade”⁸¹⁶. Enquanto as comunidades eram pequenas, a questão se resolvia com a moral e a reputação, mas, com o crescimento populacional, num contexto de grandes comunidades, surgiram as instituições contendo regras e leis que induzem as pessoas a se comportarem de acordo com a norma do grupo, impondo sanções a quem não o faz.

⁸¹³ CASEY, Michael J.; VIGNA, Paul. **The Truth Machine: the Blockchain and the future of everything**. London: Harper Collins Publishers, 2018, p 72-73.

⁸¹⁴ CASEY, Michael J.; VIGNA, Paul. **The Truth Machine: the Blockchain and the future of everything**. London: Harper Collins Publishers, 2018, p 76-77.

⁸¹⁵ GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. O futuro do Registro de Imóveis em tempos de globalização e novas tecnologias. *In: Boletim IRIB em Revista: Publicação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil- IRIB*, São Paulo, dez. 2020, n. 362, p. 237.

⁸¹⁶ SCHNEIER, Bruce. **There's No Good Reason to Trust Blockchain Technology**. 02 jun. 2019. Disponível em: <https://www.wired.com/story/theres-no-good-reason-to-trust-blockchain-technology/>. Acesso em: 07 jan. 2022.

É como se as leis tenham passado a formalizar a reputação, pois as leis e regulamentos mantêm todos na linha, favorecendo a confiança.⁸¹⁷

Seguindo em sua análise sobre a confiabilidade do Blockchain, Schneier afirma:

O que a blockchain faz é mudar um pouco da confiança nas pessoas e instituições para a confiança na tecnologia. Você precisa confiar na criptografia, nos protocolos, no software, nos computadores e na rede. E você precisa confiar totalmente neles, porque geralmente são pontos únicos de falha.

Quando essa confiança acaba sendo mal alocada, não há recurso. Se sua troca de bitcoin for hackeada, você perderá todo o seu dinheiro. Se sua carteira bitcoin for hackeada, você perderá todo o seu dinheiro. Se você esquecer suas credenciais de login, perderá todo o seu dinheiro. Se houver um bug no código do seu contrato inteligente, você perderá todo o seu dinheiro. Se alguém hackear com sucesso a segurança do blockchain, você perde todo o seu dinheiro. De muitas maneiras, confiar na tecnologia é mais difícil do que confiar nas pessoas. Você prefere confiar em um sistema legal humano ou nos detalhes de algum código de computador que você não tem expertise para auditar? (em tradução livre)⁸¹⁸

Assim, ao tomar conhecimento de situações como as aqui referidas é possível perceber que, apesar da euforia do setor da tecnologia, parece que o Blockchain não elimina a necessidade de confiar em instituições humanas. A todo o momento poderá existir uma lacuna que não pode ser resolvida apenas pela tecnologia. As pessoas ainda precisam tomar decisões sendo necessária a governança fora do sistema. Isso ficou evidente no debate sobre a mudança do tamanho do bloco bitcoin ou na correção do ataque DAO contra a Ethereum. Continuamente haverá a necessidade de substituir ou adaptar as regras. Enquanto os *hard forks* forem uma possibilidade, deixando transparecer que as pessoas por trás de uma rede Blockchain precisam intervir e modificá-la, parece que as pessoas precisarão estar no comando.

⁸¹⁷ SCHNEIER, Bruce. **There's No Good Reason to Trust Blockchain Technology**. 02 jun. 2019. Disponível em: <https://www.wired.com/story/theres-no-good-reason-to-trust-blockchain-technology/>. Acesso em: 07 jan. 2022.

⁸¹⁸ Texto no original: "What blockchain does is shift some of the trust in people and institutions to trust in technology. You need to trust the cryptography, the protocols, the software, the computers and the network. And you need to trust them absolutely, because they're often single points of failure. When that trust turns out to be misplaced, there is no recourse. If your bitcoin exchange gets hacked, you lose all of your money. If your bitcoin wallet gets hacked, you lose all of your money. If you forget your login credentials, you lose all of your money. If there's a bug in the code of your smart contract, you lose all of your money. If someone successfully hacks the blockchain security, you lose all of your money. In many ways, trusting technology is harder than trusting people. Would you rather trust a human legal system or the details of some computer code you don't have the expertise to audit?" SCHNEIER, Bruce. **There's No Good Reason to Trust Blockchain Technology**. 02 jun. 2019. Disponível em: <https://www.wired.com/story/theres-no-good-reason-to-trust-blockchain-technology/>. Acesso em: 07 jan. 2022.

Alguns entusiastas do Blockchain alegam que a confiança nas instituições é dispendiosa, utilizando-se como exemplo a taxa cobrada pelos bancos. Todavia, a confiança no Blockchain também tem um custo, só que está oculto, pois além das taxas da remuneração dos mineiros em cada transação, na rede Bitcoin, conta com mercado paralelo de “taxa extra” para agilizar a verificação da transação, sem falar no prejuízo ao meio ambiente pelo enorme desperdício de energia envolvido no funcionamento ininterrupto dos computadores.⁸¹⁹

Enfim, é inegável que o papel dos intermediários será modificado em determinados setores, a tecnologia Blockchain permite a implementação de mudanças que pode afetar os custos da transação, modificando as vantagens competitivas de diferentes formas organizacionais e instituições. No entanto, não apenas a extensão, mas também os sinais desses impactos estão em aberto.

Por último, o Blockchain operará com maior facilidade nas transações relativas aos direitos pessoais (obrigações que exigem menos formalidade) em comparação com os direitos reais (propriedade e demais direitos reais). Para passar do mundo dos direitos pessoais para o mundo dos direitos reais, serão necessárias interfaces e intervenções públicas na legislação que rege esses direitos fundamentais. Portanto, as aplicações de Blockchain em transações de propriedade provavelmente serão limitadas a notarização de documentos e transferência de transações baseadas em pequenas participações e posse, bem como, no máximo, o uso de Blockchains privados (integrados pelos membros da instituição registral) para fins de arquivamento em sistemas de registro padrão.⁸²⁰

A par dessas considerações, impõe-se concordar com Schneier quando afirma que “qualquer sistema Blockchain terá que coexistir com outros sistemas mais convencionais”⁸²¹. Exemplifica isso pela incompatibilidade entre o funcionamento de um banco moderno, projetado para ser reversível e a operação em Bitcoin que não é. Essa irreversibilidade pode resultar em insegurança.

⁸¹⁹ SCHNEIER, Bruce. **There's No Good Reason to Trust Blockchain Technology**. 02 jun. 2019. Disponível em: <https://www.wired.com/story/theres-no-good-reason-to-trust-blockchain-technology/>. Acesso em: 07 jan. 2022.

⁸²⁰ ARRUÑADA, Benito. **Blockchain's Struggle to Deliver Impersonal Exchange**. Minnesota Journal of Law, Science & Technology, 2018, 19, 55-105. Disponível em: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2903857. Acesso em 31 dez. 2021, p. 105

⁸²¹ SCHNEIER, Bruce. **There's No Good Reason to Trust Blockchain Technology**. 02 jun. 2019. Disponível em: <https://www.wired.com/story/theres-no-good-reason-to-trust-blockchain-technology/>. Acesso em: 07 jan. 2022.

No fundo a vida em sociedade, seja no mundo físico ou no ciberespaço, requer um elemento essencial que permite a interrelação entre indivíduos - a confiança – a qual não pode ser substituída por algoritmos e protocolos porque é muito mais social do que isso.

5.3.2 Como essa tecnologia está sendo utilizada para registro de terras em outros países

Apesar do grande alvoroço inicial, as limitações da tecnologia Blockchain logo transpareceram, ficando claro que ela não é mágica a ponto de resolver questões de base de dados. Isso quer dizer, onde não há certeza e segurança em relação à informação que deve ingressar no sistema de registro, a tecnologia de livro-distribuído não solucionará, não poderá assegurar que a informação que ingressa na rede é a correta, não fará o filtro de entrada.

Na euforia inicial, logo surgiram algumas *startups* prontas para oferecer uma solução para o registro da propriedade imobiliária em Blockchain como a BitLand em Gana, a Chromaway na Suécia e a Ubitquity⁸²². Esta última inclusive desenvolveu um projeto de pesquisa no Brasil chegando à conclusão de que, apesar dos benefícios potenciais da aplicação da tecnologia blockchain, vários aspectos da solução necessitam de mais estudos.⁸²³

Vários países estão desenvolvendo suas pesquisas de como utilizar a tecnologia Blockchain nas transações imobiliárias⁸²⁴, assim como o Brasil o fez e está próximo a implantar no SREI – Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis como foi estudado em tópico específico anteriormente.

Em países como a Estônia (um pequeno país com 1,3 milhões de habitantes, surgido com a dissolução da União Soviética), tudo é feito de forma digital: o governo é eletrônico, a interação dos cidadãos com o governo se dá mediante um ID-Card com certificado digital recebido em casa pelo correio; todos os serviços

⁸²² CASEY, Michael J.; VIGNA, Paul. **The Truth Machine: the Blockchain and the future of everything**. London: Harper Collins Publishers, 2018, p.186.

⁸²³ LEMIEUX, Victoria; FLORES, Daniel; LACOMBE, Claudia. Registro de transações imobiliárias em Blockchain no Brasil (RCPLAC-01) – Estudo de caso 1. **Universidade British Columbia**, Vancouver, CA, 2018. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/322665300_Registro_de_transacoes_imobiliarias_em_Blockchain_no_Brasil_RCPLAC-01_-_Estudo_de_Caso_1. Acesso em 18 jan. 2022.

⁸²⁴ HAMILTON, David. **Blockchain Land Registry: The New Kid on the Block**. Coin Central 28 Set. 2021. Disponível em: <https://coincentral.com/blockchain-land-registry/>. Acesso em 18 Jan. 2022.

públicos funcionam em meio eletrônico, desde a saúde com o e-Health no qual o prontuário com todas as informações do paciente é acessado por um médico num hospital, no posto de saúde ou para uma vacina; como no e-Business Register em que será feito o registro eletrônico de uma empresa; há também o serviço do e-Notary que presta um serviço notarial semelhante ao nosso e o e-Land Register⁸²⁵ que é um registro de imóveis eletrônico mantido e administrado pelo governo que também mantém um Land Cadastre com o cadastro territorial⁸²⁶. Tudo isso parece um sonho, mas é realidade construída com tecnologia num país jovem de pequenas dimensões. Com certeza uma exceção.

Outro país que está avançado no uso da tecnologia é a Holanda cujo sistema operador pela empresa privada Kadaster⁸²⁷, mediante uma grande plataforma digital contendo geodados, presta o serviço de registro predial no país. Interessante destacar que nesse país existe uma forte atuação do notário que redigirá a escritura, fará a completa verificação da identidade das partes e das condições do imóvel, se há hipotecas ou penhoras, lavrado o ato, o próprio notário encaminhará ao registro predial que fará uma segunda verificação, estando tudo em ordem, registra e emite um certificado para o notário, o qual fará mais uma verificação de conformidade e estando tudo correto, então o preço será pago ao vendedor. O registro é feito numa Blockchain da empresa Kadaster.⁸²⁸

Num dos painéis do Fórum Anticorrupção e Integração promovido pela OECD Global em 2019, na cidade de Antuérpia, Bélgica, foi apresentado por Georg Eder⁸²⁹ um estudo de casos relativo à implementação do registro da propriedade baseada em blockchain em três países, Geórgia, Gana e Honduras. Em seu estudo o autor concluiu que o produto tecnológico (blockchain) não pode resolver um problema institucional pré-existente, incluindo a falta de transparência e corrupção do governo, sem os recursos institucionais preliminarmente instalados, a transformação tecnológica não alcançará a expectativa prometida. Chegou a essa conclusão ao

⁸²⁵ Disponível em: <https://www.rik.ee/en/e-land-register>. Acesso 18 jan. 2022.

⁸²⁶ BRAGA JUNIOR, Antônio Carlos Alves. O impacto das novas tecnologias nos Registros Públicos. **Boletim IRIB em Revista**: Publicação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil- IRIB, São Paulo, Jul. 2020, n. 361, p.15-24.

⁸²⁷ Disponível em: <https://www.kadaster.nl/>. Acesso 18 jan. 2022.

⁸²⁸ Disponível em: <https://www.kadaster.nl/situaties/regelen-via-de-notaris/akte-inschrijven-bij-koop-van-een-huis>. Acesso em: 18 jan. 2022.

⁸²⁹ EDER, Georg. **Digital Transformation**: Blockchain and Land Titles. OECD Local Development Forum, Antuérpia, Bélgica, 2019. Disponível em: https://www.oecd.org/corruption/integrity-forum/academic-papers/Georg%20Eder-%20Blockchain%20-%20Ghana_verified.pdf. Acesso em: 19 jan. 2022.

comparar a implementação havida com sucesso na Geórgia⁸³⁰, que partiu de informações de alta qualidade que foram inseridos em Blockchain de uma empresa privada que foi contratada pelo governo para prestar o serviço (Bitfury), contando ainda com incentivos governamentais de isenções fiscais e baixos preços de energia para viabilidade do projeto. Por outro lado, o projeto previsto para ser implantado em Gana, na África, onde mais de oitenta por cento dos imóveis não possuem titulação, a fonte de informação depende de terceiros como agrimensor e declarações dos habitantes locais para identificação das posses, além das discussões judiciais para legitimação. Um memorando de entendimentos para a implantação de uma plataforma de registro em blockchain delineou um acordo em 2018, mas o governo não aplicou incentivos de tal forma que apesar do tempo decorrido, até o momento pouco resultado foi apresentado. Em contrapartida, o projeto que seria desenvolvido em Honduras, foi vítima da política, o presidente que havia demonstrado interesse envolveu-se em escândalos de corrupção e o projeto foi abandonado.

Nesse momento é conveniente compartilhar as ponderações de Matt Regan⁸³¹ que afirma “blockchain é uma ferramenta, não uma panaceia”. Enquanto tecnologia, oferece imutabilidade e por sua natureza descentralizada, pode oferecer uma solução ao problema de transparência. Os instrumentos registrados no blockchain serão imutáveis, ou seja, à prova de adulteração. O registro de cada instrumento também pode ser disponibilizado (se desejado) por meio de todos os nós da rede blockchain. Contudo, o papel do notário e do registrador continua a ser fundamental para realizar o filtro de entrada, pois a tecnologia Blockchain não soluciona a inexatidão ou má qualidade dos dados inseridos no sistema. A chave está na expressão utilizada na ciência da computação “garbage-in/garbage-out”, ou seja, quando os registros iniciais não são confiáveis, há o risco de perenizar registros equivocados.⁸³² Aqui evidencia-se a função do registrador, que no sistema de registro de direitos, desempenha a função da qualificação do título para permitir o acesso apenas dos títulos que atendam aos requisitos de legalidade, validade e demais princípios do sistema registral.

⁸³⁰ A Geórgia é outro pequeno e jovem país, que à semelhança da Estônia, libertou-se da dominação da União Soviética.

⁸³¹ REGAN, MATT. The Blockchain Cures Cancer (and replaces notaries, etc.) **International Review – IPRA CINDER** (Issue 1). IPRA-CINDER – International Property Registries Association/IRIB – Instituto do Registro Imobiliário do Brasil/ABDRI – Academia Brasileira de Direito Registral/Quinta editorial, Jan.-Jun. 2017, p. 62-66.

⁸³² CASEY, Michael J.; VIGNA, Paul. **The Truth Machine: the Blockchain and the future of everything**. London: Harper Collins Publishers, 2018, p. 187.

É interessante comentar a experiência de utilização da tecnologia blockchain num local que utiliza o sistema de registro de títulos, ou seja, um *recording of deeds* como é o caso do sistema vigente na maior parte dos Estados Unidos, o qual se configura num repositório de informações não qualificadas, destina-se a dar publicidade, sendo necessária uma depuração fora do registro para averiguar a validade das informações. Uma experiência foi conduzida no Condado de Cook, no estado de Illinois nos Estados Unidos, mediante uma parceria entre a oficial de registro de títulos do Condado de Cook, Karen A. Yarbrough, a International Blockchain Real Estate Association (IBREA) e algumas empresas privadas como a *velox.RE*. No experimento utilizaram a Rede Blockchain do Bitcoin para efetuar os registros.⁸³³

No relatório final do projeto piloto chegaram à conclusão de que a utilização de blockchain com um algoritmo de consenso de Proof of Work, o qual requer o gasto de grandes quantidades de eletricidade para confirmar cada transação o que não é ideal para manutenção de registros imobiliários, comparado com *distributed ledgers* espalhados pelos escritórios de registro do estado, um sistema de armazenamento blockchain em que todos os registros fossem armazenados por todos os escritórios. Por exemplo, cada escritório de *Recorder of Deeds* em Illinois poderia ser um nó em uma blockchain ou rede de contabilidade distribuída e assinar digitalmente a veracidade dos registros de outros escritórios. Esse sistema distribuído tornaria praticamente impossível a perda de registros, o que, nesse aspecto, torna os livros distribuídos superiores ao uso de um servidor centralizado.⁸³⁴

Outra constatação foi de que o setor imobiliário não precisa do tipo de descentralização necessário para o Bitcoin. Os americanos necessitam de um sistema de registros de terras aberto e público que é mantido por uma única autoridade, o que poderia ser descentralizado no setor imobiliário é a possibilidade de apresentar um título ao registro público. É uma questão de desenvolver a tecnologia adequada. Afirmando ainda que:

⁸³³ YARBROUGH, Karen A. Cook County Recorder of Deeds. **Blockchain Pilot Program Final Report**. 30 maio 2017. Disponível em: <http://cookrecorder.com/wp-content/uploads/2016/11/Final-Report-CCRD-Blockchain-Pilot-Program-for-web.pdf> Acesso em: 18 jan. 2022.

⁸³⁴ YARBROUGH, Karen A. Cook County Recorder of Deeds. **Blockchain Pilot Program Final Report**. 30 maio 2017, p. 31. Disponível em: <http://cookrecorder.com/wp-content/uploads/2016/11/Final-Report-CCRD-Blockchain-Pilot-Program-for-web.pdf> Acesso em: 18 jan. 2022

Assim como, “blockchain” não é a resposta para todos os problemas, a descentralização também nem sempre é a resposta, especialmente se o processo que ele tenta reformar não precisa disso em primeiro lugar. A validação exigida para o blockchain do Bitcoin é intensa muito dispendiosa, bem como todo o processo imobiliário não precisa ser reestruturado para adequá-lo à maneira como o blockchain do Bitcoin funciona. (em tradução livre)⁸³⁵

Uma outra iniciativa de utilização de blockchain também foi desenvolvida na Suécia, pela *Lantmateriet*⁸³⁶ com a participação de entidades privadas como a ChromaWay, a Kairos Future e outras⁸³⁷. No entanto, esse projeto envolvendo “o *Land Registry Blockchain* afeta exclusivamente a fase de *conveyancing*, mas não a fase do registro. O *Lantmateriet* mantém suas faculdades íntegras para decidir o que acessa o Registro e o que não.”⁸³⁸

Nesse ponto, é adequado trazer o relevante dado referido por Gonzalez⁸³⁹, professor da Universidade de Barcelona e Registrador de Imóveis na Espanha, dedicado estudioso do impacto da tecnologia blockchain no Registro de Imóveis:

[...] apesar da intensa publicidade promovida pela indústria dessa tecnologia, bem como por algumas agências nacionais de registro, no momento atual, não há nenhum país que tenha implementado um *Registro de Imóveis por Blockchain*, ou seja, qualquer sistema blockchain que desempenhe as funções que os sistemas registrais de hoje executem. Nem Suécia, nem Estônia, nem a Geórgia, nem Dubai, nem Honduras, nem qualquer dos países que afirmam tê-lo efetivamente implantado ou estar em um estágio avançado de desenvolvimento.

Dita afirmação baseia-se no fato que em cada país, de alguma forma, seja pela figura do notário que faz a devida verificação de requisitos legais, seja pelo

⁸³⁵ Texto no original: “Just as “blockchain” isn’t the answer to every problem, decentralization isn’t always the answer either, especially if the process it attempts to reform is not in need of it in the first place. Proof of Work for the Bitcoin blockchain is very resource intensive and expensive, and the entire real estate process need not be restructured in order to fit it to the way the Bitcoin blockchain works. Improving the way real estate is transacted also does not need be tied to people using Bitcoin to buy real estate.” YARBROUGH, Karen A. Cook County Recorder of Deeds. **Blockchain Pilot Program Final Report**. 30 maio 2017, p. 47. Disponível em: <http://cookrecorder.com/wp-content/uploads/2016/11/Final-Report-CCRD-Blockchain-Pilot-Program-for-web.pdf> Acesso em: 18 jan. 2022.

⁸³⁶ Autoridade Sueca de Mapeamento, Cadastro e Registro Predial: <https://www.lantmateriet.se/>.

⁸³⁷ The Land Registry in the block chain — testbed. Disponível em <https://www.kairosfuture.com/publications/reports/the-land-registry-in-the-block-chain-testbed/>. Acesso em: 20 jan. 2022.

⁸³⁸ GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. O futuro do Registro de Imóveis em tempos de globalização e novas tecnologias. In: **Boletim IRIB em Revista**: Publicação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil- IRIB, São Paulo, dez. 2020, n. 362, p. 233.

⁸³⁹ GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. O futuro do Registro de Imóveis em tempos de globalização e novas tecnologias. In: **Boletim IRIB em Revista**: Publicação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil- IRIB, São Paulo, dez. 2020, n. 362, p. 233.

responsável pelo registro, alguém faz um filtro de acesso dos dados que serão gravados em uma blockchain privada. Da mesma maneira que o projeto piloto concebido no Condado de Cook concluiu pela inadequação do uso de uma rede blockchain aberta (no caso a Bitcoin) para a tarefa de registro da transmissão e manutenção das informações relativas à propriedade dos imóveis. Outros acontecimentos relevantes que corroboram para a inconveniência do uso da tecnologia de rede aberta de blockchain para o registro da propriedade imobiliária foram os episódios já relatados, o incidente DAO e o *fork* que resultou no *Bitcoin Cash* que demonstram que a imutabilidade de uma rede aberta pode ser considerada um mito⁸⁴⁰.

Feitas essas considerações, há de se concordar com Guerreiro⁸⁴¹ quando afirma que as formalidades não são meros entraves à fluidez do tráfico ou resquícios de um passado retrógrado que se opõe à contemporânea contratação eletrônica. Em realidade, são instrumentos indispensáveis para fixar a verdade negocial e gerar confiança nessa espécie de contratação hodiernamente difundida.

5.4. TOKENIZAÇÃO - “PROPRIEDADE DIGITAL”?

O setor imobiliário sempre foi considerado um dos investimentos mais confiáveis, o preferido do pequeno investidor, sem conhecimento do mercado de ações, pode adquirir um imóvel que proporcionará uma fonte constante de renda na forma de aluguéis. Apesar dessa vantagem, um dos inconvenientes do investimento imobiliário é a falta de liquidez.

Os entusiastas da tecnologia Blockchain vislumbraram um potencial para abordar a questão da liquidez, abrindo o mercado até mesmo para investidores de porte menor, mediante a utilização de *Tokens* apoiados por ativos do mundo real, com a possibilidade de fracionar um imóvel em parcelas menores o que facilitaria o acesso ao pequeno investidor. A negociação do ativo acontecerá mediante um *smart contract* numa Blockchain com a Ethereum, por exemplo.

Pormenoriza-se a seguir para melhor compreensão.

⁸⁴⁰ Conforme expressamente afirma Gideon Greenspan. GREENSPAN, Gideon. **The Blockchain Immutability Myth**. In: Coin Desk, Newsletters, 9 maio 2017. Disponível em: <https://www.coindesk.com/markets/2017/05/09/the-blockchain-immutability-myth/>. Acesso em: 21 jan. 2022.

⁸⁴¹ GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira. **Temas de Registos e de Notariado**. Coimbra: Almedina, 2010, p. 471.

Desde sua origem com a rede Bitcoin idealizada por Satoshi Nakamoto, a tecnologia Blockchain possui a capacidade de demonstrar que “um certo representante digital (p.ex. de *bitcoin*) seja único, irreplicável, infungível. A este representante digital se dá o nome de *token*.”⁸⁴² As moedas digitais como o Bitcoin e o Ethereum possibilitaram o surgimento de novos formatos de ativos digitais que estão movimentando milhões de dólares, denominados NFTs com origem na sigla *non-fungible token* (token não fungível) que está relacionado a um *token* (a representação digital de um ativo numa Blockchain) com a qualidade de ser infungível por se tratar da representação de um item exclusivo, como um certificado digital de propriedade registrado na blockchain cuja verificação de validade é feita em ambiente virtual.⁸⁴³

Assim, “um token é uma representação digital de um ativo, valor ou função” do mundo real, podendo resultar numa propriedade fracionada em parcelas representadas por tokens, no caso de um imóvel, ter-se-iam vários coproprietários cada um detentor de um token.⁸⁴⁴

A “tokenização”, no que se refere ao setor imobiliário, é o processo de emissão de um *token* virtual que representaria a propriedade de um tipo de ativo imobiliário vinculado a um ativo físico, no caso, um imóvel no mundo físico. Segundo especialistas nesse tipo de investimento, como os tokens são apoiados em ativos físicos, o valor dos tokens flutuaria com base no desempenho do ativo, semelhante ao investimento imobiliário tradicional, mas com a facilidade de transferência conferida pela utilização da tecnologia blockchain.⁸⁴⁵

Relevante é observar que o *tokenizador* de ativos atuará como um terceiro de confiança, pois que essa modalidade de *tokenização* exige um aplicativo adequado para sua criação e gerenciamento, mediante a utilização de criptografia forte para

⁸⁴² RODRIGUES, Daniel Lago. Os *smart contracts* e seu caráter *trustless*. In: GALHARDO, Flaviano; PARO, João Pedro; NALINI, José Renato; BRANDELLI, Leonardo (orgs.). **Direito Registral e as novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 234.

⁸⁴³ O que são NFTs? Entenda como funcionam os tokens não fungíveis. In: **InfoMoney**. Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/guias/nft-token-nao-fungivel/>. Acesso em 22 jan. 2022.

⁸⁴⁴ Texto no original: “a token is a digital representation of a real-world asset, value, or function” [...] One of the most interesting outcomes of tokenization is fractional ownership. This is especially intriguing when it comes to expensive assets like real-estate. Instead of one person owning one property, it can be possible for multiple people to buy tokens of the property and co-own the building. MITRA, Rajarshi. **Blockchain Real Estate**: How Will Blockchain Change Real Estate? Disponível em: <https://blockgeeks.com/guides/blockchain-real-estate/>. Acesso em 23 jan. 2022.

⁸⁴⁵ GUREVICH, Leonid; TUCKMAN, Eric; MCFARLANE, Brian. **A Primer on the Tokenization of Real Estate**. In: EisnerAmper, USA. Disponível em: <https://www.eisneramper.com/real-estate-tokenization-0921/>. Acesso em 22 jan. 2022.

gerenciar as chaves de acesso e o banco de dados. O ponto essencial é “saber quem se encarrega de fazer a originação do token e em qual blockchain subjacente ocorrerá essa emissão”.⁸⁴⁶

Toda essa tramitação pode parecer simples, mas há que se refletir quanto ao elevado grau de confiança necessária para todo o processo. É preciso confiar nesse terceiro responsável pela emissão do token, assim como pelas negociações que ocorrerão na sequência. E quando algo der errado? Qual lei dará suporte à resolução da questão? Disporá o Judiciário do instrumental imprescindível para sua atuação?

Os questionamentos apontados podem parecer um ceticismo exagerado, mas, em realidade, são inquietações advindas da observação dos fatos: no final de 2021 foi noticiado “Idosa de 82 anos usa NFT para comprar 20% de apartamento no RS” no texto da reportagem “Lenita se tornou a primeira pessoa no Brasil a ter a propriedade digital de um imóvel”⁸⁴⁷. Na sequência é explicada sucintamente o que seria essa “propriedade digital” resultado de uma parceria entre uma imobiliária e uma empresa de tecnologia para o mercado imobiliário (Netspaces⁸⁴⁸). Informa o texto que “quando alguém compra o token, fica registrado que essa pessoa é a proprietária do imóvel. O registro também é feito em cartório, do modo tradicional, de forma a dar segurança para o comprador”. Na reportagem refere ainda que a empresa teria “digitalizado” trinta propriedades, cujos tokens representativos dos ativos serão comercializados em frações de 20% do valor do imóvel, que será locado e terá a receita locatícia distribuída entre os titulares dos respectivos tokens ou o comprador poderá optar por morar no imóvel e pagar o aluguel abatendo a proporção adquirida. Seria uma forma de adquirir o imóvel por partes sem a contratação de um financiamento.

⁸⁴⁶ RODRIGUES, Daniel Lago. Os *smart contracts* e seu caráter *trustless*. In: GALHARDO, Flaviano; PARO, João Pedro; NALINI, José Renato; BRANDELLI, Leonardo (orgs.). **Direito Registral e as novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 234.

⁸⁴⁷ Lamas, João Pedro. Idosa de 82 anos usa NFT para comprar 20% de apartamento no RS; entenda como funciona o sistema. In: G1 [Rio Grande do Sul], 23 out. 2021. Disponível em: <https://g1.globo.com/rs/rio-grande-do-sul/noticia/2021/10/23/professora-de-82-anos-de-porto-alegre-compra-primeiro-apartamento-digitalizado-do-brasil.ghtml>. Acesso em: 03 nov. 2021.

⁸⁴⁸ A empresa Netspaces Gestão Digital de Patrimônio e Renda Ltda. tem por objeto social a atividade de prestação de serviços envolvendo registro de transações em ambiente eletrônico, serviços ligados à gestão e administração de propriedades imobiliárias. Disponível em: <https://api-landing.netspaces.org/static/netspaces%20-%20Contrato%20Social%20-%20Primeira%20Alteracao%20e%20Consolidacao.pdf>. Acesso em 24 nov. 2022.

A propriedade imobiliária vem definida, no Título II do Código Civil Brasileiro, como um direito real (artigo 1.225, inciso I) e como tal, requer para sua transmissibilidade o registro do respectivo título aquisitivo na serventia competente, conforme pronuncia o artigo 1.245: “Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”⁸⁴⁹. Não há na legislação pátria qualquer dispositivo a respeito da propalada “propriedade digital” cujo “regulamento” contendo oitenta e seis artigos é encontrado do site da empresa Netspace.⁸⁵⁰ Sendo digno de nota que é um regramento unilateralmente instituído, que no início de novembro de 2021 estava na versão 0.3 e em 24 de janeiro de 2022 a versão disponibilizada era a v0.5, fato que pode ser corriqueiro no mundo da tecnologia, uma atualização de versão, em matéria normativa ou legal, não é tão simples.

Num Estado Democrático de Direito, a lei é a base definidora do direito de propriedade, as alterações legislativas devem atender aos procedimentos democráticos que devem ser seguidos pelos órgãos competentes para a elaboração das leis sob pena de invalidade. Mas, no mundo digital, dinâmico, é assim, uma regra hoje e uma nova versão pode ser baixada no dia seguinte!

Inquietação maior surge ao examinar o texto do “Regulamento da Propriedade Digital” do qual serão destacados e comentados alguns “dispositivos”.

No primeiro artigo define a propriedade digital como sendo uma relação que garante ao proprietário digital o uso, gozo, fruição e defesa diante de terceiros de bens imóveis que estão sujeitos ao regime jurídico previsto naquele regulamento, sob a forma e as condições nele previstas. Causa um certo assombro, que o grau de submissão ao regulamento é tal, que no artigo oitavo exclui a aplicação da legislação civil naquilo que conflitar com as normas ali estabelecidas⁸⁵¹. E, mais adiante, no artigo vigésimo quinto, estabelece uma ordem de precedência na qual o regulamento vem acima das regras do Código Civil.

⁸⁴⁹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em 10 maio 2021.

⁸⁵⁰ Regulamento da Propriedade Digital – v0.5. Disponível em: <https://api-landing.netspaces.org/static/netspaces-%20Regulamento%20da%20propriedade%20Digital%20-%20v05.pdf>. Acesso em: 24 jan. 2022.

⁸⁵¹ Sob o título: “mudança na leis (sic) sobre direitos reais e reflexos sobre a propriedade digital” - Artigo 8: A superveniência de alteração legislativa relativa ao regime dos direitos reais, aplicável à propriedade digital por força e em conformidade com o presente, a ela se aplica apenas nos casos em que não conflite com previsões expressas do regulamento da propriedade digital.

Numa pesquisa, como a aqui desenvolvida, dedicada à segurança jurídica⁸⁵², causa assombro a disposição do artigo sexto: “O presente regulamento poderá ser alterado a qualquer tempo”⁸⁵³, unilateralmente, é obvio, pois que assim foi concebido.

A disposição do artigo quarto especifica o momento do nascimento da propriedade digital sobre um determinado bem que ocorre com o registro em *blockchain* da transação que atribui ao *usuário netspaces* saldo de *tokens* no *smart contract* especificamente existente para o bem sujeito ao regime da “propriedade digital”. Sendo complementada pelo preceito do artigo nono nos seguintes termos:

Artigo 9 - O nascimento da propriedade digital pressupõe, além do registro eletrônico da transação de que trata o artigo 4º, a propriedade plena e irrestrita da *entidade netspaces* sobre o bem imóvel sujeito ao regime da propriedade digital.

Parágrafo 1º. Será de permuta o negócio jurídico pelo qual o proprietário transfere à *entidade netspaces* a propriedade que se queira digitalizar, havendo como contrapartida a quantidade de tokens em *smart contract* específico daquela propriedade em quantidade que seja equivalente, em proporção, à proporção de propriedade titulada pelo proprietário em momento anterior à permuta do imóvel.

[...] Parágrafo 3º. Todos os custos relativos à transação constitutiva da propriedade digital, inclusive com escrituras, registro, tributos, taxas, emolumentos, correrão por conta do proprietário.⁸⁵⁴

Dessa disposição infere-se que a propriedade do imóvel será transferida mediante uma escritura pública de permuta, na qual o interessado entrega sua propriedade em troca de um *token*. Assim, o imóvel, no mundo jurídico regulado pela lei civil, ficará pertencendo no Registro de Imóveis à “*entidade netspaces*” que receberá a propriedade plena sem arcar nem com as despesas tradicionalmente atribuídas ao adquirente, fato que fica claro na representação didática do fluxo da negociação apresentado no regulamento:

Figura 5 – Fluxograma da digitalização da propriedade

⁸⁵² A qual enaltece a necessidade de manutenção da estabilidade das relações jurídicas e de proteção à confiança enquanto mecanismo de redução de complexidade.

⁸⁵³ Regulamento da Propriedade Digital – v0.5. Disponível em: <https://api-landing.netspaces.org/static/netspaces-%20Regulamento%20da%20propriedade%20Digital%20-%20v05.pdf>. Acesso em: 24 jan. 2022.

⁸⁵⁴ Regulamento da Propriedade Digital – v0.5. Disponível em: <https://api-landing.netspaces.org/static/netspaces-%20Regulamento%20da%20propriedade%20Digital%20-%20v05.pdf>. Acesso em: 24 jan. 2022.

DIGITALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE



Fonte: Regulamento da Propriedade Digital – v0.5⁸⁵⁵

No que diz respeito à extinção da propriedade digital, nos termos do disposto no artigo décimo do regulamento, adota-se o caminho inverso com a ressalva no parágrafo quinto de que os custos relativos à transação correrão por conta do proprietário digital:

Figura 6 – Fluxograma da extinção da propriedade

EXTINÇÃO DA PROPRIEDADE DIGITAL



Fonte: Regulamento da Propriedade Digital – v0.5⁸⁵⁶

⁸⁵⁵ Regulamento da Propriedade Digital – v0.5. Disponível em: <https://api-landing.netspaces.org/static/netspaces-%20Regulamento%20da%20propriedade%20Digital%20-%20v05.pdf>. Acesso em: 24 jan. 2022.

⁸⁵⁶ Regulamento da Propriedade Digital – v0.5. Disponível em: <https://api-landing.netspaces.org/static/netspaces-%20Regulamento%20da%20propriedade%20Digital%20-%20v05.pdf>. Acesso em: 24 jan. 2022.

Por óbvio, a empresa prestadora do serviço tecnológico de emissão do token representativo do ativo imobiliário não faria esse serviço gratuitamente, portanto, no artigo quarenta e nove do regulamento, menciona que a *entidade netspaces* “poderá cobrar taxas sobre transações e outros fatos relativos à propriedade digital, inclusive relacionados ao seu uso em garantia, bem como realizar cobranças decorrentes de serviços prestados a qualquer título”. Taxas essas especificadas numa tabela disponibilizada na aba “políticas”, as quais são livremente determinadas pela empresa que decidirá “se as cobranças de que trata o caput ocorrerão a *priori* ou a *posteriori*”, assim como, “poderão ser incluídos, excluídos, ampliados ou reduzidos taxas e preços de serviços a qualquer tempo”.⁸⁵⁷

Quanto ao montante, a denominada “transferência eletrônica de propriedade digital” importa numa taxa de 1% sobre o valor da transação, sendo gratuitas as consultas e emissão de certificado eletrônico de propriedade digital. Interessante fazermos uma comparação com as “caras” taxas cobradas pelos cartórios de registro de imóveis para um serviço como o registro da transmissão de uma propriedade no Rio Grande do Sul, cujos valores são definidos por uma Lei estadual (Lei 12. 692 de 29 de dezembro de 2006) com correção anual e publicação oficial feita pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado após revisão dos cálculos.

Na citada reportagem mencionava que o valor total do imóvel era de setecentos mil reais e que a idosa teria adquirido a propriedade digital correspondente a vinte por cento deste. Assim, para “digitalizar” essa propriedade, estima-se que houve um custo de transferência no mundo civil que inclui a despesa com a escritura pública de permuta, o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI (em Porto Alegre, 3%) e o registro no Registro de Imóveis, calculados sobre o valor de R\$700.000,00, totalizam aproximadamente R\$27.000,00⁸⁵⁸, para a transmissão da propriedade formal para a titularidade da Netspaces. Segundo dispõe o parágrafo terceiro do artigo nono do “Regulamento da propriedade digital”, “todos os custos relativos à transação constitutiva da propriedade digital, inclusive com escritura, registro, tributos, taxas, emolumentos, correrão por conta do proprietário” original que solicitou o serviço de digitalização à NetSPACE a qual

⁸⁵⁷ Artigo 50 e parágrafo 1º e 2º do Regulamento da Propriedade Digital – v0.5. Disponível em: <https://api-landing.netspaces.org/static/netspaces-%20Regulamento%20da%20propriedade%20Digital%20-%20v05.pdf>. Acesso em: 24 jan. 2022.

⁸⁵⁸ Custos calculados sobre o valor de R\$700.000,00: escritura de permuta (3.123,90), ITBI (em Porto Alegre, 3%, portanto, 21.000,00) e registro de imóveis (2.791,30) para passar a propriedade formal para a Netspaces, custo total de R\$ 26.915,20.

cobrou pelo serviço de digitalização mediante o registro do token na blockchain mais uma taxa de 1% sobre o valor da transação, ou seja, R\$ 7.000,00. Uma vez inserida na Blockchain, a cada transferência eletrônica da propriedade digital a Netspaces cobrará uma taxa de 1% sobre o valor da transação.

Outro aspecto a ser levantado é que para esse tipo de transação, transmissão da “propriedade digital” na rede Blockchain, não está prevista em lei como hipótese de fato gerador de tributo, então, seria uma operação isenta de tributação?

Consoante já referido, aproveita-se um hiato regulatório para operar no ciberespaço, num “Estado Paralelo” desprovido de regulação e qualquer segurança institucional. Porquanto, no mundo físico, no qual estão os bens imóveis que lastreiam seus avatares digitais, para a transmissão de uma propriedade, incumbe ao registrador, na sua função qualificadora que examina o atendimento dos requisitos legais, verificar se foi recolhido o imposto de transmissão (ITBI) devido ao município. A propalada liquidez do investimento imobiliário no formato apresentado, constitui-se na verdade um subterfúgio para que a transferência do ativo ocorra sem a incidência do imposto devido sobre a transmissão, pois que no Álbum Imobiliário a propriedade do imóvel ficará em nome da Netspace, enquanto circulará livremente na rede Blockchain.

Sob outra perspectiva, essa modalidade de “propriedade digital” poderia ser considerado um estratagema para ocultar o patrimônio e não responder por suas obrigações? Na eventual pendência de ações judiciais contra o proprietário que solicitou o serviço de “digitalização” transferindo sua propriedade na matrícula do imóvel para a Netspace, como poderá ser efetivada uma penhora se o patrimônio não é mais titulado pelo devedor?

Tendo em mente tais questionamentos e frente às características do negócio descrito no regulamento, nominado como “propriedade digital”, sem qualquer suporte jurídico-legal, a Associação dos Notários e Registradores do Rio Grande do Sul – ANOREG-RS efetuou uma consulta à Corregedoria Geral de Justiça do estado solicitando orientações a respeito da “tokenização da propriedade imobiliária”. Após a instauração de um expediente para exame da matéria, a Corregedoria se manifestou resultando no Provimento 38/2021-CGJ⁸⁵⁹ que contém orientações para a lavratura das escrituras públicas e para os atos de registro pertinentes.

⁸⁵⁹ BRASIL. Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Provimento nº 038/2021**. Regulamenta a lavratura de escrituras públicas de permuta de bens imóveis com

Destacando o fato de que a denominada “propriedade digital” se trata de um instituto de natureza obrigacional e não de direito real, orientou aos Tabeliães de Notas do estado para que ao lavrarem escrituras públicas de permuta de bens imóveis com contrapartida de tokens/criptoativos fossem observadas as seguintes condições cumulativas:

- I - declaração das partes de que reconhecem o conteúdo econômico dos tokens/criptoativos objeto da permuta, especificando no título o seu valor;
- II - declaração das partes de que o conteúdo dos tokens/criptoativos envolvidos na permuta não representa direitos sobre o próprio imóvel permutado, seja no momento da permuta ou logo após, como conclusão do negócio jurídico representado no ato;
- IV (sic) - que o valor declarado para os tokens/criptoativos guarde razoável equivalência econômica em relação à avaliação do imóvel permutado;
- IV - que os tokens/criptoativos envolvidos na permuta não tenham denominação ou endereço (link) de registro em blockchain que deem a entender que seu conteúdo se refira aos direitos de propriedade sobre o imóvel permutado.⁸⁶⁰

Aos Registradores de Imóveis foi recomendado que por ocasião da qualificação do título seja observado o atendimento das condições exigidas para a lavratura do ato, bem como foi determinada a comunicação dos atos tanto registrais quanto notarias ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras – COAF, na forma estabelecida no Provimento nº 88/2019 do Conselho Nacional de Justiça.

Tais medidas exigindo a expressa declaração dos contratantes foram tomadas para evitar que as partes contratantes dessa modalidade comercial sejam iludidas pela palavra “propriedade” e toda a carga de segurança jurídica vinculada ao instituto. No entanto, a necessidade de um alinhamento regulatório é premente, antes que esse subterfúgio crie um “mundo paralelo” para ocultação patrimonial e uma forma de burla à legislação tributária, permitindo negociações de ativos imobiliários na plataforma blockchain isentas de tributação.

Outros questionamentos permanecem: qual é a natureza jurídica desses *tokens* representativos da “propriedade digital”? Sendo caracterizados como um ativo financeiro, terá regulação pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM? Se o

contrapartida de tokens/criptoativos e o respectivo registro imobiliário pelos Serviços Notariais e de Registro do Rio Grande do Sul. Porto Alegre: CGJ-RS,2021. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/static/2021/11/Provimento-038-2021-CGJ.pdf>. Acesso em 25 jan. 2022.

⁸⁶⁰ BRASIL. Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Provimento nº 038/2021**. Regulamenta a lavratura de escrituras públicas de permuta de bens imóveis com contrapartida de tokens/criptoativos e o respectivo registro imobiliário pelos Serviços Notariais e de Registro do Rio Grande do Sul. Porto Alegre: CGJ-RS,2021. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/static/2021/11/Provimento-038-2021-CGJ.pdf>. Acesso em 25 jan. 2022.

objetivo é a liquidez e rentabilidade da propriedade imobiliária, por que não utilizar os Fundos Imobiliários devidamente regulamentados? Quem será a parte legítima, tanto passiva ou quanto ativa, para figurar na ações que tenham por objeto direitos pertinentes ao imóvel “digitalizado”, considerando que o proprietário registral é a Netspaces e, segundo seu regulamento, cabe ao “proprietário digital” arcar com os ônus advindos das obrigações *propter rem*, como IPTU ou despesa condominial? E, se a Netspaces passar por dificuldades financeiras e forem penhorados os imóveis que constam no Registro de Imóveis como sendo de sua titularidade, qual direito socorrerá o “proprietário digital”? Qual é a garantia que tem esse “proprietário digital” que entregou seu imóvel para a titularidade de uma empresa com capital social de R\$ 10.000,00⁸⁶¹ em troca de um *token*?

A lista de questionamentos é extensa. A validade desse “regulamento” unilateralmente instituído, no qual consta até um procedimento expropriatório que culmina com um leilão eletrônico, nominado de “Regime de Liquidação Especial”⁸⁶² aplicável no caso de inadimplemento das obrigações do “proprietário digital”, é no mínimo duvidosa.

A necessidade de regulamentação legal, mediante normativas democraticamente validadas, é inadiável! Essa figura da *tokenização* da propriedade, pode ser uma opção conveniente num país em que o sistema registral vigente não ofereça a proteção esperada, como nos Estado Unidos onde a partir da informação depositada no registro público ainda é necessária uma *due diligence* para descobrir a cadeia de transmissão válida.

É certo que a designada “propriedade digital” é fonte de insegurança jurídica, divergindo muito da propriedade imobiliária, civilmente regulada, a qual tem sua segurança jurídica garantida pelo Sistema de Registro de Direitos vigente em nosso país. A instituição do registro imobiliário brasileiro atua como portadora da verdade sobre a propriedade de um imóvel, inclusive quanto à extensão de seus direitos e limitações, e concede segurança jurídica ao tráfico imobiliário. Isso só é possível porque opera a confiança sistêmica, fundada no arcabouço legislativo que lhe dá suporte e viabiliza a limitação dos riscos do negócio. Exemplo disso, são as

⁸⁶¹ Conforme consta no contrato social da sociedade Netspaces Propriedades Digitais Ltda. Disponível em: <https://api-landing.netspaces.org/static/netspaces%20-%20Contrato%20Social%20-%20Primeira%20Alteracao%20e%20Consolidacao.pdf>. Acesso em: 26 jan. 2022.

⁸⁶² Artigo 54 e segs. do Regulamento da Propriedade Digital – v0.5. Disponível em: <https://api-landing.netspaces.org/static/netspaces-%20Regulamento%20da%20propriedade%20Digital%20-%20v05.pdf>. Acesso em: 24 jan. 2022.

disposições da Lei 13.097/2015, que reforçou a proteção do terceiro de boa-fé que adquire confiando nas informações constantes da matrícula do imóvel, ao qual não podem ser opostas situações jurídicas que não constavam da matrícula no registro de imóveis.

6 CONCLUSÃO

A presente pesquisa tratou de analisar o instituto da segurança jurídica enquanto valor fundamental do Estado de Direito o qual propicia estruturas estáveis e seguras para as ações da vida, respaldado em leis que fornecem a base para o planejamento individual bem como trazem estabilidade às relações sociais. O anseio por segurança acompanha o homem desde a era primitiva, tendo a sociedade desenvolvido estruturas para atender a essa expectativa.

Observou-se que o princípio da segurança jurídica, primordial no Estado de Direito, cumpre essa função estabilizadora das relações sociais, garantindo a confiança dos cidadãos no ambiente regulado, oferecendo estabilidade ao mercado e assegurando o tráfico jurídico. Na investigação empreendida, foi possível reconhecer duas dimensões da segurança jurídica, uma objetiva e outra subjetiva. Sob o aspecto objetivo, identifica-se a essência desse princípio, implica na limitação à retroatividade dos atos do Estado, inclusive os legislativos, relaciona-se com a proteção ao direito adquirido, ao ato jurídico perfeito e à coisa julgada. Em contrapartida, a dimensão subjetiva diz respeito à proteção à confiança das pessoas nos atos, procedimentos e condutas do Estado.

O progresso da humanidade e da própria ciência jurídica continuamente procurou afastar a incerteza e o caos nas relações sociais. A segurança jurídica é elemento constitutivo do Estado de Direito, eis que concerne à calculabilidade e previsibilidade do cidadão em relação aos efeitos jurídicos dos atos praticados com base em normas jurídicas vigentes e válidas. Tal antevisão relaciona-se inevitavelmente com a confiança, versa sobre o respeito às normas de convivência e às relações jurídicas válidas e eficazes. O homem precisa confiar que os demais vão obedecer ao que foi regulado pelo Estado e cooperar para que seja viável a vida em sociedade.

Nesse contexto, verificou-se que o instrumental jurídico hoje disponível é resultado de longa evolução normativa, “leis, contratos, atos administrativos e sentenças judiciais – exemplos cotidianos de comunicação jurídica – transformam e ampliam continuamente as possibilidades de comunicação.”⁸⁶³ Todavia, o veloz desenvolvimento social, inclusive tecnológico, amplia a complexidade da vida

⁸⁶³ CAMPILONGO, Celso Fernandes. **O direito na sociedade complexa**. 2.ed. São Paulo: Saraiva, 201, p. 160.

moderna que resulta em muita insegurança. Tal conjuntura mantém o sistema jurídico em contínua crise de adaptação porque “o Direito é incapaz de eliminar essa insegurança ou de garantir comportamentos.”⁸⁶⁴ A incerteza é a principal característica da atual sociedade complexa que, apesar do esforço regulatório do Estado, é incapaz de controlar todos os acontecimentos.

O problema de pesquisa e eixo condutor do presente estudo foi a investigação relativa ao papel da confiança nas informações inseridas no Sistema Registral e a sua relação com a segurança jurídica nas transações imobiliárias. Num primeiro momento, analisado a partir de sua evolução histórica e comparativa, em especial, com os sistemas vigentes em outros países. Constatada a eficácia do sistema de registro de direitos vigente no Brasil, alicerçada por um significativo conjunto de princípios, partiu-se para a segunda etapa do problema: a perquirição de como ficam esses conceitos frente à modernização da atividade registral com as transformações impostas pela era do mundo digital. O conteúdo analisado permitiu observar que a modernização da atividade está em curso, com a ampla incorporação das novas tecnologias, como por exemplo a utilização de documentos nato digitais para a prática de atos registrais, aguarda-se a regulamentação do Conselho Nacional de Justiça para a implementação do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI. Por outro lado, foi possível compreender que a tecnologia Blockchain requer certas especificidades para ser utilizada de forma adicional para contribuir com a segurança jurídica outorgada pelo sistema registral.

Buscaram-se subsídios na teoria sociológica de Niklas Luhmann⁸⁶⁵ para compreensão de como se dá essa interação social. Constatando-se que a confiança é sustentada pela lei, sendo as limitações do risco conferidas pela lei que viabilizam as modalidades de confiança. Portanto, sob o olhar da Teoria Sistêmica, a confiança apresenta-se como importante mecanismo de redução da complexidade. Muito útil no cenário atual, em que o desenvolvimento tecnológico provocou profundas transformações socioculturais, alterando definitivamente a forma como as pessoas se relacionam entre si e com o ambiente. Nessa perspectiva, foi profícuo o estudo da dimensão sistêmica da confiança, que transcendendo aspectos psíquicos e

⁸⁶⁴ CAMPILONGO, Celso Fernandes. **O direito na sociedade complexa**. 2.ed. São Paulo: Saraiva, 201, p. 160.

⁸⁶⁵ LUHMANN, Niklas. **Confiança**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, p. 59.

relações individuais, enfoca a confiança nas organizações e sua relação com a segurança jurídica.

Aprofundando mais sobre as concepções sociológicas a respeito do papel da confiança na sociedade, foram explorados vários estudos⁸⁶⁶ relacionados ao tema. Em particular, as considerações de North⁸⁶⁷ sobre o conceito de instituições foram proveitosas para esclarecer como o incremento na complexidade da sociedade forçou o desenvolvimento das instituições, das leis e das estruturas que viabilizam a confiança sistêmica, fundada na confiança no funcionamento das sanções burocráticas do sistema jurídico. Fato esse confirmado no estudo de Fukuyama que, ao comparar o desenvolvimento econômico de algumas nações, concluiu que está relacionado a uma característica cultural única e difundida naquele determinado grupo social: o nível de confiança nas instituições e nos relacionamentos que atua como um “lubrificante”, resulta em maior eficiência e impacta substancialmente a economia de uma nação.

Na sequência da investigação, adentrou-se no campo da segurança jurídica registral, destacando-se o papel do Registro de Imóveis enquanto facilitador do ambiente de negócios, pois, por intermédio de seu conhecimento técnico opera o sistema de registro da propriedade, comunicando informações confiáveis que permitem aos indivíduos tomarem suas decisões quanto às negociações com imóveis. Pois em matéria de propriedade imóvel, a segurança jurídica está relacionada a várias situações: a) que o comprador ao concluir o negócio de uma aquisição imobiliária, não tenha receio de qualquer pessoa apareça e alegue que o imóvel lhe pertença; b) que cada credor saiba qual a sua posição em relação aos demais credores; c) que haja uma prova da titularidade sobre o imóvel; d) que essa prova seja preservada, evitando que seja modificada por meio de falsificação, alteração ou supressão.

O sistema registral brasileiro, aprimorado por constantes atualizações legislativas, é organizado com base no fôlio real, isso é, cada imóvel possui matrícula própria na qual consta todo o histórico do bem, conseqüentemente, a certidão da matrícula concentra todas as informações relativas ao imóvel, a

⁸⁶⁶ Como as concepções relacionadas à confiança apresentadas por Giddens, Abdul-Rahmann e Hailes, Finuras, Fukuyama, Putnam, Hardin, Tyler, Sztompka, North e Knight.

⁸⁶⁷ NORTH, Douglass C. **Institutions, institutional change and economic performance**: the political economy of institutions and decisions. Cambridge, UK: Cambridge University Press, 1990, 152 p.

existência de algum ônus ou restrição, estará consignada na matrícula. Especialmente, com as disposições da Lei 13.097/2015, o que não estiver na matrícula, não poderá ser oposto ao terceiro adquirente, assim, é responsabilidade do credor diligente publicizar seu interesse na matrícula do imóvel. Em razão disso, a certidão expedida pelo registro imobiliário é o documento primordial para conhecimento da situação jurídica de um imóvel, constituindo-se de um eficiente meio de prova da titularidade e do conteúdo dos direitos subjetivos imobiliários oponíveis a terceiros, tanto reais como obrigacionais com eficácia real⁸⁶⁸.

No estudo do sistema registral, regulado essencialmente pela Lei 6.015/73, foi visto que tem por desígnio atribuir autenticidade, segurança e eficácia aos atos jurídicos que são publicizados por seus registros. Foram exploradas as duas esferas da segurança jurídica por ele proporcionadas, a estática relacionada à proteção do titular dos direitos reais registrados e a dinâmica que opera assegurando o tráfico jurídico dos bens imóveis.

Demonstrou-se que o regramento jurídico pátrio sustenta um sistema de registro imobiliário com fortes efeitos, apresentando-se como importante meio de prevenção de litígios, porquanto, a partir de seus códigos e normativas, traz segurança jurídica às relações negociais que envolvem o direito de propriedade e as garantias a ela vinculadas. A informação expedida pelo registrador é confiável e possibilita implementar a ação ou o investimento, seja adquirir o imóvel daquele que oferece à venda, ou receber o bem em garantia em contrapartida de um empréstimo.

Para comprovar essas assertivas, foram comparadas as características dos sistemas de registro da propriedade imóvel vigentes em outros países como França, Itália, Estados Unidos da América, Alemanha, Austrália, Reino Unido, Espanha e Portugal. Tendo sido examinadas as principais características dos dois tipos de sistema de registro de propriedade predominantes, observando-se que estes se diferenciam, especialmente, quanto aos efeitos do arquivamento de um título de transmissão de propriedade.

Foi possível constar que o Sistema de Registro de Documentos ou de Títulos é uma modalidade de pouca efetividade, atua como mero arquivo, sem qualificação prévia, ocasionalmente, títulos contraditórios são recebidos e publicizados. Seu propósito envolve a tutela do direito subjetivo do titular, está relacionado diretamente

⁸⁶⁸ Art. 1245, §2º, do Código Civil Brasileiro.

à segurança jurídica estática. Costuma ser organizado por fólio pessoal, frequentemente, sem respeito ao princípio da continuidade. As inscrições não atribuem o direito de propriedade, apenas provam a existência do documento e a data de seu registro, sem a informação precisa de qual deles contém a cadeia de transmissão válida. Essa espécie de registro confere unicamente o efeito de oponibilidade do inscrito frente ao não inscrito, a eventual controvérsia ou litígio exigirá a intervenção judicial *ex post*. Em consequência da incerteza gerada, o mercado acaba criando meios para lidar com o risco como a contratação de um advogado especializado para analisar a cadeia de títulos ou uma companhia de seguros de títulos, o que avoluma o custo das transações.

Verificou-se que, em alternativa, muitos países adotaram um Sistema de Registro de Direitos, assim denominado porque contém informação relativa ao próprio direito (não apenas títulos arquivados). Para alcançar esse desígnio, quando um título é apresentado, antes do registro, é executada uma tarefa de qualificação por parte do agente registrador (que não é mero arquivador) essa ação implica num filtro de legalidade e validade da negociação. Tem como características o fólio real, a vigência do princípio da continuidade e a exclusão dos títulos contraditórios. Portanto, é voltado à tutela do tráfico jurídico, estreitamente relacionado com a segurança jurídica dinâmica. Conta com efeito constitutivo ou declarativo do direito, conforme a tradição normativa do país. Concebido originalmente na Alemanha, é adotado com algumas variações em muitos países como Espanha, Portugal, Reino Unido, Áustria, Suíça e no Brasil. Nos países em que é de caráter constitutivo, como o Brasil, o direito só nasce com o registro, não há direitos de propriedade sem um prévio exame de legalidade, de conformidade com o próprio sistema registral e com o ordenamento jurídico.

Na análise empreendida nessa pesquisa, ficou comprovada a qualidade primordial do Sistema de Registro de Direitos, qual seja, a tutela preventiva. Essa é exercida de forma célere e eficaz mediante a análise jurídica de cada caso realizada por um profissional do direito encarregado do serviço, obstando o ingresso de títulos que possam redundar em controvérsias e litígios posteriores, diminuindo, dessa maneira, os custos com a definição de direitos. Evidenciou-se que o núcleo da função registral é a atribuição de segurança jurídica para as relações que envolvem o direito de propriedade, bem como que a instituição registral é a fonte de

informação confiável que propicia estabilidade às relações sociais e atua como importante mecanismo redutor de complexidade.

Apoiada nessas constatações pode-se afirmar que a primeira parte da hipótese já está positivamente comprovada no que se refere à confiança na informação expedida pelo sistema registral que resulta da relação de confiança sistêmica atribuída pela instituição do registro imobiliário brasileiro. Confirmou-se que o sistema registral pátrio tem atuação eficiente, disponibiliza informação de qualidade e, portanto, gera a segurança jurídica necessária para manutenção da estabilidade no tráfico imobiliário e garante a harmonia nas relações jurídicas. Foi constatado que esses predicados são viabilizados por um sistema de princípios registrais que estruturam e direcionam a atuação da instituição mantendo a coerência do sistema.

No estudo dos princípios registrais, foi proposta uma releitura do catálogo principiológico que molda o sistema registral brasileiro. Os princípios registrais foram apresentados como subprincípios do sobreprincípio da segurança jurídica, que se encontra num nível acima e atua impondo um ideal mais amplo. Para tanto, foi elaborado um diagrama para demonstrar como o princípio da segurança jurídica exerce influência na interpretação e aplicação dos demais princípios que são mais restritos. Tendo presente esta superioridade analítica da segurança jurídica, como finalidade última do sistema de registro imobiliário, é vista como parâmetro interpretativo para a aplicação dos demais princípios específicos do sistema.

Identificou-se o recente fortalecimento de toda a sistemática registral nacional com a edição da Lei 13.097/2015, a qual agregou o princípio da fé pública registral que amplia a proteção ao terceiro que adquire um imóvel confiando na informação publicizada pelo registro de imóveis. Como referido, há uma presunção de veracidade, que implica na inoponibilidade do não inscrito no álbum imobiliário.

Com essas características, o nosso sistema registral comunica informações confiáveis, permite a circulação de imóveis e ativos creditícios, conferindo segurança jurídica ao tráfico imobiliário, assim, é possível afirmar que atinge o nível de eficácia esperado. Remanescendo para o último capítulo da tese a verificação da segunda parte da hipótese relativa à conservação dessas características por ocasião da modernização da atividade, mediante a absorção de novas tecnologias.

Ao examinarem-se os desafios impostos pela era digital, foram apresentados os contornos da tecnologia Blockchain, com suas principais características como a

consensualidade, a descentralização, a criptografia e a teórica imutabilidade. Sendo uma tecnologia que permite a estruturação de um banco de dados organizado em blocos encadeados e criptografados, distribuídos numa rede colaborativa que conta com auditoria automática e contínua, seria capaz de outorgar a confiança necessária para a implementação de transações na rede sem a necessidade de uma instituição para essa finalidade. Tal particularidade fez com que fosse euforicamente apontada como a tecnologia do futuro, apta a abarcar uma série de atividades, inclusive os registros da propriedade imóvel.

No exame empreendido verificou-se que na verdade essa “confiança na tecnologia” é relativa, pois os episódios relatados⁸⁶⁹ demonstraram que a imutabilidade pode ser considerada um mito e, portanto, sua confiabilidade restou abalada.

Averiguando-se como a tecnologia Blockchain estaria sendo utilizada para a finalidade de registro da propriedade imóvel em outros países, constatou-se que apesar do grande entusiasmo inicial, alguns projetos não evoluíram. Um experimento conduzido no Condado de Cook concluiu pela inadequação da utilização da tecnologia Blockchain em rede aberta para a tarefa de registro transmissão e manutenção de informações relativas à propriedade. Outros países estão utilizando essa tecnologia apenas para o arquivamento das informações num banco de dados distribuído, mas não houve a implementação de um registro imobiliário por blockchain em substituição às funções desempenhadas pelo sistema registral atual.

A análise empreendida demonstrou que o registro imobiliário não é mera base de dados ou um depósito de informações passível de ser substituído por um *software*, especialmente, nos países que adotam um Sistema de Registro de Direitos como o nosso. É um sistema que conta com a atuação do registrador responsável pela qualificação do um título avaliando sua legalidade e validade, impedindo o registro de uma transação em desacordo com o sistema, comunica informação confiável e garantida pela fé pública registral, proporciona segurança jurídica ao tráfico imobiliário.

A observação da atividade registral brasileira permitiu identificar-se uma série de modificações na forma como o serviço vem sendo prestado, ficando evidente o

⁸⁶⁹ O incidente DAO e o *fork* Bitcoin Cash.

aperfeiçoamento da atividade pela integração das ferramentas disponíveis no meio digital. Os serviços prestados pelos registradores e também pelos notários passou por um grande processo adaptativo para se adequar às necessidades de uma sociedade movida pela tecnologia. Foram elencadas as facilidades digitais já incorporadas como a recepção de documentos eletrônicos nato-digitais ou digitalizados para protocolo, a expedição de certidões mediante documento firmado com certificado digital, a possibilidade de buscas de propriedades por CPF num portal único para o nosso estado (CRI-RS) e em todo o país pelo SAEC, além da visualização on-line de matrículas de imóveis. Para que todas essas novidades pudessem ser postas em prática, foi necessária a edição de várias leis e normas, pois sendo uma atividade amplamente regulada, carecia de base legal para efetuar sua modernização.

No momento atual, aguarda-se uma regulamentação do CNJ para a total implementação do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI que permitirá a efetivação de um registro eletrônico do começo ao fim, isso é, a execução de toda a tramitação em meio eletrônico que ao final resultará numa matrícula nato digital eletrônico-estruturada.

Desse modo, parece ser possível afirmar que a atividade registral está conseguindo lidar com a complexidade ampliada pelos desafios da era digital. O processo de adaptação com a assimilação das novas tecnologias está em curso. E mais, a incorporação de todo esse *modus operandi digital* está acontecendo sem afetar seu desígnio, mantendo-se o seu principal atributo que é conferir segurança jurídica às transações imobiliárias, confirmando-se assim a segunda parte da hipótese dessa tese.

Sob o aspecto sistêmico, observa-se que o sistema registral, frente as denominadas “*pre-adaptive advances*” que se apresentaram na era digital, vem enfrentando de forma adequada as alterações do sistema, mediante a incorporação das novas tecnologias como meio, como instrumento, que pode melhorar a prestação do serviço. Sob a perspectiva sociológica, a pesquisa desenvolvida constatou ainda que a vida na sociedade, seja no mundo físico ou no ciberespaço, requer um elemento essencial que permite a interrelação entre indivíduos - a confiança – a qual não pode ser substituída por algoritmos e protocolos porque é muito mais social do que isso. Imprescindível é uma confiança que transcende a

dimensão pessoal, a confiança sistêmica no funcionamento do sistema de regras e a confiança nas instituições.

Exatamente por ter chegado à essas conclusões é que foi necessário fazer ainda uma abordagem crítica à nova figura da *tokenização*, autodenominada em seu regulamento privado de “propriedade digital”. Apresentaram-se algumas características para alertar quanto à necessidade premente de regulamentação dessa figura criada sem qualquer suporte jurídico-legal. A “digitalização” de um imóvel pode ser considerada um estratagema para ocultar o patrimônio esquivando-se de responder por suas obrigações. O que é certo a respeito dessa figura anômala é que a denominação adotada poderá induzir em erro o desavisado, pois não representa um direito real sobre um imóvel, situando-se na seara dos direitos obrigacionais. É fonte de insegurança jurídica, mantendo-se em plano oposto ao da segurança jurídica proporcionada pelo sistema registral brasileiro ao direito real de propriedade civilmente regulada.

É inegável que o avanço tecnológico representado pelo Blockchain encerra em si um elevado potencial de transformação dos atuais paradigmas econômicos, sociais e políticos permitindo a criação de novos tipos de organização social. Todavia, não há como dizer que substituirá todas as instituições erigidas ao longo de séculos de evolução da sociedade, é necessário um maior desenvolvimento dessa tecnologia, para superar algumas de suas limitações como as que foram apontadas nessa pesquisa. Além disso, imprescindível é a adaptação das regulamentações e leis ao novo mecanismo produtor de confiança na tecnologia que viabilizará contratações autoexecutáveis.

Verifica-se, enfim, diante de todo o exposto, que os objetivos dessa pesquisa foram alcançados. O objetivo geral abrangia aprofundar a temática relativa à confiança no sistema registral brasileiro, perscrutando a história da instituição bem como observar o momento atual e as possibilidades carreadas pelas novas tecnologias nessa era digital. Vê-se que essa gama de questões foi circunstanciadamente examinada ao longo do texto, foi analisado o instituto da segurança jurídica e sua relação com a confiança sistêmica, assim como, foi confirmada a eficácia do sistema registral brasileiro em atribuir segurança jurídica ao tráfico imobiliário. No confronto da atividade registral com as novas tecnologias, foi averiguada a possibilidade da substituição da função do registrador pela tecnologia blockchain, sendo constatada a inadequação dessa opção porque a proteção ao

titular do direito de propriedade e aos terceiros que confiam na informação expedida pelo sistema registral depende do sistema jurídico vigente e não da tecnologia empregada.

REFERÊNCIAS

- ABDUL-RAHMAN, Alfarez; HAILES, Stephen. Supporting **Trust in Virtual Communities**. In: *Proceedings of the 33rd Hawaii International Conference on System Sciences, Vol. 6, Jan. 2000*, Washington, DC, USA: IEEE Computer Society. Disponível em: <https://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.23.7883&rep=rep1&type=pdf>. Acesso em 01 mar. 2021.
- ALEMANHA. **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** [1896] (Código Civil Alemão) Disponível em: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BGB.pdf>. Acesso em 04 ago. 2021.
- ALEXY, Robert. **Teoria da Argumentação Jurídica: A Teoria do Discurso Racional como Teoria da Fundamentação Jurídica**. Tradução de Zilda Hutchinson Schild Silva. Rio de Janeiro: Forense, 2017.
- ALMADA, Ana Paula P.L. Registro de Imóveis. In: GENTIL, Alberto. **Registros Públicos**. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2020, 1060 p.
- ALMEIDA, Carlos Ferreira de. **Publicidade e Teoria dos Registros**. Coimbra: Livraria Almedina, 1966, 342 p.
- ALMEIDA, Daniel Rosa de. A fé pública registral e seus reflexos no direito brasileiro. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 44, n. 90, p. 13-34, jan./jun. 2021.
- AMARAL, Márcia do. Por que a segurança jurídica proporcionada pelo Registro Imobiliário viabiliza o crescimento econômico de um país? **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 44, n. 91, p. 223-247, jul./dez. 2021.
- Anais do Congresso Mundial de Derecho Registral**, 21., 2018, Cartagena, Colômbia. IPRA-CINDER/IRIB/ABDRI/Quinta editorial, 2019, 73 p.
- ARISTÓTELES. **Ética a Nicômaco**. Tradução de Antônio de Castro Caeiro. 2. ed. São Paulo: Forense, 2017.
- ARRUDA ALVIM NETO, José Manuel de; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CLAMBER, Evaldo Augusto (Coords). **Lei de Registros Públicos Comentada: Lei 6.015/73**. 2ª ed. rev. atual. e ampl., Rio de Janeiro: Forense, 2019, 1.558 p.
- ARRUÑADA, Benito. **Institutional Foundations of Impersonal Exchange: Theory and Policy of Contractual Registries**. Chicago, USA: The University of Chicago Press, 2012, 234 p.
- _____. **La contratación de derechos de propiedad: Un análisis económico**. Servicios de Estudios del Colegio de Registradores: Madrid, 2004, 85 p.

_____. El seguro de títulos de propiedad. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 28, n. 58, p. 167-250, jan./jun. 2005.

_____. **Property as sequential exchange**: The forgotten limits of private contract. Barcelona, España: Universitat Pompeu Fabra, Department of Economics and Business. Economics Working Paper Series Working Paper n. 1547, 2017, 36 p. Disponível em: <https://econ-papers.upf.edu/papers/1547.pdf>. Acesso em 02 Ago. 2019.

_____. **Blockchain's Struggle to Deliver Impersonal Exchange**. Minnesota Journal of Law, Science & Technology, 2018, 19, 55-105. Disponível em: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2903857. Acesso em 31 dez. 2021.

_____. Organização do registro de propriedade em países em desenvolvimento. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 27, n. 56, p. 139-159, jan./jun. 2004.

ÁVILA, Humberto. **Segurança Jurídica**: entre permanência, mudança e realização no Direito Tributário. 2.ed. São Paulo, SP: Malheiros Editores, 2012.

_____. **Teoria dos Princípios**: da definição à aplicação dos princípios jurídicos. 6.ed. rev. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2006.

AZEVEDO, Philadelpho. **Registro de Imóveis**: (Valor da Transcrição), p. 2. Disponível em: <https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/valor-da-transcricao-philadelpho.pdf>. Acesso em: 04 Ago. 2017.

BAUMAN, Zygmunt. **Modernidade e Ambivalência**. Tradução de Marcos Penchel. Rio de Janeiro: Zahar, 1999.

_____. **Modernidade líquida**. Tradução de Plínio Dentzein. Rio de Janeiro: Zahar, 2001.

_____. **Comunidade**: A busca por segurança no mundo atual. Tradução de Plínio Dentzein. Rio de Janeiro: Zahar, 2003.

_____. **Vida líquida**. Tradução de Carlos Alberto Medeiros. 2. ed. Rio de Janeiro: Zahar, 2009.

BECK, Ulrich. **Sociedade de risco**: rumo a uma outra modernidade. Tradução de Sebastião Nascimento. 1.ed. São Paulo: Editora 34, 2010.

_____. **A sociedade de risco Mundial**: em busca da segurança perdida. Tradução de Marian Toldy e Tereza Toldy. Lisboa: Edições 70, Almedina, 2015.

_____. **A metamorfose do Mundo**: novos conceitos para uma nova realidade. Tradução de Maria Luiza X. de A. Borges. Revisão técnica de Maria Cláudia Coelho. 1.ed. Rio de Janeiro: Zahar, 2018, 279 p.

BECK, Ulrich; GIDDENS, Anthony; LASH, Scott. **Modernização Reflexiva: política, tradição e estética na ordem social moderna.** Tradução de Maria Amélia Augusto. Oeiras, Portugal: Celta Editora, 2000.

BERNAL, Natasha da Motta Ribeiro Carraro. Segurança Jurídica e Desenvolvimento Econômico: suas relações com a fé pública notarial e registral. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 35, n. 72, p. 265-283, jan./jun. 2012.

BERTALANFFY, Ludwig Von. **Teoria Geral dos Sistemas: Fundamentos, desenvolvimento e aplicações.** Tradução de Francisco M. Guimarães. 5.ed. Rio de Janeiro: Ed. Vozes, 2010.

BEVILAQUA, Clóvis. **Direito das Coisas.** Prefácio de Francisco César Astor Rocha. Brasília: Senado federal, Conselho Editorial, 2003. (Coleção História do Direito Brasileiro - vol. 1.)

BIANCA, C. Massimo. **Derecho Civil.** (versão espanhola traduzida por Fernando Hinestrosa e Édgar Cortés). 2.ed. Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2007. (vol. 3: El contrato).

BOBBIO, Norberto. La certeza del diritto é um mito. **Rivista Internazionale di Filosofia del Diritto**, Itália, n. 28, 1951, p.150.

_____. **Teoria geral do direito.** Tradução de Denise Agostinetti. Revisão da tradução de Silvana Cobucci Leite. São Paulo: Martins Fontes, 2007.

BONAVIDES, Paulo. **Curso de Direito Constitucional.** 34.ed atual. São Paulo: Malheiros, 2019.

BRAGA JUNIOR, Antônio Carlos Alves. O impacto das novas tecnologias nos Registros Públicos. **Boletim IRIB em Revista: Publicação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil- IRIB**, São Paulo, Jul. 2020, n. 361, p.15-24.

BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis: eficácia material.** Rio de Janeiro: Forense, 2016, 341 p.

_____. Abstração e causalidade entre o plano real e o obrigacional e as espécies registradas imobiliárias. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 38, n. 79, p. 85-124, jul./dez. 2015.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm Acesso em 11 dez. 2021.

BRASIL. **Lei 601, de 18 de setembro de 1850.** Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1850. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l0601-1850.htm. Acesso em: 03 set. 2021.

BRASIL. **Decreto 1.318, de 30 de janeiro de 1854.** Dispõe sobre regulamento para executar a Lei 601 de 18 de setembro de 1850. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1850. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dim/dim1318.htm. Acesso em: 03 set. 2021.

BRASIL. **Lei 1.237, de 24 de setembro de 1864.** Reforma a Legislação Hypothecaria, e estabelece as bases das sociedades de crédito real. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1864. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM1237impressao.htm. Acesso em: 05 set. 2021.

BRASIL. **Decreto 3.453, de 26 de abril de 1865.** Manda observar o Regulamento para execução da Lei nº 1237 de 24 de setembro de 1854, que reformou a legislação hypothecaria. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1865. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dim/DIM3453impressao.htm. Acesso em: 05 set. 2021.

BRASIL. **Decreto 451-B, de 31 de maio de 1890.** Estabelece o registro e transmissão de imóveis pelo systema Torrens. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1890. Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/518779>. Acesso em: 03 ago. 2021.

BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916.** Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1916. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impressao.htm. Acesso em: 15 set. 2021.

BRASIL. **Decreto 18.542, de 24 de dezembro de 1928.** Approva o regulamento para execução dos serviços concernentes nos registros publicos estabelecidos pelo Codigo Civil. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1928. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1910-1929/D18542impressao.htm. Acesso em: 01 out. 2021.

BRASIL. **Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 9 maio 2021.

BRASIL. **Lei 8935, de 18 de novembro de 1994.** Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm Acesso em: 11 maio 2021.

BRASIL. **Lei 9.868, de 10 de novembro de 1999.** Dispõe sobre o processo e julgamento da ação direta de inconstitucionalidade e da ação declaratória de constitucionalidade perante o Supremo Tribunal Federal. Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9868.htm#:~:text=LEI%20No%209.868%2C%20DE%2010%20DE%20NOVEMBRO%20DE%201999.&text=Disp%C3%B5e%20

sobre%20o%20processo%20e,perante%20o%20Supremo%20Tribunal%20Federal. Acesso em: 16 set. 2020.

BRASIL. **Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997.** Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm. Acesso em: 15 maio 2021.

BRASIL. **Lei 9.882, de 3 de dezembro de 1999.** Dispõe sobre o processo e julgamento da arguição de descumprimento de preceito fundamental, nos termos do § 1º do art. 102 da Constituição Federal. Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9882.htm#:~:text=L9882&text=LEI%20No%209.882%2C%20DE%203%20DE%20DEZEMBRO%20DE%201999.&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20o%20processo%20e,102%20da%20Constitui%C3%A7%C3%A3o%20Federal. Acesso em: 16 set. 2020.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em 10 maio 2021.

BRASIL. **Decreto nº 44.449, de 30 de outubro de 2002.** Regulamenta a Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, que altera dispositivos das Leis nºs. 4.947, de 6 de abril de 1966; 5.868, de 12 de dezembro de 1972; 6.015, de 31 de dezembro de 1973; 6.739, de 5 de dezembro de 1979; e 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências. DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2002/D4449.htm. Acesso em: 09 out. 2021.

BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.** Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acesso em: 20 out. 2021.

BRASIL. **Medida Provisória nº 656, de 07 de outubro de 2014:** Exposição de Motivos. Brasília, DF: Câmara dos Deputados, 2014. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/medpro/2014/medidaprovisoria-656-7-outubro-2014-779413-exposicaodemotivos-145137-pe.html>. Acesso em: 20 out. 2021.

BRASIL. **Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015.** Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP, da COFINS, da Contribuição para o PIS/Pasep-Importação e da Cofins-Importação incidentes sobre a receita de vendas e na importação de partes utilizadas em aerogeradores; prorroga os benefícios previstos nas Leis nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995, 9.440, de 14 de março de 1997, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.196, de 21 de novembro de 2005, 12.024, de 27

de agosto de 2009, e 12.375, de 30 de dezembro de 2010; altera o art. 46 da Lei nº 12.715, de 17 de setembro de 2012, que dispõe sobre a devolução ao exterior ou a destruição de mercadoria estrangeira cuja importação não seja autorizada; altera as Leis nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 12.546, de 14 de dezembro de 2011, 12.973, de 13 de maio de 2014, 9.826, de 23 de agosto de 1999, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 11.051, de 29 de dezembro de 2004, 11.774, de 17 de setembro de 2008, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 12.249, de 11 de junho de 2010, 10.522, de 19 de julho de 2002, 12.865, de 9 de outubro de 2013, 10.820, de 17 de dezembro de 2003, 6.634, de 2 de maio de 1979, 7.433, de 18 de dezembro de 1985, 11.977, de 7 de julho de 2009, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.076, de 30 de dezembro de 2004, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 9.427, de 26 de dezembro de 1996, 9.074, de 7 de julho de 1995, 12.783, de 11 de janeiro de 2013, 11.943, de 28 de maio de 2009, 10.848, de 15 de março de 2004, 7.565, de 19 de dezembro de 1986, 12.462, de 4 de agosto de 2011, 9.503, de 23 de setembro de 1997, 11.442, de 5 de janeiro de 2007, 8.666, de 21 de junho de 1993, 9.782, de 26 de janeiro de 1999, 6.360, de 23 de setembro de 1976, 5.991, de 17 de dezembro de 1973, 12.850, de 2 de agosto de 2013, 5.070, de 7 de julho de 1966, 9.472, de 16 de julho de 1997, 10.480, de 2 de julho de 2002, 8.112, de 11 de dezembro de 1990, 6.530, de 12 de maio de 1978, 5.764, de 16 de dezembro de 1971, 8.080, de 19 de setembro de 1990, 11.079, de 30 de dezembro de 2004, 13.043, de 13 de novembro de 2014, 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, 10.925, de 23 de julho de 2004, 12.096, de 24 de novembro de 2009, 11.482, de 31 de maio de 2007, 7.713, de 22 de dezembro de 1988, a Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, o Decreto-Lei nº 745, de 7 de agosto de 1969, e o Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972; revoga dispositivos das Leis nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.360, de 23 de setembro de 1976, 7.789, de 23 de novembro de 1989, 8.666, de 21 de junho de 1993, 9.782, de 26 de janeiro de 1999, 10.150, de 21 de dezembro de 2000, 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 12.973, de 13 de maio de 2014, 8.177, de 1º de março de 1991, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 11.051, de 29 de dezembro de 2004 e 9.514, de 20 de novembro de 1997, e do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm, Acesso em: 31 jan. 2022.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 01 maio 2021.

BRASIL. Decreto nº 8.539, de 08 de outubro de 2015. Dispõe sobre o uso do meio eletrônico para a realização do processo administrativo no âmbito dos órgãos e das entidades da administração pública federal direta, autárquica e fundacional. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: <https://legislacao.presidencia.gov.br/atos/?tipo=DEC&numero=8539&ano=2015&ato=deegXVE50dZpWT710>. Acesso em: 20 nov. 2021.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal;

institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n^{os} 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória n^o 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis n^o 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar n^o 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei n^o 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em 12 maio 2021.

BRASIL. **Decreto n^o 8.764, de 10 de maio de 2016.** Institui o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais e regulamenta o disposto no art. 41 da Lei 11.977, de 7 de julho de 2009. Brasília, DF: Presidência da República, 2020. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/decreto/d8764.htm. Acesso em. 08 dez. 2021

BRASIL. **Decreto n^o 10.278, de 18 de março de 2020.** Regulamenta o disposto no inciso X do caput do art. 3^o da Lei n^o 13.874, de 20 de setembro de 2019, e no art. 2^o- A da Lei n^o 12.682, de 9 de julho de 2012, para estabelecer a técnica e os requisitos para a digitalização de documentos públicos ou privados, a fim de que os documentos digitalizados produzam os mesmos efeitos legais dos documentos originais. Brasília, DF: Presidência da República, 2020. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/decreto/D10278.htm. Acesso em. 25 nov. 2021.

BRASIL. **Lei n^o 14.063, de 23 de setembro de 2020.** Dispõe sobre o uso de assinaturas eletrônicas em interações com entes públicos, em atos de pessoas jurídicas e em questões de saúde e sobre as licenças de softwares desenvolvidos por entes públicos; e altera a Lei n^o 9.096, de 19 de setembro de 1995, a Lei n^o 5.991, de 17 de dezembro de 1973, e a Medida Provisória n^o 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Brasília, DF: Presidência da República, 2020. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14063.htm. Acesso em. 26 novembro 2021.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n^o 47/ 2015.** Estabelece diretrizes gerais para o sistema de registro eletrônico de imóveis. Brasília, DF: Corregedoria Nacional de Justiça. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/files//provimento/provimento_47_18062015_16032018111716.pdf. Acesso em 10 nov. 2021.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n^o 74/ 2018.** Dispõe sobre padrões mínimos de tecnologia da informação para a segurança, integridade e

disponibilidade de dados para a continuidade da atividade pelos serviços notariais e de registro do Brasil e dá outras providências. Brasília, DF: Corregedoria Nacional de Justiça. Disponível em:

http://www.cnj.jus.br/files/atos_administrativos/provimento-n74-31-07-2018-corregedoria.pdf. Acesso em 10 nov. 2021.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 89/ 2019**. Regulamenta o Código Nacional de Matrículas - CNM, o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI, o Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado – SAEC, o acesso da Administração Pública Federal às informações do SREI e estabelece diretrizes para o estatuto do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico – ONR. Brasília, DF: Corregedoria Nacional de Justiça. Disponível em:

<https://atos.cnj.jus.br/files/original173255201912195dfbb44718170.pdf>. Acesso em 10 nov. 2021.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 94/ 2020**. Dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância e regula procedimentos especiais. Disponível em:

<https://atos.cnj.jus.br/files/original170402202003285e7f8382db0d3.pdf> Acesso em 21 nov. 2021.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 109/ 2020**. Disciplina a atuação da Corregedoria Nacional de Justiça como Agente Regulador do ONR – Operador Nacional do Registro Imobiliário Eletrônico e dá outras providências. Disponível em:

<https://atos.cnj.jus.br/files/original211744202010165f8a0df88d369.pdf> Acesso em 10 nov. 2021

BRASIL. Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul.

Consolidação Normativa Notarial e Registral: instituída pelo Provimento n. 001/2020 atualizada até o Prov. n. 029/21. Porto Alegre: CGJ-RS, 2020. Disponível em:

https://www.tjrs.jus.br/static/2021/08/Consolidacao_Normativa_Notarial_Registral_2021_TEXTO_INTEGRAL.pdf Acesso em: 13 ago. 2021.

BRASIL. Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul.

Provimento nº 028/2021. Dispõe sobre o tratamento e proteção de dados pessoais no âmbito dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Rio Grande do Sul (Lei Federal nº 13.709/18). Porto Alegre: CGJ-RS, 2021. Disponível em:

https://www.tjrs.jus.br/static/2021/07/Provimento_028-2021-CGJ.pdf. Acesso em 01 out. 2021.

BRASIL. Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul.

Provimento nº 038/2021. Regulamenta a lavratura de escrituras públicas de permuta de bens imóveis com contrapartida de tokens/criptoativos e o respectivo registro imobiliário pelos Serviços Notariais e de Registro do Rio Grande do Sul. Porto Alegre: CGJ-RS, 2021. Disponível em:

<https://www.tjrs.jus.br/static/2021/11/Provimento-038-2021-CGJ.pdf>. Acesso em 25 jan. 2022.

BRASIL. Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Provimento nº 33/2018**. Regulamenta o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) e institui a Central de Serviços Compartilhados dos Registradores de Imóveis do Estado do Rio Grande do Sul, operados pela Central dos Registradores de Imóveis (CRI-RS) em plataforma criada, desenvolvida, operada e administrada pelo Instituto de Registro Imobiliário do Rio Grande do Sul – IRIRGS e dá outras providências. Porto Alegre: CGJ-RS, 2018. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/novo/jurisprudencia-e-legislacao/publicacoes-administrativas-do-tjrs/>. Acesso em 20 nov. 2021.

BOBBIO, Norberto. **Teoria geral do Direito**. Tradução de Denise Agostinetti; Revisão da tradução Silvana Cobucci Leite. 3. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2010.

BORA, Alfons. *Capacidade de lidar com o futuro e responsabilidade por inovações – para o trato social com a temporalidade complexa*. In: SCHWARTZ, Germano. (org.) **Juridicização das esferas sociais e fragmentação do direito na sociedade contemporânea**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2012, p. 127-145.

CAMPILONGO, Celso Fernandes. **Função social do notariado**: eficiência, confiança e imparcialidade. São Paulo: Saraiva, 2014, 179 p.

_____. **O direito na sociedade complexa**. 2.ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

_____. **Direito e Democracia**. [prefácio de José Eduardo Faria]. São Paulo: Max Limonad, 2000, 141 p.

_____. A função social do Registro de Imóveis. In: **Boletim IRIB em Revista**: Publicação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, São Paulo, dez. 2020, n. 362, p. 80-87.

CANOTILHO, J. J. Gomes. **Direito Constitucional e Teoria da Constituição**. 7ª ed. Coimbra: Almedina, 2003.

CARNELUTTI, Francesco. **A morte do Direito**. Tradução de Hiltomar Martins Oliveira. Belo Horizonte: Ed. Líder, 2004.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, 505 p.

CARVALHO, Délton Winter de. A natureza jurídica da pandemia Covid-19 como um Desastre Biológico. In: BRAGATO, Fernanda Frizzo Bragato; STRECK, Lenio Luiz; ROCHA, Leonel Severo. (Orgs.). **Constituição, sistemas sociais e hermenêutica**: Anuário do programa de Pós-graduação em Direito da UNISINOS. [ebook] n. 16. São Leopoldo: Editora Karywa, UNISINOS, 2020, p. 67-88.

CASEY, Michael J.; VIGNA, Paul. **The Truth Machine**: the Blockchain and the future of everything. London: Harper Collins Publishers, 2018, 302 p.

CASTELLS, Manuel. **A sociedade em rede**. 6.ed. rev. e ampl. Tradução de *A era da informação: economia, sociedade e cultura*. Tradução de Roneide Venâncio Majer. São Paulo: Paz e Terra, 2002, 698 p.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos Comentada**. 17^a ed. atual. São Paulo: Editora Saraiva, 2006, 695 p.

CHICO Y ORTIZ, José María. **Estúdios sobre Derecho Hipotecário**. T. I. 4.ed. Madri: Marcial Pons, 2000. Disponível em: <https://educartorio.files.wordpress.com/2011/04/chico-y-ortiz-estudios-sobre-derecho-hipotecario-v-1-p-131-137.pdf> Acesso em 23 jul 2017.

CLAM, Jean. **Questões fundamentais de uma teoria da sociedade**: contingência, paradoxo, só-efetuação. Tradução de Nélio Schneider. São Leopoldo, RS: Unisinos, 2006.

CNJ – Conselho Nacional de Justiça. **Em um mês, serviço eletrônico entre cartórios transmitem quase 1 milhão de documentos**. Brasília, DF, 30 nov. 2021. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/em-um-mes-servico-eletronico-entre-cartorios-transmite-quase-1-milhao-de-documentos/>. Acesso em: 01 dez. 2021.

COLEMAN, J.S. Social Capital in the Creation of Human Capital. **American Journal of Sociology**, USA, University of Chicago Press, 1988, n. 94 (suplement), p. 95-120.

COOTER, Robert D. e SCHÄFER, Hans-Bernd. **O problema da desconfiança recíproca**. Tradução de Luciano Benetti TIMM. IN: *The Latin American and Caribbean Journal of Legal Studies*, v. 1, 2006, Berkeley Electronic Press. 19 p. Disponível em: <http://services.bepress.com/lacjls/vol1/iss1/art8>. Acesso em: 03 maio 2021.

CORDEIRO, Antônio Manuel da Rocha e Menezes. **Da boa fé no direito civil**. Coimbra: Almedina, 2007.

CORSI, Giancarlo; ESPOSITO, Elena; BARALDI, Claudio. **Glosario sobre la Teoria Social de Niklas Luhmann**. Universidad Iberoamericana: Mexico, 1996.

COULANGES, Numa-Denys Fustel de. **A cidade antiga**. Tradução de Frederico Ozanam Pessoa de Barros. São Paulo: Edameris, 1961.

CRISTÓBAL MONTES, Angel. **Direito Imobiliário Registral**. Tradução de Francisco Tost. Porto Alegre: IRIB: Sérgio Antônio Fabris, 2005, 310 p.

DATAFOLHA INSTITUTO DE PESQUISAS. **Relatório de pesquisas e índices de satisfação dos Cartórios no Brasil**. Datafolha, 2015. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2018/02/PESQUISA-DATA-FOLHA.pdf>. Acesso em 27 jan. 2022.

DE FILIPPI, Primavera; WRIGHT, Aaron. **Blockchain and the Law: the rule of code**. Cambridge, Massachusetts: Harvard University Press, 2018, *E-book*.

DEMOGUE, Rene. **Les notions fondamentales du droit privé: essai critique**. Paris: Arthur Rosseau Editor, 1911, 681 p. Disponível em: <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k5457266z/f84.item.r=la%20s%C3%A9curit%C3%A9%20juridique%20signifie>. Acesso em 25 jul. 2019.

DÍEZ-PICAZO, Luis; GULLÓN, Antonio. **Sistema de Derecho civil**. 7.ed. Madri: Tecnos, 2004. v. 3: Derecho de cosas y Derecho inmobiliario registral.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registros de Imóveis**. 4.ed. rev., aum. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406/2002). São Paulo: Saraiva, 2003, 605 p.

DIP, Ricardo Henry Marques. **Registro de Imóveis: (vários estudos)**. Porto Alegre: IRIB: Sérgio Antônio Fabris, 2005. 616 p.

_____. Nótulas de Introdução ao estudo dos princípios registral-imobiliários (ou hipotecários). **Boletim Eletrônico: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**, São Paulo, BE 1369, 19 out. 2004.

_____. **Segurança Jurídica e Crise Pós-Moderna**. São Paulo: Quartier Latin, 2012.

_____ (coord.). **Direito Registral e o Novo Código de Processo Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2016, 193 p.

_____ (coord.). **Introdução ao Direito Notarial e Registral**. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris, 2004, 279 p.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. 15.ed. São Paulo: Atlas, 2003.

DWORKIN, Ronald. **Taking Rights Seriously**. Tradução de Nelson Boeira. São Paulo: Martins Fontes, 2002.

EDER, Georg. **Digital Transformation: Blockchain and Land Titles**. OECD Local Development Forum, Antuérpia, Bélgica, 2019. Disponível em: https://www.oecd.org/corruption/integrity-forum/academic-papers/Georg%20Eder-%20Blockchain%20-%20Ghana_verified.pdf. Acesso em: 19 jan. 2022

ENCONTRO IBERO-AMERICANO DE DIREITO REGISTRAL. **Declaração de la Antigua**, 2003, Guatemala: Agência Espanhola de Cooperação Internacional e Colégio de Registradores da Propriedade e Mercantis da Espanha. *In: Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, SP, ano 28, n.58, p. 371-378, jan./jun. 2005.

ENCONTRO IBERO-AMERICANO DE DIREITO REGISTRAL. **Conclusões do II Encontro Ibero-americano de Direito Registral – Anexo à Declaração de la Antigua**, 2004, Cartagena das Índias, Colômbia: Agência Espanhola de Cooperação Internacional e Colégio de Registradores da Propriedade e Mercantis da Espanha. *In: Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, SP, ano 27, n.56, p. 208-212, jan./jun. 2004.

ENGELMANN, Wilson. **Direito natural, ética e hermenêutica**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2007, 284 p.

ENTERRÍA, Eduardo Garcia de; MENÉNDEZ, Aurélio. **El derecho, la ley y el Juez: dos estúdios**. Madrid, Espanha: Editorial Civitas, 1997.

EHRENBERG, Victor. **Seguridad Jurídica y seguridad del tráfico**. Tradução de Antonio Pau. Madri: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, 2003.

ERPEN, Décio Antônio; LAMANA PAIVA, João Pedro. A autonomia registral e o princípio da concentração. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 23, n. 49, p. 46-52, jul./dez. 2000.

ESCRIBANO, Celia Martinez. **La protección de los derechos reales en Estados Unidos: el seguro de títulos**. Disponível em: https://www.academia.edu/240360/LA_PROTECCI%C3%93N_DE_LOS_DERECHOS_REALES_EN_ESTADOS_UNIDOS_EL_SEGURO_DE_T%C3%8DTULOS. Acesso em 16 maio 2021.

ESPAÑA. **Constitución Española**. Junta de Castilla y León, 31 out. 1978. Disponível em: <https://www.tribunalconstitucional.es/es/tribunal/normativa/Normativa/CEportugu%C3%A9s.pdf>. Acesso em 15 jul. 2020.

ESPAÑA. **Ley y Reglamento Hipotecario**. Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se prueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria e Decreto de 14 de febrero de 1947 por ele que se aprueba el Reglamento Hipotecario. Madrid: Lefebvre-El Derecho, 2018, 5.ed., Colección Códigos Básicos.

ESPAÑA. **Código Civil**. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el se publica el Código Civil, Boletín Oficial del Estado - BOE-A-1889-4763. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1889/BOE-A-1889-4763-consolidado.pdf>. Acesso em 21 ago. 2021.

FARIA, Bianca Castellar de. A propriedade como direito fundamental na Constituição Federal de 1988 e sua importância para a integridade do ordenamento jurídico. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 41, n.85, p. 87-101, jul./dez. 2018.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 13. ed. rev., ampl., e atual. Salvador: Ed. JusPodvim, 2017.

FEBBRAJO, Alberto. **Sociologia do Constitucionalismo: Constituição e Teoria dos Sistemas**. Tradução de Sandra Regina Martini. Curitiba: Juruá, 2016.

FERRAZ, Patrícia André de Camargo. O Registro de Imóveis e a prevenção de fraudes imobiliárias no Brasil. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 38, n.78, p. 225-237, jan./jun. 2015.

FERRAZ JUNIOR, Tércio Sampaio; CARRAZZA, Roque Antônio; NERY JUNIOR, Nelson. **Efeito ex nunc e as decisões do STJ**. 2.ed., Barueri, SP: Manole, 2009.

FERRAZ JUNIOR, Tércio Sampaio. **Introdução ao Estudo do Direito: Técnica, Decisão, Dominação**. 4.ed. rev. e ampl., São Paulo: Editora Atlas S.A., 2003.

FERREIRA FILHO, Manoel Gonçalves. **Direitos Humanos Fundamentais**. 15.ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

FINURAS, Paulo. **O dilema da Confiança: Teorias, estudos e interpretações**. Lisboa, Portugal: Edições Sílabo, 2013, 317 p.

FORMIGONI FILHO, José Reynaldo; BRAGA, Alexandre Mello; LEAL, Rodrigo Lima Verde. **Tecnologia Blockchain: uma visão geral**. *SI*, 2016, 30 p. Disponível em: <https://www.cpqd.com.br/wp-content/uploads/2017/03/cpqd-whitepaper-blockchain-impresso.pdf>. Acesso em 15 jun. 2019.

FUKUYAMA, Francis. **Trust: the social virtues and the creation of prosperity**. New York, USA: Simon & Schuster Inc., 1996, 441 p.

GÁLLIGO, Javier Gómez. Registration Systems in the Real State and Mortgage Market. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 41, n. 84, p. 535-567, jan./jun. 2018.

GARCIA, José Manuel Garcia. **Derecho inmobiliario registral o hipotecario**. Madri: Civitas, 1988, t.1, 928 p.

GIDDENS, Anthony. **As consequências da Modernidade**. Tradução de Raul Fiker. São Paulo: Editora UNESP, 1991, 156 p.

GILISSEN, John. **Introdução histórica ao Direito**. Tradução de A. M. Botelho Hespanha e L. M. Macaísta Malheiros. 8.ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2016.

GIORGI, Raffaele de. The sociological investigation of law in systems theory. *In*: CAMPILONGO, Celso Fernandes; AMATO, Lucas Fucci; BARROS, Marco Antônio Loschiavo Leme de (ed.). **Luhmann and Socio-Legal Research: an empirical agenda for Social Systems Theory**. New York, NY: Routledge Taylor & Francis Group, 2021.

GIORGI, Raffaele de. **Direito, Democracia e Risco: Vínculos com o Futuro**. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris, 1998.

_____. O Risco na Sociedade Contemporânea. **Revista de Direito Sanitário**, São Paulo, vol. 9, n. 1, p. 37-49, Mar./Jun. 2008.

_____. Luhmann e a Teoria Jurídica dos anos 1970. *In*: CAMPILONGO, Celso Fernandes. **O direito na sociedade complexa**. 2.ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

_____. **Direito, tempo e memória**. São Paulo: Quartier Latin, 2006.

_____. Periferias da modernidade. **Revista de Direito Mackenzie**, São Paulo, SP, 2017, v. 11. n.2, p. 39-47. Disponível em: <http://editorarevistas.mackenzie.br/index.php/rmd/article/view/11046/6819>. Acesso em: 15 Jan. 2022.

GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. A função econômica da publicidade registral. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 26, n. 55, p. 133-159, Jul./Dez. 2003.

_____. Tráfico jurídico y delimitación de derechos. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 39, n. 80, p. 193-206, jan./jun. 2016.

_____. Registro de la propiedad y desarrollo de los mercados de credito hipotecario. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 39, n. 81, p. 525-565, jul./dez. 2016.

_____. A “Boa-fé” do artigo 34 da Lei Hipotecária: uma revisão crítica da posição dominante na doutrina e na jurisprudência. Tradução de Leonardo Brandelli. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 41, n. 85, p. 423-460, jul./dez. 2018.

_____; FERNÁNDEZ, Luis A. Gallego. Contratos automatizados, cadenas de bloques y Registro de la Propriedad. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 43, n. 89, p. 315-430, jul./dez. 2020.

_____. O futuro do Registro de Imóveis em tempos de globalização e novas tecnologias. *In*: **Boletim IRIB em Revista**: Publicação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil- IRIB, São Paulo, dez. 2020, n. 362, p. 226-248.

GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez; DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio. **Registro Público de Imóveis Eletrônico**: riscos e desafios. São Paulo: Quinta Editorial, 2012, 167 p.

GREENSPAN, Gideon. **The Blockchain Immutability Myth**. *In*: Coin Desk, Newsletters, 9 maio 2017. Disponível em: <https://www.coindesk.com/markets/2017/05/09/the-blockchain-immutability-myth/>. Acesso em: 21 jan. 2022.

GRUBER, Rafael Ricardo. Segurança Jurídica e Confiança na Publicidade Registral Imobiliária: recentes avanços e problemas remanescentes. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 41, n. 84, p. 353-382, jan./jun. 2018.

GUERRA FILHO, Willis Santiago. **Autopoiese do Direito na Sociedade Pós-Moderna**: introdução a uma teoria social sistêmica. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1997.

GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira. **Temas de Registos e de Notariado**. Coimbra: Almedina, 2010, 660 p.

_____. Algumas Reflexões sobre o Registro Imobiliário Português. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 40, n. 83, p. 286-322, jul./dez. 2017.

GUICHOT, Emilio. **Publicidad Registral y Derecho a la Privacidad**: uma necesaria conciliación. Madrid: Fundación Registral, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2006, 247 p.

HANSTAND, Tim. **Designing Land Registration Systems for Developing Countries**. American University International Law Review vol.13, no. 3 (1998): 647-703. Disponível em: <https://digitalcommons.wcl.american.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1358&context=auilr>. Acesso em: 27 dez 2021.

HAYES, Adam; BROCK, Thomas. **Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act**. In: Investopedia, New York, EUA, 21 Apr 2021, Disponível em: <https://www.investopedia.com/terms/d/dodd-frank-financial-regulatory-reform-bill.asp>. Acesso em: 06 jun 2021.

HARDIN, Russel In: COOK, Karen S. (ed.) **Trust in Society**. Volume II in the Russell Sage Foundation series on Trust. New York, USA: Russel Sage Foundation, 2001, 432 p.

HERBST, Kharen Kelm; DUARTE, Francisco Carlos. A nova regulação do sistema financeiro face à crise econômica mundial de 2008. **Revista de Direito Econômico e Socioambiental**, Curitiba, v.4, n.2, p. 16-38, jul./dez. 2013. Disponível em: <https://periodicos.pucpr.br/index.php/direitoeconomico/article/view/6005> Acesso em: 05 jul. 2021.

HOBBS, Thomas. **Leviatã ou Matéria, Forma e Poder de um Estado Eclesiástico e Civil**. Tradução de João Paulo Monteiro e Maria Beatriz da Silva. São Paulo: Martins Fontes, 2003.

ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação. **DOC-ICP-15, Versão 3.0**. Brasília, 25 ago. 2015. Disponível em: <https://www.gov.br/iti/pt-br/centrais-de-conteudo/doc-icp-15-v-3-0-visao-geral-sobre-assin-dig-na-icp-brasil-pdf>. Acesso em: 24 nov. 2021.

IRIB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. **Corregedoria Nacional de Justiça lança SAEC**: momento histórico para o Registro de Imóveis. São Paulo, 21 set. 2021. Disponível em: <https://www.ibr.org.br/noticias/detalhes/corregedoria-nacional-de-justica-lanca-saec-undefined-momento-historico-para-o-registro-de-imoveis>. Acesso em: 24 nov. 2021.

IVONE, Vitulia. Le Funzioni dela pubblicità immobiliare nel Sistema Italiano: la trascrizione. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 39, n. 80, p. 235-256, jan./jun. 2016.

JACOMINO, Sérgio. O SINTER e os irmãos siameses da gestão territorial. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 39, n. 81, p. 289-313, jul./dez. 2016.

_____. SINTER – Riscos e Benefícios. *In*: **Boletim IRIB em Revista**: Publicação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, São Paulo, maio 2019, n. 359, p. 130-141.

_____. SREI – Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis. *In*: OBSERVATÓRIO DO REGISTRO: informação e sentido. São Paulo, 27 junho 2013. Disponível em: <https://cartorios.org/2013/06/27/srei-servico-de-registro-eletronico-de-imoveis/> Acesso em 01 nov. 2021.

_____. SREI – ONR – SINTER em discussão. *In*: OBSERVATÓRIO DO REGISTRO: informação e sentido. São Paulo, 13 maio 2020. Disponível em: <https://cartorios.org/2020/05/13/srei-onr-sinter-em-discussao/#more-9266>. Acesso em 08 dez. 2021.

_____. Certidões Eletrônicas. *In*: OBSERVATÓRIO DO REGISTRO: informação e sentido. São Paulo, 19 set. 2020. Disponível em: <https://cartorios.org/2020/09/19/certidoes-eletronicas/>. Acesso em 28 jan. 2022.

JARDIM, Mónica. O Sistema Registral Francês. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 34, n.71, p.323-378, jul./dez. 2011.

_____. A delimitação de jurisdição, territorial e na matéria – reflexos nos efeitos registraes. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 35, n. 72, p. 289-309, jan./jun. 2012.

_____. O Sistema Registral Espanhol e os efeitos gerados pelo registro: a perspectiva de uma portuguesa. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 36, n. 75, p. 221-274, jul./dez. 2013.

_____. A eficácia do registro no âmbito de factos frequentes em tempo de recessão económica e em fase de crescimento económico. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 37, n. 76, p. 231-279, jan./jun. 2014.

_____. O Registo Electrónico: vantagens e desvantagens. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 38, n. 78, p. 259-266, jan./jun. 2015.

_____. O Sistema Registral Germânico. *In*: **Registros Públicos**. DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (orgs.). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, p. 423-451. (Coleção Doutrinas essenciais: direito registral; v. 1).

_____. Os efeitos jurídico-substantivos gerados pelo Sistema Registral Alemão. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 41, n. 84, p. 615-642, jan./jun. 2018.

_____. O Sistema de Registro Predial Português: perspectivas geral e sintética. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 42, n. 86, p. 281-319, jan./jun. 2019.

_____. **Da Revisão das Carreiras de Conservador e de Oficial dos Registos:** Tomada de Posição. [Parecer, 2013] Disponível em: https://ascr.pt/system/jobs/documents/000/000/007/original/REVIS%C3%83O_CARRERA.PARECER_Prof_Monica_Jardim_-_FDUCoimbra.pdf?1487245614. Acesso em: 29 ago. 2021.

_____. **Efeitos substantivos do registo predial – terceiros para efeito de registo.** Coimbra: Almedina, 2013.

JOHNSON JR., Alex M. **Understanding Modern Real Estate Transactions.** 3. ed. Durham, North Carolina, USA: Carolina Academic Press, LLC, 2012, 338 p.

KELSEN, Hans. **Teoria Pura do Direito.** Tradução de João Baptista Machado. São Paulo: Martins Fontes, 2009.

KERN, Marinho Dembinski. A Lei 13.097/2015 adotou o princípio da fé pública registral? **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 38, n.78, p. 15-58, jan./jun. 2015.

KNIGHT, Jack. *In:* COOK, Karen S. (ed.) **Trust in Society.** Volume II in the Russell Sage Foundation series on Trust. New York, USA: Russel Sage Foundation, 2001, 432 p.

KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral.** São Paulo: YK Editora, 2020, vol. 5, Tomo I, 1467 p.

_____; BORGARELLI, Bruno de Ávila. Blockchain e a atividade notarial e registral. 29 ago. 2017. **Migalhas.** Informativo on-line. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/264501/blockchain-e-a-atividade-notarial-e-registral>. Acesso em 10 dez. 2021.

KURTZ, Sheldon F. **Moynihan's Introduction to the Law of Real Property.** 5. ed., Iowa, USA: Thomson Reuters, 2011.

LAGO, Ivan Jacopetti do. A Lei 13.097 de 2015 e sua contribuição para a governança fundiária. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 39, n. 81, p. 155-183, jul./dez. 2016.

_____. Ontologia Registral: sujeitos de direito e suas representações no Registros Públicos. **Boletim IRIB em Revista:** Publicação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, São Paulo, jul. 2020, n. 361, p. 93-103.

_____. Alguns aspectos registraes das vendas imobiliárias transnacionais no âmbito do Mercosul. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 40, n. 82, p. 419-446, jan./jun. 2017.

Lamas, João Pedro. Idosa de 82 anos usa NFT para comprar 20% de apartamento no RS; entenda como funciona o sistema. *In:* G1 [Rio Grande do Sul], 23 out. 2021. Disponível em: <https://g1.globo.com/rs/rio-grande-do->

sul/noticia/2021/10/23/professora-de-82-anos-de-porto-alegre-compra-primeiro-apartamento-digitalizado-do-brasil.ghml. Acesso em: 03 nov. 2021.

LEMIEUX, Victoria; FLORES, Daniel; LACOMBE, Claudia. Registro de transações imobiliárias em Blockchain no Brasil (RCPLAC-01) – Estudo de caso 1.

Universidade British Columbia, Vancouver, CA, 2018. Disponível em: [arquivohttps://www.researchgate.net/publication/322665300_Registro_de_transacoes_imobiliarias_em_Blockchain_no_Brasil_RCPLAC-01_-_Estudo_de_Caso_1](https://www.researchgate.net/publication/322665300_Registro_de_transacoes_imobiliarias_em_Blockchain_no_Brasil_RCPLAC-01_-_Estudo_de_Caso_1). Acesso em 18 jan. 2022.

LESSIG, Lawrence. **CODE**: version 2.0. New York, USA: Basic Books, 2006, 410 p.

_____. **Code is Law**: On Liberty in Cyberspace. Disponível em: <https://www.harvardmagazine.com/2000/01/code-is-law-html>. Acesso em: 28 dez. 2021.

LIMA, Fernando Rister de Souza. **Sociologia do Direito**: o direito e o processo à luz da teoria dos sistemas de Niklas Luhmann. 2.ed. Curitiba: Juruá, 2012, 129 p.

_____. Constituição Federal: acoplamento estrutural entre os sistemas político e Jurídico. **Direito Público**. Porto Alegre: Síntese, ano 7, n. 32, 2010. Disponível em: <https://www.portaldeperiodicos.idp.edu.br/direitopublico/article/view/1737/975>. Acesso em: 25 Jan. 2022.

_____; FEBBRAJO, Alberto; VILLAS BÔAS FILHO, Orlando. **Justiça**: dos sistemas às redes. Paradigmas da modernidade. São Paulo: Almedina, 2020, 100 p.

_____; FEBBRAJO, Alberto. Autopoiese. *In*: CAMPILONGO, Celso Fernandes; GONZAGS, Alvaro de Azevedo; FREIRE, André Luiz (coord.) **Enciclopédia Jurídica da PUCSP**: Teoria Geral e Filosofia do Direito. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/152/edicao-1/autopoiese>. Acesso em: 01 fev. 2022.

LOCKE, John. **Segundo tratado sobre o governo civil e outros escritos**: ensaio sobre a origem, os limites e os fins verdadeiros do governo civil. Tradução de Magda Lopes e Marisa Lobo da Costa. 3ª.ed. Petrópolis: Editora Vozes, 2001.

LORENZETTI, Ricardo Luis. **Fundamentos do Direito Privado**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1998.

LOPES, Joaquim de Seabra. **Direito dos Registos e do Notariado**. 10. ed. Coimbra: Almedina, 2019, 675 p.

LOSANO, Mário G. **Sistema e Estrutura no Direito**. Vol. 2, o Século XX. Tradução de Luca Lamberti. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2010.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos**: teoria e prática. 10.ed. rev. atual e ampl. Salvador: Editora Juspodvim, 2019, 1.455 p.

LUHMANN, Niklas. **Introdução à Teoria dos Sistemas**. Tradução de Ana Cristina Arantes Nasser. Petrópolis: Vozes, 2009.

_____. **O Direito da Sociedade**. Tradução de Saulo Krieger. Tradução das citações em latim Alexandre Agnolon. São Paulo: Martins Fontes, 2016, 810 p.

_____. **Trust and Power**. Tradução de Howard Davis, John Raffan e Kathryn Rooney. Chichester, UK: John Willey & sons, 1979, 208 p.

_____. **Confianza**. Tradução de Amanda Flores e Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, 179 p.

_____. **Organización y decisión. Autopoieses, acción y entendimiento comunicativo**. Tradução de Darío Rodríguez Mansilla. Espanha: Antrophos Editorial, 2005, 138 p.

_____. The concept of risk. In: **Risk: A sociological theory**. New Jersey: Aldine Transaction, 2008. p. 1-32.

_____. **La sociedad de la sociedad**. Tradução de Javier Torres Nafarrate. México: Ed. Herder/Universidad Iberoamericana, 2006, 955 p.

_____. **Familiarity, Confidence, Trust: Problems and Alternatives**. In GAMBETTA, Diego (ed.) *Trust: Making and Breaking Cooperative Relations*, electronic edition, Department of Sociology, University of Oxford, chapter 6, p. 94-107, 2000. Disponível em: <https://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.23.8075&rep=rep1&type=pdf>. Acesso em: 01 mar. 2021.

_____. **Sistemas Sociais: lineamientos para uma teoria general**. Tradução de Silvia Pappe e Brunhilde Erker, Barcelona: Anthropos; Mexico: Universidad Iberoamericana; Santa Fé de Bogotá: CEJA, Pontificia Universidad Javeriana, 1998.

MacCORMICK, Neil. **Retoric and The Rule of Law: A Theory of Legal Reasoning**. Oxford: Oxford Univesity Press, 2005, 287 p.

MARINONI, Luiz Guilherme. Eficácia temporal da revogação da jurisprudência consolidada dos tribunais superiores. **Revista de Informação Legislativa do Senado Federal**. Brasília, ano 48, n. 190, t.2, p. 15-34, abr./jun. 2011. Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/242857>. Acesso em 18 set. 2020.

MARTINS, Pedro. **Introdução à Blockchain: bitcoin, criptomoedas, smart contracts, conceitos, tecnologia, implicações**. Lisboa: FCA Editora de Informática, 2018, 160 p.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Teoria Geral do Registro de Imóveis: Estrutura e Função**. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 2016, 263 p.

_____. O Registro de Imóveis e o princípio da fé-pública registral. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 30, n. 63, p. 53-81, jul./dez. 2007.

_____. Registro Torrens. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 35, n. 73, p. 177-186, jul./dez. 2012.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de Direito Administrativo**. 33.ed.rev. e atual até a Emenda Constitucional 92, de 12.7.2016. São Paulo: Malheiros, 2016.

MELO FILHO, Álvaro. Princípios do Direito Registral Imobiliário. *In: Registros Públicos*. DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (orgs.). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012, p. 65-100. (Coleção Doutrinas essenciais: direito registral; v. 2).

MENÉDEZ-TOLOSA, María Raquel Laguillo. O Registro Imobiliário: autonomia financeira e autogestão. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 29, n. 61, p. 112-138, Jul./Dez. 2006.

MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro de. O Registro de Imóveis e o direito à proteção dos dados pessoais. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 41, n.85, p. 104-125, jul./dez. 2018.

_____. A computação cognitiva e o Registro de Imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 01, n. 83, p. 79-100, jul./dez. 2017.

MISZTAL, Barbara A. The Notion of Trust in Social Theory. **Policy, Organization and Society Journal**. Taylor & Francis Online, 10 maio 2017, Disponível em: <https://doi.org/10.1080/10349952.1992.11876774>. Acesso em 21 abr. 2021.

MITRA, Rajarshi. **Blockchain Real Estate**: How Will Blockchain Change Real Estate? Disponível em: <https://blockgeeks.com/guides/blockchain-real-estate/>. Acesso em 23 jan. 2022.

MOISÉS, José Álvaro. A desconfiança nas instituições democráticas. **Revista Opinião Pública**, Campinas, SP, vol. IX, n. 1, mar. 2005, p. 33-63. Disponível em: <https://www.scielo.br/pdf/op/v11n1/23694.pdf>. Acesso em: 20 mar. 2021.

MONTES, Angel Cristóbal. **Direito imobiliário registral**. Tradução de Francisco Tost. Porto Alegre: IRIB e Sérgio Antônio Fabris Ed., 2005, 310 p.

MORAES, Alexandre de. **Direito Constitucional**. 32. ed. rev. e atual. São Paulo: Atlas, 2016, 970 p.

MOUGAYAR, William. **Blockchain para negócios**: promessa, prática e aplicação da nova tecnologia da internet. Tradução de Vivian Sbravatti. Rio de Janeiro: Alta Books, 2017, 190 p.

NALINI, José Renato. Os Princípios do Direito Registral Brasileiro e seus Efeitos. *In: GERRA, Alexandre; BENACCHIO, Marcelo (coord.). Direito Imobiliário Brasileiro*. São Paulo: Quartier Latin, 2011, p. 1081-1091.

NEVES, Marcelo. Soberania do Estado e Soberania do Povo no Estado Democrático de Direito. *In: TORRES, Heleno Taveira (coord.). Direito e Poder: nas instituições e*

nos valores do público e do privado contemporâneos. Barueri, SP: Manole, 2005, p. 413-425.

_____. Luhmann, Habermas e o Estado de Direito. **Lua Nova Revista de Cultura e Política**, São Paulo, SP, n. 37, 1996. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ln/a/SfDx9FMsXN7knL8VK8nKvVF/?lang=pt>. Acesso em: 25 Jan. 2022.

NAKAMOTO, Satoshi (2009). **Bitcoin: A Peer-to-Peer Electronic Cash System**. Disponível em: <https://bitcoin.org/bitcoin.pdf>. Acesso em 13/12/2021.

NOVAZ, Gian de Souza. A matrícula no Registro de Imóveis: de onde viemos e para onde vamos? **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 42, n. 86, p. 193-213, jan./jun. 2019.

NORTH, Douglass C. **Institutions, institutional change and economic performance: the political economy of institutions and decisions**. Cambridge, UK: Cambridge University Press, 1990, 152 p.

_____. Institutions. **The Journal of Economic Perspectives**, USA: American Economic Association, vol. 5, n. 1, (Winter, 1991), p. 97-112. Disponível em: <http://links.jstor.org/sici?sici=0895-3309%28199124%295%3A1%3C97%3A1%3E2.0.CO%3B2-W>. Acesso em: 05 abr. 2021.

OLIVEIRA, Marcelo Salaroli de. **Publicidade registral imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 2010, 130 p.

OLIVEIRA, Rosângela. Registro de Direitos X Registro de Documentos: a teoria imobiliária mundial. **Revista Cartórios com Você**, São Paulo, Ano 3, n. 14, p.66-78, ago./out. 2018.

OST, François. **A natureza à margem da lei: a ecologia à prova do direito**. Tradução de Joana Chaves. Lisboa: Instituto Piaget, 1995.

_____. **O tempo do Direito**. Tradução Élcio Fernandes. Revisão técnica Carlos Aurélio Mota de Souza. Bauru, SP: Edusc, 2005.

OTERO, Paulo. **Legalidade e administração pública: o sentido da vinculação administrativa à juridicidade**. 2. Reimp. Coimbra: Almedina, 2003.

PAIVA, João Pedro Lamana; ERPEN, Décio Antônio. Panorama histórico do Registro de Imóveis no Brasil. *In: Registros Públicos*. DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (orgs.). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012, p. 145-151. (Coleção Doutrinas essenciais: direito registral; v. 2).

PARDO, José Esteve. **O desconcerto do Leviatã: política e direito perante as incertezas da ciência**. LEITE, José Rubens Morato (coord). Tradução de Flávia França Dinnebier, Georgia Sena Martins. São Paulo: Inst. O Direito por um Planeta Verde, 2015.

PASSARELLI, Luciano Lopes. Da autonomia do Direito Registral Imobiliário. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 36, n. 75, p. 15-74, jul./dez. 2013.

PÉREZ LUÑO, Antonio-Enrique. **La seguridad jurídica**. Barcelona: Ariel, 1994.

_____. **La seguridad Jurídica: una garantía del Derecho y la Justicia**. Boletín de La Facultad de Derecho, Sevilla, Espanha, 2000, n. 15. Disponível em: <http://e-spacio.uned.es/fez/eserv/bibliuned:bfd-2000-15-48A09575/pdf> Acesso em: 29 Jan. 2022..

PELLERINO, Giovanni. Evolução do conceito de propriedade: da “função social” à “função estrutural”. **Veredas do Direito**, Belo Horizonte, MG, v. 2, n. 3, p. 33-46, jan./jun. 2005. Disponível em: <http://www.domholder.edu.br/revista/index.php/veredas/article/view/115/96> Acesso em 15 ago. 2019.

PEYREFITTE, Alain. **A Sociedade de Confiança: ensaio sobre a origem e a natureza do desenvolvimento**. Rio de Janeiro: Topbooks, 1999, 634 p.

PINHEIRO, Patrícia Peck. **Direito Digital**. 6.ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Saraiva, 2016, 781 p.

PIERÓ, Nicolás Nogueroles. La evolución de los Sistemas Registrales en Europa. *In: Registros Públicos*. DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (orgs.). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, p. 511-544. (Coleção Doutrinas essenciais: direito registral; v. 1).

_____; GARCIA, Eduardo J. Martinez. *Blochchain e os Sistemas de Registro de Imóveis*. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 42, n. 86, p. 321-349, jan./jun. 2019.

PIRUS, Benjamin. Fórum Econômico Mundial diz que blockchain tem potencial, mas ‘limitações notáveis’. *In: Cointelegraph Brasil [Minas Gerais]*, 23 jun. 2020. Disponível em: <https://cointelegraph.com.br/news/wef-says-complete-blockchain-overhaul-unlikely>. Acesso em 23 dez. 2021.

PLATÃO. **A República**. Tradução de Carlos Alberto Nunes. 3.ed. Belém: EDUFPA, 2000.

PORTUGAL. **Decreto-Lei nº 47344, de 25 de novembro de 1966**. Aprova o Código Civil e regula sua aplicação. Lisboa, Portugal, 1966. Disponível em: https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202108311459/exportPdf/normal/1/cacheLevelPage?_LegislacaoConsolidada_WAR_drefrontofficeportlet_rp=indice. Acesso em 31 ago. 2021.

PORTUGAL. **Decreto-Lei nº 224, de 06 de julho de 1984**. Aprova o Código de Registro Predial. Lisboa, Portugal, 1984. Disponível em: https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108311533/73466036/exportPdf/normal/1/cacheLevelPage?_Legi

slacaoConsolidada_WAR_drefrontofficeportlet_rp=diploma. Acesso em 31 ago. 2021.

POWELL, Richard R. **Powell on Real Property**. New York, NY, USA: Matthew Bender & Co. and LexisNexis, 2018.

POZZI, Sandro. Bolha imobiliária: dez anos do gatilho da crise que parou o mundo. **El País**, Nova York, 7 ago. 2017. Disponível em: https://brasil.elpais.com/brasil/2017/08/05/economia/1501927439_342599.html. Acesso em; 25 jul. 2019.

PUTNAM, Robert D. The Prosperous Community: Social Capital and Public Life. **The American Prospect**, Washington, DC, EUA, vol. 4, n. 13, p. 35–42, mar.1993. Disponível em: <http://faculty.washington.edu/matsueda/courses/590/Readings/Putham%201993%20Am%20Prospect.pdf>. Acesso em: 23.03.2021.

RAZ, Joseph. **The Authority of Law: essays on Law and Morality**. EUA: Oxford University Press, 1979. Published to Oxford Scholarship Online: March 2012. Disponível em: http://fs2.american.edu/dfagel/www/Philosophers/Raz/Rule%20of%20Law%20and%20its%20Virtue%20From%20The%20Authority%20of%20Law_%20%20Joseph%20Raz.pdf Acesso em: 20 jun.2020.

REALE, Miguel. **Lições preliminares de Direitos**. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. 391 p.

REGAN, MATT. The Blockchain Cures Cancer (and replaces notaries, etc.) **International Review – IPRA CINDER** (Issue 1),. IPRA-CINDER – International Property Registries Association/IRIB – Instituto do Registro Imobiliário do Brasil/ABDRI – Academia Brasileira de Direito Registral/Quinta editorial, Jan.-Jun. 2017, p. 62-66.

RIBEIRO, Manuel da Nazaré. Registro Predial. **Revista da Ordem dos Advogados Portugueses**. Lisboa, Portugal, ano 12, n. 1 e 2, p. 279-315, 1952. Disponível em: <https://portal.oa.pt/upl/%7Be3772e45-8509-40e1-8bb1-fceeaf125e1d%7D.pdf>. Acesso em 30 ago. 2021.

RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. A matrícula: paradigmas para o sistema de registro eletrônico de imóveis. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 42, n. 86, p. 215-262, jan./jun. 2019.

_____. A Ontologia do Registro de Imóveis Brasileiro e a Fé Pública Registral: contributos para a redução das assimetrias informativas entre os agentes econômicos. In: BRANDELLI, Leonardo (coord.) **Transmissão da Propriedade Imóvel: uma análise comparada Brasil – Estados Unidos**. Salvador: JusPodvim, 2021, 496 p.

RIBEIRO, Luís Paulo Aliende. **Regulação da Função Pública: Notarial e de Registro**. São Paulo: Saraiva, 2009, 188 p.

ROCHA, Leonel Severo; MENNA BARRETO, Ricardo de Macedo. Confiança, Virtude e Perdão como Fontes do Direito. **Revista Estudos legislativos**, Assembleia Legislativa do Estado do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, n. 4, p. 1-15, nov. 2010. Disponível em: http://submissoes.al.rs.gov.br/index.php/estudos_legislativos/article/view/39/37. Acesso em 02 mar. 2021.

_____; MENNA BARRETO, Ricardo. **Confiança e Ciberespaço: uma observação sistêmica do Direito dos Contratos Eletrônicos**. Disponível em: http://www.publicadireito.com.br/conpedi/manaus/arquivos/anais/salvador/leonel_severo_rocha.pdf. Acesso em: 16 jun. 2019.

_____; SCHWARTZ, Germano; CLAM, Jean. **Introdução à Teoria do Sistema Autopoiético do Direito**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2005, 163 p.

_____; KING, Michael; SCHWARTZ, Germano. **A verdade sobre a Autopoiése no Direito**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2009, 148 p.

_____; FLORES, Luís Gustavo Gomes. **Resiliência do Direito**. 1.ed. Curitiba: Editora Prismas, 2016, 274 p.

_____. Racionalidade e Diferenciação na Sociologia de Niklas Luhmann. *In*: BRAGATO, Fernanda Frizzo; STRECK, Lenio Luiz; ROCHA, Leonel Severo; (Org.). **Constituição, Sistemas Sociais e Hermenêutica**: Anuário do Programa de Pós-graduação em Direito da UNISINOS: mestrado e doutorado: n. 16. São Leopoldo: Editora Karywa, UNISINOS, 2020, p. 277-285.

_____. Epistemologia do direito: revisitando as três matrizes jurídicas. *In*: STRECK, Lenio Luiz; ROCHA, Leonel Severo; ENGELMANN, Wilson (Org.). **Constituição, sistemas sociais e hermenêutica**: anuário do programa de Pós-graduação em Direito da UNISINOS: mestrado e doutorado: n. 12. Porto Alegre: Livraria do Advogado; São Leopoldo: UNISINOS, 2016, p. 105-119.

_____. Da epistemologia jurídica normativista ao construtivismo sistêmico II. *In*: STRECK, Lenio Luiz; ROCHA, Leonel Severo; ENGELMANN, Wilson (Org.). **Constituição, sistemas sociais e hermenêutica**: anuário do programa de Pós-graduação em Direito da UNISINOS: mestrado e doutorado: n. 11. Porto Alegre: Livraria do Advogado; São Leopoldo: UNISINOS, 2014, p. 169-197.

_____. Uma nova forma para a observação do direito globalizado: policontextualidade jurídica e estado ambiental. *In*: STRECK, Lenio Luiz; MORAIS, José Luís Bolzan de (Org.). **Constituição, sistemas sociais e hermenêutica**: Anuário do programa de Pós-graduação em Direito da UNISINOS: mestrado e doutorado: n. 5. Porto Alegre: Livraria do Advogado; São Leopoldo: UNISINOS, 2008, p. 135-165.

_____. Direito, Cultura e Democracia I. *In*: ROCHA, Leonel Severo; STRECK, Lenio Luiz; (Org.). Anuário do programa de Pós-graduação em Direito

Mestrado e Doutorado. São Leopoldo: Centro de Ciências Jurídicas; São Leopoldo: UNISINOS, 2000.

ROCHA, Leonel Severo (org.). **Paradoxos da auto-observação**: percursos da teoria jurídica contemporânea. 2. ed. ver. e atual. Ijuí: Unijuí, 2013, 400 p.

_____. **Epistemologia jurídica e democracia**. 2.ed. São Leopoldo: Unisinos, 2003.

RODRIGUES, Daniel Lago. Os *smart contracts* e seu caráter *trustless*. In: GALHARDO, Flaviano; PARO, João Pedro; NALINI, José Renato; BRANDELLI, Leonardo (orgs.). **Direito Registral e as novas tecnologias**. Rio de Janeiro: Forense, 2021, 476 p.

RODRÍGUES M., Darío; OPAZO B., Maria Pilar. **Comunicaciones de la Organización**. México: Alfaomega, 2009, 661 p.

ROPPO, Enzo. **O Contrato**. COIMBRA, Ana e GOMES, M. Januário C. (trad.) Coimbra: Livraria Almedina, 1998, 371 p.

ROPPO, Vincenzo. **Diritto Privato**. 6.ed. Turim: G.Giappichelli Editore.

ROUSSEAU, Jean-Jacques. **Do Contrato Social**. Tradução de Rolando Roque da Silva. Edição eletrônica: Ed. Ridendo Castigat Mores (www.jahr.org), 2002, 72 p. E-book disponível em: <https://www.ebooksbrasil.org/adobeebook/contratosocial.pdf>. Acesso em 22 fev. 2021.

SALLES, Venício. **Direito Registral Imobiliário**. 2.ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2007.

SÁNCHEZ, Paloma Saborido. **Reflexiones sobre el terceiro hipotecario**. Madri: Fundación Registral, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2008, 285 p.

SANDEL, Michael J. **Justiça**: O que é fazer a coisa certa. Tradução de Heloísa Matias e Maria Alice Máximo. 20. ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2016.

SANTOS, Boaventura de. **Pelas mãos de Alice**: o social e o político pós-modernidade. 7.ed. Porto, Portugal: Edições Afrontamento, 1999.

SANTOS, Fábio Ribeiro dos. Do protocolo em balcão ao protocolo TCP/IP: o gerenciamento da prioridade registral no âmbito do registro eletrônico. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 42, n. 86, p. 179-192, jan./jun. 2019.

SARLET, Ingo Wolfgang. **A eficácia dos Direitos Fundamentais**. Porto Alegre: Ed. Livraria do Advogado Editora, 1998.

_____. A Eficácia do Direito Fundamental à Segurança Jurídica: dignidade da pessoa humana, direitos fundamentais e proibição de retrocesso social no direito constitucional brasileiro. **Revista Páginas de Direito**, Porto Alegre, ano 6,

n. 371, p. 1-35, jan. 2006. Disponível em: https://www.paginasdedireito.com.br/images/stories/PDF_artigos/aeficacia_ingo_wlfgang_sarlett.pdf. Acesso em: 17 ago. 2020.

SARLET, Ingo Wolfgang. MARINONI, Luiz Guilherme. MITIDIERO, Daniel. **Curso de Direito Constitucional**. 6 ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário**. Vol. I e II, Curitiba: Juruá, 2018.

SERKIN, Christopher. **The Law of Property**. 2.ed. Saint Paul, Minnesota, USA: Thomson Reuters/Foundation Press, 2016.

SCHNEIER, Bruce. **There's No Good Reason to Trust Blockchain Technology**. 02 jun. 2019. Disponível em: <https://www.wired.com/story/theres-no-good-reason-to-trust-blockchain-technology/>. Acesso em: 07 jan. 2022.

SCHWARTZ, Germano (org.). **Juridicização das esferas sociais e fragmentação do direito na sociedade contemporânea**. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2012.

SCHWARTZ, Germano; SOARES, Rafael Machado. A função Social do Direito e a questão da propriedade. *In*: TIMM, Luciano Benetti; MACHADO, Rafael Bicca (coord.). **Função Social do Direito**. São Paulo: Quartier Latin, 2009, p. 353-364.

SERPA LOPES, Miguel Maria de. **Tratado dos Registros Públicos**. vol.I, 5. ed. rev. e atual., Brasília: Livraria e Editora Brasília Jurídica, 1995, 505 p.

SILVA, Almiro do Couto e. O princípio da segurança jurídica (proteção à confiança) no direito público brasileiro e o direito da administração pública de anular seus próprios atos administrativos: o prazo decadencial do art. 54 da Lei do Processo Administrativo da União (Lei nº 9.784/99). **Revista da PGE: Procuradoria-Geral do Estado do Rio Grande do Sul**. Porto Alegre, v. 27, n. 57, semestral. Jun. 2003, p. 35-78, semestral, 2004.

SILVA, De Plácido e. **Vocabulário Jurídico**. Atualização de Nagib Slaibi Filho e Priscila Pereira Vasques Gomes. 32.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 25. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2005, 921 p.

SILVEIRA, Marilda de Paula. **Segurança Jurídica, Regulação, Ato: mudança transição e motivação**. Belo Horizonte: Fórum, 2016, 244 p.

SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de; PENCHEL, Sílvia Renata de Oliveira. Abstração e absolutismo no Sistema Alemão de transmissão imobiliária. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 43, n. 89, p. 125-148, jul./dez. 2020.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Noções Fundamentais de Direito Registral e Notarial**. 2. ed., São Paulo: Saraiva, 2017, 436 p.

SOUZA, Victor Roberto Corrêa de. 5. O princípio da proteção da confiança e o novo Código de Processo Civil brasileiro. **Revista de Processo**. São Paulo: Revista dos Tribunais, n. 247, set. 2015. Disponível em: http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/RPro_n.247.08.PDF. Acesso em 15 ago. 2020.

STRECK, Lenio Luiz. **Verdade e Consenso: Constituição, Hermenêutica e Teorias Discursivas da Possibilidade à necessidade de respostas corretas em Direito**. 6. ed. rev. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2017.

_____. **Hermenêutica jurídica e(m) crise: uma exploração hermenêutica da construção do Direito**. 10. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2011.

_____. **Dicionário de Hermenêutica: Quarenta temas fundamentais do Direito à luz da Crítica Hermenêutica do Direito**. Belo Horizonte: Letramento, 2016.

SZABO, Nick. **Smart Contracts: Building Blocks for Digital Markets**. 2016. Disponível em: https://www.fon.hum.uva.nl/rob/Courses/InformationInSpeech/CDROM/Literature/LO Twinterschool2006/szabo.best.vwh.net/smart_contracts_2.html. Acesso em 28 dez. 2021.

SZTOMPKA, Piotr. **Trust, Distrust and the paradoxo f Democracy**. Berlim, Alemanha: Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (WZB Discussion Paper), 1997, n. P 97-003, p. 1-28. Disponível em: <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/50255/1/239015150.pdf>. Acesso em: 23 mar. 2021.

TAPSCOTT, Don; TAPSCOTT, Alex. **Blockchain Revolution: Como a tecnologia por trás do Bitcoin está mudando o dinheiro, os negócios e o mundo**. São Paulo: SENAI-SP Editora, 2016.

TEIXEIRA, Madalena. As novas tecnologias e o registro predial na sociedade da informação – Publicidade *versus* Privacidade. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 40, n. 82, p. 375-387, jan./jun. 2017.

_____. O Registro Electrónico: vantagens e desvantagens. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 38, n.78, p. 259-266, jan./jun. 2015.

TEIXEIRA, Tarcisio; RODRIGUES, Carlos Alexandre. **Blockchain e Criptomoedas: aspectos jurídicos**. Salvador: Editora JusPodivm, 2019, 188 p.

TERRA, Marcelo. A Fé Pública Registral. *In: Registros Públicos*. DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (orgs.). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, p. 301-332. (Coleção Doutrinas essenciais: direito registral; v. 1).

THEODORO JÚNIOR, Humberto. A onda reformista do direito positivo e suas implicações com o princípio da segurança jurídica. **Revista de Doutrina da 4ª**

Região, Porto Alegre, RS, n. 14, set. 2006. Disponível em: https://revistadoutrina.trf4.jus.br/index.htm?https://revistadoutrina.trf4.jus.br/artigos/e-dicao014/Humberto_Junior.htm. Acesso em 01 mai. 2020.

TEUBNER, Gunther. **Fragmentos Constitucionais: constitucionalismo Social na globalização**. São Paulo: Saraiva, 2016.

TEUBNER, Gunther. **Direito, Sistema e Policontextualidade**. Piracicaba, SP: Unimep, 2005, 300 p.

TIMM, Luciano Benetti; CAOVIALLA, Renato Vieira. Propriedade e Desenvolvimento: análise pragmática da função social. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, SP, ano 41, n.85, p. 301-323, jul./dez. 2018.

TORRES, Ricardo Lobo. A segurança jurídica e as limitações constitucionais ao poder de tributar. **Revista Eletrônica de Direito do Estado**, Salvador, BA, n. 4, out./dez. 2005. Disponível em: www.direitodoestado.com.br/codrevista.asp?cod+64. Acesso em 15 jun. 2020.

TUTIKIAN, Cláudia Fonseca; TIMM, Luciano Benetti; PAIVA, João Pedro Lamana (Coord.) **Novo Direito Imobiliário e Registral**. São Paulo: Quartier Latin, 2008, 540 p.

UNGER, Adriana Jacoto. POC – PROVA DE Conceito do SREI. **Boletim IRIB em Revista**: Publicação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, São Paulo, dez. 2020, n. 362, p. 90-92.

VASCONCELLOS, Maria José Esteves de. **Pensamento Sistêmico: O novo paradigma da ciência**. 10. ed. ver. e atual. Campinas, SP: Papyrus, 2013.

VESTING, Thomas. Autopoiese da comunicação do Direito? O desafio da Teoria dos Meios de Comunicação. Tradução de Elis Lauxen e Marcelo Kindel. **Revista de Estudos Constitucionais, Hermenêutica e Teoria do Direito (RECHTD)**, Unisinos, São Leopoldo, v.6, n. 1, p. 2-14, jan/jun. 2014. Disponível em: <http://www.revistas.unisinos.br/index.php/RECHTD/article/view/rechtd.2014.61.01/4129>. Acesso em: 14 jul. 2019.

_____. **Legal Theory and the Media of Law**. Cheltenham, UK: Edward Elgar Publishing Limited, 2018.

_____. **Teoria do Direito: Uma Introdução**. Tradução de Gercélia B. de O. Mendes. São Paulo: Saraiva, 2015, 345 p.

VILLA, Jesús Leguina. Principios Generales del Derecho y Costitucion. **Revista de Administración Pública**. Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, Madrid, España, n. 114, p. 7-37, set/dez. 1987. Disponível em: [http://www.Dialnet-PrincipiosGeneralesDelDerechoYConstitucion-16951%20\(1\).pdf](http://www.Dialnet-PrincipiosGeneralesDelDerechoYConstitucion-16951%20(1).pdf). Acesso em: 28 jul. 2020.

VILLAS BÔAS FILHO, Orlando. **O Direito na Teoria dos Sistemas de Niklas Luhmann**. São Paulo: Max Limonad, 2006.

VOLPI NETO, Ângelo. **Comércio Eletrônico: direito e segurança**. Curitiba: Juruá, 2001.

WERTHEIN, Jorge. A sociedade da informação e seus desafios. **Scientific Electronic Library Online**, São Paulo, v. 29, n. 2, p. 71-77, maio/ago. 2000. Disponível em: <http://www.scielo.br/pdf/ci/v29n2/a09v29n2.pdf>. Acesso em; 20 jun. 2019.

WIEACKER, Franz. **História do Direito Privado Moderno**. Tradução de A.M.Botelho Hespanha. 5.ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2015.

WOLKMER, Antônio Carlos; LEITE, José Rubens Morato (orgs.). **Os novos direitos no Brasil: natureza e perspectivas – uma visão básica das novas conflituosidades jurídicas**. 3.ed. – São Paulo: Saraiva, 2016, 448 p.

WORLD ECONOMIC FORUM. **Operating Models for the Future of Consumption**. Janeiro, 2018. Disponível em: https://www3.weforum.org/docs/WEF_Operating_Models_for_the_Future_of_Consumption.pdf. Acesso em: 23 dez 2021.

YARBROUGH, Karen A. Cook County Recorder of Deeds. **Blockchain Pilot Program Final Report**. 30 maio 2017. Disponível em: <http://cookrecorder.com/wp-content/uploads/2016/11/Final-Report-CCRD-Blockchain-Pilot-Program-for-web.pdf> Acesso em: 18 jan. 2022.