PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE MINAS GERAIS

Programa de Pós-Graduação em Direito

Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto

DA INSCRIÇÃO DA SITUAÇÃO POSSESSÓRIA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL

Belo Horizonte

2021

Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto

DA INSCRIÇÃO DA SITUAÇÃO POSSESSÓRIA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, como requisito parcial para obtenção do título de Doutor em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Adriano Stanley Rocha Souza

Área de concentração: Direito Privado

Belo Horizonte

2021

FICHA CATALOGRÁFICA
Elaborada pela Biblioteca da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais

Couto, Marcelo de Rezende Campos Marinho
C871d Da inscrição da situação possessória na matrícula do imóvel / Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto. Belo Horizonte, 2021.
159 f.

Orientador: Adriano Stanley Rocha Souza
Tese (Doutorado) – Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais. Programa de Pós-Graduação em Direito

1. Brasil. Código de processo civil (1973). 2. Registro de imóveis. 3. Propriedade - Brasil. 4. Posse (Direito). 5. Usucapião - Jurisprudência - Brasil. 6. Ação possessória - Brasil. 7. Direito notarial e registral - Brasil. 8. Ação reivindicatória - Jurisprudência - Brasil. I. Souza, Adriano Stanley Rocha. II. Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais. Programa de Pós-Graduação em Direito. III. Título.

CDU: 347.235

Ficha catalográfica elaborada por Fernanda Paim Brito - CRB 6/2999

Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto

DA INSCRIÇÃO DA SITUAÇÃO POSSESSÓRIA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, como requisito parcial para obtenção do título de Doutor em Direito.

_____

Prof. Dr. Adriano Stanley Rocha Souza – PUC Minas (Orientador)

_____

Profa. Dra. Taisa Maria Macena de Lima – PUC Minas (Banca Examinadora)

_____

Prof. Dr. Leonardo Macedo Poli – PUC Minas (Banca Examinadora)

_____

Prof. Dr. Luciano Dias Bicalho Camargos – UNI-BH (Banca Examinadora)

_____

Prof. Dr. Pedro Henrique Menezes Ferreira – Faculdade IBMEC (Banca Examinadora)

_____

Prof. Dr. Wânia do Carmo de Carvalho Triginelli – PUC Minas (Suplente)

_____

Prof. Dr. Walsir Edson Rodrigues Júnior – PUC Minas (Suplente)

Belo Horizonte, 29 de abril de 2021

À minha esposa Juliana,
pelo incentivo e apoio incondicional e
ao Luck e Theo, pela alegria e companhia.

AGRADECIMENTOS

A todas as pessoas que, direta ou indiretamente, contribuíram para a construção deste trabalho.

Primeiramente, à Juliana, que me instigou e incentivou a começar esta caminhada, dando todo apoio, suporte e auxílio para que eu pudesse superar as adversidades e persistir na busca do objetivo. Sem suas críticas e sugestões, eu não conseguiria atingir o resultado almejado.

À minha família e, em especial, a meus pais, por terem me dado a base necessária para iniciar esta jornada.

À Climene, Jussara e Rodrigo, cujo apoio, orientação e incentivo foram fundamentais. Saber que vocês acreditavam no meu sucesso me dava força para continuar.

Aos meus amigos e colegas, pela compreensão dos momentos ausentes e companheirismo nos horas mais difíceis. É sempre bom saber que podemos contar com vocês.

Ao professor Adriano Stanley, meu orientador, pelos valiosos ensinamentos e pela confiança em mim depositada, ao longo do curso.

Aos professores da Pós-Graduação da PUC Minas, em especial à Fatinha, Taisa, Poli, e Walsir, por fazerem das aulas um local de reflexão sobre o sentido da vida e da importância do Direito para o desenvolvimento do ser humano e das relações sociais. Conhecê-los me fez acreditar que o conhecimento pode tornar as pessoas cada vez mais humanas.

Aos companheiros do Colégio Registral Imobiliário, instituição que construímos com dedicação, e onde os encontros e discussões proporcionaram crescimento pessoal e institucional. Juntos, vamos iniciar uma nova era para a nossa atividade!

Aos colegas do cartório, cujo auxílio foi imprescindível para concluir esta jornada!

“En conclusión, posesión y registro son dos sistemas complementarios de legitimación y por la falta de garantía de los orígenes el registro no puede pretenderse sustitutorio de la posesión, sino que ambos se complementan recíprocamente en la delimitación física y jurídica de la realidad material que denominamos finca registral.”
(CAPEROCHIPI, 2010, p. 388)

RESUMO

A presente pesquisa tem por objetivo repensar o sistema registral brasileiro à luz dos valores e princípios constitucionais, refletindo sobre a possibilidade de inscrever situações possessórias na matrícula do imóvel, em especial a posse com *animus domini,* utilizando como metodologia a pesquisa bibliográfica, baseada em artigos, livros e decisões judiciais. Para tanto, faz-se estudo da publicidade das transações imobiliárias e dos tipos de sistemas de registro, verificando como foram implementados em alguns países. Em seguida, analisa-se a evolução do sistema registral imobiliário brasileiro e como a recente adoção do princípio da fé pública registral não impede que situações extrarregistrais tenham acesso ao fólio real. Ao contrário, defende-se que as situações jurídicas que se constituem fora da matrícula trazem insegurança ao sistema em razão da ruptura que passa a existir entre a informação registral e a realidade, bem como do grau de proteção outorgado ao terceiro que negocia confiando na inscrição. Assim, verifica-se a conveniência em se permitir a publicidade na matrícula do imóvel, com fundamento no princípio da concentração, por meio de averbação enunciativa, de situações possessórias que têm densidade suficiente para desconstituir um direito real inscrito. Conclui-se, então, que a posse fática exercida com *animus domini*, devidamente comprovada por meio de ata notarial, poderia ser averbada na matrícula, publicizando uma situação transitória que poderá extinguir o direito inscrito, se houver inércia prolongada do proprietário.

Palavras-chave: Posse. Propriedade. Inscrição. Registro de Imóveis. Publicidade Registral.

ABSTRACT

The present research aims to rethink the Brazilian registry system in the light of constitutional values and principles, reflecting on the possibility of registering possessory situations in the registration of the property, especially possession with *animus domini*, using bibliographic research, based on articles, as methodology, books and court decisions. To this end, a study is made of the publicity of real estate transactions and the types of registration systems, verifying how they have been implemented in some countries. Then, the evolution of the Brazilian real estate registration system is analyzed and how the recent adoption of the principle of public faith in the register does not prevent factual situations from having access to the real folio. On the contrary, it is argued that the legal situations that are constituted outside the registration bring insecurity to the system due to the rupture that exists between the registration information and the reality, as well as the degree of protection granted to the third party who negotiates trusting the registration. Thus, there is a convenience in allowing publicity in the registration of the property, based on the principle of concentration, through enunciative annotation, of possessory situations that have sufficient density to deconstruct a registered property right. It is concluded, then, that the factual possession exercised with *animus domini*, duly proven by means of notary minutes, could be registered in the registration, publicizing a transitory situation that may extinguish the enrolled right, if there is prolonged inertia of the owner.

Keywords: Possession. Property. Registration. Property Registration. Publicity Registral.

RIASSUNTO

La presente ricerca mira a ripensare il sistema anagrafico brasiliano alla luce dei valori e dei principi costituzionali, riflettendo sulla possibilità di registrare situazioni possessorie nella registrazione della proprietà, in particolare il possesso con *animus domini*, utilizzando la ricerca bibliografica, basata su articoli, come metodologia, libri e decisioni dei tribunali. A tal fine si studia la pubblicità delle transazioni immobiliari e le tipologie dei sistemi di registrazione, verificando come sono stati implementati in alcuni paesi. Si analizza poi l'evoluzione del sistema di registrazione immobiliare brasiliano e come la recente adozione del principio di fede pubblica nel registro non impedisca a situazioni extraterritoriali di avere accesso al folio immobiliare. Al contrario, si sostiene che le situazioni legali che si costituiscono al di fuori della registrazione portano insicurezza al sistema a causa della rottura che esiste tra le informazioni di registrazione e la realtà, nonché il grado di protezione concesso alla terza parte che negozia fidandosi della registrazione. Pertanto, vi è una convenienza nel consentire la pubblicità nella registrazione della proprietà, basata sul principio di concentrazione, tramite annotazione enunciativa, di situazioni possessive che hanno densità sufficiente per decostruire un diritto reale registrato. Si conclude, quindi, che l'effettivo possesso esercitato con *animus domini*, debitamente comprovato mediante atto notarile, potrebbe essere iscritto all'iscrizione, pubblicizzando una situazione transitoria che può estinguere il diritto iscritto, qualora vi sia prolungata inerzia del titolare.

Parole chiave: Possesso. Proprietà. Iscrizione. Registrazione della proprietà. Pubblicità del registro.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

art.	artigo
arts.	artigos
CC/02	Código Civil de 2002
CF/88	Constituição Federal de 1988
CGJ	Corregedoria Geral da Justiça
CPC	Código de Processo Civil
CRF	Certidão de Regularização Fundiária
IRIB	Instituto de Registro Imobiliário do Brasil
LRP	Lei de Registros Públicos
MP	Medida Provisória
Reurb	Regularização Fundiária Urbana
TJBA	Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
TJMG	Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais
TJSP	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO 21

2 A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA 25
2.1 A publicidade nas transações imobiliárias 29
2.2 Sistemas de Registro de Imóveis 37
2.2.1 Sistema de registro de título e sistema de registro de direito 42
2.2.2 Sistemas de registro de direitos adotados em alguns países 49
2.3 Registro de Imóveis no Brasil 55

3 DA POSSE 63

4 DA PUBLICIDADE DA POSSE NA MATRÍCULA DO IMÓVEL 75
4.1 Situações existentes de publicidade possessória 75
4.1.1 Imissão na posse em processo de desapropriação 75
4.1.2 Posse na regularização fundiária urbana 100
4.1.3 Arrendamento de imóvel rural por estrangeiro 114
4.2 Princípio da concentração e a publicidade de situações jurídicas 117
4.3 Da inscrição da situação possessória na matrícula do imóvel 126
4.4 Repercussão econômica e social da publicidade possessória 145

5 CONCLUSÃO 149

REFERÊNCIAS 153

1 INTRODUÇÃO

Tradicionalmente, os institutos da posse e da propriedade são tratados separadamente, tendo cada um deles um regramento específico e formas próprias de aquisição, transmissão e extinção.

A propriedade é vista como um direito superior e completo, servindo de base para a constituição de outros direitos, sejam eles reais ou pessoais. É, ainda, reconhecida como direito fundamental de primeira geração, garantido pela Constituição, sofrendo novos contornos cada vez que novos direitos são reconhecidos pelo ordenamento jurídico e nele incorporados. Assim, com a segunda e a terceira dimensão de direitos, a propriedade foi funcionalizada em razão dos interesses sociais e ambientais.

No que diz respeito à propriedade imobiliária, vários sistemas foram constituídos, em diversos países, visando à proteção do direito inscrito e do tráfico imobiliário e à sua publicidade. No Brasil, o sistema registral apresenta características próprias, como a presunção relativa de veracidade e a necessidade de um título que justifique e promova a mutação da titularidade jurídico-real.

Apesar de a regra ser a aquisição da propriedade por meio de ato registral, o ordenamento jurídico brasileiro permite que algumas situações jurídicas modifiquem a titularidade do direito independentemente de inscrição[1] no Registro Público, como nos casos de usucapião e sucessão hereditária, só sendo necessário o registro para fins de disponibilidade.

Em razão do neoconstitucionalismo e da hermenêutica constitucional, os princípios e valores ganharam nova força, irradiando seus efeitos sobre todos os ramos do Direito, cujo centro do sistema jurídico passou a ser o ser humano.

Diante disso, a posse vem sendo cada vez mais valorizada, especialmente nos casos em que o proprietário não cumpre a função social do bem. A usucapião, por exemplo, vem tendo suas hipóteses de incidência ampliadas pelo legislador, com prazos cada vez mais reduzidos, visando a conferir título de propriedade a quem efetivamente utiliza o bem, conforme sua destinação.

---

[1] No presente trabalho a palavra inscrição será utilizada em referência a todos os tipos de atos lançados na matrícula do imóvel, sejam eles de registro ou de averbação. Esta terminologia é usada em outros países como gênero dos atos lançados no fólio real e é defendida por Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho (2017, p. 138).

Não obstante a valorização da posse, o sistema formal de registro permanece válido e obrigatório, e cada vez mais busca a concentração, na matrícula, dos atos relativos a bens imóveis, irradiando a informação publicizada para a coletividade, gerando segurança jurídica estática para o titular do direito inscrito e segurança jurídica dinâmica para as transações imobiliárias.

Nesse contexto, o sistema registral imobiliário ultrapassa os limites da proteção do direito individual para o qual foi inicialmente formulado, trazendo ganhos para a coletividade ao proporcionar acesso ao crédito a juros baixos por meio da garantia real; maximizando a utilização do bem em razão dos múltiplos direitos reais que decorrem do desdobramento da propriedade, tais como superfície, condomínio edilício, multipropriedade e auxiliando na celeridade e efetividade da prestação jurisdicional, no controle tributário e no combate à corrupção.

Contudo, as situações jurídicas que se constituem fora da matrícula trazem insegurança ao sistema, em razão da ruptura que passa a existir entre a informação registral e a realidade, bem como do grau de proteção outorgado ao terceiro que negocia confiando na inscrição.

No caso específico da usucapião, como a propriedade se adquire em decorrência de uma posse exercida no plano fático, com *animus domini*, verifica-se que a situação possessória pode ter densidade e força suficientes para desconstituir o direito real, ‘absoluto e superior’, de propriedade.

Assim, essa pesquisa tem como objetivo repensar o sistema registral brasileiro à luz dos valores e princípios constitucionais, refletindo sobre a conveniência ou necessidade de inscrever, na matrícula do imóvel, situações possessórias, em especial a posse com *animus domini*.

A tese está organizada em cinco capítulos. Na introdução, capítulo 1, apresenta-se o trabalho, apontam-se os objetivos da pesquisa e justifica-se a escolha pelo tema.

O capítulo 2 é dedicado ao estudo da propriedade imobiliária e de sua publicidade. Nele, tecem-se, inicialmente, reflexões sobre o conceito moderno de propriedade imobiliária e sua função social e econômica. Em seguida, analisa-se a origem e a evolução da publicidade das transações imobiliárias. No tópico seguinte, passa-se ao estudo sobre os sistemas de registro imobiliários existentes e seus elementos determinantes, verificando como eles foram implementados em alguns

países. Por fim, ainda neste capítulo, estuda-se o sistema registral imobiliário adotado no Brasil.

No capítulo 3, cujo temática é a posse, busca-se trazer uma visão geral do instituto, com conceito, classificação e efeitos jurídicos, dando especial atenção à aquisição da propriedade pela usucapião.

No capítulo 4, adentra-se à pesquisa sobre a publicidade possessória na matrícula do imóvel. Inicialmente, discorre-se acerca das situações existentes de publicidade possessória no Direito brasileiro. Em seguida, faz-se um estudo sobre o princípio da concentração e a publicidade de situações jurídicas no fólio real. No item seguinte, desenvolve-se o ponto principal da tese com o enfrentamento do problema proposto relativo à possibilidade de se inscrever novas situações possessórias na matrícula do imóvel e seu impacto no sistema de registro adotado no Brasil. Por fim, faz-se uma análise quanto à repercussão social e econômica dessa publicidade possessória no sistema registral imobiliário.

Finalmente, no capítulo 5, tece-se a conclusão.

2 A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

A ideia de propriedade emana da relação de submissão de uma coisa a uma pessoa ou grupo de pessoas, e do respeito pela comunidade em que vivem.

Darcy Bessone explica com clareza que o direito de propriedade surgiu “como um produto cultural, uma criação da inteligência, considerada adequada à organização da vida em sociedade” (BESSONE, 1996, p. 54).

Carlos Frederico Marés relata como a propriedade deixou de ser uma utilidade para se tornar um título, ao ser absorvida pelo direito.

> [...] o sistema proprietário exigia que a propriedade fosse legitimada por um pedaço de papel outorgado pelo Governo. O Estado, e só ele, distribuía terras, reconhecia títulos e negava direitos. [...] A terra disponível não é de quem faz produzir, mas de quem o Estado escolhe. [...] A partir dessa aquisição originária, dessa concessão do Estado, a transferência passava a se dar pelo contrato, como se viu. Quer dizer, **a propriedade da terra** é um pedaço de papel, cuja ocupação, aproveitamento e uso depende só da vontade do proprietário. **A terra**, portanto, **quando entra no mundo do patrimônio privado deixa de ser uma utilidade para ser apenas um documento, um registro, uma abstração, um direito**. O aproveitamento da terra ganha, juridicamente, outros nomes, uso, usufruto, renda, assim como a ocupação física é chamada de posse. A Terra deixa de ser terra e vira propriedade. (MARÉS, 2003, p. 44-45, grifo nosso).

Como se verá adiante, o desenvolvimento da propriedade imobiliária está intimamente ligado à sua publicidade, seja como forma de controle pelo núcleo social, seja como instrumento de propulsão econômico.

Nos séculos XVIII e XIX, em razão do Liberalismo, a propriedade era símbolo de liberdade, rompendo com o antigo regime absolutista que dela se valia para controlar os camponeses, na Idade Média. Já durante a Revolução Industrial, a propriedade passou a ser vista como meio de dominação dos menos favorecidos, justificando uma mudança no constitucionalismo liberal vigente, em busca de uma maior igualdade substancial.

Atualmente, prega-se que a propriedade deva atender não só aos anseios individuais, mas, também, aos interesses sociais e ambientais.

César Fiuza explica que a propriedade é

> [...] a situação jurídica consistente em uma relação dinâmica e complexa entre uma pessoa, o dono, e a coletividade, em virtude da qual são assegurados àquele os direitos exclusivos de usar, fruir, dispor e reivindicar um bem, respeitados os direitos da coletividade. (FIUZA, 2014, p. 936)

Já Ricardo Aronne ensina que

> O conceito de propriedade hoje já não é o que se via no passado, pelo próprio desdobramento da propriedade em dois conceitos autônomos, em que se liberta o domínio de seu interior, apesar de lhe ser complementar, de modo a viabilizar um novo tratamento à disciplina da propriedade, pela via de uma revitalização do instituto, amparada em exegese calcada na metodologia contemporânea, que a funcionaliza e aproxima da realidade social. (ARONNE, 2014, p. 30).

Quando se fala em 'função social, tornou-se obrigatório fazer referência à Constituição de Weimar, de 1919, que trouxe norma no sentido de que a propriedade obriga e o seu uso e exercício devem representar uma função no interesse social. Quanto a esse aspecto, Carlos Frederico Marés ressalta que

> o termo **função social** é unânime na doutrina agrária do continente, mas não nas leis nacionais. A peruana, por exemplo, chamou de uso em harmonia com o interesse social; a colombiana, adequada exploração e utilização social das águas e das terras; a venezuelana e a brasileira, que têm a mesma matriz, usaram o *nomem* função social da propriedade. **Importante, por isso, não é o uso do termo, mas as consequências que o sistema jurídico atribui à limitação imposta**. (MARÉS, 2003, p. 89, grifo nosso).

Neste ponto, mostra-se interessante abordar a questão relativa à inserção ou não da função social como parte integrante do conceito jurídico de propriedade.

Segundo Carlos Frederico Marés,

> a opção da lei boliviana, por exemplo, foi no sentido de definir o que se reconhece por propriedade agrária, não dando o Estado qualquer proteção jurídica à ocupação da terra que estivesse fora da tipificação feita. [...] Dessa forma a lei criava um conceito de propriedade da terra diferente do conceito geral, civil, de propriedade. (MARÉS, 2003, p. 89).

A Colômbia seguiu essa mesma linha, conforme explica Guillermo Benevides de Melo:[2]

> Para o Direito colombiano, **a função social** condiciona a própria existência do Direito, o que equivale a afirmar categoricamente que a propriedade privada que não cumpre uma função social simplesmente não é propriedade privada. […] O Estado colombiano não garante nenhuma propriedade que

[2] MELO, Guillermo Benevides. **La función social de la propiedad en la Constitución y el la ley**. Revista de Derecho y Reforma Agraria do Instituto Latinoamericano de derecho agrario nº 18, 1988.

> não cumpra função social porque lá não há propriedade e, portanto, quem busca obter a proteção das autoridades (…) deve saber que a proteção invocada e exigida se baseia no fato de fazer com que seus bens cumpram a função social. (MELO, 1998 *apud* MARÉS, 2003, p. 91, grifo nosso, tradução nossa).[3]

Renato Marcuci Barbosa da Silveira explica que "a propriedade sem a posse é apenas um direito reconhecido em um pedaço de papel, sem qualquer vinculação com a realidade fática, concreta [...]" (SILVEIRA, 2018, p.80).

Como demonstrado, a doutrina tenta definir a função social da propriedade e também da posse tomando como referência os próprios institutos jurídicos, sendo que parece ser mais adequado reconhecer que a função social se modifica de acordo com o próprio bem, objeto da relação jurídica proprietária ou possessória.

Pode existir direito de propriedade e direito possessório sobre determinado imóvel, titularizado por pessoas distintas e com interesses contraditórios, sem que haja cumprimento à função social do bem por qualquer um deles. Toma-se como exemplo um imóvel cujo proprietário não exerce nenhum ato possessório, não usando o bem de nenhuma forma e cujo possuidor pratica atos contrários à preservação ambiental, seja com desmatamento, poluição, dentre outras práticas nocivas. Não é a mera utilização do bem que faz cumprir sua finalidade social, mas a sua própria natureza que irá determinar o aproveitamento esperado pela comunidade.

Na perspectiva de Stefano Rodotà,

> duas conclusões podem ser tiradas desta investigação sumária. Uma, diretamente ligada ao assunto em questão, consiste em confirmar a legitimidade das investigações destinadas a individualizar a *ratio* particular dos conjuntos de normas que regulam as diferentes situações de pertencimento dos bens: uma vez que a *ratio* pode mudar nas diferentes situações examinadas, a consequente diferenciação das instituições torna inútil a afirmação da função social da instituição da propriedade por falta de segurança no referencial objetivo. Por outro lado (e esta é a segunda e mais completa conclusão), parece-nos que só se pode falar de uma função própria de uma instituição, seja ela qual for, elevando-a a *quidditas*,

---

[3] Para el derecho colombiano, la función social condiciona la existencia misma del derecho, lo que equivale a afirmar categóricamente que la propiedad privada que no cumple función social, sencillamente no es propiedad privada. […] el Estado colombiano no garantiza propiedad alguna que no cumpla función social porque allí no hay propiedad, e así, quien pretenda conseguir la protección de las autoridades (…) deberá acreditar que la protección invocada y requerida, se asienta en el hecho de hacer cumplir a sus bienes la función social.

> tornando-a uma essência independente, enquanto pelo contrário, é a forma de retomada de uma disciplina. (RODOTÀ, 1986, p. 245, tradução nossa.)[4]

Já nas palavras de Carlos Frederico Marés,

> [...] a função social está no bem e não no direito ou no seu titular, porque uma terra cumpre a função social ainda que sobre ela não paire nenhum direito de propriedade ou esteja proibindo qualquer uso direto, como, por exemplo, nas terras afetadas para a preservação ambiental: a função social é exatamente a preservação do ambiente. (MARÉS, 2003, p. 91-92).

Um proprietário que não exerce atos aparentes de posse, mas mantém a área preservada, atendendo a um preceito constitucional de preservação ambiental, está cumprindo a função social. Atualmente, é possível até mesmo obter retorno econômico com esse 'não uso', por meio da venda de créditos de carbono.

Por outro lado, se surge um invasor que derruba a mata para construir uma casa e inicie uma plantação, ainda que sua intenção possa ser a de moradia e sustento familiar, esse bem específico não estará atendendo à sua função social.

Assim, não se pode afirmar, como regra absoluta, que apenas o exercício da posse proporciona função social ao bem, não obstante serem raras as situações em que o titular registral desprovido de posse consiga dar ao bem a destinação compatível com a finalidade do imóvel.

A segregação da posse e propriedade formal em titularidades distintas e opostas não possibilita a extração de todo o potencial da instituição jurídica 'propriedade', haja vista que os imóveis não representam apenas um pedaço de terra passível de ocupação, mas um meio de alcançar objetivos maiores, do ponto de vista econômico e social.

Ao comparar o desenvolvimento de diversos países, Hernando de Soto (2001) concluiu que o maior obstáculo para o progresso de uma nação é sua incapacidade de gerar capital em função da informalidade das situações jurídicas. A falta de

---

[4] De esta sumaria investigación se pueden extraer dos conclusiones. Una, directamente ligada con el tema que nos ocupa, consiste en la confirmación de la legitimidad de las investigaciones dirigidas a individualizar la ratio particular de los conjuntos de normas que regulan las diferentes situaciones de pertenencia de los bienes: dado que la ratio puede cambiar en las diferentes situaciones examinadas, la consiguiente diferenciación de las instituciones hace vana la afirmación de la función social de la institución de la propiedad por falta de seguridad en la referencia objetiva. Por otra parte (y ésta es la segunda y la más completa conclusión), nos parece que sólo se puede hablar de una función propia de una institución, cualquiera que ésta sea, elevando esta a quidditas, haciendo de ella una esencia independiente, mientras que, por el contrario, se trata de la forma de reasunción de una disciplina.

registro formal e confiável da propriedade imobiliária impede a identificação do seu dono real, dificulta a cobrança de dívidas, atrapalha a implantação de políticas públicas, além de inviabilizar que o bem se torne capital ativo gerador de riqueza não só para o indivíduo, mas para toda a coletividade. Segundo o autor:

> Porque os direitos de propriedade não são adequadamente documentados, esses ativos não podem se transformar de pronto em capital, não podem ser trocados fora dos estreitos círculos locais onde as pessoas se conhecem e confiam umas nas outras, nem servir como garantia a empréstimos e participação em investimentos. (SOTO, 2001, p. 20).

Deste modo, um sistema registral confiável e que represente ao máximo a realidade traz segurança jurídica e reduz os chamados 'custos de transação' que, nas palavras de Eduardo Goulart Pimenta e Henrique Avelino Rodrigues de Paula Lana (2010, p. 112), "significam: o custo para se encontrar um interessado; custo para negociação, elaboração e discussão de contratos, contratação de advogado, obtenção de informações; custo para se fazer cumprir o contrato; etc.".

Este capítulo está dividido em três seções. Na primeira delas, enuncia-se sobre a publicidade nas transações imobiliárias. Na segunda, por sua vez, apresenta-se o sistema de registro de imóveis, dando ênfase ao sistema de registro de título; sistema de registro de direito e sistemas de registro de direitos adotados em alguns países. Por fim, na terceira seção, analisa-se o registro de imóveis no Brasil.

2.1 A publicidade nas transações imobiliárias

As necessidades de cada povo fizeram com que o reconhecimento social quanto à apropriação de bens fosse diferente em cada período, criando-se variadas formas de publicidade.

As razões que fizeram surgir a publicidade das transações imobiliária são bem diferentes das atuais, pois visavam garantir interesses da comunidade ou da família, como verdadeira limitação ao direito de disposição.

Alguns autores entendem, baseados em lições de Coviello,[5] que a publicidade, como entendida atualmente, é fenômeno recente, não podendo ser chamado de 'publicidade' os atos praticados pelos povos antigos. (MONTES, 2005, p. 29).

Ivan Jacopetti do Lago explica que as solenidades antigas "não tinham como escopo dar publicidade aos atos, e, por conseguinte, proteção a terceiros", já que "este conceito pressupõe uma civilização avançada [...] e necessidade de circulação do crédito imobiliário." (LAGO, 2008, p. 16-17).

Em sentido contrário, Angel Cristóbal Montes relata que diversos autores defendem que "a publicidade das transmissões imobiliárias é um fato tão antigo quanto a própria propriedade imóvel" e que "sempre encontraremos as transformações da propriedade imobiliária cobertas sob o manto da publicidade e submetidas a predeterminadas formas e solenidades". (MONTES, 2005, p. 29).

Não se pretende buscar nos povos antigos uma liame entre a publicidade nas transações imobiliária e a proteção de terceiros. O que se almeja é apenas demonstrar como que a publicidade primitiva, de algum modo, foi sendo ajustada às necessidades dos povos, em momentos históricos distintos, servindo de instrumento de proteção a interesses que, por óbvio, também foram sendo alterados, com o desenvolvimento das nações e do comércio.

O autor espanhol, ao contar a história da publicidade imobiliária e seu desenvolvimento, narra:

> Observemos que os ritos e formulismos que acompanhavam as transmissões imobiliárias nos povos primitivos, como facilmente se deduz do que até aqui foi dito, não tinham por objetivo tornar mais patente e ostentoso o ato dispositivo, nem produzir a publicidade do mesmo com o objetivo de prevenir futuras fraudes, mas representavam um fim muito mais transcendente e substancial: constituíam a expressão do assentimento que a coletividade dava ao ato transmissivo. 'Expressavam', escreve Morell y Terry, 'que o indivíduo isolado era impotente para exercer faculdades dispositivas que residiam unicamente na comunidade, a qual, por esse motivo intervinha, através desses formulismos, emprestando sua sanção.' (MONTES, 2005, p. 31-32).

Ainda que se reconhecesse um direito individual sobre uma porção de terra, havia a ideia de que a sociedade exercia certo poder sobre os imóveis, de modo que

---

[5] "[...] os precedentes que dela [publicidade] se podem citar nos Direitos pretéritos não são, de maneira alguma, autênticos precedentes do moderno sistema de publicidade." (COVIELLO *apud* MONTES, 2005, p. 29).

as formalidades públicas relativas à transmissão eram um meio de validar as alienações e representavam o próprio ato transmissivo e não mera solenidade. (MONTES, 2005, p. 32).

> Tal parece haver sido a origem e a função da *mancipatio* romana e tal é também o fundamento e a explicação das formas solenes de transmissão imobiliária observadas pelos francos e, durante a Idade Média, nas terras feudais, 'nas quais a investidura que havia de verificar-se a cada mudança de possuidor, não era uma medida protetora do interesse dos terceiros, mas o sinal distintivo do direito eminente do senhor feudal que, no correr daqueles tempos, havia substituído com sua autoridade individual a que, em épocas mais remotas, havia exercido a coletividade, tribo, *clan, gens* ou família'. (MONTES, 2005, p. 32).

Manoel Valente Figueiredo Neto e Vitor Frederico Kümpel esclarecem que "a fundamentação da concepção feudal de publicidade é que a terra não era particular, mas daquele grupo de pessoas" razão pela qual "era exigido o conhecimento e a concordância de todos, para que aquela propriedade coletiva fosse passada à esfera particular, tornando-se uma propriedade particular sobre o solo coletivo." (FIGUEIREDO NETO; KÜMPEL, 2020, p. 36-37).

Em igual sentido, Ivan Jacopetti do Lago salienta que até mesmo na Grécia, as transações imobiliárias envolviam editais e participação de vizinhos com o objetivo "de garantir a soberania da comunidade", de modo que Coviello concluiu que "a propriedade do solo teria sido coletiva, na forma de uma propriedade familiar". (COVIELLO *apud* LAGO, 2008, p. 17).

A alienação de imóvel sem a formalidade estabelecida faz com que a transmissão não ocorresse, permanecendo o bem com o antigo titular.[6] Logo, a publicidade era elemento necessário à aquisição da propriedade imobiliária. Não havia, naquela época, um sistema de registro das transmissões. Ainda que pudesse haver documento escrito, a principal prova era o testemunho dos presentes ao ato público. Desse modo, o que havia era uma publicidade não registral, "com fins muito distantes dos modernos de garantir terceiros e favorecer o crédito" (MONTES, 2005, p. 39).

---

[6] "O caráter coletivo, pois, da propriedade na antiga Índia, implicava substancialmente a mais absoluta publicidade na transferência e encargos dos imóveis, de maneira tal que, como acabamos de ver, **as mudanças imobiliárias eram juridicamente ineficazes se não fossem acompanhadas ou completadas pelo consentimento da comunidade ou coletividade**. No Código de Manu diz-se a propósito da tradição dos imóveis rurais: 'A tradição de uma terra se fazia com seis formalidades: consentimento das pessoas do lugar, dos parentes, dos vizinhos, dos herdeiros e liberação de ouro ou de água'." (MONTES, 2005, p. 43, grifo nosso).

O catedrático espanhol Montes conta que o antigo Direito germânico adotava o sistema de publicidade da tradição mediante a presença de testemunhas, e apresenta trecho da Lei Ripuária, título 60-1 (‘Das tradições e testemunhas’), que contém a seguinte norma:

> Se uma pessoa comprar de outra casa ou vinha ou qualquer outra possessão e não puder obter testamento da compra, deve acorrer ao lugar da tradição com três testemunhas, se se trata de imóvel de pouco valor; com seis, se for de médio valor, e com doze, se for grande preço; e além disso, com tantas crianças quanto for o número de testemunhas. Todos reunidos e em sua presença, entregará o preço ao vendedor e receberá a posse do imóvel; feito isso, repartirá bofetadas e puxões de orelhas em cada uma das crianças presentes (*et unicuique de parvolis alapes donet et torquat auriculas*) para que estas lembrem e possam um dia dar testemunho do que presenciaram (*ut ei postmodum testimonium praebeant*). (MONTES, 2005, p. 98).

Portanto, o que havia eram solenidades que representavam um meio de publicidade não registral.

Segundo Manoel Valente Figueiredo Neto e Vitor Frederico Kümpel, no Direito romano, a formalidade nas transações envolvendo móveis e imóveis se dava por meio da *traditio* e da *mancipacio*,[7] respectivamente. “Na última fase do Direito Romano adveio uma Constituição Imperial segundo a qual, independentemente da coisa que fosse transmitida (móvel ou imóvel), a coisa seria transmitida pela tradição.” (FIGUEIREDO NETO; KÜMPEL, 2020, p. 37).

A verdade é que cada povo criou sua própria forma de publicidade para as transações imobiliárias e, a cada ocupação ou invasão, o direito local sofria modificações influenciadas pelas cultura dominante. Isso ocorreu com a expansão e o declínio do Império Romano, as invasões bárbaras;[8] a formação das monarquias feudais e dos Estados Nacionais.

---

[7] A mancipação (*mancipatio*) se processava perante um porta-balança (*libripens*) e cinco testemunhas (cidadãos romanos púberes), devendo aquele que iria adquirir a propriedade (*mancipio accipiens*) pronunciar uma fórmula específica, colocar na balança uma peça de bronze e, após, entregá-la ao vendedor (MOREIRA ALVES, 2014, p. 317-318).

[8] “Na Idade Média, o Direito romano passa a conviver com os direitos bárbaros, os quais traziam formas próprias para a transmissão e constituição de direitos sobre imóveis. Na Itália uma pletora de legislações convive ao mesmo tempo ao longo de toda a Idade Média, comportando uma certa variedade de sistemas de transmissão da propriedade, com maiores ou menores graus de publicidade. Para Luzzatti, o Direito romano prevalece – ao menos no espírito do povo – nunca desaparecendo totalmente [...] ao menos até a invasão pelos Longobardos.” (LAGO, 2008, p. 23-24).

No Período Feudal francês, por exemplo, as transmissões de posse (*tenures)*[9] da terra dependiam da autorização do senhor feudal e se davam por meio de atos públicos e solenes (LAGO, 2008, p. 29-30).

Com o passar do tempo, o Direito passou a reconhecer um caráter mais individual ao direito de propriedade, de modo que os ritos e formalidades não mais faziam tanto sentido, uma vez que a validação coletiva ou familiar foi perdendo relevância.

Não era justo desconsiderar uma transação em razão do descumprimento de uma solenidade sem que houvesse prejuízo a um terceiro. Logo, com a gradual mutação dos interesses sociais, o rigor com o formalismo foi dando lugar à proteção do negócio e de terceiros. Se uma alienação fosse feita anteriormente, sem a solenidade, e uma outra ocorresse depois, relativa ao mesmo bem, o segundo adquirente seria protegido, pois não tinha como tomar conhecimento da alienação anterior.

> Não intencionalmente, ainda evitavam-se as fraudes e prejuízos que teriam sofrido os terceiros adquirentes se, por haver-se realizado outra alienação prévia sem solenidades, a houvessem desconhecido, adquirindo bens imóveis já transmitidos a outros possuidores preferentes. Tal eficácia foi suficiente para que doravante a publicidade das transferências imobiliárias tivesse por justificação e finalidade a de levar ao conhecimento da coletividade as transferências de propriedade e advertir a terceiros credores e adquirentes das diminuições patrimoniais experimentadas pelos proprietários prediais. (MONTES, 2005, p. 34).

Ivan Jacopetti do Lago (2008, p. 30) relata que no século XIII, na Bélgica e norte da França, iniciou-se um movimento em busca de maior proteção aos terceiros por meio do registro das transações nas cortes feudais:

> No leste da França, nenhuma transmissão era válida sem a aprovação do *dinghof* e inserção do ato em um protocolo. Em 1284 um edito do imperador Rodolfo ordenou o retorno da prática da *saisine* na cidade de Cambrai, no norte do País, como forma de se evitar a fraude e assegurar o direito de

[9] "O feudalismo introduz na França um regime fundiário diferente dos anteriores, calcado na idéia de soberania associada à posse da terra. O senhor assume o lugar antes reservado à comunidade de homens livres, sendo protetor e chefe de seus vassalos e censitários. Ressalvada a propriedade alodial, herança livre que não devia nada ao rei ou qualquer outra pessoa, não havia na França feudal, a rigor, propriedade fundiária, mas somente 'tenências' (*tenures*), gravadas com deveres de fidelidade e homenagem. Tais eram os feudos, *tenures* nobres." (LAGO, 2008, p. 29).

> cada um. Mostra-se nítido, em especial com o *nantissement*,[10] um novo papel das solenidades que acompanham a transmissão do bem: gerar garantias a terceiros por meio da publicidade. (LAGO, 2008, p. 30).

Logo, o que se viu foi o uso da publicidade da transação imobiliária como meio de tornar efetiva a alienação e proteger interesses de terceiros. Contudo, "não se pense por isso que desaparecem totalmente as formalidades externas, as mesmas continuarão subsistindo ainda durante muito tempo; o que sucede é que a forma perdeu sua eficácia constitutiva." (MONTES, 2005, p. 33).

Ainda segundo Ivan Jacopetti do Lago, no século XVI a França chegou a instituir o registro hipotecário, para garantir os credores em razão dos gravames ocultos existentes sobre os bens:

> Com esse intento, o edito [de 1963] ordenava a instalação de cartórios de registro, nos quais os credores hipotecários poderiam registrar seus direitos, com prioridade sobre os credores negligentes. Com os registros, cada credor teria certeza do real estado do patrimônio de seus devedores. Isto mostrava a situação do proprietário endividado, e o impedia de lucrar com uma falsa aparência de fortuna. Como pedra angular do sistema tinha-se a prioridade dada aos credores que registrassem, sendo a data da inscrição o que a fixava. A eficácia da hipoteca ficaria subordinada à formalidade da inscrição. O registro seria estendido aos demais direitos reais limitados, e os adquirentes dos bens deveriam comunicar a aquisição aos credores hipotecários registrados. (LAGO, 2008, p. 37).

Esse ato, contudo, foi revogado no ano seguinte por pressão da nobreza e parlamentares, uma vez que "arruinaria uma nobreza perdida em dívidas impagáveis, que vivia a custa (sic) de empréstimos e expedientes semelhantes" (BESSON *apud* LAGO, 2008, p. 37).

Fica claro como a necessidade econômica naquela época passou a orientar as normas relativas à transmissão de bens e, especialmente, as que envolviam garantias reais imobiliárias. Talvez, por esse motivo, os sistemas de registro de imóveis tenham sido montados e desenvolvidos a partir do registro da hipoteca.

Até então, as questões sobre propriedade eram resolvidas com base nos contratos e testemunhas, enquanto que as garantias imobiliárias apresentavam problemas relacionados à preferência entre credores que, diante do inadimplemento,

---

[10] "*Nantissement* é uma expressão genérica, que indica o conjunto de solenidades necessárias à perfeição das transmissões de direitos reais sobre imóveis, bem como instituição de gravame." (LAGO, 2008, p. 31).

descobriam múltiplas hipotecas sobre um patrimônio insuficiente para cobrir as dívidas.

A ausência de um sistema que concentrasse as informações hipotecárias impedia que os credores tivessem ciência do grau de endividamento do proprietário ao conceder novos créditos.

O Direito germânico é considerado o berço da publicidade registral. Segundo Angel Cristóbal Montes,

> o formalismo germânico primitivo, ao contrário do que sucedeu com o romano, não foi desvanecendo-se com o correr do tempo (nem sequer chega a desaparecer com o aparecimento na Alemanha do Direito romano Justiniano). Ao contrário, a evolução posterior amplia sua função jurídica, uma vez que, sem deixar de ser meio constitutivo das titularidades reais, torna-se simultaneamente instrumento de publicidade das mesmas. Se a isto se une o grande valor jurídico que os germanos atribuíram às formas externas de manifestação dos direitos reais (que outorgam força legitimadora), não deve resultar estranho que o Direito germânico nos seja apresentado como o berço natural do princípio de publicidade imobiliária em seu sentido moderno. A publicidade não se limita à mera publicação ou notoriedade dos titulares de direitos reais, mas, ao mesmo tempo, legitima a que por seu intermédio apareça como tal, dotando de plena eficácia os atos dispositivos por ele realizados (publicidade material). (MONTES, 2005, p. 87).

Quanto a esse aspecto, Ivan Jacopetti do Lago explica que desde o século XII, em algumas cidades germânicas, “os acordos de transmissão operados perante magistrados eram registrados em livros especiais – os registros imobiliários - ”, que eram inicialmente escriturados em ordem cronológica e, com o passar do tempo, passaram a adotar o imóvel como referência, deixando-se “espaço em branco após cada registro, destinado aos registros futuros relativos ao mesmo bem”. (LAGO, 2008, p. 44-45).

A concentração das informações tendo como referência o imóvel por meio de inscrições feitas em folhas destinadas a cada bem foi denominada de ‘fólio real’ e se revelou um avanço em termos de ordenação do repositório de dados, facilitando a obtenção de forma célere e segura de todo o histórico do bem.

Cada vez mais, as necessidades econômicas foram forçando ajustes no incipiente sistema de publicidade registral, de modo que credores pudessem se basear nas informações inscritas para conceder empréstimos, confiando que o bem era de propriedade do devedor e que a garantia imobiliária devidamente inscrita seria respeitada no caso de inadimplemento.

Atualmente, há um grande interesse público para que todas as informações relevantes relacionadas a bens imóveis sejam publicizadas em um mesmo local, servindo de fonte de consulta rápida e confiável. Só assim será possível atender à denominada 'função econômica dos sistemas registrais', que é "fomentar o crédito territorial, ou seja converter os direitos sobre bens imóveis em activos económicos, capazes de servir de garantia ao crédito." (JARDIM, 2017, p. 98-99).

Mônica Jardim (2017, p.91-96) também salienta que desde 1966 a União Europeia vem estudando a criação de uma garantia imobiliária comum a todos os países integrantes com o intuito de promover "a consecução de um verdadeiro mercado europeu, o princípio da livre circulação de capitais e a dinamização da economia europeia" (JARDIM, 2017, p. 96).

A principal dificuldade de implementação está na diversidade dos sistemas registrais adotados em cada nação. Cada ordenamento jurídico tem uma série de situações jurídicas que prescinde de publicidade registral para validade em face de terceiros, denominadas de 'cargas ocultas' ou *overriding interest.* "A existência de cargas à margem do registro indica sempre uma imperfeição do sistema, são uma exceção aos efeitos do sistema, em particular da fé pública." [11] (PEIRÓ, 2011, p. 526).

Nicolás Nogueroles Peiró relata que o chamado 'livro verde' sobre crédito hipotecário na União Europeia externa preocupação pela existência de encargos não publicizados no fólio real,[12] representando um "problema de acesso à informação registral" (PEIRÓ, 2011, p. 511).

Além disso, o grau de proteção a terceiros conferido por alguns países é fraco, deixando quem negocia com base nas informações registrais desprotegido. Nesse sentido, segundo Mônica Jardim,

> [...] o funcionamento dos diversos Registos Prediais existentes nos Estados Comunitários não envolveria quaisquer problemas para a adopção da euro-

[11] "La existencia de cargas al margen del registro supone siempre una imperfección en el sistema, son una excepción a los efectos del sistema, en particular la fe pública."

[12] "El Libro Verde sobre el Crédito Hipotecaria en la Unión Europea de julio de 2005 muestra la preocupación de la Comisión Europea por la existencia de cargas que afectan al derecho de propiedad y que no tienen reflejo en los registros de la propiedad, y señala que el conocimiento del funcionamiento de los registros de la propiedad resulta crucial para poder desarrollar el crédito transfronterizo. Aunque el Libro Verde renuncia a plantear preguntas sobre la posible convergencia o armonización de los sistemas registrales no deja por otra parte de reconocer que ello tendría una gran importancia para el mercado interior." (PEIRÓ, 2011, p. 511).

> hipoteca caso todos eles, por um lado, fornecessem certeza ao credor hipotecário sobre a titularidade do direito de propriedade que passaria a estar onerado e, por outro lado, se publicitassem todos os encargos que onerassem a referida propriedade e que fossem susceptíveis de lhe ser oponíveis. E isto de forma clara, exacta e compreensível, sem que houvesse necessidade de procurar documentos adicionais. (JARDIM, 2017, p. 99).

Assim, pode-se constatar que o desenvolvimento dos sistemas registrais vem sendo ditado principalmente pelas necessidades econômicas, cujo foco passa a ser a proteção do tráfico imobiliário, e não apenas a proteção jurídica estática, do verdadeiro titular registral.[13]

Na seção seguinte, discutem-se os sistemas de registro de imóveis.

2.2 Sistemas de Registro de Imóveis

Os sistemas de registro de imóveis foram sendo construídos ao longo dos séculos com a própria evolução das formas de publicidade imobiliária e a mudança dos interesses que a justificavam.

Ensina José Alvarez Caperochipi que:

> Através da publicação, em livros, da propriedade, dos direitos reais e de certos créditos e encargos, pretende-se que todos possam saber quem é o proprietário de um imóvel e quais são os gravames ou limitações que recaem sobre a propriedade imobiliária (usufruto, direitos de aquisição preferencial, créditos privilegiados). Pretende-se resolver a aporia da incerteza do título pelo não reconhecimento da eficácia (ou pela inoponibilidade) aos títulos não registados, protegendo assim o comprador e o credor, que, dada a preferência do título registrado, são facilitados a prova da sua aquisição e o credenciamento do grau de seu direito.[14] (CAPEROCHIPI, 2010, p. 8, tradução nossa).

---

[13] "A segurança dinâmica é defendida através do princípio da fé pública registral [...] e a tendência evolutiva dos modernos sistemas registrais é no sentido do seu fortalecimento." (MENDES, 2003, p. 85).

[14] "Por la publicación en unos libros de la propiedad, de los derechos reales y de ciertos créditos y cargas, se pretende que todo el mundo pueda conocer quién es el propietario de un bien inmueble y cuáles son los gravámenes o limitaciones que recaen sobre la propiedad inmueble (usufructo, derechos de adquisición preferente, créditos privilegiados). Se pretende resolver la aporía de la incerteza del título al no reconocer eficacia (o por la inoponibilidad) a los títulos no registrados, y se protege con ello al comprador y al acreedor, a los que, dada la preferencia del título registrado, se facilita la prueba de su adquisición y la acreditación del rango de su derecho"

O autor esclarece, ainda, que a ordenação da propriedade traz, em si, a segurança do crédito, já que "propriedade e crédito são as duas caras de um mesmo fenômeno"[15] (CAPEROCHIPI, 2010, p. 8-9, tradução nossa).

Os sistemas não foram criados prontos, conforme apresentados adiante. São frutos de muitas idas e vindas envolvendo disputas territoriais e práticas culturais, tendo passado por inúmeros avanços e retrocessos no decorrer da história.

O catedrático espanhol Caperochipi considera os sistemas registrais como a forma encontrada para o aperfeiçoamento da publicidade imobiliária:

> Como disse, a publicidade é um ideal, talvez um ideal messiânico, em si mesmo inatingível. A organização do Registro é um meio, um instrumento, uma procura de soluções no caminho da publicidade. A história e o Direito comparado apresentam-nos várias soluções para resolver o problema da segurança patrimonial e do crédito, incorporando os direitos aos livros de registro. Isso é conhecido como sistemas registrais. Podemos descrever os sistemas registrais como fórmulas de compromisso, dada a dificuldade de atingir o objetivo final de incorporar o direito de inscrever um título no registro; Ou se preferir, em outras palavras, podemos considerar os sistemas de registro como sistemas de aprimoramento progressivo da publicidade, até que possamos atingir o objetivo, sempre impossível em si mesmo, de incorporar os direitos a um título e a uma inscrição.[16] (CAPEROCHIPI, 2010, p. 21, grifo do autor, tradução nossa).

Na base dos sistemas registrais há a **inscrição** e os efeitos dela decorrentes.

As inscrições dividem-se em constitutivas, declarativas e convalidantes, tendo em vista seu valor jurídico em relação ao nascimento dos direitos reais. Enquanto as constitutivas dão vida aos direitos reais, as declarativas e as convalidantes operam fundamentalmente no campo de sua publicidade jurídica.

Entretanto, a publicidade registral não é uma mera notoriedade ou publicação. Ela gera importantíssimos efeitos jurídicos que vão, desde sua exigência como requisito para tornar oponíveis os direitos frente a terceiros, até o sistema de

---

[15] "Propiedad y crédito son las dos caras del mismo fenómeno"

[16] "Como digo, la publicidad es un ideal, quizás un ideal mesiánico, en sí mismo inalcanzable. La organización del Registro es un medio, un instrumento, una búsqueda de soluciones en el camino de la publicidad. La historia y el derecho comparado nos presentan entonces diversas soluciones para resolver el problema de la seguridad de la propiedad y del crédito mediante la incorporación de los derechos a los libros registrales. Es lo que se conoce como sistemas registrales. Podemos describir los sistemas registrales como fórmulas de compromiso ante la dificultad de conseguir el objetivo último de incorporar el derecho a la inscripción de un título en el registro; o si se quiere, dicho de otro modo, podemos considerar los sistemas registrales como sistemas de progresivo perfeccionamiento de la publicidad, hasta llegar a poder conseguir el objetivo, siempre imposible en sí mismo, de incorporación de los derechos a un título y a una inscripción."

convalidação dos direitos adquiridos de acordo com o registro, que dota de plena proteção o tráfico jurídico e o crédito territorial. (MONTES, 2005, p. 255).

A inscrição declarativa se limita a sintetizar e publicar os elementos do direito real, que nasce e tem mutação fora do sistema registral. Contudo, alguns sistemas jurídicos imprimem-lhe um efeito convalidante, dotando-a "de uma eficácia especial ao presumir sua existência e ao proteger o titular que adquiriu confiado nos dados registrais." (MONTES, 2005, p. 250).

Já a constitutiva é a inscrição necessária para a constituição, modificação ou extinção de um direito real. Ela divide-se em absoluta e relativa, sendo a primeira representada pelo sistema Torrens, que tem presunção *iure et de iure*, e a segunda pelos demais sistemas que conferem presunção relativa de veracidade, sendo passível a realização de prova em contrário, pelo prejudicado, de acordo com a circulação ou não do direito.

O **princípio da legitimação** decorre do efeito da inscrição, ao "conferir uma presunção de veracidade ao ato inscrito, autorizando os titulares a atuarem na defesa deles, judicialmente ou extrajudicialmente, até que haja o seu cancelamento." (SARMENTO FILHO, 2017, p. 62).

Nesse sentido, Angel Cristóbal Montes explica que

> [...] ao lado da vida registral dos direitos reais imobiliários, existe a realidade jurídica ou vida extra-registral. Quando, entre o mundo de registros e o real se dá paralelismo e coincidência, não se delineia problema algum; mas quando não existe harmonia entre o conteúdo dos assentos registrais e a realidade jurídica extra-registral, coloca-se a interrogação sobre se há de prevalecer o registro (aparência) ou a realidade. (MONTES, 2005, p. 261).

No sistema cuja inscrição possui efeitos meramente declarativos, a realidade jurídica é a externa, uma vez que a informação registral não modifica a situação jurídica, e não há a presunção de veracidade do título inscrito porque este não passa por uma análise prévia antes de se admitir seu ingresso no sistema.

Na outra extremidade, há o sistema cujo registro representa a realidade jurídica de forma plena, de modo que a situação extrarregistral é apenas um fato, sem reflexos para o Direito.

Há, contudo, uma situação intermediária, adotada pela maioria dos países, que admite duas realidades jurídicas: uma exterior e outra registral. "Este sistema, chamado de legitimação do registro, é o próprio das regulamentações que dão valor

constitutivo não absoluto à inscrição (alemão ou suíço) ou que outorgam à mesma eficácia convalidante (espanhol).” (MONTES, 2005, p. 262).

Nesses países, a situação registral possui presunção de veracidade, mas pode ser retificada para se adequar à situação extrarregistral. A presunção *iuris tantum* do registro atrai para quem o contesta o ônus probatório de demonstrar a inexatidão.

Os limites desse ajuste, contudo, podem ser restringidos pela lei, quando um terceiro realiza negócio acreditando na publicidade registral. Logo, “a presunção de exatidão registral não opera sempre com a mesma intensidade” (MONTES, 2005, p. 263).

Quando o sistema registral, com o objetivo de proteger o tráfico imobiliário, garante a aquisição ou o direito de terceiro que negocia acreditando na informação publicizada, tem-se a adoção do **princípio da fé pública registral**.

> [...] em virtude do princípio de fé pública registral, o conteúdo do registro reputa-se sempre exato em benefício de terceiro que adquira nas condições previstas por lei, o qual, portanto, fica completamente seguro de sua aquisição nos termos que o registro manifesta. E, em consequência, o que antes era apenas uma simples titularidade aparente reforçada por uma presunção *juris tantum,* converte-se agora em uma titularidade real e efetiva, fortalecida por uma presunção *juris et de jure.* (MONTES, 2005, p. 270).

O princípio da fé pública registral possui um efeito positivo, ao considerar exata a situação jurídica publicizada do imóvel quando um terceiro o adquire, e um efeito negativo, ao considerar que as situações jurídicas não inscritas na matrícula são ineficazes em face a esse terceiro. (MONTES, 2005, p. 271).

Essa é a ideia geral desse princípio, sendo necessário analisar como cada ordenamento jurídico o incorporou, haja vista que a sua intensidade também pode sofrer variação, como forma de se harmonizar com outros valores relevantes para o Direito.

Apenas a título de exemplo, em vários ordenamentos as aquisições imobiliárias a título gratuito, feitas por terceiros, não são protegidas pela fé pública registral,[17] uma vez que dentre as opções de busca por justiça, o legislador tende a

[17] “Na maioria das legislações, o princípio da fé pública registral exige, como requisito essencial, que a aquisição protegida tenha sido feita a título oneroso.” (MENDES, 2003, p. 85).

proteger o titular extrarregistral em face de terceiro que recebeu o bem sem qualquer redução patrimonial.[18]

A conjugação dos princípios da inscrição, legitimação e fé pública registral modula os efeitos que a publicidade registral produz no tráfico imobiliário, fazendo com que os sistemas sejam percebidos como de **proteção fraca** ou de **proteção forte**, de acordo com "a eficácia e garantia prestada ao terceiro" (JARDIM, 2017, p. 81).

Os sistemas de proteção fraca tendem a permitir que o direito de terceiro, que adquiriu confiando na inscrição registral, sucumba à pretensão do titular extrarregistral nas hipóteses em que haja algum vício em alguma aquisição integrante da cadeia dominial prévia.

> Os primeiros (os de protecção fraca) apoiam-se na ideia de que entre dois actos dispositivos sucessivos, outorgados pelo mesmo titular, sobre um mesmo imóvel ou direito, o primeiro que acede ao registo prevalece sobre o outro, na medida em que sejam incompatíveis ou contraditórios entre si. Portanto, não visam proteger o 'terceiro' que, integrando-se numa e mesma cadeia de transmissões, possa ver a sua posição afectada por uma ou várias causas de inexistência, invalidade ou de cessação de eficácia *ex tunc* que atinjam actos anteriores àquele em que foi interveniente. (JARDIM, 2017, p. 82).

Por outro lado, os sistemas de proteção forte buscam proteger, como regra, quem confia na situação publicizada:

> Os sistemas de protecção forte, porque consagram o princípio da fé pública registal, ao invés, publicam e garantem titularidades (assim, por exemplo, o sistema alemão, o suíço, o austríaco o espanhol), por isso, o registo é 'completo ou íntegro' [Em nota de rodapé: colocamos a expressão 'completo ou íntegro' entre aspas porque, também nestes sistemas, o registo não é, em absoluto, completo, uma vez que existem direitos reais ou actos que produzem a sua eficácia típica à margem do registo.] e exato – o terceiro pode confiar na exactidão das inscrições, pois tudo o que consta do registo para si existe tal qual é publicado e, pelo contrário, tudo o que não seja revelado pelo registo há-de considerar-se inexistente perante si, mesmo que tal não corresponda à realidade. (JARDIM, 2017, p. 82-83).

Leonardo Brandelli explica que a proteção do terceiro tem como fundamento não a publicidade registral, mas sim a aparência jurídica. "O instituto da aparência

---

[18] "A proteção registral apenas se concede às aquisições por título oneroso. O sistema imobiliário espanhol prescindiu do requisito da onerosidade até a lei de 1877. Desde então, os herdeiros, inclusive testamentários, os legatários e donatários não gozam de proteção registral enquanto adquirentes *a non domino:* 'Os adquirentes a título gratuito não gozarão de maior proteção registral que a que tivesse o causante ou transferente.' (art. 34, 3º)." (MONTES, 2005, p. 276).

tutela a confiança do terceiro que é ludibriado – não necessariamente por culpa de outrem – pela falsa situação jurídica que se apresenta publicizada diferente do que é, bem como tutela a segurança jurídica do tráfico.” (BRANDELLI, 2015, p. 117)

Ainda que tecnicamente haja a diferença entre publicidade e aparência, o que é relevante para esta pesquisa são os efeitos que a publicidade registral gera nos diferentes sistemas, especialmente em relação a terceiros que confiam na situação jurídica publicizada e realizam negócios jurídicos com base nesse retrato registral. Nesse sentido, Leonardo Brandelli ressalta que,

> no Direito registral imobiliário, a tutela da aparência jurídica traveste-se na proteção do terceiro registral adquirente de boa-fé, que confiou na informação publicizada; traveste-se, portanto, no chamado princípio registral da fé pública. Aquele que, pretendendo adquirir certo direito imobiliário publicizável registralmente, confia na informação publicizada no registro imobiliário, deve ser garantido no seu direito. Salvo em um registro que tenha publicidade sanante, em que o registrado se converte em realidade jurídica, tendo presunção *iure et de iure*, os demais registros que não tenham esse efeito, e que portanto produzam eficácia *juris tantum*, poderão ser retificados quando em desconformidade com a realidade jurídica. [...] Porém, no hiato temporal existente entre o registro equivocado, que produzirá presunção relativa de veracidade, e a sua retificação, poderá algum terceiro adquirir o direito confiando na informação publicizada e que se presume exata, quando então passará esse terceiro a ser protegido em sua aquisição. (BRANDELLI, 2016b, p. 196-197).

Da mesma forma que o direito inscrito tem aparência de regularidade, qualquer fato que o vulnere deve ser recepcionado pelo sistema registral, como forma de quebrar essa presunção.

Assim, Leonardo Brandelli conclui que, “para que se possa evitar a boa-fé do terceiro, há que se publicizar também algo que dê indicativos acerca da existência do vício, pois, se este se mostra pela publicidade, o conteúdo do registro não terá aptidão de gerar confiança legítima no terceiro” (BRANDELLI, 2015, p. 197).

Quando um sistema registral admite que situações ocultas prevaleçam sobre o direito inscrito, aumenta-se a insegurança do tráfico jurídico. O ponto chave para solucionar isso passa a ser, assim, os meios de publicidade das mais variadas situações jurídicas.

Feita a exposição quanto ao núcleo desses princípios, na subseção seguinte analisam-se os tipos de sistema registral e a maneira como eles foram construídos em alguns países.

2.2.1 Sistema de registro de título e sistema de registro de direito

O sistema de registro mais simples que existe é o de **registro de título**, por meio do qual se tem um repositório de cópias de contratos ou de suas transcrições, via de regra ordenado por um índice pessoal que relaciona os negócios envolvendo determinada pessoa (PEIRÓ, 2011, p. 512).

Segundo Carlos Kennedy da Costa Leite, nesse tipo de sistema,

> [...] o órgão registral funciona, assim, meramente como um arquivo de documentos destinado a oferecer cognoscibilidade, relegando ao interessado na aquisição do direito real, a tarefa de efetivar o trabalho de qualificação registral, fora dos domínios registrais, visando investigar sua titularidade e os eventuais gravames a que está submetido, para acautelamento de seus direitos. (LEITE, 2015, p. 55).

Nos sistemas de registro de títulos, "busca-se, primordialmente, tutelar o direito subjetivo do verdadeiro titular, mas se publiciza com foco no título, e não no direito publicizado, sendo este apenas posto à disposição, sem garantia". (BRANDELLI, 2016b, p. 26).

Em geral, a eficácia desse tipo de sistema é apenas a de tornar inoponível os títulos não inscritos (CAPEROCHIPI, 2010, p. 22). Como não há análise prévia para permitir o ingresso de títulos, “poderão existir uma série de documentos que se contraponham, todos com publicidade, [embora] apenas a primeira cadeia de transmissão será válida.” (SARMENTO FILHO, 2017, p. 46).

Nicolás Nogueroles Peiró e Eduardo J. Martinez García explicam que, “nos sistemas de registro de documentos originais, o acesso ao registro de direitos contraditórios era possível e, portanto, havia a existência de várias cadeias [dominiais]”, razão pela qual tais sistemas têm evoluído “de forma a introduzir mecanismos para evitar essa possibilidade, como é o caso da França com o *effet relatif* e da Itália com a *continuità delle trascrizioni*.” (PEIRÓ; GARCÍA, 2019, p. 332).

O registro de títulos foi adotado na França, tendo sofrido algumas adaptações ao longo do tempo, como a implementação complementar de fichas imobiliárias

como meio de facilitar as pesquisas[19] e a inclusão do trato sucessivo como forma de impedir acesso de títulos sem um suporte documental anterior.[20]

De acordo com a legislação francesa, a propriedade é transmitida com a celebração do negócio jurídico,[21] sendo o registro apenas condição de oponibilidade. "O registro protege aquele que levou o seu título ao fólio real em face daquele que não adotou qualquer providência". (SARMENTO FILHO, 2017, p. 46).

Todavia, a oponibilidade, por si só, apenas protege aquele que registrou seu título em primeiro lugar (efeito da prioridade) e dentro de uma disputa que envolva dois adquirentes cujo título tenham origem na mesma cadeia registral. Nicolás Nogueroles Peiró sintetiza bem esse problema:

> [...] para que a oponibilidade possa produzir todos os seus efeitos, ela deve ser acompanhada por um princípio de exatidão do conteúdo do registro. No entanto, como falta este último princípio, a oponibilidade só tem aplicação entre os adquirentes da mesma pessoa ou dentro da mesma cadeia de titulares, não quando se adquirir de outra pessoa ou de outra cadeia de titulares.[22] (PEIRÓ, 2011, p. 521, tradução nossa).

Uma vez que não há qualificação registral prévia, como condição ao ingresso dos títulos no sistema, falta ao registro a presunção de veracidade, inviabilizando que terceiros que negociem com base nele sejam protegidos.[23] Nas palavras de Francisco Bertino de Almeida Prado:

---

[19] Explica Rafael Del-Fraro Rabêlo que há doutrinadores que enxergam, atualmente, o sistema francês como um sistema misto, já que ao longo dos anos passou a adotar princípios dos sistemas baseados no fólio real, tais como o trato sucessivo ou continuidade, além do próprio fichário imobiliário e de sua identidade com o cadastro (RABÊLO, 2018, p. 65).

[20] En Francia, el tracto junto con el fichero inmobiliario son la gran novedad de la Reforma de 1955". (PEIRÓ, 2011, p. 518). "Si al fichero real le unimos el tracto sucesivo y también el efecto cierre nos encontramos ante una mayor aproximación al registro de derechos." (PEIRÓ, 2011, p. 516-517). "[…] este principio con el nombre de *effet relatif* y significa que ningún acto puede ser publicado si el título del disponente o último titular no ha sido previamente publicado. La falta de previa publicación impide al título acceder a la conservaduría." (PEIRÓ, 2011, p. 518).

[21] "O sistema registral imobiliário da França é, evidentemente, adaptado à forma de transmissão adotada nesse país: o consensualismo. Adota-se, assim, o modelo de registro declaratório, que, por diversos motivos, oferece proteção fraca a terceiros adquirentes de boa-fé. [...] Em outras palavras, adotou-se na França o sistema do título, em que o simples consentimento externado em contrato é hábil para a transmissão da propriedade de bem imóvel, sem necessidade de um modo que o complemente, como a tradição ou o registro." (RABÊLO, 2018, p. 61-62).

[22] "[…] para que la oponibilidad pudiese desplegar todos sus efectos debería ir acompañada de un principio de exactitud del contenido registral. Sin embargo, al faltar este último principio, la oponibilidad sólo puede tener lugar entre los adquirentes de una misma persona o dentro de la misma cadena de titulares no cuando se adquiere de persona distinta o esta proviene de otra cadena de titulares."

[23] "O tráfico jurídico, como se percebe, fica totalmente a descoberto, pois a proteção do terceiro adquirente de boa-fé exige uma publicidade qualificadora, de modo a garantir o direito inscrito, sem

> O direito francês consagra a transcrição para efeito de publicidade dos atos translativos ou constitutivos de direitos reais; de modo que os publica tais quais são, sem lhes emprestar qualquer força probatória, além da do próprio ato, que é revogável, rescindível, anulável e resolúvel, mesmo em vista de terceiros de boa fé.[24] (PRADO *apud* RABÊLO, 2018, p. 66).

Nicolás Nogueroles Peiró faz um aprofundado estudo sobre os países europeus que adotaram o sistema de registro de títulos e suas nuances legislativas. Um grupo composto pela França, Holanda e Itália, tem caminhado no sentido de se aproximar do sistema de registro de direitos, ao ampliar o número de atos sujeitos à publicidade, incluindo as transmissões por sucessão hereditária, ao passo que países como Bélgica e Luxemburgo permanecem aprisionados ao modelo primitivo ao não determinar a inscrição de atos *causa mortis* (PEIRÓ, 2011, p. 516).

Para Peiró, sem a inclusão desses atos, torna-se inviável a implementação do trato sucessivo ou continuidade, impedindo o aumento da segurança jurídica.[25]

Por sua vez, Mônica Jardim explica que, nesse sistema, "como a publicidade imobiliária não oferece plena segurança aos adquirentes, tal segurança apenas é obtida, em definitivo, através do instituto da prescrição aquisitiva ou da usucapião." (JARDIM, 2011b, p. 466).

Nos Estados Unidos da América, a maioria de seus estados membros também adotam um sistema de registro de títulos, denominado *Recording*, que "não garante a titularidade do transmitente, e em muitos desses sistemas nem sequer garante a prioridade, convertendo-se o registro em instrumento principalmente informativo".[26] (CAPEROCHIPI, 2010, p. 37, tradução nossa).

---

hiatos de publicidade, e que possibilite a busca da informação desejada de maneira rápida e a baixo custo, o que não ocorre em um registro de títulos." (BRANDELLI, 2016b, p. 26).

[24] PRADO, Francisco Bertino de Almeida. **Transmissão da propriedade imóvel**. São Paulo: Saraiva, 1934, p. 111.

[25] "Esta ampliación es pieza clave para incrementar la seguridad del sistema y es determinante para poder introducir los principios de tracto o de continuidad […]. La incorporación del principio de tracto sucesivo por parte de los sistemas de folio personal supone un cambio transcendental, más importante que los señalados en los dos números anteriores. El incremento de los negocios que acceden conservadurías ha servido no solo para hacer completa la información sino también para allanar el camino para la implantación del tracto o de la cadena. Los países que todavía no han regulado el acceso de las adquisiciones *mortis causa* se ven imposibilitados para mantener una regularidad en la cadena de titulares y por tanto no aptos para introducir el principio de tracto. Este principio marca la ruptura con el modelo puro de registro de documentos." (PEIRÓ, 2011, p. 516, 517-518).

[26] "no garantiza la titularidad del transmitente, y en muchos de estos sistemas ni siquiera se garantiza la prioridad, convirtiéndose el registro en instrumento principalmente informativo."

Esse formato de registro de contratos, por mais que dê alguma publicidade aos títulos recepcionados, não produz uma informação clara, segura e oficial, que possa justificar a proteção de terceiros que nela confiaram. Grande número de transmissões podem ficar fora do sistema, como as hereditárias e as involuntárias, razão pela qual passaram a existir profissionais especializados na pesquisa histórica das propriedades.[27]

A deficiência desse sistema levou à criação de um mercado de seguros de títulos,[28] de modo que a seguradora não garante a propriedade em si, mas os danos financeiros da sua perda, na hipótese de alguém se apresentar como real proprietário ou surgir gravames ocultos sobre o bem. (CAPEROCHIPI, 2010, p. 38).

O outro tipo de sistema de registro existente é o de **registro de direitos**, no qual o foco é a proteção do direito inscrito e as transações que dele sucederem. De acordo com Leonardo Brandelli:

> Três são assim as marcas centrais de um sistema de registro de direitos: a concentração de todas as - ou do máximo possível das - situações jurídicas imobiliárias que devam ser oponíveis a terceiros no órgão publicitário; a publicidade focada no direito, e não no título; e a garantia do direito inscrito, por meio de uma forte qualificação registral, bem como pela tutela do direito inscrito após sua aquisição por um terceiro de boa-fé. (BRANDELLI, 2015, p. 101).

Nicolás Nogueroles Peiró (2011, p. 513) explica que, nesse sistema, todas as formas de aquisição têm acesso registral, tenham elas origem *inter vivos* ou *mortis* causa. A ordenação se dá por meio do fólio real, que possibilita o acesso a todo o histórico registral do imóvel. Adota-se o princípio do trato sucessivo, de modo que apenas serão recepcionadas no sistema as transmissões assentadas em um direito

---

[27] "Sin registro constitutivo y sin prescripción o con una prescripción de efectos limitados, y con diversos sistemas de eficacia del Registro, la investigación de la titularidad del transmitente se convierte en un asunto sumamente complejo, y ni siquiera el registro habilita una investigación suficiente de los títulos pues igual que sucedía en el primitivo registro francés, al ser el general el sistema de *recording* un registro de contratos, en muchos registros ni siquiera aparecen registradas las transmisiones forzosas o *mortis causa*. La investigación de la titularidad del transmitente exige la investigación detallada del registro y de circunstancias extrarregistrales, algunas muy difíciles de determinar (por ejemplo, divorcios obtenidos en otro Estado y particiones consiguientes). La dificultad ha llevado a la especialización de unos profesionales (abogados o «abstractors») que elaboran el historial de la finca y emiten un informe sobre la misma." (CAPEROCHIPI, 2010, p. 37-38)

[28] "Incumbe ao interessado contratar serviços de profissionais para investigar a quem pertence o bem objeto da alienação, tarefa que, normalmente, é confiada a advogados especializados e, principalmente, às companhias de seguro, que possuem arquivos cadastrais e fazem o exame do título. [...] Para se ter uma proteção extra, é necessária a contratação de um seguro por parte do adquirente." (SARMENTO FILHO, 2017, p. 47).

previamente inscrito. Por outro lado, direitos contraditórios aos inscritos terão seu ingresso negado no fólio real. Para tanto, há um controle prévio e mais intenso dos títulos apresentados, com o objetivo de analisar o cumprimento de aspectos formais e substantivos. O efeito da inscrição prevalece, como regra, sobre o não registrado, de modo que quem adquire confiando no registro será protegido ainda que o direito do transmitente seja anulado por uma causa nele não indicada, em decorrência da fé pública registral.[29]

Peiró conclui que, "nesse sistema, o registro é a prova de titularidade, não se trata apenas de publicar, mas também de garantir o que é publicado. A inscrição goza de presunção de veracidade e o assento prevalece em relação ao título."[30] (PEIRÓ, 2011, p. 513, tradução nossa).

Já José Alvarez Caperochipi explica que o registro de direitos representa a própria evolução da publicidade imobiliária:

> [...] a finalidade da publicidade evolui para a organização de um registro de imóveis; pretende-se nesta nova fase incorporar no registro, como princípio ordenador, não tanto os contratos, mas a realidade do bem, na qual constam no mesmo fólio todas as transmissões voluntárias e forçadas e todos os gravames substanciais; e a publicidade significa a expressão da identidade do imóvel, tanto nos seus aspectos jurídicos como físicos, pois só assim se pode garantir integralmente a titularidade do transmitente e a configuração real dos imóveis.[31] (CAPEROCHIPI, 2010, p. 22-23, grifo do autor, tradução nossa).

Embora os dois sistemas tenham bases bem distintas, os países que adotaram um deles foram, ao longo do tempo, sofrendo influências do outro sistema.[32] Isabel Pereira Mendes explica:

---

[29] O autor explica que a fé pública registral "admite distintos grados de eficacia pudiendo variar los requisitos exigidos para su aplicación de un país a otro." (PEIRÓ, 2011, p. 513).

[30] "En este sistema el 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."

[31] "[…] el fin mismo de la publicidad evoluciona a la organización de un registro de fincas; se pretende en esta nueva fase incorporar al registro, como principio ordenador, no tanto contratos, sino la realidad de la finca, en la que constan en el mismo folio todas las transmisiones voluntarias y forzosas y todos los gravámenes sustanciales; y la publicidad significa expresar la identidad misma de la finca, tanto en su aspecto jurídico como físico, pues sólo así puede garantizarse plenamente la titularidad del transmitente y la configuración real de las fincas."

[32] "[…] os sistemas registais já não existem de modo puro encontrando-se todos eles em transição. Ou seja, o que outrora foram modelos puros hoje estão em fase de evolução." (JARDIM, 2017, p. 100).

> Em alguns casos, a pureza destes sistemas foi adulterada pela conjugação com normas ou princípios que regem os outros. Assim, mesmo em França, o sistema de transcrição não é hoje o que era inicialmente. Por outro lado, o sistema germânico, em vários países onde foi adoptado, tais como a Áustria, a Suíça, a Espanha e Portugal, não apresenta todas as suas características fundamentais, tendo sido nalguns conjugado com princípios vigentes no sistema francês. (MENDES, 2003, p. 16).

Ao analisar os sistemas adotados na Europa, Nicolás Nogueroles Peiró classifica as suas variações em oito grupos, tomando por referência a proteção oferecida por meio dos princípios da oponibilidade, presunção de veracidade, fé pública registral e trato sucessivo:

1. Sistema de registro apenas com oponibilidade, sem publicidade de atos *causa mortis:* adotado na Bélgica e Luxemburgo;
2. Sistema de registro com oponibilidade e continuidade dos assentos: adotado na Itália;
3. Sistema de registro com oponibilidade e trato sucessivo, assim entendido em seu duplo aspecto (direito deve se amparar em outro previamente inscrito e proibição de acesso de títulos a ele contraditórios): adotado na França;
4. Sistema de registro com oponibilidade e proteção a terceiros em casos limitados: adotado na Holanda;
5. Sistema de registro com oponibilidade, trato sucessivo em seu duplo aspecto e presunção de veracidade: adotado na Alsácia-Lorena, Portugal, Escócia e Irlanda;
6. Sistema de registro com fé pública de fraca proteção de terceiro (permite anulação do direito do transmitente por causas não publicizadas): adotado na Suécia, Dinamarca e Finlândia;
7. Sistema de registro com fé pública e proteção forte de terceiro (não permite anulação do direito do transmitente por causa não constante no registro): adotado na Alemanha, Áustria, Suíça, norte da Itália, Inglaterra e Espanha;
8. Sistema com fé pública e inscrição convalidante, inatacável tanto entre as partes quanto em relação a terceiros: modelo Torrens, adotado na Austrália. (PEIRÓ, 2011, p. 540-542).

Como pode se verificar, os grupos 1 a 5 são de registro de títulos, e mostram claramente os estágios de evolução em busca da garantia oferecida pelos sistemas de registro de direitos, representados especialmente nos itens 6 e 7.

O sistema Torrens (item 8) tem um alto custo de implementação, em razão do procedimento prévio existente e, apesar de ter previsão no ordenamento jurídico brasileiro,[33] de uso facultativo e apenas em imóveis rurais, não é utilizado na prática, razão pela qual não é objeto deste estudo.[34]

Tendo em vista que o Brasil adota um sistema de registro de direitos, passa-se a analisar as variações desse sistema em alguns países.

2.2.2 Sistemas de registro de direitos adotados em alguns países

Na **Alemanha,** nos anos de 1861 a 1865, foi feito um extenso levantamento cadastral de terras que serviu de base para a implementação de um sistema que toma o imóvel como base do registro.[35] (JARDIM, 2011a, p. 424).

Soma-se a isso a cultura de publicidade já existente nos 'direitos territoriais' de suas regiões que culminou com a consolidação, a partir de 1872, de um sistema registral[36] cuja referência é o "fólio real, trato sucessivo e a classificação registral dos direitos pela data de sua inscrição", fulcrado em inscrições constitutivas para todas as transmissões e gravames reais. (CAPEROCHIPI, 2010, p. 46-47).

---

[33] "O direito brasileiro, excepcionalmente, adota o valor absoluto do registro, no caso do registro Torrens, que confere total proteção ao proprietário, tornando sua propriedade isenta de ação reivindicatória." (SARMENTO FILHO, 2017, p. 54).

[34] "No Brasil, é adotado somente para imóveis rurais, convivendo com o registro comum, mas sendo muito pouco aplicado em razão de seu custo e da sua complexidade." (SARMENTO FILHO, 2017, p. 52).

[35] "En Alemania las parcelas e inmuebles son identificadas catastralmente (Liegenschaftkataster), y esta relimitación catastral es previa a la inscripción en el registro de la propiedad. El registro se organiza en base a un índice (Bestandsverzeichnis), coordinado con la descripción catastral, y tres secciones: la sección primera (Abteilung I) indica el propietario y su titulo de propiedad; la sección segunda (Abteilung II), detalla las restricciones a la propiedad, servidumbres inmobiliarias (Grunddienstbarkeit), arrendamientos inscribibles (Dauerwohn und Dauernutzungsrech), ciertas rentas inmobiliarias (Reallast), derechos de adquisición preferente (Vorkaufsrechte), enfiteusis (Erbbaurecht), usufructo (Nießbrauch), y ciertas anotaciones judiciales (Vormerkung); la sección tercera (Abteilung III), recoge las cargas reales (Hypotheken), ciertas cargas inmobiliarias (Grundschuld) et los censos (Rentenschuld) que han perdido utilidad." (CAPEROCHIPI, 2010, p. 47).

[36] "Através do BGB de 1896 e da GBO de 24.03.1897, com base no direito prussiano, foi promulgado um sistema registral uniforme para o *Reich,* que, não obstante, respeitou as especialidades materiais e formais dos direitos territoriais." (JARDIM, 2011a, p. 424).

O sistema registral alemão prevê que a mutação da titularidade de direitos reais só se dá com o registro de um negócio jurídico abstrato no fólio real, criando, assim, uma separação entre o plano obrigacional e o real.[37] Eventual vício no negócio não reflete na validade do direito inscrito, o que não significa que o registro não possa ser retificado ou cancelado. Se o bem ainda não tiver circulado, estando ainda em nome do adquirente envolvido no negócio viciado, o cancelamento ou a retificação pode ocorrer. O prejudicado tem, contudo, o ônus de dar publicidade à discussão, por meio da inscrição preventiva, de modo que terceiros possam dela tomar ciência.

Essa inscrição preventiva quebra a presunção de veracidade do registro, fazendo com que qualquer adquirente posterior, ao negociar com o titular registral, sofra os efeitos do pedido de retificação ou anulação.

Explica Mônica Jardim que

> O assento de contradição tem uma finalidade muito concreta: anunciar a um terceiro adquirente o início de um processo de rectificação registral. O *Widerspruch* não impede futuros registos, mas torna ineficazes os actos posteriores a ele, se o direito do reclamante se vier a confirmar. (JARDIM, 2011a, p. 431).

A fé pública registral só existe, portanto, quando o terceiro adquire o imóvel com base nas informações publicizadas e nelas não conste qualquer anotação preventiva, que afaste a sua boa-fé.[38] (JARDIM, 2011a, p. 445).

Ainda que haja algum vício ou discussão envolvendo a titularidade do imóvel, se não houver a publicidade por meio do sistema registral, a aquisição feita por

---

[37] No sistema alemão há qualificação prévia do negócio abstrato, devendo o registrador analisar a legitimação, capacidade jurídica, representação, pressupostos da inscrição, trato sucessivo, direito a ser inscrito e autorizações correspondentes (PEIRÓ, 2011, p. 538). Apesar do negócio causal não ser objeto de qualificação, "la jurisprudencia se ha pronunciado señalando que el registrador no debe colaborar en la inexactitud del registro y por tanto, admite que pueda rechazar una solicitud cuando tenga conocimiento fundado en la inexactitud sin que sea suficiente cualquier duda." (PEIRÓ, 2011, p. 538-539).

[38] "São exemplos de registro de direitos o registro imobiliário espanhol e o alemão, nos quais a proteção do tráfico jurídico decorre não diretamente da publicidade registral, a qual é relativa e pode ser retificada quando não corresponder à realidade jurídica, mas do princípio da tutela da aparência jurídica, aplicada ao terceiro que confiou legitimamente na informação registral." (BRANDELLI, 2015, p. 101).

terceiro de boa-fé será mantida, ficando eventual direito do prejudicado resolvido em perdas em danos.[39]

Na **Espanha**, o primeiro sistema adotado foi o de registro de títulos, criado em 1539, cujo principal objetivo era aumentar o controle relativo à arrecadação tributária e o desenvolvimento do crédito imobiliário, sendo que títulos não inscritos seriam inoponíveis a terceiros. (CAPEROCHIPI, 2010, p. 25-26).

Posteriormente, o sistema foi sofrendo ajustes e modificações até ser convertido, efetivamente, em um sistema de registro de direito com a edição da Lei Hipotecária de 1861.[40]

Contudo, esse sistema difere do sistema alemão, pois a inscrição não tem efeito constitutivo, mas declaratório convalidante, ou seja, "o direito espanhol não atribui ao registro, em regra, o nascimento do direito real" (SARMENTO FILHO, 2017, p. 51). O título é causal, sendo a propriedade imobiliária transferida com a tradição (que normalmente se dá de forma ficta em cláusula contratual), apesar de que, em alguns casos, a inscrição tenha efeito constitutivo, como na hipoteca e superfície (RABÊLO, 2015, p. 82-83).

Ao contrário do que possa parecer, a atribuição de efeito declaratório à inscrição não afastou a Espanha de um sistema de registro forte.[41] Rafael Del-Fraro Rabêlo esclarece que:

> Na realidade, a Espanha adota um sistema de registro de direitos verdadeiro, seja porque o que se publica são os direitos, e não os títulos em seu inteiro teor, seja porque se adotam outras características próprias desses sistemas, especialmente a presunção de exatidão, alicerçada tanto sobre a legitimação registral como sobre a fé pública registral. (RABÊLO, 2015, p. 83).

---

[39] "[...] o prejudicado tem direito a ser ressarcido dos danos sofridos (§816 do BGB). E pode exercer o seu direito contra o novo adquirente de boa fé quando a aquisição deste tenha sido lucrativa. Acresce que, como consequência desta acção obrigacional, se o novo adquirente ainda tiver a coisa em seu poder tem de a restituir, de acordo com as normas do enriquecimento sem causa." (JARDIM, 2011a, p. 424).

[40] "El perfeccionamiento progresivo del impuesto de hipotecas basado en la contaduría dará lugar finalmente a que, primero en la reforma tributaria de Alejandro Mon de 1845 y luego en la ley hipotecaria de 1861, el Registro se organice ya en el principio de especialidad, transformándose los antiguos registros de títulos en registros de fincas". (CAPEROCHIPI, 2010, p. 30).

[41] "A Espanha é a prova concreta de que até mesmo um sistema registral que, como regra, é declarativo, pode ser um verdadeiro registro de direitos forte, com ampla proteção ao tráfico jurídico." (RABÊLO, 2015, p. 81-82).

Nesse sentido, Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho explica que, apesar do nascimento do direito real operar fora do plano registral, a inscrição "tem enorme valor, assemelhando-se ao direito germânico, na medida em que consagra o princípio da fé pública, protegendo o adquirente de boa-fé que confiou no registro." (SARMENTO FILHO, 2017, p. 51).

Semelhante à Espanha e à França, o **Direito português** adota o princípio da consensualidade, ocorrendo a transmissão da propriedade com o negócio jurídico.[42] "E, porque assim é, o registo não é, em regra, condição necessária nem suficiente para alterar a situação jurídico-real existente." (JARDIM, 2019, p. 291).

A inscrição no sistema registral imobiliário tem finalidade declarativa, "com função consolidativa, ou seja, visa consolidar a oponibilidade *erga omnes* perante certos e determinados terceiros" (JARDIM, 2019, p. 291).

Desde 2008, o registro passou a ser obrigatório, mas a eficácia real do direito não depende da inscrição. Quanto a esse aspecto, José Alberto Vieira ressalta que:

> A obrigatoriedade de registro dos factos elencados na lei não contende, de nenhuma forma com a eficácia real dos mesmos, seja para a deter seja para simplesmente a suspender até que o registo seja feito. Assim, se porventura o obrigado ao registo de um contrato de compra e venda ou de doação não o promover, com violação do dever legal, nem por isso estes contratos deixam de ter eficácia real ou esta deixa de ocorrer no momento da conclusão do contrato segundo o disposto no art. 408º, nº 1 do Código Civil. O comprador adquire o direito real (art. 879º, alínea a) do Código Civil), assim como o donatário (art. 954º, alínea a) do Código Civil), independentemente de o registo – obrigatório – não haver sido promovido pelo obrigado ou por qualquer outra pessoa com legitimidade para o fazer. (VIEIRA, 2020, p. 260).
>
> O registo predial pode produzir efeitos jurídicos nos direitos reais a que respeitam os factos registados. Todavia, numa ordem jurídica de título, em que vigora o princípio da consensualidade, o registo não interfere, em regra, na constituição ou transmissão do direito real. Ele desempenha aí a sua função normal de publicidade das situações jurídicas reais. (VIEIRA, 2020, p. 270-271).

Diferentemente do que ocorre na França, o sistema registral português está mais próximo ao da Espanha e acolhe, em linhas gerais, os mais importantes princípios registrais, como o da instância, legalidade, prioridade e do trato sucessivo (JARDIM, 2019, p. 294-304). Contudo, nas palavras do professor da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, José Alberto Vieira, não se atribui efeito

---

[42] "O sistema registral português guarda semelhança com o francês, na medida em que adota o mero consenso para a transmissão da propriedade, consagrando a eficácia declaratória da inscrição." (SARMENTO FILHO, 2017, p. 52).

substantivo ao registro, prevalecendo a situação extrarregistral sobre a informação publicizada:

> A regra em Portugal continua a ser a de que é à ordem substantiva, entendida aqui como o regime jurídico decorrente do Direito não registral, e não à ordem registral que cabe fixar a titularidade, conteúdo e subsistência das situações jurídicas reais. Em caso de divergência entre a realidade substantiva e a realidade registral é a primeira que prevalece. A função primacial do Registro Predial é publicitar as situações jurídicas reais e o seu efeito não é, em regra, atributivo de direitos reais. A prevalência da ordem substantiva sobre a ordem registral infere-se da natureza ilidível da presunção constante do art. 7º do Código do Registro Predial. Os factos que o registo atesta podem ser impugnados quanto à sua existência e validade e, feita a prova que o direito não pertence afinal àquele que o registro proclama como titular, o registo deve ser cancelado. (VIEIRA, 2020, p. 261).

Conforme se observou no sistema registral espanhol, mesmo quando não se atribui efeito constitutivo à inscrição, é possível que haja legitimação pelo registro, com fortalecimento da proteção outorgada ao tráfico imobiliário.

Até mesmo no Direito alemão, que adota o princípio da abstração, admite-se a impugnação do direito inscrito quando há algum tipo de nulidade na relação jurídica causal e o direito ainda não foi transferido a terceiro. (RABÊLO, 2018, p. 74-79).

O fato de se admitir a retificação ou cancelamento do registro por algum motivo jurídico não significa que o sistema registral deva ser considerado fraco. O que se deve ter como referência é a densidade da proteção conferida a terceiros que confiam na informação registral.

Mônica Jardim explica que o sistema português é, por esse motivo, considerado fraco, pois privilegia a situação extrarregistral em detrimento do terceiro de boa-fé.[43]

Atualmente, a principal finalidade da publicidade registral é a garantia do tráfico jurídico, em especial do crédito imobiliário.[44] Na Europa há um grande movimento no sentido de fomentar o desenvolvimento econômico por meio da

---

[43] "O sistema registal português não consagra o princípio da fé pública registal e, consequentemente, não assegura o terceiro quanto à exactidão do Registo, concede-lhe uma protecção fraca. [...] o Sistema Registal português não consagra o princípio em apreço e, por isso, apenas concede uma fraca tutela aos terceiros, pois só lhes assegura o Registo é 'completo ou íntegro', já que não é exacto." (JARDIM, 2019, p. 305, 307).

[44] "A função económica de qualquer sistema registal foi manifestada, explicitamente, pelos legisladores dos diversos países quando começaram a gizar os respectivos sistemas registais: fomentar o crédito territorial, ou seja converter os direitos sobre bens imóveis em activos económicos, capazes de servir de garantia ao crédito." (JARDIM, 2017, p. 98-99).

criação de um “direito real de garantia imobiliária, comum a toda a Europa, que facilite o mercado de crédito hipotecário transnacional” (JARDIM, 2017, p. 92). Mas é requisito para isso que o sistema registral local assegure o direito do terceiro (do credor, no caso). Nas palavras da professora da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra:

> Para que os imóveis possam cumprir esta função é preciso que a propriedade sobre os bens imóveis seja segura e facilmente transmissível. [...] o credor hipotecário apenas necessita de ter certeza de que a eventual invalidade ou ineficácia do facto jurídico aquisitivo ou do registro do seu *dante causa* em nada podem afectar a sua situação jurídica. O que assume relevância é a eficácia e intensidade da garantia prestada ao terceiro em face do facto registado. Ora acontece que, na União Europeia, tal como no resto do mundo, a eficácia e a intensidade da garantia prestada ao terceiro em face do facto registado são distintas nos diversos sistemas de Registo. (JARDIM, 2017, p. 99-100).

Dentro desta tendência europeia, Nicolás Nogueroles Peiró (2011, p. 536-537) relata que a **Inglaterra** reformou seu sistema de registro em 2002, ampliando os efeitos da inscrição. O terceiro que adquire com base em registro anterior é protegido (*deferred indefeasibility*), nos moldes da fé pública registral (que os ingleses chamam de *curtain principle*), por confiar nas informações publicizadas. Aliás, o sistema inglês vem buscando a adoção do *Mirror Principle* (princípio do espelho), segundo o qual todas as informações relativas à titularidade, extensão dos direitos, ônus e limitações devem ser ‘refletidas’ no fólio real. A sua maior inovação, contudo, é a chamada ‘inatacabilidade qualificada’ (*qualified indefeasibility*), que protege não o terceiro, mas a própria parte que tenha participado do negócio jurídico viciado e tenha a posse do bem, impedindo a anulação de seu ato aquisitivo.[45]

[45] “Existe también un supuesto en el que el titular registral aunque haya sido parte en el negocio inválido, es protegido por estar en posesión del inmueble "qualified indefeasibility", salvo en los casos de complicidad en el fraude o de falta de cuidado adecuada ("lack of proper care") que haya causado o contribuido determinantemente al error. En el anexo (Schedule) 4 se evita utilizar la expresión buena fe ("good faith") y se opta por la expresión nueva terminología "lack of proper care". También es una excepción a la "qualified indefeasibility" la existencia de "cualquier otra razón por la que sería injusto no rectificar". Se trata de una cláusula abierta. Si a lo anterior le añadimos la reducción de los *overriding interest* o cargas ocultas, nos encontramos que la protección del sistema no llega al grado máximo de los Torrens pero se mueve en unos parámetros similares a los de los sistemas de base germánica. Se otorga la máxima protección al tercero, que se encuentra en una situación inatacable, siempre que no sea cómplice en el fraude y no haya causado el error” (PEIRÓ, 2011, p. 537).

Após essa breve análise do formato dos sistemas de registro de direito de alguns países, passa-se a analisar como o Direito Registral Imobiliário Brasileiro se posiciona dentro do quadro exposto.

2.3 Registro de Imóveis no Brasil

O Brasil só passou a ter um sistema de registro com o advento da Lei Orçamentária nº 317, de 1843, que instituiu o Registro de Hipotecas. Até então, a única legislação existente era a 'Lei de Terras' (Lei nº 601/1850) cujo objetivo era apenas legitimar a posse por meio de controle feito nos livros da Paróquia Católica (os chamados 'Registro do Vigário'). Esse registro não comprovava a propriedade, servindo apenas como meio de prova da posse. (CARVALHO, 1997, p. 1-2).

O Registro de Hipotecas não teve muito sucesso, uma vez que a propriedade era transmitida pela tradição, permanecendo os títulos dispersos com seus titulares, sem serem arquivados em um repositório central. A Lei nº 1.237/1864 instituiu o Registro Geral, adotando a transcrição como modo de transferência da propriedade imobiliária entre vivos e de constituição de ônus reais. Permaneciam fora do sistema, ainda, as transmissões *causa mortis* e os atos judiciários (CARVALHO, 1997, p.5).

O Código Civil de 1916 trouxe grande mudança ao introduzir a presunção de domínio a favor do titular da transcrição, estabelecendo vários princípios registrais, até hoje, utilizados, como o da prioridade, legalidade, especialidade e publicidade, mas ainda manteve fora do sistema os títulos sucessórios e judiciais.

Em 1928, o Decreto nº 18.542, que visava a regulamentar a Lei nº 4.827 de 1924, introduziu o princípio da continuidade, ao exigir, para a prática de qualquer inscrição ou transcrição, o prévio registro do título anterior, criando assim uma sequência de atos encadeados que conferia segurança à transação. Para que tivesse início essa cadeia dominial, exigia-se a apresentação de um título anterior ao Código Civil, sendo ele o ato inaugural que daria suporte aos subsequentes (CARVALHO, 1997, p. 260).

O sistema registral continuou a evoluir e, em 1973, com a Lei de Registros Públicos (LRP), adotou-se o princípio da unitariedade matricular, segundo o qual cada imóvel teria matrícula única, aberta por ocasião do primeiro registro na vigência da nova lei e nela seriam praticados todos os atos relativos àquele imóvel.

Assim, o Brasil adota um Sistema de Registro de Direitos, segundo o qual as mutações do direito real, praticadas por atos entre vivos, se dão por meio da inscrição, que tem efeitos constitutivos.

Além disso, adota-se, ainda, o princípio da causalidade, devendo haver título e modo. Nesse sentido, o Sistema Brasileiro afasta-se do sistema alemão de abstração da causa, de modo que um vício no título, no plano obrigacional, repercute diretamente no direito inscrito, no plano real.

Tem-se, portanto, a presunção relativa gerada pelo registro imobiliário, que serve como instrumento de prova da propriedade, atribuindo a quem o contesta o ônus de desconstituí-lo.[46] Assim, a inscrição registral não se desvincula do título que lhe deu causa, podendo ser retificada ou anulada em razão de vício nele existente.

Entretanto, como já se demonstrou, a abstração não é requisito fundamental[47] para implementação de um sistema de registro de proteção forte.[48] Aliás, Angel Cristóbal Montes relata que a tendência da evolução dos sistemas registrais é o de afastamento da abstração causal alemã.[49]

---

[46] "Do ponto de vista prático, destaca-se seu **efeito probatório**, intimamente ligado ao princípio da legitimação. O registro permite ao titular do imóvel inscrito a defesa imediata do seu direito, tanto na esfera extrajudicial quanto na seara judicial, uma vez que uma simples certidão emitida pelo serviço registral atribui uma presunção de veracidade do que está registrado." (SARMENTO FILHO, 2017, p. 100, grifo do autor).

[47] "Los sistemas de fe pública pueden operar con distintos mecanismos de transmisión de la propiedad y el consentimiento real no es un obstáculo […]. Naturalmente, adoptar un mecanismo u otro de transmisión tendrá efectos sobre el sistema registral y viceversa, pero en principio el sistema registral de fe pública no está necesariamente conectado con un único mecanismo de transmisión como tampoco lo está necesariamente con la inscripción constitutiva". (PEIRÓ, 2019, p. 544).

[48] "Enfim, vistas as principais características dos dois mais importantes sistemas registrais do Ocidente (Alemanha e França) – ao menos quando se toma em consideração seu pioneirismo e sua influência sobre os sistemas dos demais países –, bem como analisado o sistema registral espanhol – bastante didático para esta investigação, pois **demonstra que não há incompatibilidade entre um sistema registral causal e a adoção do princípio da fé pública registral** –, torna-se possível entender o conceito desse princípio, seu alcance, as consequências ou não de sua vigência em um sistema registral imobiliário, bem como as possibilidades de se exigirem requisitos diversos para sua aplicabilidade." (RABÊLO, 2018, p. 101, grifo nosso).

[49] "[...] tem-se achado que desvincular de forma tal o acordo real do negócio obrigacional ou causal que constitui sua motivação, não só implica uma desnecessária complicação técnica, como, é prejudicial para a segurança da mesma do comércio imobiliário. Por isso, **foram os mesmos juristas alemães os primeiros que criticaram o sistema de negócio dispositivo abstrato, e foi um Código civil de tão clara essência germânica, como é o suíço, o encarregado de suavizar os últimos extremos rigoristas, centrando a matéria em seus justos termos ao estabelecer que, se bem que a inscrição tenha valor constitutivo, precisa-se também, como elemento na constituição, transmissão, modificação e extinção dos direitos reais imobiliários, o particular negócio obrigacional antecedente (título)**; isto é, a inscrição está de modo causal vinculada a uma base material preexistente (o ato causal), não podendo, portanto, convalidar os negócios jurídicos ineficazes. Semelhante formulação transacional pode-se dizer que **goza hoje de geral e incondicional aceitação e defesa na doutrina científica**, podendo estereotipar-se, empregando

Apesar de ter havido grande discussão doutrinária acerca do tema, prevaleceu o entendimento de que o princípio da fé pública registral não foi acolhido no Brasil, uma vez que o artigo 859 do Código Civil de 1916, reproduzido no art. 1.247 do CC/02,[50] permite ao verdadeiro titular promover a retificação ou anulação do registro, independentemente da boa-fé do terceiro adquirente.

Ademais, ainda que esse dispositivo tivesse origem em semelhante norma do Direito alemão, o legislador nacional deixou de recepcionar o artigo relativo à proteção do terceiro adquirente. Nas palavras de Rafael Del-Fraro Rabêlo, "no Direito alemão, a fé pública registral não decorria do § 891 do BGB (correspondente ao art. 859 do Código Civil), mas dos §§ 892 e 893 desse mesmo Código, sem correspondência no Código brasileiro"[51] (RABÊLO, 2018, p. 123)

Esse ponto revela-se de fundamental importância, uma vez que coloca o Brasil no grupo de países que, apesar de possuírem inscrição constitutiva e forte qualificação prévia dos títulos, geram fraca proteção a terceiro.

Apesar da literalidade do art. 1.247 do CC/02, a doutrina registral já vinha construindo entendimento de que a proteção ao terceiro adquirente de boa-fé decorria de uma análise sistêmica do Direito brasileiro que, após a edição da LRP e de suas modificações posteriores, sustenta-se na inscrição constitutiva, fólio real, oponibilidade, trato sucessivo e prévia qualificação registral para ingresso dos títulos.

Leonardo Brandelli, em sua tese de doutoramento, defendeu a adoção da fé pública registral com base na proteção da aparência jurídica irradiada pelas informações publicizadas na matrícula do imóvel, diante de todas as características inerentes ao sistema de registro nacional. Para o autor:

> Após obrigar a que todos que queiram ter eficácia *erga omnes* de seus direitos imobiliários publicizem-nos; após concentrar no registro todas as informações a respeito de direitos imobiliários importantes para os terceiros,

---

as palavras de Sanz Fernández, da seguinte maneira: 'Inscrição constitutiva não abstrata, mas baseada no título jurídico do que recebe a causa fundamental'." (MONTES, 2005, p. 224-225, grifo nosso).

[50] Art. 1.247 do CC/02: "Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule. Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente."

[51] "[...] o BGB contempla o princípio da fé pública registral no § 892, o qual prescreve em sua primeira parte: 'Reputa-se exato o teor do registro fundiário a favor daquele que adquire, por ato jurídico, um direito sobre um imóvel ou um direito sobre um tal direito, a menos que esteja inscrita uma contradita contra a exatidão ou seja conhecida do adquirente a inexatidão'." (RABÊLO, 2018, p. 75).

> porque lhe são oponíveis; após oferecer uma forte qualificação jurídica da situação que será publicizada, somente permitindo a publicidade se a qualificação for positiva; e após dar a possibilidade de os terceiros facilmente tomarem conhecimento dessas informações, de maneira rápida e barata; **o registro imobiliário brasileiro não teria outra opção coerente senão tutelar esses terceiros que confiaram na informação publicizada**. Com efeito, há, no Direito brasileiro, a tutela do terceiro registral adquirente de boa-fé, a título oneroso, que confiou na informação publicizada. Essa tutela, como se observou, não é gerada diretamente pela publicidade, que ocasiona uma presunção *juris tantum*, relativa, passível, portanto, de ser revertida quando não corresponder à verdade. **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. A publicidade registral, por conta de suas características, faz que os terceiros possam nela confiar e, no caso de adquirirem algum direito com base nessa confiança, serão tutelados. (BRANDELLI, 2016b, p. 299-300, grifos nosso).

No mesmo sentido, Rafael Del-Fraro Rabêlo salienta que:

> Na segunda metade do século XX, passou-se a admitir no Brasil a vigência do princípio da tutela da aparência jurídica, o qual deriva de uma cadeia principiológica que se inicia no princípio do Estado de Direito. Deste decorre a segurança jurídica, da qual se extrai o princípio da tutela da confiança, fundamento imediato da fé pública registral. Nesse contexto, poder-se-ia cogitar que o registro no Brasil já seria dotado de eficácia material. (RABÊLO, 2018, p. 218).

Ademais, o próprio CC/02 traz, no parágrafo único do art. 1.242,[52] uma situação de efeito convalidante da inscrição ao estabelecer que "o registro que seria cancelado permanece hígido, a despeito do vício no negócio jurídico subjacente" (SARMENTO FILHO, 2017, p. 104).

Soma-se a esse contexto a edição da Lei nº 10.931/2004, que inseriu o parágrafo 5º no art. 214 da LRP, estabelecendo que "a nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel."

Esses dispositivos, por si só, já são suficientes para entender que o Sistema Registral Brasileiro adotou a fé pública registral, ao prever a proteção ao terceiro não de maneira imediata, mas após o decurso de determinado lapso temporal.

---

[52] Art. 1.242 do CC/02: "Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos. **Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico**." (grifo nosso).

Em 2015, com a edição da Lei nº 13.097, o legislador nacional deu um grande passo no sentido de proteger o tráfico imobiliário quando acolheu o princípio da fé pública registral como regra geral do sistema, representada pelos artigos 54 e 55 dessa Lei, abaixo transcritos:

> Art. 54. **Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes**, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:
> I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;
> II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil;
> III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e
> IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil.
> Parágrafo único. **Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel**, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.
>
> 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, sem prejuízo das perdas e danos imputáveis ao incorporador ou empreendedor, decorrentes de seu dolo ou culpa, bem como da aplicação das disposições constantes da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. (grifo nosso).

Quanto a esse princípio, Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho é claro ao dizer que:

> [...] a Lei 13.097/2015 prestigiou a segurança dos negócios imobiliários **ao adotar o princípio da fé pública registral**. Enuncia tal princípio que o adquirente de boa-fé não sofrerá os efeitos da evicção, seja em razão de uma nulidade, anulabilidade ou vício do direito daquele que constava como titular do direito inscrito, protegendo o direito do comprador que confiou na informação tabular. Com efeito, se o terceiro adquirente efetuar o registro de seu título e estiver de boa-fé, fica imune aos efeitos da evicção" (SARMENTO FILHO, 2017, p. 104, grifo nosso).

Deve-se ter em mente que, não obstante um sistema registral adotar o princípio da fé pública registral, podem continuar existindo ‘cargas ocultas’, não publicizadas no fólio real, que afetam o direito de terceiro.[53]

Nesse sentido, extrai-se do parágrafo único do art. 54 da Lei nº 13.097/2015 que atos abrangidos pela Lei de Falência e as aquisições e extinções da propriedade que independam da inscrição para se constituírem são exceções à proteção conferida ao terceiro que confia no registro. Como bem adverte Rafael Del-Fraro Rabêlo:

> No Brasil, infelizmente as exceções ora analisadas acabam por exigir do terceiro interessado na aquisição do imóvel que tome as diligências de verificar se, porventura, não ocorreu fato jurídico que seja o suporte fático de norma que implique a transferência da propriedade do imóvel a pessoa estranha ao registro. Aqueles que não adotam essa cautela acabam por assumir o risco de perder o imóvel por motivo não publicizado em assento registral. (RABÊLO, 2018, p. 203).

No Direito brasileiro há a previsão de aquisição da propriedade por meio de situações jurídicas extrarregistrais, como nos casos de sucessão hereditária e de usucapião, sendo esta última a mais impactante para esta pesquisa.

Conforme entendimento doutrinário, a aquisição pela posse prolongada no tempo se dá com o preenchimento dos requisitos legais específicos de um dos tipos de usucapião, sendo o registro ato posterior, necessário apenas para fins de disponibilidade do bem pelo usucapiente. Nesse sentido:

> É pacífico, no Direito brasileiro, o entendimento de que a aquisição de um direito real pela usucapião se dá no momento em que há o implemento material dos requisitos para tanto, a depender da espécie de usucapião que incida sobre a hipótese fática. Implementados os requisitos da usucapião, adquirido estará o direito real usucapido. A natureza jurídica da sentença que reconheça a aquisição é meramente declaratória do direito adquirido, e não constitutiva. Visa apenas possibilitar a aquisição de um título para o registro. [...] O registro da usucapião declarada é igualmente declarativo, isto é, não constitui o direito real, como acontece com os direitos reais adquiridos negocialmente, por ato inter vivos. (BRANDELLI, 2016a, p. 25).

---

[53] “En todos los sistemas registrales, aunque sean de fe pública, existen situaciones y derechos que aunque no tengan su reflejo registral perjudican al tercero protegido por la fe pública. Estos derechos son generalmente cargas de derecho público o derechos que tienen un origen legal. El sistema será mas perfecto, y por tanto mayor la protección cuanto menor sea el número de las cargas ocultas.” (PEIRÓ, 2019, p. 530).

Todavia, enquanto a aquisição não é inscrita, continua válido o registro anteriormente existente em nome do usucapido, fazendo com que terceiros, que se valem do sistema registral para obtenção das informações relativas ao bem, acreditem que a titularidade ainda é do titular registral.

Essa situação gera inúmeros conflitos, especialmente quando credores do titular registral visam à execução patrimonial de seus bens. Após longo processo executivo, com constrição do bem, descobre-se, por meio de embargos de terceiro possuidor, que aquele bem já não é de propriedade do executado, haja vista a aquisição *extra tabulas* decorrente da usucapião.

O ideal seria alcançar o nível de controle imobiliário da Alemanha, que permite que seu sistema registral impeça aquisição *extra tabulas*, especialmente por meio da usucapião. Para isso, é necessário um excepcional cadastro imobiliário e seu sincronismo com o fólio real.

A realidade brasileira, contudo, é bem diversa, composta de cadastros falhos e de uma enorme quantidade de imóveis sem inscrição tabular. Logo, tem-se que o instituto da usucapião é necessário ao Direito brasileiro até mesmo como instrumento de regularização fundiária, como aliás restou positivado no inciso II do art. 15 da Lei nº 13.465/2017.

Ademais, como se verá mais adiante, a usucapião *contra tabulas* é instituto previsto no Direito espanhol, que adota a fé pública registral e cujo sistema registral é considerado de forte proteção ao tráfico imobiliário.

Ao comparar o Direito brasileiro com o de outros países que adotam um sistema de registro de direitos, verifica-se que a proteção ao terceiro que confia no registro é forte, apesar de ainda se permitir a aquisição extrarregistral da propriedade e outras hipóteses que excepcionam a fé pública registral.

No capítulo a seguir, discute-se o conceito de posse e sua classificação.

3 DA POSSE

O termo ‘posse’ é de difícil compreensão em razão dos diversos significados que pode assumir. Usa-se a palavra ‘posse’ para designar a apreensão de alguma coisa, referir-se à propriedade do bem, a situações de fato, como um direito, e, até mesmo no âmbito jurídico, o termo possui várias acepções.

O primeiro ponto a ser compreendido é que o Direito absorve determinadas situações fáticas, atribuindo-lhes uma denominação e certos efeitos jurídicos. Essas situações de fato podem ser reconhecidas como posse jurídica, assim como classificadas pelo ordenamento jurídico como detenção. A diferença entre uma e outra situação decorre do próprio Direito, que recepciona os fatos, conforme suas peculiaridades, como situações jurídicas distintas.

Além de poder ser constituída por uma situação fática, a ‘posse’ também pode surgir de um direito previamente existente. Logo, o proprietário de um imóvel tem direito à posse, ou seja, tem o direito de possuir o bem. Caso haja o exercício de fato desse direito, a ‘posse’ terá origem no próprio direito de propriedade, e não na absorção de uma situação fática pelo Direito

É antiga a discussão sobre a posse ter ou não natureza jurídica de direito real. Alguns autores como, Pedro de Albuquerque, por exemplo, ao explicar o posicionamento de Jaime de Gouveia, salienta que “a posse, considerada inteiramente análoga à propriedade, de tal modo que com o decurso de tempo nele se converte por usucapião, seria um *ius in re aliena*.” (ALBUQUERQUE, 2009, p. 307). No mesmo sentido, Caio Mário da Silva Pereira, para quem a posse “é um direto real, com todas as suas características: oponibilidade *erga omnes,* indeterminação do sujeito passivo, incidência em objeto obrigatoriamente determinado etc.” (PEREIRA, 1999, p. 21).

Independentemente da discussão acadêmica, que se fundamenta nos caracteres elementares dos direitos reais, no Direito brasileiro, que adota o princípio da tipicidade dos direitos reais, a conclusão a que se chega é a de que a posse, via de regra, não é um direito real.

Adriano Stanley Rocha Souza explica bem a questão:

> Diante da posição do nosso ordenamento civil que apenas atribui a eficácia de direito real àquelas modalidades previstas no artigo 1.225 do Código Civil ou criadas em lei, alguns doutrinadores entendem que a posse não

> poderia ser classificada como um direito real, já que em momento algum a nossa legislação lhe empresta tal eficácia. (SOUZA, 2016, p. 9).

A questão da publicidade possessória é o grande problema dos sistemas de registro de direito.

Explica José Alvarez Caperochipi que

> O direito romano e a tradição do direito comum acabam por resolver o problema da incerteza da causa e do título através da **publicidade da posse**, que limita a investigação das origens à posse durante um período predeterminado pela lei (usucapião) e também na posse se fundamenta a prova da transmissão da propriedade (tradição).[54] (CAPEROCHIPI, 2010, p. 6, grifo nosso).

O direito romano admitia a posse como meio de publicidade da propriedade imobiliária, embora não fossem propriamente considerados como direitos *erga omnes*, já que a titularidade precisava ser aferida caso a caso (BRANDELLI, 2016b, p. 105).

O catedrático espanhol José Alvarez Caperochipi esclarece que a adoção, pelo sistema romano, da posse como elemento de solução das incertezas da propriedade não resolve a insegurança gerada no sistema de crédito. Para o autor, o registro deve sustentar um novo conceito jurídico de propriedade:

> A própria ordem jurídica se baseia na apropriação violenta da propriedade, que é a posse. O registro significa uma ordem jurídica muito mais justa, que atribui a propriedade a quem aparece publicamente como o proprietário responsável e paga suas dívidas. A finalidade última do registro é reconhecer como titular preferencial aquele que paga suas dívidas, segundo uma ordem coerente de definição da preferência dos títulos, a preferência na execução singular dos créditos e a ordem de falência dos credores. Em última instância, o dono não é quem se apropria das coisas, mas quem assume a responsabilidade pela ordem jurídica."[55] (CAPEROCHIPI, 2010, p. 15).

---

[54] "El derecho romano y la tradición del derecho común acaban por resolver el problema de la incerteza de la causa y del título a través de la publicidad de la posesión, que limita la investigación de los orígenes a la posesión durante un tiempo predeterminado por la ley (usucapión), y también en la posesión se funda la prueba de la transmisión de la propiedad (traditio)."

[55] "El orden jurídico esta en sí mismo basado en la apropiación violenta de la propiedad, que es la tenencia. El registro significa un orden jurídico mucho mas justo, que atribuye la propiedad al que se presenta públicamente como propietario responsable, y paga sus deudas. El fin último del registro es reconocer como propietario preferente al que paga sus deudas, según un orden coherente de definición de la preferencia de los títulos, de la preferencia en la ejecución singular de los créditos, y del orden del concurso de los acreedores. El propietario en definitiva no es el que se apropia de las cosas, sino el que asume la responsabilidad del orden jurídico."

Leonardo Brandelli corrobora essa posição ao concluir que:

> Como meio publicitário, a posse deixa a descoberto os terceiros em relação às cargas ocultas que pesam sobre o direito de propriedade, isto é, em relação a eventuais direitos contraditórios ao direito de propriedade, existentes e não perceptíveis visualmente, e, portanto, não mais se presta à publicidade de direitos imobiliários. (BRANDELLI, 2016b, p. 105).

Contudo, não é qualquer posse que tem relevância para a finalidade publicitária em discussão.

Não obstante a denominação única de 'posse', as relações jurídicas que sobre ela gravitam fazem com que uma posse não seja igual a outra, implicando consequências jurídicas distintas. Em comum haverá apenas a situação jurídica possessória básica (*corpus* e *animus*) e a relação jurídica possessória (entre possuidores e não possuidores).

A situação jurídica de posse pode sofrer variação conforme sua origem, fundamento, intenção do titular, sendo que esses elementos receberão tratamento diverso do ordenamento jurídico.

Uma mesma situação de fato pode ser qualificada juridicamente de formas diversas conforme os interesses em jogo. "Ao mesmo fato histórico o direito pode atribuir uma pluralidade de qualificações, tomando-o em consideração em várias normas e para diversos fins." (PERLINGIERI, 2008, p.640).

A doutrina classifica (ou qualifica), de maneira geral, a posse como justa e injusta, de boa-fé ou de má-fé, com ou sem justo título e *ad interdicta* e *ad* usucapionem, como passa-se a analisar.

O Código Civil brasileiro define a **posse justa** como sendo a que "não for violenta, clandestina ou precária".[56] Assim, injusta seria a posse manchada pelos vícios de violência, clandestinidade e precariedade. Essa classificação toma por base a forma como a posse foi adquirida. Em geral, a posse justa é aquela amparada por uma relação jurídica que lhe dê sustentação, não sendo relevante a intenção de se tornar proprietário da coisa.

A posse de um locatário, arrendatário, usufrutuário tem origem em uma relação jurídica obrigacional ou de direito real, tendo sido adquirida do antigo

---

[56] Artigo 1.200 do CC/02.

possuidor por desdobramento da posse. É uma posse derivada do possuidor anterior, que continuará a exercendo por via indireta.

Já a posse do adquirente, que a recebeu do antigo possuidor por tradição, em razão de um contrato de natureza pessoal ou real, é igualmente justa, pois amparada em título que lhe dá suporte jurídico. Nesse caso, a posse também foi adquirida de forma derivada, mas o atual possuidor a exerce exclusivamente, sem que tenha havido desdobramento da posse. O antigo possuidor a transfere ao atual possuidor em cumprimento ao contrato firmado.

Em nenhuma das situações expostas há ofensa à relação jurídica possessória, ou seja, o atual possuidor não descumpriu o dever geral de abstenção relativo ao antigo possuidor. Esse, ao contrário, transferiu sua posição jurídica, seja parcialmente, quando manteve consigo a posse indireta, seja totalmente, quando o novo possuidor o substituiu no polo ativo da relação jurídica possessória.

Segundo Orlando Gomes, “em termos mais concretos, a posse é justa quando isenta de vícios originais”, “justa é, por conseguinte, toda posse cuja aquisição for conforme o direito”. (GOMES, 2004, p. 52).

No caso de posse adquirida por sucessão hereditária, há igualmente uma posse justa, eis que amparada em uma relação jurídica. Contudo, o ordenamento jurídico determina que a posse será recebida com os mesmos caracteres do possuidor falecido.[57] Assim, se ela era viciada, o caráter injusto persistirá na posse pelos herdeiros.

Será injusta a posse adquirida com ofensa à relação jurídica possessória. Essa posse é adquirida contra a vontade do possuidor anterior, seja ele proprietário ou não, fazendo nascer para ele direito subjetivo à proteção possessória. Por esse motivo, o ordenamento jurídico regulamenta a situação ao dispor que “não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade.”[58]

A violência pode ser física, importando em atos materiais irresistíveis (*vis absoluta)*, como pode ser moral, decorrente de ameaça (*vis compulsiva)*.

---

[57] Diz o artigo 1.206 do CC/02: “A posse transmite-se aos herdeiros ou legatários do possuidor com os mesmos caracteres.”

[58] Art. 1.208 do CC/02.

A clandestinidade decorre da ocultação, sendo clássica a referência ao invasor que ocupa terreno sem conhecimento do dono. A clandestinidade não é da posse, mas da aquisição, da forma como ela se deu.

A precariedade, nas palavras de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, “resulta do abuso de confiança do possuidor que indevidamente retém a coisa além do prazo avençado para o término da relação jurídica de direito real ou obrigacional que originou a posse” (FARIAS; ROSENVALD, 2018, p.147). Ou seja, o possuidor tinha posse justa, em razão de negócio jurídico celebrado. Contudo, ao se recusar a devolver o bem, deixa de ser justo possuidor e passa a ser injusto, já que a causa que sustentava sua posse deixa de existir. Ocorre verdadeira interversão da posse.

Diferentemente da violência e da clandestinidade, que são vícios na aquisição da posse, na precariedade a posse já existia, justificada por uma relação jurídica, que é ofendida pelo possuidor direto. A posse transforma-se de justa para injusta no exato momento em que a obrigação de restituir é descumprida.

Parte da doutrina entende que a posse precária não se convalida nunca por ausência de referência a ela no artigo 1.208 do CC/02:

> A lei nada dispõe sobre eventual convalescência da posse precária, excluindo-a o artigo citado da lei civil [1.208 do Código Civil]. Há que se entender que a precariedade nunca cessa, pelo que jamais produzirá efeitos jurídicos para o locatário, depositário, agregado, comodatário, possuidor por tolerância etc. (RIBEIRO, 2012a, p.745).

No entanto, entende-se de forma contrária. No caso de precariedade, a posse justa já existia e passará a ser precária (e, portanto, injusta) no dia em que houver a violação pelo possuidor do dever de restitui-la. A lei não impede a aquisição da posse, como o faz expressamente com a violenta e clandestina. Ao contrário, a lei prevê a possibilidade de inversão da causa da posse, como ocorre no caso do inquilino que permanece no imóvel após expirado o contrato, sem pagamento do aluguel, cuja questão já foi objeto de decisão do STJ[59]. Lenine Nequete relata,

---

[59] Ementa da decisão do STJ: “CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS. MUTAÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA DA POSSE ORIGINÁRIA. POSSIBILIDADE. O usucapião extraordinário - art. 55, CC - reclama, tão-somente: a) posse mansa e pacífica, ininterrupta, exercida com animus domini; b) o decurso do prazo de vinte anos; c) presunção juris et de jure de boa-fé e justo título, "que não só dispensa a exibição desse documento como também proíbe que se demonstre sua inexistência". E, segundo o ensinamento da melhor doutrina, **"nada impede que o caráter originário da posse se modifique", motivo pelo qual o fato de ter havido**

ainda, que no Direito Romano a precariedade impedia a usucapião em razão da má-fé do possuidor, e não pelo vício em si (NEQUETE, 1954, p. 101).

Esses vícios da posse são relativos, e só podem ser opostos pelo possuidor esbulhado, de forma que o titular da posse viciada pode se valer das ações possessórias para defendê-la de terceiros.

Pode-se enxergar, então, uma multiplicidade de relações jurídicas possessórias: uma em relação ao possuidor anterior, que foi ofendida pelo esbulhador, na qual este é considerado detentor enquanto persistirem os atos violentos ou clandestinos; outra em relação ao esbulhador e terceiros, que será protegido desde o início de sua 'posse'.

Em relação ao possuidor esbulhado, a posse violenta e clandestina não se adquire de imediato. Por força da lei[60], considera-se detenção a relação existente entre esbulhador e a coisa enquanto não cessada a violência e a clandestinidade. O próprio ordenamento jurídico, ao dar os contornos da situação jurídica possessória, determina que "só se considera perdida a posse para quem não presenciou o esbulho, quando, tendo notícia dele, se abstém de retornar a coisa, ou, tentando recuperá-la, é violentamente repelido."[61]

A legislação processual estabelece que, dentro do prazo de ano e dia, a ação para defesa da posse terá força nova, sendo deferida liminar de reintegração ou manutenção para o possuidor preterido.[62] Com isso, **esse prazo seria o lapso necessário para configurar a perda jurídica da posse**. Neste sentido, César Fiuza entende que a perda da posse se presume ocorrida após ano e dia do ato violento ou clandestino:

> [...] o possuidor esbulhado por ato de violência [...] ou de clandestinidade [...] só perde a posse, após cessada a violência ou a clandestinidade. Estas presumem-se cessar após um ano e um dia do esbulho. [...] o possuidor que quedar inerte por mais de ano e dia perderá sua posse direta para o

---

no início da posse da autora um vínculo locatício, não é embaraço ao reconhecimento de que, a partir de um determinado momento, essa mesma mudou de natureza e assumiu a feição de posse em nome próprio, sem subordinação ao antigo dono e, por isso mesmo, com força ad usucapionem. Precedentes. Ação de usucapião procedente. Recurso especial conhecido, com base na letra "c" do permissivo constitucional, e provido." (BRASIL, 2001, grifo nosso)

60 Conforme artigo 1.208 do CC/02.

61 Artigo 1.224 do Código Civil.

62 Conforme artigo 558 do CPC: "Art. 558. Regem o procedimento de manutenção e de reintegração de posse as normas da Seção II deste Capítulo quando a ação for proposta dentro de ano e dia da turbação ou do esbulho afirmado na petição inicial. Parágrafo único. Passado o prazo referido no caput , será comum o procedimento, não perdendo, contudo, o caráter possessório."

> esbulhador. [...] após um ano e um dia, presume-se haver cessado a violência ou clandestinidade. Trata-se de presunção absoluta, que não admite prova em contrário. (FIUZA, 2014, p. 1092).

Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald esclarecem que, “por mais que um possuidor tenha sido arrebatado do poder físico sobre a coisa em virtude de esbulho, ainda é considerado por ficção como atual possuidor caso deseje ajuizar ação possessória no prazo de ano e dia”. (FARIAS; ROSENVALD, 2018, p. 229).

Para fins de usucapião, a posse injusta pode implicar a aquisição da propriedade se presentes os demais requisitos. Deve-se, contudo, atentar para o início da contagem do prazo.

No caso de posse precária, o início se dará com a recusa de devolução do bem, ou seja, no dia da conversão da posse justa em injusta. A posse justa decorre de relação jurídica que não é exercida com *animus domini,* de forma que o prazo transcorrido sob essa forma de posse não será contabilizado.

A classificação da posse pelo aspecto subjetivo é antiga e foi bastante utilizada pelos romanos para fins de usucapião. Somente podia adquirir pela *usucapio* ou *praescriptio* o possuidor de boa-fé (MOREIRA ALVES, 2014, p.327).

Os principais impactos da classificação em ‘**posse de boa-fé**’ e ‘**posse de má-fé**’ estão na possibilidade de aquisição pela usucapião ordinária, cujo prazo é reduzido, e nas regras de indenização dos frutos e benfeitorias.

Relata José Carlos Moreira Alves que a boa-fé, para os romanos, era a crença do possuidor de não estar ferindo direito de terceiros e que bastava a sua existência no início da posse (MOREIRA ALVES, 2014, p. 326).

O conceito de boa-fé sofreu mudança durante o período XX em razão da ideia de pecado incutida pela Igreja, passando a ser exigida não apenas a boa-fé inicial, mas durante todo o período de posse para justificar a aquisição pelo prazo reduzido.

No Direito brasileiro, até o advento do Código Civil de 1916, não se dispensava a boa-fé para adquirir por usucapião ordinária e extraordinária (NEQUETE, 1954, p.172).

É importante diferenciar os tipos de posse de boa-fé, pois coexistem no ordenamento brasileiro dois tipos: uma para fins de usucapião e outra para as demais relações possessórias.

O Código Civil brasileiro considera como sendo possuidor de boa-fé quem ignora o vício ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa, um conceito

construído sob o prisma negativo, calcado no psicológico da pessoa e na contramão do princípio da boa-fé objetiva como norma de conduta.

Tendo em vista os novos princípios éticos que orientam o ordenamento civil, deve-se adotar uma posição compatível com a função social e econômica da propriedade para considerar como possuidor de boa-fé aquele que age com base em uma relação jurídica suficiente para justificar sua ocupação, utilizando o bem conforme sua destinação.

Essa noção serviria para resolver as questões que envolvem a responsabilidade pela restituição dos frutos colhidos e percebidos e o ressarcimento das benfeitorias e acessões realizadas.

Assim, o possuidor que der função social à sua posse, amparado por uma situação jurídica que justifique sua ocupação, será considerado possuidor de boa-fé para fins de frutos, benfeitorias e acessões, não podendo ser prejudicado por pretensão do legítimo proprietário ou possuidor que descumpria o dever constitucional relativa à propriedade, praticando verdadeiro ilícito funcional.

Estariam nessa situação todos aqueles que exercem posse justa, tais como, os que tenham por base um contrato de locação, arrendamento, promessa de regularização da ocupação por órgão público, simples contrato particular de compra e venda, recibo de parcelas etc. Conforme já salientado, a posse justa pode decorrer de uma posse injusta, e a própria pretensão indenizatória estaria vedada em face do possuidor de boa-fé[63].

Nessas situações, seria aplicável a disposição do artigo 1.202 do Código Civil,[64] persistindo a boa-fé do possuidor até o momento em que ele for oficialmente interpelado por ato judicial (FARIAS; ROSENVALD, 2018, p.152-153).

Em relação à posse injusta, dependendo da situação concreta, poderia ser aplicada a figura da *surrectio*, que permite a transformação da posse de má-fé, decorrente de vício em sua aquisição, em posse de boa-fé, quando houver inércia do possuidor ou proprietário lesado. Nas palavras de César Fiuza, “o conceito de boa-fé [...] é antes ético do que meramente psicológico” (2014, p.1066).

---

[63] Conforme artigo 1.212 do CC/02.

[64] Preceitua o artigo 1.202 do CC/02: “A posse de boa-fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente.” (BRASIL, 2002).

Por outro lado, para fins de usucapião, a boa-fé exigida é diversa, e deve ser fundada na existência de um justo título,[65] que não se confunde com o que ampara a posse justa explicada acima. Lá, o espectro é amplo, sendo aceitas situações jurídicas que justifiquem a posse. Aqui, o limite é mais estreito e toma por base o instrumento que gera ao possuidor confiança suficiente para acreditar que o bem lhe pertence. Nesse sentido:

> O conceito de justo título para posse é mais amplo que o de justo título para fins de usucapião. Para se alcançar a modalidade ordinária da usucapião (art. 1.242 do CC), requer-se um ato jurídico em tese formalmente perfeito a transferir a propriedade (*v.g.*, escritura de compra e venda, formal de partilha). Já o justo título para a posse demanda apenas um título que aparenta ao possuidor que a causa de sua posse é legítima (*v.g.*, contrato de locação ou de cessão de direitos possessórios). (FARIAS; ROSENVALD, 2018, p.154).

A doutrina majoritária entende que a boa-fé deve estar presente durante todo o decurso do prazo prescricional (RIBEIRO, 2012a, p.748; SIMARDI, 1997, p.37; PONTES, 1973, p. 49) e o fazem ao interpretar a norma do artigo 491 do CC/16,[66] repetida no artigo 1.202 do CC/02.[67]

Contudo, essa norma deveria ser aplicada apenas para interromper a posse de boa-fé para fins de frutos e benfeitorias. A partir do momento em que se torna inequívoco o conhecimento do vício, poderia ser exigida a devolução dos frutos colhidos antecipadamente ou se perderiam as benfeitorias úteis e voluptuárias feitas após a ciência.

A boa-fé para fins de usucapião encontra amparo na confiança decorrente de título que aparenta ser legítimo. A boa-fé inicial assentada no título merece ser preservada, sendo suficiente para a usucapião ordinária, ainda que o proprietário tome conhecimento posterior da existência de vício. Somente a citação em ação judicial movida pelo real proprietário poderia impedir o curso do prazo prescricional e transformar o caráter da posse.

---

[65] De acordo com o parágrafo único do artigo 1.201 do CC/02: “O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção.” (BRASIL, 2002).

[66] Art. 491. “A posse de boa fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente.”

[67] Art. 1.202. “A posse de boa-fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente.”

Logo, se o possuidor apresenta seu título para registro e descobre, por exemplo, que o bem fora alienado judicialmente para terceiro, em ação movida contra o antigo proprietário que lhe vendeu, poderá se valer da aquisição por usucapião ordinária se mantiver posse mansa e pacífica pelo prazo exigido, em detrimento do arrematante que se quedou inerte e não se imitiu na posse do bem.

Deve-se aplicar à espécie a boa-fé objetiva, preservando a legítima confiança decorrente do título, resguardando o direito de quem não só adquiriu o bem com base em justo título e boa-fé, como exerceu efetivamente a posse, dando ao bem função social e econômica, em detrimento de quem permaneceu inerte, sem posse, deixando de atender ao comando constitucional.

A **posse com justo título e sem justo título** ocorre quando a posse se baseia em uma relação jurídica que a justifique. Se existir essa relação, ou seja, se a posse tiver uma causa que a sustente, ela será exercida com título justo. Se esse título, contudo, for defeituoso, fala-se em justo título (FIUZA, 2014, p. 1067). Em ambos os casos, nasce a presunção de boa-fé do possuidor, sendo irrelevante a presença do *animus domini*.

Sempre que existir um título como causa do exercício da posse, estar-se-á diante de uma posse derivada. O título é a exteriorização do negócio jurídico existente entre o antigo possuidor e o novo, podendo ou não ter origem no direito de propriedade ou em outro direito real. Assim, teriam título justo o proprietário, o usufrutuário, o locatário, o comodatário. Já o invasor ou ocupante, via de regra, não teria título, por exercer posse originária em oposição ao antigo possuidor.

Para Ruy Rosado de Aguiar Júnior, “o possuidor que exerce a posse mediante uma relação admitida pela ordem jurídica, como acontece com aquele que recebe a posse do proprietário com a promessa de transferência da propriedade, exerce posse justa e tem título para isso. (AGUIAR JÚNIOR, 2014). Além disso, o autor salienta, citando Serpa Lopes:

> Título é o elemento representativo da causa ou fundamento jurídico de um direito. Para o efeito da posse, a noção de título corresponde aos seus respectivos modos aquisitivos, em virtude do que por justo título entende-se aquele que é causa jurídica legítima de uma aquisição de posse. (SERPA LOPES *apud* AGUIAR JÚNIOR, 2014).[68]

[68] SERPA LOPES, Miguel Maria de. **Curso de direito civil:** direito das coisas: princípios gerais, posse, domínio e propriedade imóvel. 2. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1962. v. 6, p. 142.

Mas se deve diferenciar o justo título de posse do justo título de propriedade. O justo título de posse apenas justifica a relação jurídica possessória, gerando a presunção de que a posse não é exercida em detrimento do antigo possuidor. Por isso, o título faz nascer a presunção de boa-fé. Já o justo título de propriedade é a exteriorização de uma relação jurídica de direito real, em geral de propriedade, sendo essa a justificativa para o exercício da posse.

A posse pode ter sido adquirida pela tradição, que se deu em cumprimento ao contrato firmado, materializado no título. O direito real entre vivos só se adquire pelo registro mas antes mesmo do ato cartorário já se transferiu a posse, que é exercida em razão da confiança que o título gera para o adquirente. Essa confiança é que gera a boa-fé. Assim, via de regra, o justo título de propriedade e a boa-fé andam juntos.

Pode, contudo, existir justo título de propriedade sem que haja boa-fé, quando o adquirente sabia da existência do vício ou quando o título tem origem em direito sucessório, e o falecido tinha posse de má-fé, que foi transferida obrigatoriamente ao seu sucessor com o mesmo caráter (*sucessio possessionis*).

Por fim, a última classificação relevante é a que distingue a posse quanto à intenção do possuidor em **posse *ad interdicta* e posse *ad usucapionem***.

A relação jurídica possessória básica, quando violada, faz nascer o direito subjetivo à proteção possessória. Essa posse é chamada de posse *ad interdicta*, pois o possuidor tem direito à proteção dos interditos possessórios.

Conforme já salientado, a situação jurídica possessória é composta de dois elementos - *corpus* e *animus* - e faz surgir uma relação jurídica entre possuidor e a coletividade, sendo elas dependentes entre si.

O elemento *animus* pode ser caracterizado como a convicção de ser dono (*animus domini*) ou como o agir como se dono fosse mesmo sabendo não ser (*affectio tenendi*) (FIUZA, 2014, p. 1068).

Portanto, só há a posse *ad usucapionem* quando o elemento subjetivo (*animus*) estiver sendo exercido com a convicção ou vontade de ser dono. Caio Mário da Silva Pereira completa que:

> [...] para que se adquira por usucapião, necessário será que, além dos elementos essenciais à posse, revista-se ainda esta de outros acidentais: boa-fé; decurso ou trato de tempo suficiente; que seja mansa e pacífica; que funde em justo título, salvo no usucapião extraordinário; que seja *cum animo domini*, tendo o possuidor a coisa como sua, já que a *affectio tenendi,*

> bastante para os interditos, é insuficiente *ad usucapionem*. (PEREIRA, 1999, p. 24).

O que se pretendeu ao discorrer suscintamente sobre as classificações da posse foi preparar os fundamentos jurídicos que acarretam a aquisição da propriedade pela usucapião.

As classificações da posse levam em conta elementos que produzem efeitos diversos no mundo jurídico. Ao se adjetivar a posse como de boa-fé, por exemplo, pretende-se atribuir ao possuidor a propriedade dos frutos regularmente percebidos (art. 1.214 do CC/02).

Quando se fala que a posse é *ad usucapionem*, agrega-se à relação possessória básica um elemento extra essencial: o *animus domini*, que possibilitará, ao menos em tese, a aquisição da propriedade. O conjunto desses elementos, somados à origem da posse é que produzirá efeitos jurídicos distintos.

Deve-se alertar, contudo, que a assimilação, pelo direito, de uma posse fática como posse jurídica dependerá de diversos fatores, haja vista que o ocupante fático que exerça atos com *animus domini* pode não ser considerado possuidor jurídico por ter relação locatícia com o proprietário do bem, por exemplo.

Deste modo, a mera alegação de posse fática necessitará de confirmação posterior, através de procedimento judicial ou extrajudicial, preferencialmente submetida ao contraditório, para que haja a sua recepção como posse jurídica, assim como deve ser validado por elementos objetivos o *animus* e demais elementos da posse.[69]

No presente estudo, a publicidade que se pretende inscrever na matrícula é de uma situação possessória fática, exercida com *animus domini*, como sendo uma situação extrarregistral que poderá repercutir na validade do direito regularmente inscrito.

---

[69] "Até o momento em que o tempo, para usucapir, se completa, a posse pode modificar-se ou desaparecer sem que a hipótese vindoura de usucapião exerça qualquer influência no atinente à matéria. A verificação do tempo produz o efeito de converter a posse em propriedade, mas isso constitui evento jurídico, autônomo, no sentido de que, até o momento anterior a tal verificação, a posse carecia de aptidão para converter-se em propriedade." (BESSONE, 1996b, p. 111).

4 DA PUBLICIDADE DA POSSE NA MATRÍCULA DO IMÓVEL

A posse, via de regra, não tem acesso ao sistema formal de registro de imóveis. O sistema adotado pelo Brasil recepciona no fólio real apenas os atos expressamente previstos em lei, cujo rol encontra-se no artigo 167, I, da LRP. Esse rol, contudo, não contempla todas as hipóteses de atos de registro, sendo certo que o legislador, muitas vezes, prevê a obrigatoriedade de registro em lei posterior, mas não se preocupa em atualizar o citado dispositivo, como ocorreu com a renúncia.[70]

Por outro lado, quando se trata de averbação, o rol de situações jurídicas passíveis de publicização é aberto, existindo a possibilidade de inscrição de "outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro", conforme previsto no artigo 246 da LRP.

A seguir, discutem-se situações de publicidade possessória, momento em que se traz à cena: i) imissão na posse em processo de desapropriação; ii) posse na regularização fundiária urbana e iii) arrendamento de imóvel rural por estrangeiro. Posteriormente, analisa-se o princípio da concentração e da publicidade de situações jurídicas. Em um terceiro momento, verifica-se a inscrição da situação possessória na matrícula do imóvel. Por fim, discute-se a repercussão econômica e social da publicidade possessória.

4.1 Situações existentes de publicidade possessória

Há, contudo, em algumas situações, previsão expressa de inscrição da posse na matrícula do imóvel: nos casos de imissão na posse em processos de desapropriação, de legitimação de posse em processo de regularização fundiária, além da peculiar situação dos arrendamentos de imóvel rural por estrangeiro, sobre os quais se passa a analisar a seguir.

4.1.1 Imissão na posse em processo de desapropriação

[70] A renúncia está prevista no artigo 1.275, II do Código Civil, como forma de perda da propriedade, mas não encontra previsão expressa no artigo 167, I, da Lei de Registros Públicos.

Maria Sylvia Zanella Di Pietro salienta que a imissão provisória na posse é um instituto inerente à desapropriação, o que, segundo a autora,

> [...] equivale, para o titular do domínio, à perda antecipada da posse do bem desapropriado, possível, mediante autorização judicial, quando o poder expropriante declara a urgência da posse e deposita determinada importância em juízo, em favor do proprietário. Está prevista no artigo 15 da lei de desapropriações (Decreto-lei 3.365/41), cujo parágrafo 1º define a forma de cálculo do valor a ser depositado pelo poder público como requisito para obtenção da imissão provisória na posse. (PIETRO, 2016).

No que diz respeito à desapropriação, inicialmente o legislador autorizou, por meio da Lei nº 9.785/1999, o registro da imissão na posse, quando deferida em ação de desapropriação para implantação de loteamento popular.

Esse Diploma Normativo introduziu o item 36 no inciso I do artigo 167 da Lei de Registros Públicos, elencado como ato passível de registro na matrícula a "imissão provisória na posse, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando concedido à União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, para a execução de parcelamento popular, com finalidade urbana, destinado às classes de menor renda.".

Além disso, inseriu na Lei nº 6.766/1979 a possibilidade de entes públicos e suas entidades delegadas promoverem parcelamento popular em terreno que ainda é objeto de ação de desapropriação, valendo-se apenas da imissão provisória na posse como título legitimador, em substituição ao direito de propriedade até então exigido:

> Lei 6.766/79, Art. 18, §4º: O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

Na redação original dessa Lei, exigia-se o título de propriedade como documento necessário à aprovação e registro de parcelamento do solo urbano, nos termos dos artigos 10[71] e inciso I do art. 18[72]. Mas isso foi modificado Lei nº 9.785, de 1999, para excepcionar a hipótese do §4º do artigo 18, supratranscrito.

---

[71] Redação original do artigos 10 da Lei 6.766/1979: "Art. 10. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito

Assim, com a imissão do ente administrativo na posse do imóvel, em decorrência de decisão judicial, ainda que o processo esteja em curso e haja sentença definitiva, tornou-se viável a ocupação da gleba, visando à sua urbanização e posterior titulação das famílias beneficiadas pelo programa por meio de contrato de cessão de posse, passível de registro na matrícula do imóvel:

> Lei 6.766/1979, Art.18, §3º: Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do inciso II do art. 134 do Código Civil.

Com o registro de sentença da desapropriação, a posse registrada será convertida em propriedade, bem como todos os direitos possessórios passarão a ser considerados como dominiais nos exatos termos do §5º do artigo 18:

> Lei 6.766/79, Art.18, §5º: Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no §3º converter-se-á em propriedade e a sua cessão, em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstância que, demonstradas ao Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote.

Diante dessa inovação normativa ocorrida em 1999, Maria do Carmo de Rezende Campos Couto, em artigo apresentado em 2000 no XXVII Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, explicou as principais diferenças entre posse do Direito Público e posse do Direito Privado, assim como o impacto da nova Lei no sistema de registro de imóveis brasileiro:

> Essas disposições tornam-se importantes na medida em que determinam uma grande diferenciação entre a *posse* vista pelo âmbito do Direito Privado, com regras estabelecidas no Código Civil, e *a posse* atribuída ao Poder Público, com regras estabelecidas nas normas de Direito Administrativo, e especialmente as consequências atuais perante o Sistema Registral Imobiliário. **A posse do Direito Privado não tem ingresso no Registro Imobiliário, e não havia tratamento diferente entre essa posse e a posse do Direito Público** (que é a Imissão de Posse dada ao Poder

---

Federal quando for o caso, **acompanhado do título de propriedade** e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:“ (grifo nosso).

[72] Redação original do inciso I do art. 18 da Lei 6.766/1979: “Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos: I - **título de propriedade do imóvel**;” (grifo nosso).

> Público em processos expropriatórios) até a edição da Lei n. 9.785, de 29/1/99. As novas normas, entretanto, nos deram a exata dimensão dessa diferença. (COUTO, 2002, p. 413, grifo nosso).

Do ponto de vista registral, a introdução do registro da posse gerou grande impacto, uma vez que os imóveis objeto da desapropriação, em regra, já teriam matrícula própria em nome de particulares. Com base na imissão provisória na posse, o ente público estaria legitimado a realizar profundas modificações na estrutura física e jurídica do imóvel, como unificação de áreas, registro do parcelamento do solo e consequente abertura de novas matrículas para os lotes resultantes, registro de atos translativos dessa posse, que inclusive passou a ser admitida como objeto de garantia real[73] e passível de integrar o programa de Arrendamento Residencial do Governo Federal[74]. Sobre isso, exemplifica Maria do Carmo de Rezende Campos Couto:

> Dessa forma, entretanto, poderão surgir situações aparentemente estranhas e anteriormente inconcebíveis no nosso sistema registral, como por exemplo no caso da desapropriação atingir várias quadras de um loteamento cujos lotes já tenham sido vendidos a proprietários diferentes. [...] apesar de estranho, deverá ser aberta uma matrícula para a área total, descrevendo-se os imóveis nela envolvidos, mencionando-se as matrículas anteriores de todos os imóveis, os diversos proprietários e seus respectivos registros de aquisição. A Imissão de Posse poderá ser registrada nas matrículas antigas; ou este registro poderá ser feito no R.1 desta nova matrícula. Somente após, será feito o registro do novo desmembramento ou loteamento . (COUTO, 2002, p. 414-415).

Posteriormente, o art. 74 da Lei nº 11.977/2009 ampliou a possibilidade de se registrar a posse na qual o Poder Público fora imitido em qualquer ação de desapropriação, independentemente da finalidade, ao introduzir o §4º no art. 15 do Decreto-Lei nº 3.365/1941, com o seguinte teor:

---

[73] Conforme §4º do art. 26 da Lei 6.766/1979, introduzido pela Lei 9.785/1999: "§4º A cessão da posse referida no §3º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de **aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais**." (grifo nosso).

[74] A Lei 10.859/2004, modificou a Lei 10.188/2001, que criou o Programa de Arrendamento Residencial, permitindo que imóveis objeto de imissão na posse sejam transferidos para a Caixa Econômica Federal, passando a integrar o Fundo de Arrendamento Residencial afetado ao programa residencial do Governo Federal: "§6º No caso de imóveis tombados pelo Poder Público nos termos da legislação de preservação do patrimônio histórico e cultural ou daqueles **inseridos em programas de revitalização ou reabilitação de centros urbanos**, **a CEF fica autorizada a adquirir os direitos de posse em que estiverem imitidos a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades, desde que devidamente registrados no Registro Geral de Imóveis - RGI**, nos termos do art. 167, inciso I, item 36, da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973."(grifo nosso).

> Art. 15. Se o expropriante alegar urgência e depositar quantia arbitrada de conformidade com o art. 685 do Código de Processo Civil, o juiz mandará imití-lo provisoriamente na posse dos bens; [...]
>
> §4º - A imissão provisória na posse será registrada no registro de imóveis competente.

Em 2010, com a Medida Provisória nº 514, que foi convertida na Lei nº 12.424/2011, a Lei de Registros Públicos foi adequada à essa ampliação, ajustando-se a redação do item 36 do inciso I do art. 167 para prever o registro "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".

Na realidade, essa modificação não era imprescindível, haja vista o próprio conteúdo normativo do 4º do art. 15 do Decreto-Lei nº 3.365/1941, que já previa o registro da imissão na posse na matrícula. "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. Por seu turno, a lei registral não esgota todas as possibilidades de registro" (SARMENTO FILHO, 2017, p. 166).

Contudo, a Lei nº 12.424/2011 buscou trazer maior efetividade às desapropriações, autorizando que o Poder Público promovesse significativas modificações na conformação matricular.[75]

Assim, novos dispositivos foram introduzidos na LRP, visando a permitir a abertura de matrícula para as áreas objeto de desapropriação[76], a unificação de imóvel de titularidade pública com outro no qual houver apenas a imissão na posse[77], além de alterar a Lei nº 4.591/1964 para permitir a incorporação imobiliária

---

[75] Como se verá adiante, o ente público titular da posse inscrita nem sempre conseguia promover unificação dos imóveis, pelo fato destes terem proprietários tabulares distintos. Assim, a alteração legislativa foi necessária para excepcionar a regra do art. 234 da LRP: "Quando **dois ou mais imóveis contíguos pertencentes ao mesmo proprietário**, constarem de matrículas autônomas, pode ele **requerer a fusão destas em uma só**, de novo número, encerrando-se as primitivas." (grifo nosso).

[76] Lei 6.015/1973, art. 176, §8º: "O ente público proprietário ou **imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso poderá requerer a abertura de matrícula** de parte de imóvel situado em área urbana ou de expansão urbana, previamente matriculado ou não, com base em planta e memorial descritivo, podendo a apuração de remanescente ocorrer em momento posterior." (grifo nosso).

[77] Lei 6.015/1973, art. 235: "Art. 235 - Podem, ainda, ser **unificados, com abertura de matrícula única:** [...] III - 2 (dois) ou mais imóveis contíguos objeto de **imissão provisória na posse** registrada em nome da União, Estado, Município ou Distrito Federal. [...] §3º Na hipótese de que

sobre a área imitida[78], bem como o registro de contratos de cessão de posse como instrumento translativo aos beneficiários, conversíveis de propriedade quando do registro da sentença desapropriatória.[79]

Mas a alteração que chamou maior atenção dos civilistas durou pouco.[80] A Medida Provisória nº 700, de 8 de dezembro de 2015, alterou o Código Civil e inseriu, tanto no rol dos direitos reais do artigo 1225 (inciso XIII), quanto na relação dos objetos de hipoteca do art. 1.473 (inciso XI) "os direitos oriundos 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."

O mesmo foi feito em relação à alienação fiduciária, com a possibilidade de se transferir a 'propriedade' da posse objeto da imissão. [81]

Adriano Stanley Rocha Souza sintetiza muito bem as críticas:

> Salvo melhor juízo, neste ponto entendemos que o legislador errou grosseiramente ao incluir como nova modalidade de direito real, os direitos oriundos da imissão provisória na posse. Pois, na verdade tudo o que a referida medida provisória fez foi, sim, permitir que os chamados direitos oriundos na imissão na posse pudessem ser dados em garantia hipotecaria.

---

trata o inciso III, **a unificação das matrículas poderá abranger um ou mais imóveis de domínio público que sejam contíguos à área objeto da imissão provisória na posse**." (grifo nosso).

78 Lei 4.591/1964, art. 31, §13: "Art. 31. A i**niciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias** caberão ao incorporador, que **somente poderá ser**: [...] c) **o ente da Federação imitido na posse** a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente." (grifo nosso). Na exposição de motivos da MP 514/2010 constou: "Já na Lei nº 4.591, de 1964, o art. 7º desta Medida Provisória propõe a alteração dos arts. 31 e 32, com a finalidade de viabilizar da incorporação de empreendimentos pelos entes públicos imitidos na posse de bens imóveis objeto de desapropriação em curso, ou cessionários destes, de forma a viabilizar as operações do PMCMV em imóveis que ingressarem no FAR com essa situação jurídica."

79 Lei 4.591/1964, art. 32, §13: "**Na incorporação sobre imóvel objeto de imissão na posse registrada** conforme item 36 do inciso I do art. 167 da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973, fica dispensada a apresentação, relativamente ao ente público, dos documentos mencionados nas alíneas a, b, c, f e o deste artigo, **devendo o incorporador celebrar contrato de cessão de posse com os adquirentes das unidades autônomas**, aplicando-se a regra prevista nos §§4º, 5º e 6º do art. 26 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979." (grifo nosso).

80 A Medida Provisória não foi convertida em lei, e teve seu prazo de vigência encerrado em 17 de maio de 2016, nos termos do Ato Declaratório do Presidente da Mesa do Congresso Nacional n. 23, de 2016.

81 Lei 9.514/1997, art. 22: "Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel. [...] **§1º. A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica,** não sendo privativa das entidades que operam no SFI, **podendo ter como objeto, além da propriedade plena: [...] V - os direitos oriundos 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**." (grifo nosso).

> Nada mais que isto. [...] Em se tratando da modificação em comento trazida pela Medida Provisória 700/2015, nada mais fez esta norma que possibilitar que os direitos oriundos da imissão provisória na posse possam ser também objeto de garantia hipotecária. Nada mais. Para tanto, bastaria a modificação do artigo 1.473 do Código Civil (rol taxativo dos bens que podem ser dados em garantia hipotecária), ao invés de acrescentar um novo inciso no artigo 1.225 levando o leitor, erroneamente (repita-se), a pensar que um novo instituto de direito real fora criado. Definitivamente, não foi. (SOUZA, 2016, p. 256).

De fato, não era necessário incluir a posse oriunda da imissão judicial em processo desapropriatório no rol dos direitos reais do art. 1.225 do Código Civil para permitir que esse direito fosse transferido a terceiros e servisse como garantia para financiamentos imobiliários, haja vista os dispositivos até então existentes no Decreto-Lei nº 3.365/1941, na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, na Lei de Condomínio e Incorporações e na própria LRP. Por isso, o fim da vigência da MP nº 700 não trouxe grandes repercussões práticas.

Há, contudo, uma questão que merece atenção: a posse recebida liminarmente em processo de desapropriação pode ser considerada um direito real, que coexistiria com a propriedade formal registral, mesmo sem a sua inclusão expressa no rol do art. 1.225 do Código Civil?

Antes de analisar essa questão, é importante estabelecer como premissa que a chamada 'taxatividade' dos direitos reais e dos atos inscritíveis na matrícula demanda apenas previsão em lei, não sendo obrigatória sua figuração no rol dos direitos reais (art. 1.225 do Código Civil) ou dos atos objeto de registro (art. 167, I, LRP).

No Brasil, o legislador adotou o princípio da taxatividade, diferentemente de outros sistemas jurídicos, como o espanhol, que permite a criação de direitos reais pela autonomia privada (RABÊLO, 2018, p. 84; MONTES, 2005, p. 291).

> O princípio da taxatividade dos direitos reais não está expresso na lei brasileira, mas parece perfeitamente dedutível do fato de que apenas está autorizada a atuação geradora de formas jurídicas novas no direito privado no campo do direito dos contratos (CC 425). (PENTEADO, 2014, p. 111).

No próprio rol de direitos reais do art. 1.225 do Código Civil figuram, desde 2007, a "concessão de uso especial para fins de moradia" (inciso XI) e a "concessão

de direito real de uso" (inciso XII).[82] Todavia, esses institutos já eram considerados direitos reais antes de sua inclusão nesse artigo, haja vista a existência de leis avulsas anteriores:

> Em verdade, não se pode falar que a reforma de 2007 criou direitos reais, pois os modelos jurídicos ora insculpidos no art. 1.225 já faziam parte de legislação especial. A Lei nº 11.481/07 cuidou apenas de sistematizar esses direitos reais no rol taxativo do Código Civil. A inserção da Concessão especial para fins de moradia atende a uma evolução legislativa que iniciou no art. 183, §1º, da Constituição Federal, passando pela Medida Provisória nº 2.220/01, art. 56, do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01), e art. 167 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73). Já a concessão de direito real de uso remete ao contrato administrativo de direito real do art. 7º do Decreto-Lei nº 271/67. (FARIAS; ROSENVALD, 2018, v.5, p.43).

Embora exista uma lista de direitos reais no Código Civil,[83] não se pode negar que outros possam ser criados em lei esparsas. Nas palavras de César Fiuza:

> Na verdade, sempre que a Lei conferir oponibilidade *erga omnes* e sequela a certo direito sobre um bem, estaremos diante de direito real. É o caso, por exemplo, da retrovenda e do direito de remancipação do devedor fiduciante. Posto não estejam especificamente tipificados no Código Civil, são direitos oponíveis *erga omnes* e dotados de sequela, por forca da lei. Sendo assim, são direitos reais, no caso, de aquisição. Por fim, a alienação fiduciária em garantia gera um direito real de garantia muito especial sobre o bem alienado, a favor do credor fiduciário. (FIUZA, 2014, p. 935).

Outrossim deve-se ter em mente que o rol de atos inscritíveis na matrícula do imóvel também não é taxativo, haja vista que nem sempre o legislador, ao criar um direito ou dever jurídico sujeito à publicidade registral, observa a boa técnica legislativa para prever o ato na LRP:

> Por seu turno, 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, 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, 2017, p. 166).

---

[82] O inciso XII foi incluído pela Lei 11.481/2007, e reincluído diversas vezes, pela MP 700/2015, MP 759/2016 e finalmente pela Lei 13.465/2017.

[83] Código Civil, art. 1.225: "Art. 1.225. São direitos reais: I - a propriedade; II - a superfície; III - as servidões; IV - o usufruto; V - o uso; VI - a habitação; VII - o direito do promitente comprador do imóvel; VIII - o penhor; IX - a hipoteca; X - a anticrese. XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007) XII - a concessão de direito real de uso; e (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017) XIII - a laje. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017) (grifo nosso). "

Além disso, não é porque um ato foi registrado que se tornou um direito real. "É certo que se adotou no direito pátrio o critério da taxatividade dos direitos reais, mas cabe ao intérprete dizer quais dos direitos alinhados são reais e quais não o são" (DIP, 1999, p. 36).

A LRP prevê uma série de atos registráveis que não são direitos reais,

> [...] basta cogitar do fato de que são registráveis, no direito brasileiro posto, as locações de prédios, as penhoras, os arrestos e os sequestros de imóveis, as convenções antenupciais, as citações - *maxime* as relativas a ações pessoais reipersecutórias relativas a imóveis, os dotes (art. 167, inc. I, n. 3, 5, 12, 21 27, Lei 6.015, de 31.12.1973). Mas a locação, a penhora, o arresto, o sequestro, o pacto antenupcial, a citação e o dote, **nunca se pensou que, no direito nacional, fossem direitos reais**. (DIP, 1999, p.36, grifo nosso).

O Desembargador Ricardo Dip lembra que o próprio direito de propriedade não consta no rol do art. 167 da LRP,[84] e conclui que "uma coisa, por certo, é admitir que o registro imobiliário está voltado tendencialmente a albergar direitos reais - seja para constituí-los ou não; **coisa diversa é dizer que o registro predial somente se dirija a publicar direitos reais**." (DIP, 1999, p. 36, grifo nosso).

Já em relação à posse oriunda de desapropriação, apesar de não figurar no rol do art. 1.225 do Código Civil, está estipulado em lei não apenas o seu ingresso no fólio real por meio de ato de registro (art. 167, I, 36, da LRP), como também a previsão de sua inscrição no Decreto-Lei nº 3.365/1941 (art. 15, §4º), e a previsão de inscrição dos atos de transferência da posse a terceiros nos loteamentos urbanos (art. 26, §3º, da Lei 6.766/1979) e nos condomínios edilícios e incorporações imobiliárias (art. 32, §13, da Lei nº 4.591/1964).

Conforme se ressaltou, a recepção dos atos na matrícula não implica, basicamente, o reconhecimento de tratar-se de um direito real. Por isso é necessário aprofundar mais um pouco no assunto para tentar entender a natureza do ato publicizado.

---

[84] "Desde o plano estritamente lógico-formal não se pode extrair da taxatividade dos direitos reais uma correlata enumeração exaustiva dos atos suscetíveis de registração predial. Apropositam- se a isso alguns tantos fundamentos . Primeiro, o de que o registro imobiliário, como visto, destina-se a acolher títulos não-referentes a direitos reais. Segundo, o de que a taxatividade dos direitos reais não implica restrição consequente dos títulos relativos a esses direitos: **ter-se-á notado acaso que, na mescla de uma terminologia criticável, o art. 167 da vigente Lei de Registros Públicos, tratando do registro em sentido estrito, não se refere expressamente à propriedade?**" (DIP, 1999, p. 36, grifo nosso).

A inovação trazida pela Lei nº 9.785/1999 sobre a inscrição da 'posse' de ente público na matrícula trouxe certo desconforto aos operadores do Direito, em especial aos Registradores de Imóvel e aos Juízes das Varas de Registros Públicos. Como lidar com um direito possessório e com os interesses de seu titular em contraposição à função protetiva que o sistema registral imobiliário deveria ter em relação ao proprietário registral? O possuidor poderia promover mutações na conformação matricular do imóvel, tais como fusão e desmembramentos?

A título de exemplo, expõe-se parte do relatório de Sentença da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, proferida em 2003, que explicita muito bem o conflito relativo à quebra de paradigma a que se referiu:

> Cuida-se de procedimento administrativo que tramita como **pedido de FUSÃO DE LOTES, aforado pela MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO**, que **pretende a Municipalidade obter a fusão dos imóveis** caracterizados nas matrículas 164.077 e 168.133, ambas com assento junto ao 18º Registro de Imóveis da Capital. Destacou que a primeira área possui 7.126,93 m² sendo de propriedade de Terezinha Ana Magalhães Bringel e Wilson Magalhães Bringel, Hilda Magalhães Bringel e Willian Magalhães Bringel. Esta área foi declarada de interesse social pelo Decreto 30.025/91, sendo que em 1992, **a PMSP foi imitida na posse do imóvel** gerando a matrícula 164.077. O segundo imóvel, matrícula 168.133 possui 6.167,00 metros quadrados, de titularidade de Intibello Carlos Chimazzo e outros, que também foi decretado de interesse social e desapropriado (2º VFP), tendo sido **imitida na posse** em 26.09.91. No local foi erigido um empreendimento denominado Jardim do Lago, integrante do programa conhecido como Cingapura. A edificação contemplou 280 unidades habitacionais que se encontram habitadas. **A fusão foi recusada em a existência de titulares distintos para as glebas**. Destacou a necessidade de reinterpretação da legislação a partir da Lei 9785/99, e ao final pugnou pela procedência do pedido com a unificação ou fusão das matrículas envolvidas. Juntou documentos e pugnou pelo processamento.
> Instado a se pronunciar o Oficial do 18º SRI destacou que a Lei 9.785/99 criou uma nova figura jurídica a ser implantada nos Registros de Imóveis, contudo **não há expressa previsão legal para a unificação e fusão de assentos registrais em existindo diversidade de titulares.** Destaca ser necessário o implemento das decisões definitivas nos procedimentos expropriatórios. Destacou a **irreversibilidade da unificação**. (SÃO PAULO, 1ª Vara de Registros Públicos, Processo nº 000.03.044447-0, 2003, grifo nosso).

Naquela época, ainda não havia sido editada a Lei nº 12.424/2011, que permitia, de forma expressa, que o ente público, na qualidade de titular da posse recebida em processo desapropriatório, promovesse a unificação de imóveis, ainda que estes tivessem como proprietários formais pessoas diversas.[85]

---

[85] Lei 6.015/1973, art. 235: "Art. 235 - Podem, ainda, ser **unificados, com abertura de matrícula única:** [...] III - 2 (dois) ou mais imóveis contíguos objeto de **imissão provisória na posse**

O Magistrado, instado a resolver o conflito entre o Ente Municipal e o Registrador Imobiliário, viu-se obrigado a desenvolver complexo raciocínio envolvendo o conceito de ‘afetação’ e ‘desafetação’ de bens públicos, considerando que a destinação tem força suficiente para transferir a propriedade ao ente público, tudo isso para justificar a possibilidade de o ente público, na qualidade de possuidor, unificar ou desmembrar os imóveis:

> A posse no caso de BENS PÚBLICOS, ou mais precisamente a DESTINAÇÃO pública, possui conteúdo jurídico distinto e com reflexos ou efeitos absolutamente distintos da posse exercida pelos particulares. A posse pública afeta o imóvel e tem o sentido de titularidade.
> Esta noção nos remete à conclusão de que a transferência ou o trespasse de um bem pertencente ao "domínio privado" para o DOMÍNIO PÚBLICO pode depender da conjugação de dois fatores independentes ou de apenas um deles. Aqui estamos aludindo ao fator FORMAL, que se materializa pelo "título" (que pode ser um contrato particular; uma ESCRITURA PÚBLICA - art. 25 do Estatuto da Cidade - aplicação do direito de preempção; ou uma CARTA DE SENTENÇA ou de ADJUDICAÇÃO expedida em processo expropriatório ou de execução), e um fator fático ou concreto, que se expressa pela AFETAÇÃO, que é sempre necessária, sendo o fator que mais fornece informações para a estruturação do direito à propriedade pública.
> Assim, o "título" agregado à "destinação pública" confere a condição de "bem público" a um imóvel, assim como, **apenas a destinação possui força e efeitos jurídicos suficientes para o trespasse do bem ao DOMÍNIO PÚBLICO**.
> O PODER PÚBLICO por sua especial afetação, por seu exercício incomum da POSSE, não conquista patrimônio imobiliário pelo USUCAPIÃO, justamente porque a destinação pública é instantânea e irreversível.
> [...]
> A imissão provisória, entenderam os Juízes das Varas das Fazendas, mascarava uma transmissão definitiva no momento em que o PODER PÚBLICO realizava a afetação, que se materializava com a DESTINAÇÃO.
> A par da questão imobiliária, o posicionamento dos Juízes das Varas das Fazendas de São Paulo, se estruturou e alicerçou com base nos padrões relativos à MORALIDADE ADMINISTRATIVA - na medida em que o "pagamento prévio" evitava a irresponsabilidade administrativa consistente na realização de OBRA com o repasse dos encargos e custos expropriatórios para as futuras gestões - e de justiça social - na medida em que evitava que o proprietário desfalcado ficasse a mercê da própria sorte, sem condições de recompor a sua situação patrimonial.
> Tão forte e agudo foi este movimento, que alavancou uma valiosa e significativa inovação apresentada com o Novo Código Civil. O novel Estatuto Civil, a despeito de ter agregado, em seu art. 1.275, a DESAPROPRIAÇÃO como uma das formas e causas de aquisição e perda da PROPRIEDADE, não a incluiu em seu parágrafo único, o qual fixa o momento do ATO REGISTRAL como a circunstância temporal que determina a transferência da propriedade imobiliária.
> Portanto, o Código Civil, ao restringir a aplicação do parágrafo único do art. 1.275, aos casos de "alienação" e "renúncia", excluindo expressamente a

---

registrada em nome da União, Estado, Município ou Distrito Federal. [...] §3º Na hipótese de que trata o inciso III, **a unificação das matrículas poderá abranger um ou mais imóveis de domínio público que sejam contíguos à área objeto da imissão provisória na posse**.” (grifo nosso).

> DESAPROPRIAÇÃO deste rol, evidenciou que a passagem de um imóvel para o domínio público em razão de desapropriação, não se perfaz temporalmente com o REGISTRO da Carta de Adjudicação que é expedido após o pagamento do valor dos precatórios.
> **O Estatuto Civil deixa destarte em aberto o "aspecto temporal" nesta hipótese de desapropriação, permitindo, em harmonia com a doutrina e jurisprudência, que tal transferência se materialize com a DESTINAÇÃO IRREVERSÍVEL que é dada ao imóvel.** (SÃO PAULO, 1ª Vara de Registros Públicos, Processo nº 000.03.044447-0, 2003, grifo nosso).

Além disso, o Magistrado concluiu que o registro de imissão na posse é, na verdade, uma transferência de propriedade, que se perfectibiliza com a destinação definitiva, caracterizada pelo fracionamento da área ou registro de projeto habitacional:

> Evidente, como já se anotou que a IMISSÃO NA POSSE conferida na ação expropriatória, não possui aquela conotação ou aquele conteúdo da POSSE PRIVADA. A posse pública, como observado, é uma posse qualificada, munida de uma especial eficácia, que a credencia com pressuposto do domínio.
> Assim o "registro" do auto de imissão na posse, quando ainda inexiste a DESTINAÇÃO PÚBLICA, se prenuncia como um direito cujo aperfeiçoamento fático pode gerar o DOMÍNIO IMOBILIÁRIO.
> **Não se trata de mero registro da POSSE, mas de registro de direito pertinente ao domínio.**
> A imissão, portanto, deve ser registrada no título dominial existente, mantendo-se o nome dos titulares expropriados. **Contudo, no momento da consumação da AFETAÇÃO, com a destinação definitiva** (que pode ocorrer em hipótese, (a) com o fracionamento da ÁREA aprovado pela própria MUNICIPALIDADE e implantado no solo, ou (b) com a realização do projeto habitacional com a efetivação das estruturas), **o trespasse da PROPRIEDADE se consolida e se materializa, devendo gerar a inauguração de ASSENTO REGISTRAL novo**, caso o domínio ainda esteja materializado por transcrição, ou determinar o descerramento de registro na matrícula existente, em nome do Poder Público expropriante. (SÃO PAULO, 1ª Vara de Registros Públicos, Processo nº 000.03.044447-0, 2003, grifo nosso).

Em obra coletiva, o Magistrado Salles comentou o item 36 do inciso I do art. 167 da LRP, reafirmando seu entendimento exarado na Decisão de 2003:

> O registro do auto de imissão provisória pode representar, como observado acima, aparente exceção à regra geral registral, que prevê o ingresso tabular apenas dos títulos e documentos que representem mutações patrimoniais efetivas ou condicionadas ao pagamento do preço (ou implemento de termo ou condição). Entretanto, rigorosamente a hipótese de registro do auto de imissão na posse não excepciona a regra registral, pelo contrário, a confirma, na medida em que a ordem de imissão determinada no bojo de ação expropriatória não possui o sentido *transitório* que marca sua denominação (provisória). [...] Assim, o item 36 do art. 167, não representa fundamentalmente exceção à regra registral, pois **a imissão**

> **provisória transfere definitivamente o domínio do bem ao poder público, mormente porque a hipótese não admite retrocessão, ou seja, não há reversão.** (SALLES, 2014, p. 788-789, grifo nosso).

Existem outras decisões das Varas de Registros Públicos de São Paulo nesse mesmo sentido, citando como precedente a Decisão de 2003, proferida no Processo nº 000.03.044447-0.

A título de exemplo, transcreve-se trecho de duas sentenças proferidas em 2017. Na primeira delas, após o registro da imissão na posse, permitiu-se a transferência em definitivo da propriedade a terceiros, por meio de escritura de doação na qual o ente possuidor era o doador:

> É esta a hipótese presente, pois foi realizada a desapropriação para fins de criação de moradias populares (que, conforme manifestação da requerente, já foram construídas e são habitadas por população de baixa renda). Portanto, não há qualquer possibilidade de reversão da desapropriação: esta está consolidada de fato e pendente apenas da expedição de carta judicial para que se complete. **Em outras palavras, a desapropriação já ocorreu, com registro da imissão na posse**, não podendo ser, de qualquer modo, cancelada pelo poder expropriante.
> Neste sentido, não há que se alegar prejuízo aos proprietários tabulares, pois o bem está afetado ao interesse público e a indenização já foi estabelecida, estando em fase final de execução.
> Neste conjunto fático, **o registro da doação pela Municipalidade em favor da COHAB se mostra como fator essencial para a consolidação do projeto de interesse social que justificou a desapropriação**. O próprio Decreto 28.054/89 declarou a área como de interesse social para fins de construção de casas populares para população de baixa renda.
> [...]
> Em conclusão, não se faz aqui qualquer tipo de afrouxamento das formalidades necessárias ao registro da escritura de doação. Na verdade, apenas se reconhece o interesse público justificante da desapropriação e a situação fática existente, que demanda a transferência dos bens, reconhecidamente de propriedade da Municipalidade, em favor da COHAB, para que haja a consolidação do projeto de moradias populares, tão necessárias à população paulistana. (SÃO PAULO, 1ª Vara de Registros Públicos, Processo nº 1011067-43.2017.8.26.010, 2017, grifo nosso).

Por sua vez, na segunda, determinou-se a abertura de matrícula da área unificada já em nome do Estado de São Paulo em razão da existência de inscrição de imissão na posse:

> Outro ponto relevante diz respeito à **sugestão do Oficial que na matrícula unificada aberta fosse noticiada que a propriedade pertencesse aos titulares das matrículas originárias e a imissão na posse do Estado averbada**. Neste ponto, contudo, acato a recomendação feita pela D. Promotora para que **a nova matrícula seja aberta diretamente sob propriedade do Estado de São Paulo**.
> [...]

> Assim, **não está o Estado apenas imitido na posse**, mas **pode-se dizer que a propriedade em seu favor já foi consolidada** e é, por força da lei, irreversível senão para a venda aos novos proprietários das unidades habitacionais. (SÃO PAULO, 1ª Vara de Registros Públicos, Processo 1000858-15.2017.8.26.0100, 2017, grifo nosso).

Sérgio Jacomino assim sintetizou o posicionamento jurisdicional local:

> A vara especializada em Registros Públicos paulistana vem de decidir que **a imissão provisória na posse**, em decorrência de ação de desapropriação não transitada em julgado (por pendente de pagamento da justa indenização), **seria título hábil a permitir o registro e a plena disponibilidade de domínio pelo ente público**. No caso concreto, registrou-se a doação feita diretamente pela Municipalidade de São Paulo a terceiros para realização de projeto de habitação em áreas destinadas a moradias populares. O núcleo da questão, que eu gostaria de explorar nesta nótula, prende-se ao fato de que **a municipalidade não teria consumado a plena titularidade do bem imóvel objeto de desapropriação, já que não ocorrera o pagamento prévio da justa indenização**, nos termos do inc. XXIV do art. 5º da Carta de 1988. (JACOMINO, 2018, grifo nosso).

Contudo, é curioso que não se considerou a transferência da propriedade como ato já consumado, com abertura de matrícula única em nome do Estado de São Paulo, ao julgar consulta formulada pelo 1.o Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo acerca da possibilidade de unificar imóveis desapropriados pelo Estado de São Paulo, destinados ao próprio TJSP, nos quais em vários terrenos havia apenas a imissão na posse deferida, mas sobre todos já havia a afetação pública definitiva. Ao contrário, determinou-se a abertura da matrícula para a área unificada, constando as origens, proprietários tabulares e imissões na posse até então publicizadas:

> [...] Nessa mesma linha cumpre reconhecer possível a unificação de matrículas de imóveis que forem objeto de desapropriação, com imissões de posse já deferidas, sempre que o interesse público estiver presente.
> 3- A abertura de matrícula para o todo, composto pelos imóveis desapropriados, portanto, poderá ser feita com a averbação dos respectivos decretos que declararam as áreas de utilidade pública para fins de desapropriação nas transcrições de origem ou nas matrículas que já tenham sido abertas para as unidades desapropriadas.
> 4-Também será indicado averbar, nessas transcrições ou matrículas aludidas acima, as respectivas imissões de posse provisórias, quando forem encontradas identificadas como integrantes da gleba que deverá ser objeto da matrícula resultante da unificação.
> 5-**Com a abertura da matrícula para a área unificada,** depois de realizadas as averbações possíveis, nas transcrições e matrículas de origem, **as cartas de sentença que vierem a ser expedidas poderão ser registradas**, oportunamente.

> **Anota-se, ainda, que na matrícula aberta serão indicados os nomes de todos os proprietários das unidades que estiverem compondo o todo**, assim como todas as transcrições e matrículas que tiverem dado origem à nova matrícula. (SÃO PAULO, 1ª Vara de Registros Públicos, Processo nº 0026999-30.2013.8.26.0100, 2013, grifo nosso).

Do mesmo modo, a CGJ do TJSP negou pedido de fusão formulado pelo ente desapropriante, entendendo não haver aquisição dominial em decorrência do registro da imissão na posse:

> REGISTRO DE IMÓVEIS. Recusa do Oficial a promover a fusão de matrículas de imóveis que são objeto de processo de desapropriação promovida pela CDHU. Imóveis que têm diferentes proprietários. Registro da imissão provisória, realizado na forma da Lei 9.785/99. A imissão de posse, ainda que registrável, não altera a propriedade dos imóveis, havendo necessidade de posterior transferência do domínio. Pedido que encontra óbice instransponível na vedação do art. 234, da Lei de Registros Públicos, que condiciona a fusão a que todos os imóveis tenham o mesmo proprietário. Recurso não provido.
> [...]
> **A recorrente invoca a Lei 9.785/99**, que autorizou o **registro da imissão provisória de posse nas ações de desapropriação**, desde que concedida à União, Estados, Distrito Federal, Município ou suas entidades delegadas, **para a execução de parcelamento popular**, com finalidade urbana, destinado às classes de menor renda.
> **Mas o registro da imissão de posse não torna o expropriante proprietário** do imóvel. A posse não se confunde com a propriedade, nem mesmo quando pode ser registrada.
> O registro da imissão de posse a torna oponível "erga omnes", sendo possível sustentar a criação de uma nova espécie de direito real, além daqueles tradicionalmente enumerados no art. 1.225 do Código Civil. **Mas disso não se pode extrair que a partir da imissão de posse o expropriante já seja o titular da coisa**.
> A imissão de posse nas ações de desapropriação é ato provisório, não definitivo. Por isso, se fosse considerada atributiva de domínio, implicaria a criação de uma espécie de propriedade provisória, cuja eficácia estaria subordinada a uma condição resolutiva. E isso é incompatível com a segurança que se deve atribuir ao direito de propriedade.
> [...]
> **Assim, não sendo a expropriante proprietária, mas tendo apenas se imitido na posse, não poderia exigir a fusão dos imóveis, que continuem pertencendo a titulares diferentes**. (SÃO PAULO, CGJ/TJSP, Processo nº 3.444/2010, 2010, grifo nosso).

Portanto, ainda que se possa considerar que a destinação pública ocorrida faticamente justifique o pedido indenizatório por desapropriação indireta ou impeça a desistência da desapropriação pelo ente público, é certo que a perda definitiva da propriedade só se dá com o pagamento da indenização.[86]

---

[86] Dá-se a expropriação no momento em que ocorre o pagamento da indenização pelo Estado. Somente pela justa indenização há a substituição do bem no patrimônio do expropriado, o que

> Segundo o Supremo Tribunal Federal, 'só a perda da propriedade, ao final da ação de desapropriação – e não a imissão provisória na posse do imóvel – está compreendida na garantia da justa e prévia indenização'. Segundo essa orientação do Supremo Tribunal Federal, o valor definitivo da indenização somente se dá com a transferência do bem, ao final do procedimento de desapropriação, e não, desde logo, na oportunidade do depósito prévio para fins de imissão provisória na posse do imóvel. (ALEXANDRINO; PAULO, 2014, p. 1048).

Em igual sentido, ensina Marcelo Terra:

> O preceito constitucional (art. 5.º, XXIV) regra que a desapropriação se dará mediante prévia e justa indenização, conceito esse reiterado no art. 182, §3º, e no art. 184.
> Como se denota, a firme intenção do legislador constituinte foi a de o pagamento da indenização necessariamente anteceder a perda da propriedade (=desapropriação), tanto que o reiterou em três distintos artigos.
> O Decreto-Lei 3.365/41 repete o mandamento constitucional, disciplinando·(art. 32) que o pagamento do preço será prévio e em dinheiro.
> [...]
> O texto legal é por demais expresso: o pagamento (ou seu depósito judicial) há de anteceder a expedição do título ao Cartório Imobiliário, caso contrário se cuidaria de confisco e não de desapropriação.
> Além disso, nos termos do art. 34, o levantamento do preço será deferido mediante prova de propriedade e de quitação de dívidas fiscais que recaiam sobre o bem expropriado;
> Isto é, o expropriado tem que demonstrar, ao final do processo judicial, continuar como o proprietário do bem. A partir daí, ele o perderá e o bem se incorporará ao patrimônio do poder desapropriante.
> **Se tiver ocorrida a imissão provisória do expropriante na posse (Decreto-Lei 3.365/41, art. 15), haverá a dualidade entre posse (direta, no caso) ·e propriedade; mas, apesar de destituído da posse direta do bem, o sujeito continuará como seu proprietário até o efetivo pagamento ou consignação do valor.** (TERRA, 1993, p. 64, grifo nosso).

Além disso, apesar do disposto no §3º do art. 5º do Decreto nº 3.365/1941,[87] é importante salientar que é possível ao ente público desistir da desapropriação,[88] mesmo após o trânsito em julgado da sentença, desde que não tenha havido o pagamento integral do preço:

---

demarca precisamente o momento em que a desapropriação se consuma. (LOUREIRO, 2017, p. 863-864).

[87] "§3º - Ao imóvel desapropriado para implantação de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, não se dará outra utilização nem haverá retrocessão."

[88] "Caso não subsistam os motivos que provocaram a iniciativa do processo expropriatório, pode o Poder Público desistir da desapropriação, inclusive no curso da ação judicial. O expropriado não pode opor-se à desistência, mas terá direito à indenização por todos os prejuízos causados pelo expropriante. A desistência pode ser declarada diretamente na ação de desapropriação, requerendo o Poder Público a extinção do processo sem julgamento do mérito, ou por meio da revogação do decreto expropriatório. (ALEXANDRINO; PAULO, 2014, p. 1049).

> 5. A jurisprudência do STJ consolidou-se no sentido de que **é possível a desistência da desapropriação, a qualquer tempo, mesmo após o trânsito em julgado, desde que ainda não tenha havido o pagamento integral do preço e o imóvel possa ser devolvido sem alteração substancial que impeça que seja utilizado como antes**. Entendimento fixado a partir do REsp 38.966/SP, Rel. Min. Antônio de Pádua Ribeiro, Segunda Turma, julgado em 21/2/1994.
> [...]
> 8. Se a desapropriação se faz por utilidade pública ou interesse social, uma vez que o imóvel já não se mostre indispensável para o atingimento dessas finalidades, **deve ser, em regra, possível a desistência da desapropriação**, com a ressalva do direito do atingido à ação de perdas e danos. **Essa desistência só não será possível se já tiver sido pago integralmente o preço, pois nessa hipótese já terá se consolidado a transferência da propriedade do expropriado para o expropriante**, ou se tiverem sido **feitas alterações de tal monta no imóvel que impeçam que ele possa ser utilizado como antes**. (BRASIL, STJ, REsp 1.368.773/MS, 2017, grifo nosso).

Quanto à essa questão, o Magistrado Salles usou, na sentença da Vara de Registros Públicos de São Paulo em 2003, na verdade, foi a tese de que as alterações substanciais realizadas no imóvel (chamada na sentença de 'destinação') impedem a desistência da desapropriação, por não ter como devolver o bem no estado anterior ao desapropriado.

Entretanto, **as modificações na estrutura matricular, com fusões e desmembramentos, ocorrem no plano formal**, e não são determinantes para impedir a desistência, uma vez que podem ser canceladas e desfeitas, sem maiores dificuldades, com o retorno ao quadro registral anterior.

Além disso, a prova da modificação substancial é ônus do desapropriado, conforme já decidido pelo STJ:

> 9. A regra é a possibilidade de desistência da desapropriação. Contra essa, pode ser alegado fato impeditivo do direito de desistência, consistente na impossibilidade de o imóvel ser devolvido como recebido ou com danos de pouca monta.
> 10. Por ser fato impeditivo do direito de o expropriante desistir da desapropriação, é ônus do expropriado provar sua existência, por aplicação da regra que vinha consagrada no art. 333, II, do CPC/1973, hoje repetida no art. 373 do CPC/2015.
> [...]
> 19. Como a regra é a possibilidade de desistência da desapropriação, o desistente não tem de provar nada para desistir, cabendo ao expropriado requerer as perdas e danos a que tiver direito por ação própria. **Pretendendo o réu, porém, impedir a desistência, poderá alegar que não há condição de o bem ser devolvido no estado em que recebido ou com danos de pouca monta, mas é seu o ônus da prova**. (BRASIL, STJ, REsp 1.368.773/MS, 2017, grifo nosso).

Não se pode negar que são inúmeros os casos de desistência de desapropriação.[89]

Por outro lado, a decisão judicial que autoriza a imissão na posse, bem como seu registro na matrícula, não significa que tenha havido a posse efetiva (fática) pelo ente público. Nesse sentido, há o direito à posse e a publicização desse direito por meio da inscrição, possibilitando a conformação registral dos imóveis como ato preparatório para a implementação jurídica de loteamentos ou condomínio edilício.

Assim, considerar fusões, desmembramento, aprovação de loteamento e de incorporações imobiliárias como atos consumativos da destinação e translativo da propriedade ao ente desapropriante é um equívoco.

Um loteamento pode ser aprovado e registrado em terreno no qual houve imissão na posse, constituído por imóveis objeto de diversas matrículas, de proprietários distintos.

O Registrador irá realizar a unificação com abertura de matrícula única, nela figurando o nome e as matrículas de origem de todos os proprietários anteriores, bem como a imissão na posse do ente público, que estará legitimado a promover o registro do parcelamento do solo ou a incorporação imobiliária visando a edificação de condomínio edilício. [90]

O propósito da Lei nº 9.785/1999, ao inserir os §3º a §5º no art. 26 da Lei nº 6.766/1979, foi exatamente permitir que a posse não só fosse registrada, como também negociada, servindo inclusive de garantia em contratos de financiamentos habitacionais, para que os adquirentes dos lotes pudessem financiar a aquisição

---

[89] Uma simples pesquisa jurisprudencial no STJ com as palavras 'desistência' e 'desapropriação' retorna como resultado mais de 130 acórdãos e mais de 1800 decisões monocráticas.

[90] João Baptista Galhardo, comentando a Lei 9.785/1999, e muito antes das permissão expressa introduzida na LRP pela Lei 12.424/2011, já defendia a unificação de imóveis de proprietários distintos: "Sendo vários imóveis desapropriados e se dos documentos judiciais apresentados constar sua descrição unificada, **parece-me não haver problema para se inaugurar a matrícula do todo**. Problema haverá, em tese, e sobre ele deve-se refletir, quando o Poder Público pretender unificar os vários imóveis, com as imissões provisórias já registradas, considerando que, de acordo com o art. 234 da Lei 6.015/73, só podem ser unificados imóveis pertencentes ao mesmo proprietário e que a posse provisória só será convertida em propriedade depois do registro da sentença que, no processo de desapropriação, fixar o valor da indenização. Acredito que **a exegese das alterações tenderá à possibilidade dessas fusões**. [...] **A lei não diz que o registro da imissão provisória na posse deva ser concomitantemente ao pedido de registro do parcelamento**. Parece-me não haver mesmo impedimento de se registrar, numa primeira etapa a imissão provisória na posse e, numa segunda, o registro do parcelamento. [...] Para haver loteamento, é preciso haver terreno sobre o qual fora concedida a imissão provisória da posse." (GALHARDO, 1999, p. 31, grifo nosso).

parcelada por meio do Sistema Financeiro da Habitação ou Sistema Financeiro Imobiliário.[91]

Independentemente de haver previsão no art. 1.473 do Código Civil, Marcelo Martins Berthe já admitia a posse inscrita como objeto de hipoteca,[92] ao comentar as inovações da Lei nº 9.785, de 1999:

> É de ser indagado, portanto, se essa garantia deve ficar no terreno dos direitos pessoais ou se se trata de hipoteca que possa ser objeto de registro.
> Para assegurar eficácia ao sistema criado e evitar prejuízos a terceiros, **imprescindível que a garantia conste do registro**. Do contrário, em caso de nova cessão da posse que venha a ser feita pelo adquirente originário a terceiro, como poderia este saber se a unidade não está garantindo financiamento habitacional? Como parece evidente, essa circunstância é de relevante interesse para quem adquire a coisa.
> **Não parece absurdo que essa posse qualificada, que a lei quis permitir seja registrada, possa também ser objeto de hipoteca, máxime quando a própria lei assenta que essa posse é de ser obrigatoriamente aceita com garantia de financiamento imobiliário**. Demais, **em se tratando de direito real inscrito, que dá ao seu titular a disponibilidade da coisa, nada impediria, a meu ver, seja ele dado em garantia por meio de hipoteca, porque se pode ser alienado poderá também ser excutido em execução hipotecária**, assim como também poderia ser, parece-me, penhorado em execução por crédito quirografário, se não fosse o seu provável caráter de bem de família (impenhorabilidade legal), já que essas cessões de posse devem ter por objeto lotes para fins habitacionais, destinados à população de baixa renda. (BERTHE, 1999, p. 49-50, grifo nosso).

Se o registro do parcelamento do solo já transferisse a propriedade, não haveria sentido o legislador ter inserido o §5º no art. 26 da Lei nº 6.766/1979,[93] sendo melhor já afirmar que a propriedade se consolida com o registro do loteamento.

Na esfera registral, a inscrição da decisão definitiva desapropriatória tem "natureza meramente declaratória e não constitutiva. O assento torna pública a

---

[91] Lei 6.766/1979, art. 26, §4º: "A cessão da posse referida no §3º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais."

[92] No mesmo sentido, João Baptista Galhardo: "Quanto à hipoteca, endosso a sensata e inteligente observação feita pelo estudioso Juiz Corregedor Dr. Marcelo Martins Berthe: [citação de parte do trecho abaixo transcrito]. Para saber se o bem é hipotecável, basta verificar se possível a sua alienação na execução judicial movida pelo credor. Quem pode alienar pode hipotecar. E a coisa que se pode alienar pode ser dada em hipoteca (art. 756 do CC)." (GALHARDO, 1999, p. 38).

[93] "§5º - Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no §3º converter-se-á em propriedade e a sua cessão, em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstância que, demonstradas ao Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote."

passagem do imóvel da propriedade privada para o domínio público e possibilita a continuidade registral.” (LOUREIRO, 2017, p. 864).

Conforme demonstrado, pode haver desistência da desapropriação mesmo após sentença com trânsito em julgado, ou seja, mesmo após já ter sido registrada a mutação formal da propriedade na matrícula do imóvel. Nessa hipótese, o ato registral desapropriatório será cancelado, por ordem judicial, com retorno ao quadro matricular prévio.

Quando se fala em atos cujos efeitos registrais são declaratórios, deve-se ter em mente que o sistema registral buscará espelhar a realidade jurídica externa, com finalidade publicitária e permitindo a disposição do bem.

O registro da posse oriunda de desapropriação possui como finalidade dar efetividade ao interesse público que fundamentou o ato expropriatório, permitindo não apenas o imediato uso do bem no plano externo, como também no plano formal, com a titulação, ainda que inicialmente possessória, dos beneficiários finais do empreendimento idealizado.

> Portanto, **a imissão provisória na posse pode ser objeto de registro, mas não estamos, ainda, diante de um título de domínio em sentido estrito.** Até aqui o que se inscrevia era o título de imissão na posse, não a propriedade plena. De fato, a administração tem levado a registro os termos de imissão provisória na posse e assim obtido o acesso à tábua, inaugurando nova cadeia e descerrando-se novas matrículas (§ 8º do art. 176 da LRP). A partir daí a Administração dispõe desse direito, cedendo-o ou prometendo ceder a terceiros. (JACOMINO, 2018, grifo nosso).

Com o registro da sentença desapropriatória, a posse registrada será convertida em propriedade, e todos os atos translativos sofrerão semelhante mutação, modificando a propriedade formal do bem.

Sérgio Jacomino explica, ainda, que a modificação legislativa trazida pela Lei nº 13.465/2017 reforçou o conceito de que a imissão provisória na posse não implica em transferência dominial:

> Neste quadro, um novo fato merece a nossa reflexão. Em 11 de julho de 2017 foi sancionada a Lei 13.465 que incluiu o art. 34-A no Decreto-Lei 3.365, de 1941:
>
> **‘Art. 34-A. Se houver concordância, reduzida a termo, do expropriado, a decisão concessiva da imissão provisória na posse implicará a aquisição da propriedade pelo expropriante com o consequente registro da propriedade na matrícula do imóvel.’**
>
> **A partir daí a perda da propriedade pelo expropriado e a sua aquisição pela administração somente poderá ocorrer: (a) com o pagamento da**

> **justa e prévia indenização ou (b) com a concordância expressa do primeiro.** Neste último caso, a imissão provisória transmuta-se em propriedade plena, embora pendente de pagamento e sempre afetada aos fins expropriatórios.
> Reata-se, assim, a tradição do direito brasileiro. Conjugados as disposições e preceitos da Constituição Federal, do Dec.-Lei 3.365/1941, Código Civil e da recente Lei 13.465/2017, concluiu-se que a desapropriação continua sendo um modo originário de aquisição. Porém, **a consumação do processo expropriatório, com a titulação definitiva, fica condicionada ou pelo pagamento da justa indenização ou pela concordância expressa do expropriado.** (JACOMINO, 2018, grifo nosso).

Como forma de estimular o expropriado a concordar com a desapropriação e consequente imediata transferência dominial (convertendo-se eventual imissão provisória em propriedade), o legislador ressalvou o direito do expropriado de questionar o preço ofertado em juízo,[94] bem como autorizou o levantamento da totalidade do depósito feito pelo ente desapropriante.[95]

Assim, se não houver a anuência expressa do expropriado, **a inscrição da posse decorrente de decisão liminar em processo de desapropriação não tem natureza de transmissão dominial**. Logo, **pode-se concluir que o objeto do registro é o direito possessório do ente desapropriante**.

A situação jurídica de possuidor tabular confere a seu titular ampla faculdade de realizar mutações na estrutura matricular, como unificação, desmembramento, parcelamento do solo, edificação, instituição de regime edilício e incorporação imobiliária, bem como de transmitir a terceiros, a título oneroso ou gratuito, a posse tabular.

O imóvel continuará a ter uma única matrícula, na qual constarão as informações relativas à propriedade formal e à posse tabular. Não se pode esquecer, inclusive, de que a publicidade registral continuará proporcionando à coletividade relevantes informações acerca da situação imobiliária, de modo que um credor pode descobrir que o proprietário formal está sofrendo a expropriação e, assim, poderá buscar a penhora do crédito indenizatório nos autos da desapropriação.

Voltando então à pergunta feita, a posse recebida liminarmente em processo de desapropriação pode ser considerada um direito real, que coexistiria com a

---

[94] Decreto-Lei 3.365/1941, art. 34-A, §1º: "A concordância escrita do expropriado não implica renúncia ao seu direito de questionar o preço ofertado em juízo."

[95] Decreto-Lei 3.365/1941, art. 34-A, §2º: "Na hipótese deste artigo, o expropriado poderá levantar 100% (cem por cento) do depósito de que trata o art. 33 deste Decreto-Lei."

propriedade formal registral, mesmo sem a sua inclusão expressa no rol do art. 1.225 do Código Civil?

Marcelo Martins Berthe, ao comentar a modificação da Lei nº 9.785/1999, já se posicionava no sentido de ser ela um direito real:

> É verdade que a aquisição do domínio, por força de desapropriação, é tida como aquisição originária. Mas o mesmo não se poderia dizer, pelo menos em princípio, da imissão provisória de posse. Até porque ela não afeta o domínio que continua a pertencer ao titular do registro.
> Essa é, no entanto, aparentemente, a vontade da lei, que **parece ter criado um novo e até aqui desconhecido direito real inscritível**. Poder-se-ia dizer que é um **quase domínio**, é mais que posse, dado o caráter de irreversibilidade que toma.
> [...]
> Passarão a ingressar no registro imobiliário a posse e as respectivas cessões ou promessas de cessões de parcelas, exigindo-se para isso a matriculação da área maior e dos lotes, a partir dessa simples imissão na: posse. **Serão unidades imobiliárias de inédita natureza jurídica, pois oriundas de direito real de posse registrável, que deve ser necessariamente convertida depois em domínio**. Parece-me que quanto a isso não há dúvida. (BERTHE, 1999, p. 46, grifo nosso).

Não há como negar que a inscrição da posse na matrícula, introduzida no Direito brasileiro pela Lei nº 9.785/1999, representou uma quebra de paradigma, tendo sido objeto de discussão em congressos de Registradores de Imóveis e gerado muitos conflitos quanto à prática registral.

Era difícil admitir que uma matrícula pudesse ter direitos de propriedade e de posse registrados simultaneamente, com titulares distintos, assim como foi árduo superar a ideia de que imóveis de titulares diferentes pudessem ser unificados em uma única matrícula, em razão da pretensão do ente estatal que recebeu a posse em promover a mutação da conformação matricular, visando à inscrição de atos futuros.

Contudo a superação dessas amarras vem ocorrendo desde então, especialmente com a percepção de que o sistema registral imobiliário não é um fim em si mesmo, tendo como objetivo buscar um maior sincronismo entre a realidade extrarregistral e a formal.

Toda a celeuma relativa à unificação de imóveis de proprietários distintos em uma mesma matrícula foi atropelada pelos novos procedimentos relativos à Regularização Fundiária, como se verá mais adiante.

Superada a discussão acerca do registro da posse, passa-se a discutir a **possibilidade de se dar publicidade à intenção desapropriatória estatal,**

exarada em um ato administrativo (geralmente um decreto), com finalidade meramente publicitária.

Há certa controvérsia quanto à possibilidade de averbar na matrícula do imóvel a sua utilidade ou necessidade pública declarada em decreto expropriatório. Pelo rigor da LRP, apenas a imissão na posse teria acesso ao fólio real, por expressa previsão legal, na modalidade de ato de registro. Esse foi o entendimento do Corregedor Geral da Justiça do TJSP, em decisão prolatada em 2013:

> Fase declaratória da desapropriação de imóveis - decreto de utilidade pública - não alteração do registro imobiliário apesar dos efeitos perante a administração - não cabimento de averbação - recurso não provido. [...] Apesar da declaração de utilidade pública produzir efeitos perante a Administração, aqueles não modificam o conteúdo do registro, o que somente ocorrerá caso iniciado o processo de desapropriação a exemplo da imissão provisória na posse (Art. 167, Inc. I, 36, da Lei n. 6.015/73), portanto, não cabe averbação do Decreto que declarou os bens imóveis mencionados nos autos de utilidade pública para fins de desapropriação. Além disso, a publicidade na fase declaratória da desapropriação é obtida por meio da publicação do decreto e não de sua averbação no registro imobiliário, sobretudo ao se considerar a possibilidade de caducidade da declaração de utilidade pública. (SÃO PAULO, CGJ/TJSP, Processo 74.777/2013, 2013).

Contudo a importância da publicidade registral como meio de proteção ao tráfico jurídico imobiliário faz com que o Direito Registral seja reinterpretado. Não há como negar que a inscrição de atos e situações jurídicas na matrícula maximiza a cognoscibilidade. Ainda que haja a presunção de conhecimento dos atos emanados pelo Poder Público, essa publicidade não passa de uma ficção jurídica muito afastada da realidade social.

A publicidade registral é um ato simples que evita inúmeros conflitos e litígios. Em 2017, o Ministro Gilmar Mendes proferiu decisão monocrática em Mandado de Segurança do qual se extrai que a empresa impetrante havia adquirido, em 2011, um imóvel por meio de arrematação judicial em hasta pública e somente em 2013 tomou conhecimento da existência de decreto expropriatório editado em 1998. Se tivesse sido averbado na matrícula o interesse social para fins de reforma agrária, com base no decreto, a lide teria sido evitada:

> A partir dessas considerações, **entendo que a observância do princípio constitucional da publicidade, referente ao Decreto expropriatório em análise, não poderia dar-se apenas por meio de simples publicação do Diário Oficial da União**, especialmente porque, no caso em comento, o acompanhamento das publicações ocorridas no DOU nos 12 anos

> anteriores à arrematação do imóvel, ou nos 15 anos anteriores ao ajuizamento da ação pelo INCRA, é tarefa desarrazoada, que não se revela exigível da parte, em absoluto.
> Considerando o quadro fático delineado, **entendo que está demonstrado nos autos que a impetrante só tomou conhecimento da existência do Decreto 1.167/98 quando da citação para responder à Ação de Desapropriação** 0000221-51.2013.4.02.5103, movida pelo INCRA em 14.3.2013. **Entender de forma diversa iria de encontro aos princípios da razoabilidade e desconsideraria a boa-fé objetiva e a confiança da proteção legítima do Administrado,** enquanto expressões do Estado Democrático de Direito, mormente porque **o imóvel, presumivelmente livre e desimpedido, foi arrematado em hasta pública promovida pelo Tribunal de Justiça do Estado do Pará**. (BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Mandado de Segurança 32.426/DF, 2017, grifo nosso).

Pode-se extrair, ainda, dessa decisão, que o decreto desapropriatório seria uma espécie de constrição administrativa e a falta de publicidade registral induziria à boa-fé do adquirente, que teria confiado nas informações publicizadas:

> No caso dos autos, trata-se de ação de desapropriação, fundada em Decreto Presidencial de Expropriação, que **busca atingir imóvel adquirido em hasta pública pela impetrante, cuja matrícula estava livre de anotações ou averbações a respeito** de ações em andamento ou **atos administrativos de constrição do imóvel, relacionados à desapropriação do bem para fins de reforma agrária, o que gerou a presunção iuris tantum de que o bem se encontrava livre e desimpedido para ser adquirido**.
> [...]
> Não obstante o Decreto expropriatório ter sido publicado no DOU, não é razoável exigir do Administrado o acompanhamento das publicações oficiais ocorridas há mais de 12 anos da data da arrematação em hasta pública do imóvel em questão.
> Assim, **não se encontrando averbado no registro de imóveis respectivo a constrição administrativa** e judicial em andamento, **entendo caracterizada a boa-fé da impetrante, apta a protegê-lo de sofrer os efeitos da ação de desapropriação em andamento**, com fundamento no Decreto 1.167, de 27 de novembro de 1998. (BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Mandado de Segurança 32.426/DF, 2017, grifo nosso).

Apesar de o processo em questão ainda não ter tido decisão definitiva,[96] pretende-se demonstrar que a simples averbação do decreto na matrícula teria evitado a lide, seja impedindo a hasta pública de um imóvel em fase de

---

[96] O processo em questão ainda não teve decisão definitiva, haja vista que houve agravo regimental interposto pela Advocacia Geral da União e após divergência de votos entre os ministros, o julgamento foi suspenso em 03.10.2019, em razão de pedido de vista do Ministro Dias Toffoli. Por se tratar de desapropriação para fins de reforma agrária, há discussão quanto aos diversos conceitos de imóvel rural existentes na legislação brasileira, uma vez que imóvel, na Lei de Registros Públicos, é a área de terra contigua com matrícula própria, e no Estatuto da Terra (Lei 4.504/1964) é a unidade homogênea produtiva, que pode envolver mais de uma matrícula. Esse ponto pode descaracterizar a natureza da propriedade de grande para média, inviabilizando a desapropriação com finalidade de reforma agrária pretendida pela União.

desapropriação, seja gerando a presunção plena de que um terceiro adquirente tinha conhecimento da intenção desapropriatória. A ausência dessa informação na matrícula tem retardado, desde 1998, a efetiva destinação do terreno para reforma agrária.

Essa inscrição com efeitos meramente informativos já vinha sendo expressamente defendida por Décio Antônio Erpen e João Pedro Lamana Paiva:

> O art. 167, da Lei 6.015/73, pode ser considerado exaustivo por alguns. Todavia, o apego a essa conclusão não enriquece o sistema, também porque o art. 246, da mesma Lei, permite ilações no sentido de se dar elasticidade ao comando legal. Assim, a nosso ver, 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 acorrer os atos judiciais, os atos que restringem a propriedade, os atos constritivos (penhoras, arrestos, 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; PAIVA, 2004, p. 181, grifo nosso).

Não obstante a isolada decisão do TJSP, desde 2013 o IRIB vem orientando os Registradores de Imóveis no sentido de viabilidade da inscrição:

> Boletim Eletrônico do IRIB traz, nesta edição, consulta acerca da possibilidade de averbação de decreto de utilidade pública. Confira como a Consultoria do IRIB se manifestou acerca do assunto [...] Além disso, é importante mencionarmos que uma das funções do Registro de Imóveis é dar publicidade de atos e fatos relativos ao imóvel, para que este seja oponível 'erga omnes' e previna futuros litígios de terceiros que tenham interesse no imóvel. Portanto, diante do princípio da concentração citado acima, entendemos possível a averbação pretendida, conforme mencionado no início, ainda que não haja previsão legal no rol do art. 167, II, da Lei nº 6.015/73, para fins de publicidade. (IRIB, 2013).

Recentemente, a CGJ do TJBA editou provimento contendo o Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado da Bahia, no qual deixou clara a possibilidade de se publicizar na matrícula a informação de que dado imóvel é atingido por decreto desapropriatório que reconheceu a utilidade ou necessidade pública, conforme de constata nos artigos a seguir transcritos:

> Art. 1.246. Averbar-se-ão, ainda, na matrícula ou no registro, para o **simples efeito de dar conhecimento aos interessados** requerentes de certidão:
> [...]
> II - os **decretos** que declararem imóveis como sendo de **utilidade ou necessidade pública, para fins de desapropriação**;
>
> Art. 1.264-F. Em relação ao processo de desapropriação, conforme a legislação em vigor, **é possível realizar os seguintes atos no Cartório de Registro de Imóveis**:
> I – **averbação de decreto de utilidade ou necessidade pública**;
> II – averbação, mediante decisão judicial, da **existência de ação de desapropriação**;
> III - registro de imissão provisória na posse decorrente de processo de desapropriação, e respectiva cessão e promessa de cessão da posse;
> IV – registro de citação de ação real em ação de desapropriação;
> V - registro da desapropriação.
> § 1º. **A averbação dos decretos que declararem imóveis como sendo de utilidade ou necessidade pública, para fins de desapropriação, será feita a requerimento do órgão expropriante ou do expropriado**, instruído com exemplar do decreto ou de sua publicação, em via original ou autenticada. (BAHIA, Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 03/2020, 2020, grifo nosso).

Independentemente de previsão expressa nos normativos estaduais, **hoje prevalece o entendimento de que a averbação da intenção desapropriatória manifestada em decreto de ente público tem receptividade no sistema registral, com finalidade de tornar cognoscíveis situações jurídicas que possam afetar o imóvel ou os atos inscritos**.

4.1.2 Posse na regularização fundiária urbana

Outra situação possessória que encontra previsão de publicidade tabular ocorre nos casos de Regularização Fundiária Urbana (Reurb).

A Reurb tem como finalidade "trazer terras urbanas à situação de conformidade quanto aos aspectos jurídicos relativos à propriedade e posse, aspectos urbanísticos, ambientais e também sociais." (FUKASSAWA, 2013, p. 67).

Nas palavras de Edimur Ferreira de Faria e Ana Paula Matosinhos,

> [...] no ano de 2009 foi editada a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dentre outras medidas, criou a regularização fundiária de interesse social, um instituto originariamente brasileiro, que combinou instrumentos já existentes no ordenamento jurídico brasileiro, como a demarcação urbanística, a legitimação de posse e a usucapião, mas com uma interligação jamais vista em leis anteriores, como a usucapião administrativa, por exemplo. (FARIA; MATOSINHOS, 2016, p. 257).

De acordo com essa Lei, o Poder Público[97] tem como instrumento o auto de demarcação urbanística, que consiste em ato administrativo que delimita a área a ser regularizada, indica os proprietários registrais das matrículas atingidas e identifica os ocupantes, qualificando a posse de cada um deles.

A titulação é objetivo previsto em lei, sem a qual a regularização fundiária não estará completa, nos termos do artigo 46 da Lei nº 11.977/2009:

> A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e **à titulação de seus ocupantes**, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. (grifo nosso).

Nesse sentido, a titulação dos ocupantes, de acordo com a Lei 11.977/2009, seria feita por meio de um novo título registrável, denominado **'legitimação de posse'**,[98] definido pelo próprio legislador como sendo o "ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse" (art. 47, IV).

Essa Lei modificou a LRP, incluindo os itens 41 e 42 no inciso I do art. 167, como novos atos passíveis de registro, assim como previu a averbação do auto de demarcação urbanística no item 26 do inciso II do mesmo dispositivo:

> Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

---

[97] "A demarcação urbanística somente pode ser feita pelo Poder Público, União, Estados, Municípios e Distrito Federal, incluindo as entidades da Administração Pública indireta investidas dessa atribuição. Em se tratando de competência da Administração Pública, nos casos de terras particulares, qualquer um desses entes é legitimado a promovê-la. Nos casos de áreas públicas, qualquer ente pode fazer a demarcação de terras de seu próprio domínio. Entretanto, podemos verificar que entre os entes federais, estaduais ou distritais, há uma certa hierarquia administrativa." (FARIA; MATOSINHOS, 2016, p. 262).

[98] Edimur Ferreira de Faria e Ana Paula Matosinhos relatam que alguns autores consideram que o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964) estabeleceu que "a legitimação de posse como forma de aquisição da propriedade imobiliária em terras devolutas federais", havendo previsão semelhante na Constituição da República de 1967, Lei 6.383/1976, Lei 11.481/2007 e Lei 11.952/2009. Porém, ressaltam que a chamada 'legitimação de posse' "só materializava o fato da posse, em relação ao titular do domínio útil, pois não alterava a situação dominial dos imóveis demarcados." (FARIA; MATOSINHOS, 2016, p. 266). De fato, os autores estão corretos, haja vista que a Lei nº 4.504/1964 estabelece apenas um procedimento administrativo com o objetivo de legitimar a posse (art. 99), cujo resultado final será a expedição de um título de domínio em favor do ocupante, que será objeto de registro (art. 100). O mesmo ocorre nas demais legislações citadas, com algumas variações, como contraprestação pelo ocupante e estabelecimento de requisitos para a outorga dominial. Ou seja, o que se inscreve no Registro de Imóveis não é a posse, mas sim a propriedade.

> I - o registro:
> [...]
> 41. da legitimação de posse;
> 42. da conversão da legitimação de posse em propriedade, prevista no art. 60 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009;
> [...]
> II - a averbação: [...]
> 26. do auto de demarcação urbanística.

Portanto, não apenas o registro da posse foi previsto, como também sua conversão em propriedade. Essa posse será inscrita na matrícula, razão pela qual se denomina '**posse tabular'**, iniciando a contagem do prazo de usucapião para conversão em propriedade.

Inicialmente, o título possessório só seria expedido para imóveis inferiores 250m^2 (duzentos e cinquenta metros quadrados) e a sua conversão em propriedade só poderia ocorrer se houvesse o preenchimento dos requisitos da usucapião constitucional urbana:[99]

> Art. 59. A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.
> Parágrafo único. A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo poder público, desde que:
> I – não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;
> II – não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente; e
> **III – os lotes ou fração ideal não sejam superiores a 250m²** (duzentos e cinquenta metros quadrados). (grifo nosso)

> Art. 60. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o **detentor do título de legitimação de posse**, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a **conversão desse título em registro de propriedade**, tendo em vista sua **aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal**.
> §1º Para requerer a conversão prevista no caput, o adquirente deverá apresentar:
> I - certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que caracterizem oposição à posse do imóvel objeto de legitimação de posse; (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)
> II – declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

---

[99] De acordo com o art. 183 da CF/88: "Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinqüenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. §1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil. §2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez. §3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião."

> III – declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e
> IV – declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.
> §2º As certidões previstas no inciso I do §1º serão relativas à totalidade da área e serão fornecidas pelo poder público. (grifo nosso)

Contudo a limitação não atendia à finalidade de conceder título formal, um dos objetivos do procedimento de Regularização Fundiária, deixando de fora uma grande quantidade de ocupações.

Assim, a Lei nº 12.424/2011 modificou o art. 59 da Lei nº 11.977/2009 para excluir os incisos III e IV, permanecendo como requisito apenas não ser proprietário, concessionário ou foreiro de outro imóvel urbano ou rural (inciso I) e não ter sido beneficiado com outra legitimação de posse anteriormente (inciso II).

No que diz respeito à conversão em propriedade, a Lei nº12.424/2011 introduziu o parágrafo 3º no art. 60, permitindo a aquisição dominial de áreas superiores a 250m^2 (duzentos e cinquenta metros quadrados), afastando o necessário preenchimento dos requisitos do art. 183 da CF/88.

> §3º No caso de área urbana de mais de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião.

Sob a égide da Lei nº 11.977/2009, a legitimação de posse só podia ser outorgada após a 'demarcação urbanística' da área objeto da Reurb, sendo um dos objetivos dessa demarcação a identificação dos ocupantes e a natureza e o tempo de suas posses:

> Art. 47: Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se: [...]
> III – demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a **finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses**; (grifo nosso)

Há, portanto, um rito[100] definido a ser seguido pelo Poder Público: (i) demarcar a área objeto de regularização; (ii) averbar esse auto demarcatório no Registro de Imóveis, para abertura de matrícula única para a gleba; (iii) elaborar e aprovar projeto de regularização; (iv) registrar o parcelamento da gleba; para só então, ao final, (v) outorgar os títulos possessórios com base no cadastro que fora feito dos ocupantes.[101]

Após o registro da posse, inicia-se nova contagem temporal[102] para conversão da posse tabular em propriedade, por meio da chamada '**usucapião administrativa**', que recebe esse nome em razão de ter origem em um ato da Administração Pública que reconhece a posse do ocupante por meio da outorga de um 'título de legitimação de posse'. Completado o prazo, haverá a transformação da posse em propriedade, sem a necessidade de processo judicial de reconhecimento de usucapião.

A Lei nº 11.977/2009 passou a admitir, ainda, a outorga de títulos de legitimação de posse aos proprietários condôminos de área maior que exerçam posse localizada. Trata-se, na verdade, de um meio de regularizar os loteamentos irregulares nos quais o loteador outorgou título dominial por meio da alienação de pequenas frações ideais, que correspondem, na verdade, à área do lote adquirido.[103]

Segundo §2º do art. 59 dessa Lei:

---

[100] O §3º do art. 51 da Lei 11.977/2009, permite que a regularização fundiária seja implementada por etapas. Contudo, isso não altera o rito procedimental: "O procedimento de demarcação, legitimação de posse e atribuição da propriedade por conversão da posse, uma vez preenchidos os requisitos da usucapião, tem início com a demarcação urbanística, segue com o registro do parcelamento do solo e se encerra na titulação dos ocupantes."(KHURI, 2016, p. 198).

[101] Lei 11.977/2009: "Art. 58. A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o poder público deverá elaborar o projeto previsto no art. 51 e submeter o parcelamento dele decorrente a registro. §1º Após o registro do parcelamento de que trata o caput, **o poder público concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados**.". (grifo nosso).

[102] Note-se que o caput do art. 60 da Lei 11.977/2009 exige o transcurso do prazo de 5 anos **após o registro** da posse: "Art. 60. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse**, após 5 (cinco) anos de seu registro**, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal." (grifo nosso).

[103] Explica Fernando Fukassawa que "há muito tempo a jurisprudência negava registro à venda de fração ideal em loteamento clandestino, conforme decidido pelo Superior Tribunal de Justiça (RMS 9876/SP [...])" e que "o dispositivo legal, quanto à regularização, tem por objetivo a concessão da **legitimação de posse** nos casos em que tenha sido promovido o parcelamento clandestino da gleba mediante a alienação de cotas ou frações ideais por escritura pública de venda de coisa em comum e registro na matrícula imobiliária, que com isso simulava um loteamento com os co-proprietários adquirentes." (FUKASSAWA, 2013, p. 130-131, grifo do autor).

> A legitimação de posse também será concedida ao coproprietário da gleba, titular de cotas ou frações ideais, devidamente cadastrado pelo poder público, desde que exerça seu direito de propriedade em um lote individualizado e identificado no parcelamento registrado. [104]

Nessa hipótese, após a aprovação e o registro do projeto de regularização, com o consequente parcelamento do solo e a criação das matrículas individualizadas dos lotes, o coproprietário receberá título de posse relativo à unidade imobiliária que ocupa para inscrição na matrícula e, após o transcurso do prazo de usucapião, poderá converter sua posse em propriedade.

Portanto, dois pontos merecem ser ressaltados até o momento. O primeiro deles é a previsão de publicidade matricular, como ato de averbação, do auto de demarcação urbanística. O segundo é a expressa previsão de registro da posse e de seus atos translativos no sistema registral imobiliário brasileiro.

A **averbação** do **auto de demarcação urbanística** é bem diferente do **registro** da **imissão na posse de ente público** estudado anteriormente. Enquanto o ato oriundo do processo de desapropriação permite a inscrição do direito possessório do desapropriante, a demarcação urbanística da Reurb tem finalidade **informativa, publicizando a existência da posse fática de terceiros sobre o imóvel**, sem que haja mutação da titularidade formal, não havendo nem mesmo a inscrição de qualquer direito a favor do ente público ou dos possuidores de fato.

Explica João Pedro Lamana Paiva:

> Essa demarcação não tem o condão de proporcionar a transferência de propriedade imobiliária, ou seja, não constitui título, não adquirindo o Poder Público qualquer direito real em razão da pura e simples demarcação. **Como ato administrativo (*sui generis* na atualidade), apenas sinaliza a possibilidade de aquisição da propriedade imobiliária pela usucapião**. Não tem natureza de ato expropriatório (desapropriação). Tem capacidade, apenas, para fundar a matrícula da área demarcada quando esta não possuir matrícula ou transcrição anterior, dispensando ação discriminatória. **O objetivo desse ato é apenas o reconhecimento do fato da posse em relação aos ocupantes da área consolidada**. (PAIVA, 2014, p. 349, grifo nosso).

No mesmo sentido, estipula o §1º do art. 47 da Lei nº 11.977/2009:

---

[104] O §2º foi incluído no art. 59 da Lei 11.977/2009 pela Lei nº 12.424/2011.

> **A demarcação urbanística e a legitimação de posse** de que tratam os incisos III e IV deste artigo **não implicam a alteração de domínio dos bens imóveis sobre os quais incidirem**, o que somente se processará com a conversão da legitimação de posse em propriedade, nos termos do art. 60 desta Lei. [105] (grifo nosso).

Em certa medida, **o efeito publicitário da averbação do auto de demarcação urbanística seria semelhante à publicidade decorrente da averbação da intenção desapropriatória manifestada em decreto de ente público: gerar cognoscibilidade acerca de um fato ou situação jurídica relevante envolvendo imóveis**.

Contudo, nos moldes delineados pela Lei nº 11.977/2009, a demarcação urbanística é também uma fase preparatória da regularização fundiária, com força suficiente para modificar a conformação matricular dos imóveis, mas mantendo a propriedade e demais direitos reais inscritos inalterados.

Já quanto à **clara opção do legislador em permitir a inscrição da posse na matrícula**, não há dúvida de que o objeto do registro do título de legitimação de posse é a própria posse, ficando assegurada na legislação a possibilidade de sua conversão em propriedade após certo tempo.

Nas palavras do Registrador de Imóveis de Porto Alegre, João Pedro Lamana Paiva:

> Assim, há, inicialmente, **a formação de um título de posse, chamado de título de legitimação de posse,** emitido pelo poder público (constituído a partir da averbação inicial do auto de demarcação urbanística e demais providências previstas em lei), o qual, depois de registrado e de transcorrido o prazo do usucapião, será convertido em título de propriedade plena, por ato do oficial do Registro de Imóveis, a requerimento do interessado, que deverá produzir a prova exigida em lei para a concessão da conversão. (PAIVA, 2013, p. 10, grifo nosso).

Essa posse tabular poderá ser livremente negociada e transferida a terceiros, sendo as transmissões objeto de inscrição obrigatória, sob pena de extinção do título e cancelamento do registro possessório nos termos do art. 60-A da Lei nº 11.977/2009: "O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo poder público emitente quando constatado que o **beneficiário não está na posse** do imóvel **e não houve registro de cessão de direitos**." [106] (grifo nosso).

---

[105] O §1º foi incluído no art. 47 da Lei 11.977/2009 pela Lei nº 12.424/2011.

[106] O art. 60-A foi incluído na Lei 11.977/2009 pela Lei nº 12.424/2011.

Alguns autores reconhecem que o objeto do registro é a posse, mas que ela não seria considerada um direito real:

> Trata-se de situação jurídica de reconhecimento da posse que, por si mesma, caracteriza um direito funcional autônomo e garante ao "detentor da posse" (*rectius*, possuidor), acesso direto à propriedade formal independentemente de intervenção judicial, bastando para tal o decurso do prazo de cinco anos do registro do título de legitimação (art.60). (CHALHUB, 2010 *apud* KHURI, 2016, p. 161).[107]

Para Luiz Guilherme Loureiro, trata-se diante de um direito real de uso e gozo: "Vale dizer, a legitimação de posse é um direito real de uso e gozo que pode ter por objeto um imóvel individualizado (lote ou parcela) ou uma fração ideal da parcela." (LOUREIRO, 2017, p. 891).

Já Marcelo Augusto Santana de Melo defende a posse inscrita como um direito real condicional, já que o sistema registral teria como objeto a propriedade:

> A legitimação de posse possui para nós natureza de direito real; no entanto, condicional ao preenchimento dos requisitos constantes no art. 60 da Lei n. 11.977/2009. A legitimação de posse não se restringe tão somente aos aspectos possessórios, ela possui um *plus* identificado claramente na necessidade de seu registro no Registro de Imóveis, que é o guardião do direito de propriedade, e não de situações possessórias. Uma vez formalizado o título do morador, a posse passa a ser qualificada e ter conteúdo real pela legislação em comento (MELO, 2014, p. 807)

Por sua vez, Naila de Rezende Khuri também entende tratar-se de direito real de posse, haja vista que "a legitimação é um ato formal de reconhecimento da posse e é a partir deste ato, que a posse passa a ser qualificada formalmente como um direito real, tanto que tem ingresso no Registro de Imóveis como ato de registro, com efeito *erga omnes".* (KHURI, 2016, p. 161).

Entende-se, na esteira da doutrina registral imobiliária, que se trata de um direito real, uma vez que estão presentes as características fundamentais dos direitos reais, quais sejam, o absolutismo, o direito de sequela e a taxatividade.

Contudo, a discussão quanto à natureza da posse inscrita não é fundamental para o desenvolvimento dessa pesquisa, já que sendo ou não um direito real, nessas situações específicas expostas, há previsão legal de inscrição na matrícula como ato de registro.

---

[107] CHALHUB, Melhim Namem. Usucapião administrativa. *In*: SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de (Coord.). **Ideal. Direito notarial e registral**. São Paulo: Quinta Editorial, 2010. p. 230.

Voltando à análise da Lei nº 11.977/2009, Edimur Ferreira de Faria e Ana Paula Matosinhos tecem críticas à forma de titulação estabelecida por essa Lei. Ao se exigir que o núcleo urbano esteja consolidado há pelo menos 5 (cinco) anos para caracterizar regularização fundiária de interesse social,[108] a maioria dos ocupantes contemplados com título de legitimação de posse já teria cumprido os requisitos para a usucapião. No entanto, "é a partir do registro do título de legitimação que inicia a contagem do prazo de posse *ad usucapionem* a ser integralizado pelo possuidor". Assim, "a lei impõe espera desnecessária, postergando efeitos que poderiam ser constituídos de imediato". "Se já comprovaram 5 anos de posse mansa e pacífica, que são as exigências para o reconhecimento da usucapião especial, por quê se exigir mais 5 anos, previstos na Lei no 11.977/2009?" (FARIA; MATOSINHOS, 2016, p. 267-268).

Talvez em razão dessa incongruência, a doutrina registral defenda a possibilidade de contabilizar o tempo anterior de posse fática para fins de conversão em propriedade, mediante prova feita diretamente perante o Registro de Imóveis.

É importante salientar que não há necessidade de se comprovar a posse anterior para cumprimento do prazo de usucapião, bastando se valer da posse tabular. Contudo, a Lei nº 11.977/09 ressalva o direito de o possuidor utilizar o tempo de posse (fática) anterior para antecipar sua conversão em propriedade:

> Art. 60. **Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente**, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal. (grifo nosso).

A aquisição da propriedade pela usucapião se dá com o preenchimento dos requisitos fixados nos dispositivos legais de direito material. Assim, quando há o enquadramento no art. 183 da CF/88 ou nos artigos 1.238 e 1.242 do Código Civil, a propriedade é adquirida, independentemente de pronunciamento judicial ou extrajudicial.

---

[108] Vide art. 47, inciso VII, alínea 'a' da Lei nº 11.977/2009, com redação dada pela MP nº 514/2020 e pela Lei nº 12.424/2011: "Art. 47. Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se: [...] VII – regularização fundiária de interesse social: regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos: a) em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, cinco anos;"

A forma de reconhecer essa propriedade é que vem passando por modificação. Se antes só ocorria judicialmente, agora há a possibilidade de reconhecimento extrajudicial, seja na forma do art. 216-A da LRP (usucapião extrajudicial), seja por meio de requerimento direto ao Registro de Imóveis, conforme previsto na Lei de Reurb (usucapião administrativa).

A conversão de posse instrumentalizada no título de Legitimação de Posse não é uma nova forma de usucapião, mas um novo meio de reconhecer a aquisição pelas modalidades de usucapião já existentes na CF/88 e no Código Civil.

Ao se permitir a contagem do tempo de posse tabular, busca-se facilitar a demonstração do requisito temporal, sem que isso impeça que o possuidor faça a prova do tempo de posse anterior ao título e obtenha a conversão em propriedade antecipadamente.

Nesse sentido, Arthur Rios esclarece que:

> Quando a usucapião, que é decurso de tempo, já tiver ocorrido, ou seja, a posse *animus domini* estiver até mesmo inscrita no 'termo de legitimação de posse', [...] **não seria, então, de se falar em novo prazo prescricional**, ou deve-se entender a lei ordinária submissa à norma maior. Prevalece a regra da lei constitucional sobre a norma infraconstitucional, é claro, não se pode entender o contrário. **Lançada a legitimação de posse, teremos, após, um pequeno saldo para o registro do domínio**. (RIOS, 2012, p. 98, grifo nosso).

Imagine uma pessoa que preencha todos os requisitos do art. 183 da CF/88, tenha posse e resida no imóvel A desde 01.02.2015, e receba título de Legitimação de Posse, que fora registrado em 01.02.2020. Ela poderá aguardar o transcurso do prazo de 5 (cinco) anos do registro, para que haja a conversão em propriedade, o que só ocorrerá em 01.02.2025, ou poderá, de imediato, requerer a conversão de sua posse em propriedade, aproveitando seu tempo anterior, que deverá ser provado perante o Registro de Imóveis.

Se essa mesma pessoa não preencher os requisitos do art. 183 da CF/88, por já ser titular de outro imóvel, por exemplo, poderá aguardar o transcurso do prazo de 10 (dez) ou 15 (quinze) anos para a conversão da posse tabular (prazo iniciado no registro) ou aproveitar seu tempo de posse anterior e requerer a conversão antecipadamente, comprovando a posse e demais requisitos da usucapião ordinária ou extraordinária.

O pedido de conversão, ainda que haja a contagem do tempo de posse anterior ao título de Legitimação de Posse, será feito diretamente ao Registro de Imóveis, com a juntada de documentos que comprovem a posse anterior e os demais requisitos de usucapião.

Segundo João Pedro Lamana Paiva,

> Na hipótese de ser admitido cômputo de tempo de posse anterior para antecipação do prazo de posse *ad usucapionem* haverá necessidade de produção de prova documental comprobatória dessa posse anterior, como é o caso da juntada de escritura de justificação ou prova administrativa disponibilizada pelo Poder Público. (PAIVA, 2014, p. 357).

É importante frisar que, para a conversão em que se contabiliza o tempo de posse anterior à inscrição, não se deve adotar o procedimento de reconhecimento de usucapião extrajudicial previsto no art. 216-A da LRP. A usucapião administrativa é modo diverso de reconhecimento da propriedade, bem mais simplificado, em razão de ter como suporte título confeccionado em procedimento administrativo de Reurb.

É importante, também, salientar que a usucapião administrativa só existe dentro de um contexto de Reurb (RIOS, 2012, p. 99), no qual há prévio procedimento administrativo que delimita o perímetro externo da gleba objeto de regularização, com notificação do titular registral e confinantes e publicação de edital para ciência de eventuais interessados.[109]

Não obstante esse entendimento, o fato é que a aplicabilidade da Lei nº 11.977/2009, mesmo com as modificações feitas pela Lei nº 12.424/2011, não foi suficiente para atingir o objetivo da Reurb, e uma das principais críticas era a opção pela titulação possessória nela prevista.

Assim, em 22 de dezembro de 2016 foi editada a MP nº 759 com o declarado propósito, constante em sua 'exposição de motivos', de "dinamizar e simplificar – inclusive sob uma perspectiva registral – o processo da regularização fundiária urbana no País, permitindo que este efetivamente alcance os seus fins." (BRASIL, 2016, item 86).

Essa MP foi convertida na Lei nº 13.465/2017, que introduziu no ordenamento jurídico "uma nova forma de aquisição do direito real de propriedade, instrumento de regularização fundiária, denominado legitimação fundiária" (BRASIL, 2016, item 95).

---

[109] Vide procedimento estabelecido no art. 57 da Lei nº 11.977/2009.

A nova legislação tem como foco, no que diz respeito à titulação, a outorga da propriedade por meio de variados meios, tais como, legitimação fundiária, conversão da legitimação de posse em propriedade, usucapião, alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, doação e compra e venda.

De acordo com o art. 23 dessa Lei:

> A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

Assim, a legitimação fundiária abarca um maior número de ocupações por admitir seu uso nos casos de imóvel público ou privado. Note-se que não há exigência de tempo de posse ou de ocupação pelo beneficiário, tendo a Lei estabelecido como recorte o fato de a consolidação do núcleo urbano informal ter ocorrido em momento anterior a 22 de dezembro de 2016. Portanto, mesmo ocupantes que tenham passado a integrar o núcleo posteriormente à essa data, mas antes dos procedimentos de Reurb, podem ser contemplados com título dominial.

Há, ainda, uma série de limitações à outorga do direito de propriedade por meio de título de legitimação fundiária, tais como, a modalidade de Reurb,[110] a natureza pública ou privada da titularidade formal do imóvel,[111] além do fato de o beneficiário ter ou não outro imóvel urbano ou rural, ter sido contemplado com legitimação fundiária ou legitimação de posse anteriormente, e a finalidade residencial do bem.[112]

---

[110] Lei 13.465/2017: “Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades: I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.;”

[111] Lei 13.465/2017, art. 23: “§4º. Na Reurb-S de imóveis públicos, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária.”

[112] Lei 13.465/2017, art. 23: “§1º. Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições: I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural; II - o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação..”

Diante disso, ainda há espaço para o uso da legitimação de posse como instrumento de regularização fundiária.

> Assim, tem-se que o legislador deferiu a legitimação de posse um espaço residual para as situações não imediatamente abrangidas pela legitimação fundiária. [...] Destarte, a legitimação de posse recebe tratamento diverso ao que lhe era conferido pela Lei n. 11.977/09. (FARIAS; ROSENVALD, 2018, p. 474-475)

Na nova regulamentação, a legitimação de posse foi promovida a instrumento amplo de reconhecimento de posse em área privada, conversível em propriedade por meio do procedimento administrativo simplificado de usucapião administrativo. Esta é a redação do art. 25 da Lei nº 13.465/2017:

> Art. 25. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei.
> §1º A legitimação de posse poderá ser transferida por causa mortis ou por ato inter vivos .
> §2º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

Conforme pode-se notar do confronto com a redação anterior,[113] independentemente de o beneficiário ser titular de direitos sobre outros imóveis, já ter sido beneficiado com legitimação de posse anterior, dar ou não destinação residencial ao bem e do tamanho do imóvel, a legitimação de posse será instrumento passível de utilização, no âmbito de Reurb, para titular o ocupante com o registro possessório.

Outra mudança importante é a de que a demarcação urbanística deixou de ser uma fase preparatória obrigatória nos procedimentos de Reurb.[114] Como se

---

[113] Lei nº 11.977/2009: "Art. 59. A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia. Parágrafo único. A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo poder público, desde que: I – não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural; II – não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente; e III – os lotes ou fração ideal não sejam superiores a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados)." (inciso III revogado pela Lei 13.465/2017)

[114] Lei nº 13.465/2017: "Art. 19. O poder público **poderá** utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado. [...] §3º **Os procedimentos da demarcação**

demonstrou, sob à égide da Lei nº 11.977/2009, a intimação do titular registral, confinantes, terceiros interessados e entes públicos ocorria no âmbito da demarcação urbanística. Na nova lei, esses atos ocorrem dentro do próprio procedimento administrativo de Reurb.

Assim, passou a ser possível a titulação via legitimação de posse independentemente da existência de demarcação urbanística, sendo suficiente o registro da Reurb.[115]

A Lei nº 13.465/2017 estabeleceu a conversão automática da posse em propriedade após o decurso do prazo de cinco anos de seu registro, desde que preenchidos os requisitos do art. 183 da CF/88:

> Art. 26. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal , independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

Como se pode constatar, nesse artigo o legislador ressalvou os "direitos decorrentes" da posse anterior à inscrição, razão pela qual permanece válida a interpretação da doutrina registral de que, mediante prova do tempo de posse anterior à inscrição do título de legitimação de posse, é possível sua conversão em propriedade antecipadamente, por meio de procedimento administrativo simplificado perante o Registro de Imóveis.

Essa tese ganhou reforço com a redação do §1º do art. 26 da Lei nº 13.465/2017, que permitiu a conversão da posse tabular em propriedade mediante a demonstração dos requisitos de usucapião, sem estabelecer, no que diz respeito ao elemento temporal, o início do decurso de prazo a partir da inscrição:

> §1º. Nos casos não contemplados pelo art. 183 da Constituição Federal, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos

---

urbanística não constituem condição para o processamento e a efetivação da Reurb." (grifo nosso).

115 Tecnicamente, o 'registro da Reurb' ocorre com a apresentação da CRF (Certidão de Regularização Fundiária) e do projeto aprovado (art. 42), compreendendo o parcelamento do solo, com abertura de matrícula das unidades imobiliárias (art. 52). A titulação poderá fazer parte da CRF, através de listagem contendo a relação de beneficiários, ou ser apresentada em instrumentos individuais autônomos. Não é necessário que o registro do projeto aprovado e a titulação ocorra no mesmo momento.

> na legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.

A CGJ do TJMG acolheu expressamente esse entendimento, inserindo no Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro o artigo 1.142 com o seguinte teor:

> Art. 1.142. É facultado ao possuidor o cômputo de tempo de posse anterior ao registro da legitimação de posse para antecipação do prazo de sua conversão em propriedade, atendidos os demais requisitos da usucapião, em qualquer de suas modalidades.
> Parágrafo único. O Registro de Imóveis comunicará a informação, de ofício, ao Poder Público emitente do título de legitimação de posse, para que se manifeste, no prazo de 15 (quinze) dias, acerca do pedido de conversão. (MINAS GERAIS, Provimento Conjunto nº 93, 2020).

É importante salientar que o legislador, ao editar a Lei nº 13.465/2017, não remeteu o usucapiente ao procedimento de reconhecimento extrajudicial de usucapião previsto no art. 216-A da LRP, criado pela Lei nº 13.105/2015.

Nesse artigo, o legislador optou por permitir a conversão de posse tabular em propriedade por meio de "requerimento do interessado perante o registro de imóveis competente", no qual se demonstre, obviamente, o preenchimento dos requisitos da usucapião.

Mesmo na hipótese de conversão com cômputo de tempo de posse anterior ao registro da legitimação, o procedimento a ser adotado é o simplificado, de usucapião administrativo, sendo suficiente, além da demonstração dos elementos possessórios necessários, a intimação do ente público emitente do título, conforme entendeu o TJMG no parágrafo único do art. 1.142 do Código de Normas, acima transcrito.

Tem-se, assim, no atual quadro legislativo nacional, expressa previsão de registro da posse na matrícula do imóvel como um direito cuja transmissão também será objeto de regular escrituração no sistema registral imobiliário.

De igual modo, por meio da averbação do auto de demarcação urbanística, é possível dar publicidade registral a uma situação possessória fática extrarregistral com conteúdo suficiente para fulminar o direito de propriedade formal.

4.1.3 Arrendamento de imóvel rural por estrangeiro

A Constituição Federal de 1988 contém norma estabelecendo regras acerca da apropriação de imóvel rural por pessoa natural ou jurídica estrangeira no art. 190: "A lei regulará e limitará a aquisição ou o arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira e estabelecerá os casos que dependerão de autorização do Congresso Nacional."

Já havia na legislação brasileira regramento específico para a aquisição da propriedade rural por estrangeiro fixado na Lei nº 5.709/1971. Como a CF/88 incluiu o controle de arrendamentos, esse dispositivo constitucional foi regulamentado pela Lei nº 8.629/1993, que estendeu "as restrições previstas na Lei 5.709/1971 aos arrendamentos rurais, tanto para as pessoas físicas como para as pessoas jurídicas."[116] (SARMENTO FILHO, 2017, p. 421).

Nesse sentido, o Conselho Nacional de Justiça, por meios da edição do Provimento nº 43/2015, estabeleceu, no art. 3º, que

> Os Cartórios de Registro de Imóveis **inscreverão os contratos de arrendamento de imóvel rural** celebrados por pessoas indicadas no artigo 1º deste Provimento **no Livro de Registro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros**, na forma prevista no art. 15 do Decreto nº 74.965/1974.

O que se tem é a determinação de inscrição **aparentemente** de um direito pessoal no Registro de Imóveis, como ocorre, por exemplo, com a publicidade registral dos contratos de locação para fins de exercício de direito de preferência[117] e da cláusula de vigência.[118]

---

[116] Lei nº 8.629/1993: "Art. 23. O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica autorizada a funcionar no Brasil **só poderão arrendar imóvel rural na forma da Lei nº 5.709**, de 7 de outubro de 1971. §1º. **Aplicam-se ao arrendamento todos os limites, restrições e condições aplicáveis à aquisição de imóveis rurais por estrangeiro**, constantes da lei referida no caput deste artigo. §2º. Compete ao Congresso Nacional autorizar tanto a aquisição ou o arrendamento além dos limites de área e percentual fixados na Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, como a aquisição ou arrendamento, por pessoa jurídica estrangeira, de área superior a 100 (cem) módulos de exploração indefinida." (grifo nosso).

[117] Lei nº 8.245/1991: "Art. 33. O **locatário preterido no seu direito de preferência** poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, **desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel**." (grifo nosso).

[118] Lei nº 8.245/1991: "Art. 8º Se o **imóvel for alienado durante a locação**, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o **contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel**." (grifo nosso).

Contudo, o fim da norma não é garantir o exercício de algum direito por parte do arrendatário, por meio da oponibilidade a terceiros do contrato publicizado na matrícula.

A Lei nº 4.504/1964, que regulamenta o uso e posse da terra rural,[119] já garante ao arrendatário o direito de preferência na aquisição,[120] bem como a vigência de seu contrato no caso de alienação a terceiro, independentemente de qualquer publicidade registral do contrato.[121] Em razão disso, não existe previsão legal de publicidade do arrendamento rural na matrícula do imóvel na LRP ou em qualquer legislação extravagante.[122]

Pinto Ferreira explica o cuidado necessário com a 'ocupação' de terras rurais:

> Na história da sociologia rural brasileira tem havido uma constante compra de terras por estrangeiros, o que deve ser evitado, pois **tal ocupação de terras é um processo básico de infra-estrutura que leva á desnacionalização**, visto que em tais terras se localizam importantes jazidas de pedras ricas em minério. Esta ocupação e compra de terras acelerou-se depois do levantamento aerofotogramétrico do território nacional, que permitiu a localização de tais jazidas. Em tão grande extensão esta se realizou que chamou a atenção da opinião pública, pelo que foi instituída uma CPI (...).[123] (PINTO FERREIRA, 1994 *apud* BRASIL, 2008, p. 31, grifo nosso).

---

[119] Lei nº 4.504/1964, art. 92: "Art. 92. A posse ou uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária, sob forma de arrendamento rural, de parceria agrícola, pecuária, agro-industrial e extrativa, nos termos desta Lei. §1°. O proprietário garantirá ao arrendatário ou parceiro o uso e gozo do imóvel arrendado ou cedido em parceria."

[120] Lei nº 4.504/1964, art. 92: "§3º. No caso de alienação do imóvel arrendado, o arrendatário terá preferência para adquiri-lo em igualdade de condições, devendo o proprietário dar-lhe conhecimento da venda, a fim de que possa exercitar o direito de perempção dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo. §4°. O arrendatário a quem não se notificar a venda poderá, depositando o preço, haver para si o imóvel arrendado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar da transcrição do ato de alienação no Registro de Imóveis."

[121] Lei nº 4.504/1964, art. 92: "§5º. A alienação ou a imposição de ônus real ao imóvel não interrompe a vigência dos contratos de arrendamento ou de parceria ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante."

[122] "O item 78.3, capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nega registro ao arrendamento rural por não ser direito real nem ter previsão no rol do art. 167 da LRP, diferentemente do que ocorre com a locação. Argumenta-se não haver necessidade de se registrar o arrendamento rural, porque o art. 92 da Lei 4.504/1964 (Estatuto da Terra) garante a vigência do contrato em face do adquirente do bem, independentemente de qualquer cláusula nesse sentido ou de se efetuar o registro." (SARMENTO FILHO, 2017, p. 176).

[123] PINTO FERREIRA. **Comentários à Constituição Brasileira:** 6º volume. Arts. 163 a 192. São Paulo: Saraiva, 1994, p. 519-523.

Em parecer visando à revisão de entendimento quanto à aquisição de imóveis rurais por empresas brasileiras controladas por estrangeiros, a Advocacia-Geral da União revela a preocupação com a apropriação de terrenos rurais:

> Assim, Sr. Advogado-Geral da União, uma ponderação que me parece adequada dos princípios e normas constitucionais referentes à **apropriação das terras rurais por estrangeiros ou por pessoas jurídicas brasileiras controladas por estrangeiros**, em face da supervalorização de nossas terras rurais férteis causada pelo desenvolvimento de tecnologia nacional apta a criar inovadoras formas de geração de energia a partir de fontes naturais renováveis, pela crise alimentar mundial e pela decorrente valorização de nossas commodities e, ainda, pela riqueza mineral de nosso subsolo, não me parece, com todo respeito àqueles que pensam de forma diversa, interpretação desarrazoada ou geradora de insegurança jurídica. (BRASIL, 2008, p. 34, grifo nosso).

A intenção com a inscrição registral proposta é proporcionar maior controle governamental não apenas da propriedade, mas também da posse de terreno rural por pessoa estrangeira, em defesa dos interesses nacionais e como exercício de soberania.

As normas dos serviços notariais e de registro de Minas Gerais preveem o ato de registro de escritura de arrendamento de imóvel rural por estrangeiro na matrícula do imóvel:

> Art. 716. No Ofício de Registro de Imóveis, além da matrícula, se fará o **registro**:
> [...]
> XXXVII - da **escritura pública de arrendamento de imóvel rural por estrangeiro** residente ou autorizado a funcionar no Brasil, bem como por pessoa jurídica brasileira equiparada a estrangeira, desde que previamente registrada no Ofício de Registro de Títulos e Documentos (**Livro nº 2**); (MINAS GERAIS, Provimento Conjunto 93, 2020).

Tem-se, portanto, mais um exemplo de inscrição de posse na matrícula do imóvel, demonstrando que o sistema registral admite, ainda que com finalidades diversas, a publicidade de uma **situação possessória** no sistema formal imobiliário.

A seguir, discute-se o princípio da concentração e da publicidade de situações jurídicas.

4.2 Princípio da concentração e a publicidade de situações jurídicas

Ao se analisarem as hipóteses de registro de posse acima expostas, pode-se identificar algumas peculiaridades. A imissão na posse e a legitimação de posse são instrumentalizadas em título (judicial ou público) e têm como escopo a conversão em propriedade.

No caso da imissão provisória de posse, o registro da sentença que concedeu a desapropriação tem o condão de converter a posse em propriedade. Já no caso da Reurb, a inscrição do título de legitimação de posse permite a aquisição por usucapião, possibilitando que a posse registrada se converta em propriedade, por meio de requerimento feito ao Oficial de Registro de Imóveis.

Constata-se, portanto, que não é toda e qualquer posse que pode ser registrada no Registro de Imóveis. Apenas nessas situações excepcionais é que se permite o ingresso com o objetivo de se converter a posse, posteriormente, em propriedade.

Já a posse de imóvel rural por estrangeiro tem a finalidade de controle governamental ligado à defesa da soberania nacional.

Contudo, há formas de publicizar na matrícula um fato que acarreta possível modificação do direito real inscrito, como na averbação do decreto de desapropriação e do auto de demarcação urbanística.

Embora os atos de registro sejam taxativos, no que diz respeito à averbação,

> [...] a doutrina e a jurisprudência são pacíficas no entendimento de que o rol de atos sujeitos à averbação é aberto, meramente exemplificativo, concedendo ao registrador a liberdade de produzir assentamentos de averbações na Matrícula que não se encontrem previstas na lista do art. 167, II, da LRP" (LEITE, 2015, p. 58-59).

Nesse sentido, Vicente Amadei salienta que:

> [...] sendo o imóvel o centro em torno do qual gravitam os atos registrários, atingir-se-á em maior amplitude a finalidade à qual o registro imobiliário é destinado (segurança jurídica) quando maior for a concentração de informações existentes no fólio real relativas ao imóvel especificamente considerado. (AMADEI, 1993, p. 46-47).

A essa ideia de abertura do fólio real para fins de publicidade, Décio Antônio Erpen e João Pedro Lamana Paiva denominaram de 'princípio da concentração':

> Tem-se apregoado que, adotando-se o sistema tabular, deve ele ser completo. A matrícula (fólio real), em substituição às inscrições de cunho

> pessoal e cronológico, deve ser tão completa que dispense diligências outras, até criar-se a cultura da segurança jurídica. [...] Assim, a nosso ver, 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. [...] Se o Registro Imobiliário constitui-se no único mecanismo confiável para noticiar-se à comunidade o que lhe pode ser oponível, mister que o mesmo seja completo, ágil, seguro e universal, similar a uma Encíclica Papal: *urbi et orbi.* [...] Este princípio afirma, em resumo, que nada referente ao imóvel deve ficar alheio à matrícula. Todos os fatos e atos que possam implicar alteração jurídica do bem, mesmo em caráter secundário, mas que possam ser oponíveis, sem a necessidade de se buscar alhures informações outras, o que conspiraria contra a dinâmica da vida e contra o próprio ordenamento jurídico. (ERPEN; PAIVA, 2004, p. 181-183).

A doutrina e a jurisprudência trilharam longo caminho no sentido de se **permitir o ingresso no fólio real de diversas situações fáticas** e jurídicas não previstas pelo legislador, no rol do artigo 167, II da Lei nº 6.015/73.

Quanto a isso, Francisco Eduardo Loureiro relata que:

> [...] hoje corretamente se admite a averbação de situações jurídicas que necessitam ganhar realidade, ou eficácia contra terceiros, como eficiente mecanismo de prevenção e publicidade de tudo aquilo que diz respeito diretamente ao imóvel. Tomem-se como exemplos as averbações: a) reserva legal prevista no Código Florestal; b) de gleba contendo solo contaminado; c) de hipoteca sobre gasoduto que atravessa vários municípios; d) de termos de ajustamento de conduta firmados com o Ministério Público, com efeitos direitos sobre o imóvel; e) de restrições urbanísticas convencionais em loteamentos. (LOUREIRO, 2014, p. 1281).

No caso da averbação de solo contaminado, a CGJ do TJSP justificou a possibilidade da publicidade da situação fática na matrícula do imóvel com os seguintes fundamentos:

> Concentrar no fólio real a notícia de contaminação, oficialmente declarada, do imóvel respectivo, agrega, sem dúvida, segurança jurídica formal, estática e dinâmica, própria do registro predial. Esse, pois, é o ponto central, que, sob o ângulo registral imobiliário, também justifica a admissibilidade da publicidade das áreas contaminadas no registro de imóveis. [...] Ora, na medida em que se multiplicam, a cada dia, restrições administrativas à propriedade imobiliária de diversas ordens de interesses públicos (urbanísticos, histórico-culturais, ambientais etc), impõe-se reconhecer que o desafio de hoje é 'transformar os serviços registrais em confiáveis, céleres, acessíveis e absolutamente seguros. Aí o princípio da concentração terá precioso espaço', observando-se que a matrícula 'deve ser tão completa que dispense diligências outras, até criar-se a cultura da segurança jurídica' [...] Verificada a viabilidade da publicidade registral das áreas contaminadas, à vista do exposto, resta precisar de que forma deve ela ser implementada. Considerando que o cadastramento oficial da CETESB **implica, em si e em certa medida, alteração da situação jurídica do imóvel, por constatação de novidade fática antes ignorada** ('área contaminada'), que resulta em restrições ao uso e gozo da coisa dela decorrentes, a contaminação de áreas por substâncias tóxicas e perigosas

> **deve ter sua inserção no registro imobiliário efetivada, para fins de publicidade, pela via da averbação de mera notícia, ou seja, como ato averbatório de publicidade enunciativa**. (SÃO PAULO, Processo nº 167/2005, 2006, grifo nosso).

A averbação de uma situação fática na matrícula imobiliária, como bem ressaltado na decisão da CGJ do TJSP, produz apenas publicidade enunciativa, explicada por José de Oliveira Ascensão como sendo aquela que esgota “a sua função na genérica mera notícia do facto a que se reporte' (ASCENSÃO, 1993, p. 358), não produzindo efeitos modificativos substanciais no imóvel ou no direito inscrito.

Para Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho, na publicidade-notícia “o objetivo almejado é informar determinados fatos e atos para conhecimento da sociedade, sem que produza um efeito especial.” (SARMENTO FILHO, 2017, p. 132).

Consolidando essa tendência, parte da doutrina considerou que a Lei nº 13.097/2015 positivou o princípio da concentração na matrícula, ao assim dispor:

> Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:
> I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;
> II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil;
> III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e
> IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil.
> Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei no 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

Com essa novidade legislativa, buscou-se valorizar, ainda mais, o sistema de registros públicos, estabelecendo um dever jurídico de levar ao conhecimento de terceiros as situações que envolvam bem imóvel, sob pena de inoponibilidade em face de terceiros de boa-fé.

Contudo, entende-se que o dispositivo transcrito não é a positivação do princípio da concentração. A leitura que se faz é a de que, ao estabelecer a eficácia de negócios jurídicos firmados tomando como referência as informações publicizadas na matrícula, o sistema registral imobiliário brasileiro acolheu a ampla proteção do tráfico jurídico e de terceiros, abraçando os preceitos da fé pública registral.[124]

Conforme já explicado, a maioria da doutrina considerava que o sistema brasileiro adotava, até então, o princípio da presunção, uma vez que "terceiros, ainda que de boa-fé, poderiam ser afetados em seus direitos, com grande prejuízo para o tráfego imobiliário" (KERN, 2015, p. 28).

Com a modificação normativa, os estudiosos do Direito Registral Imobiliário captaram a enorme repercussão jurídica decorrente da inoponibilidade de situações jurídicas não inscritas na matrícula. Nas palavras de Marinho Dembinski Kern:

> 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 (art. 54, caput, da Lei 13.097/2015), bem como ao negar oponibilidade a terceiros adquirentes de situações jurídicas não constantes do registro, inclusive para fins de evicção (art. 54, parágrafo único, da Lei 13.097/2015), instituiu a Lei um preceito que faz presumir, em favor do terceiro, a exatidão e a integridade do Registro, assegurando-o em sua aquisição. **Esse preceito coincide exatamente com o conteúdo do princípio da fé pública registral**, que, gerando a ficção de exatidão e integridade do Registro, garante o terceiro que confiou nas informações registrais contra o efetivo titular do direito na realidade jurídica, ou seja, **o art. 54 da Lei 13.097/2015 produz efeito idêntico ao que o chamado princípio da fé pública registrai produz, o que induz à ilação de que, efetivamente, adotamos esse princípio em nosso sistema registral**. (KERN, 2015, p. 56, grifo nosso).

Contudo, **mesmo com a adoção do princípio da fé pública registral, podem haver situações de exceção, nas quais prevalecerá o fato externo sobre o direito inscrito**.

Assim, a própria Lei nº 13.097/2015 contém no parágrafo único do art. 54 as hipóteses expressamente ressalvadas: atos envolvendo falência e os casos de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

---

[124] No mesmo sentido, Rafael Del-Fraro Rabêlo esclarece que "finalmente, o Brasil passou a ser dotado de um verdadeiro sistema de registro de direitos" e que "Mais do que tratar da concentração, a Lei no 13.097/2015 versa, no que interessa a este estudo, sobre a fé pública registral" (RABÊLO, 2018, p. 183-184).

É importante ressaltar que o fato de se existir exceções legais à fé pública registral não descaracteriza a sua adoção pelo sistema brasileiro. Como já demonstrado anteriormente, até mesmos nos sistemas germânicos[125] e espanhol[126] há casos em que situações não constantes no fólio real prevalecerão em face de terceiro de boa-fé.

O ponto para o qual se pretender chamar atenção, contudo, é a previsão de inoponibilidade dos atos inscritos nos "casos de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel" a que se refere a parte final do parágrafo único do art. 54.

A legislação brasileira tem como hipóteses de aquisição da propriedade imobiliária *extra tabulas* a usucapião, a acessão e a transmissão *causa mortis*. Além dessas, há ainda uma quarta forma de adquirir a propriedade, por meio de casamento pelo regime da comunhão universal de bens.

A acessão e o casamento não afetam o tráfico jurídico imobiliário. A aquisição por acessão não tem grandes repercussões registrais, haja vista que as hipóteses de sua ocorrência, além de serem extremamente raras, são geralmente verificadas no curso de um processo, cujo objeto de registro posterior é o título judicial. No caso de casamento, o controle da legitimação jurídica do titular registral é feito no momento do ato dispositivo, de modo que a exigência notarial de certidão recente de nascimento ou casamento culmina na verificação do estado civil do transmitente e, por consequência, na identificação de eventual cônjuge titular de direito sobre o bem.

No caso de aquisição em razão de sucessão, não obstante a lei estabelecer que a propriedade se transmite no momento do óbito, é necessário todo um procedimento judicial ou extrajudicial para a apuração de quem são os herdeiros

---

[125] "Com efeito, existem cargas ocultas no sistema alemão, isto é, restrições a direitos em geral, previstas em lei, tais como limitações urbanísticas, cuja eficácia independe do registro, de forma que a fé pública registral não pode ser invocada como proteção a elas. Como se afirmou anteriormente, as cargas ocultas nunca são bem-vindas, pois atingem a segurança jurídica e, assim, enfraquecem o sistema. Porém, a referida autora [Maria Clara Sottomayor] relata que vem aumentando a intervenção do Estado, sobretudo no âmbito da propriedade urbana, o que restringe o alcance da fé pública registral." (RABÊLO, 2018, p. 78).

[126] "Da mesma forma que no Direito alemão, também há no espanhol cargas ocultas que, por decorrerem de lei, presumem-se de conhecimento geral, sendo oponíveis a todos, de forma a restringir o alcance da fé pública registral. São exemplos disso as servidões legais, direitos reais de aquisição preferencial e as limitações de ordem urbanística. [...] A legislação espanhola ainda prevê algumas situações em que se suspendem, por prazo determinado, os efeitos da fé pública registral e da inoponibilidade." (RABÊLO, 2018, p. 98).

legais e testamentários, de modo que a disponibilidade jurídica do imóvel só ocorrerá com o registro da partilha ou da adjudicação. A inscrição, nesse caso, produz efeito declaratório.

Sistemas jurídicos de forte proteção, como o espanhol, convivem perfeitamente com a aquisição *causa mortis* fora do plano real, em razão dos efeitos declaratórios da inscrição adotada. Na realidade, essa transmissão se dá *ex lege* e de forma derivada, de modo que a situação tabular fica apenas 'desatualizada', figurando o falecido como titular do direito, ao passo que seus herdeiros seriam os verdadeiros proprietários, substituindo o *de cujus* no polo ativo da relação jurídica.[127]

É fácil perceber que na sucessão hereditária não há ruptura com os direitos e obrigações do titular anterior, razão pela qual se pode concluir que também essa hipótese não apresenta maiores vulnerabilidades para o sistema registral e a segurança do tráfico imobiliário.

O grande problema é a aquisição por usucapião em contrariedade ao direito inscrito, que ocorre no Direito brasileiro totalmente *extra tabulas*, haja vista que para a sua ocorrência é suficiente a posse mansa e pacífica, com ânimo de dono, pelo prazo estabelecido na legislação.

No Direito comparado, tem-se que o sistema registral alemão não admite usucapião *contra tabulas,*[128] apesar de ser possível que a posse, somada à inércia registral, produza efeito aquisitivo da propriedade imobiliária tabular. Mônica Jardim explica essa peculiar situação:

> Se um sujeito, não inscrito, exerceu posse em termos de direito de propriedade durante trinta anos, nem por isso, pode adquirir o direito de propriedade mediante a invocação da usucapião. Não obstante, O BGB, sob o título "da aquisição e da perda da propriedade sobre imóveis" (§§ 925-929), atribui, no §927, a quem possua à trinta anos em termos de direito de propriedade, a faculdade de "retirar" o direito de propriedade ao titular inscrito, através de um procedimento judicial intimidatório, caso o titular registal tenha morrido ou desaparecido, e durante trinta anos não tenha consentido na feitura de qualquer assento registal. Sendo julgado

---

[127] Rafael Del-Fraro Rabêlo conseguiu relatar apenas uma situação na qual a aquisição *causa mortis*, que ocorre *extra tabulas*, poderia se sobrepor ao direito de terceiro de boa-fé: "Essas observações não impedem o *droit de saisine* de afastar, em algumas situações, a aplicação da fé pública registral, desde que não se esteja lidando com um herdeiro aparente. Assim, alguém que adquira um imóvel, de boa-fé, por negócio oneroso e venha a registrar seu título não gozará da tutela da fé pública registral se, na realidade, alguém tiver-se passado como o titular registral – já falecido à época da celebração do negócio –, utilizando-se, por exemplo, de procuração falsa. Nesse caso, não há de se falar em herdeiro aparente." (RABÊLO, 2018, p. 202).

[128] "No sistema alemão existe prescrição tabular aquisitiva e extintiva, mas não prescrição contratabular" (JARDIM, 2011a, p. 432).

> procedente o pedido, o requerente obtém o direito de propriedade ao inscrever-se no registo como proprietário. (JARDIM, 2011, p. 432).

A autora portuguesa esclarece que não se trata, propriamente, de aquisição por usucapião, mas de uma aquisição originária de "formação progressiva, uma vez que envolve uma série de elementos e momentos sucessivos": posse continuada do imóvel por trinta anos, procedimento por edital para excluir a propriedade tabular, nova inscrição em nome do possuidor a favor do beneficiário da sentença de exclusão. (JARDIM, 2011a, p. 433).

Já o Direito espanhol admite a usucapião em contraposição ao titular registral, que poderá ser oposta ao terceiro adquirente, em algumas situações estabelecidas na Lei Hipotecária Espanhola:

> Artigo 36. Contra os titulares inscritos que tenham a condição de terceiros nos termos do artigo trinta e quatro, apenas prevalecerá a prescrição aquisitiva consumada ou aquela que possa ser consumada no ano subsequente à sua aquisição, nos dois casos seguintes:
>
> a) Quando se demonstrar que o adquirente sabia ou dispunha de meios racionais e motivos suficientes para conhecer, antes de aperfeiçoar a sua aquisição, que o bem ou direito estava possuído de fato e com ânimo de dono por pessoa que não o seu transmitente.
>
> b) Desde que, não tendo conhecido ou não podendo conhecer, nos termos das normas anteriores, tal posse de fato no momento da aquisição, o adquirente registado dê consentimento, expressa ou tácita, durante todo o ano subsequente à aquisição. Quando a prescrição incidir sobre servidão negativa ou não aparente, podendo esta ser adquirida mediante usucapião, o período do ano será contado a partir do momento em que o titular souber da sua existência na forma prevista na alínea a), ou, na sua falta, a partir de um ato contrário à liberdade do prédio serviente.
>
> A prescrição iniciada prejudicará também o titular registrado, se este não a interromper na forma e no prazo acima indicados, e sem prejuízo de que também a possa interromper antes de sua total consumação.
>
> Relativamente ao usucapiente e ao titular do bem ou direito real a prescrever e seus sucessores que não sejam considerados terceiros, o título será qualificado e o tempo contado de acordo com a lei civil.
>
> Os direitos adquiridos a título oneroso e de boa fé que não tragam em si o direito de gozar imediatamente do direito sobre o qual foram constituídos, não se extinguirão pelo usucapião deste. Tampouco se extinguirão os que impliquem aquela faculdade quando o gozo dos mesmos não for incompatível com a posse em razão da prescrição aquisitiva, ou quando, sendo assim, seus titulares atendam às circunstâncias e procedam na forma e nos prazos determinados na alínea b) deste artigo.
>
> A prescrição de extinção de direitos reais sobre coisa alheia, passíveis de posse ou proteção possessória, prejudicará sempre o titular conforme o

> Registro, mesmo que este tenha a condição de terceiro.[129] (ESPANHA, 1946, tradução nossa).

Vê-se, portanto, que a oponibilidade da aquisição extrarregistral via usucapião é uma escolha do legislador mesmo em sistemas registrais que acolhem o princípio da fé pública.

Assim, mesmo com a adoção, no Brasil, do sistema de fé pública registral, cujo escopo é a proteção do terceiro que adquire o bem confiando nas informações publicizadas na matrícula, o direito desse terceiro poderá sucumbir diante de uma situação extrarregistral, quando o possuidor arguir aquisição por usucapião.

Diante do exposto, tem-se que a Lei nº 13.097/2015, apesar de trazer situações passíveis de publicidade registral, possui conteúdo normativo muito mais profundo, colocando o Brasil no grupo de países que adotam o sistema da fé pública registral, ainda que com intensidade menor do que o sistema alemão e espanhol.

Outrossim, é bom frisar que a Lei nº 13.097/2015 não é a positivação do princípio da concentração, não estando esse princípio aprisionado às situações previstas nos incisos do art. 54. O princípio da concentração é muito mais amplo e está melhor representado no art. 246 da LRP: "Além dos casos expressamente

---

[129] "Artículo 36. Frente a titulares inscritos que tengan la condición de terceros con arreglo al artículo treinta y cuatro, sólo prevalecerá la prescripción adquisitiva consumada o la que pueda consumarse dentro del año siguiente a su adquisición, en los dos supuestos siguientes:
a) Cuando se demuestre que el adquirente conoció o tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer, antes de perfeccionar su adquisición, que la finca o derecho estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente.
b) Siempre que, no habiendo conocido ni podido conocer, según las normas anteriores, tal posesión de hecho al tiempo de la adquisición, el adquirente inscrito la consienta, expresa o tácitamente, durante todo el año siguiente a la adquisición. Cuando la prescripción afecte a una servidumbre negativa o no aparente, y ésta pueda adquirirse por prescripción, el plazo del año se contará desde que el titular pudo conocer su existencia en la forma prevenida en el apartado a), o, en su defecto, desde que se produjo un acto obstativo a la libertad del predio sirviente.
La prescripción comenzada perjudicará igualmente al titular inscrito, si éste no la interrumpiere en la forma y plazo antes indicados, y sin perjuicio de que pueda también interrumpirla antes de su consumación total.
En cuanto al que prescribe y al dueño del inmueble o derecho real que se esté prescribiendo y a sus sucesores que no tengan la consideración de terceros, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación civil.
Los derechos adquiridos a título oneroso y de buena fe que no lleven aneja la facultad de inmediato disfrute del derecho sobre el cual se hubieren constituido, no se extinguirán por usucapión de éste. Tampoco se extinguirán los que impliquen aquella facultad cuando el disfrute de los mismos no fuere incompatible con la posesión causa de la prescripción adquisitiva, o cuando, siéndolo, reúnan sus titulares las circunstancias y procedan en la forma y plazos que determina el párrafo b) de este artículo.
La prescripción extintiva de derechos reales sobre cosa ajena, susceptibles de posesión o de protección posesoria, perjudicará siempre al titular según el Registro, aunque tenga la condición de tercero."

indicados no item II do artigo 167, serão averbados na matrícula as subrogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro."

O que se propõe, diante do quadro posto, é admitir, com base no princípio da concentração, a averbação da posse fática com *animus domini* no fólio real como situação extrarregistral que pode ter densidade suficiente para confirmar ou vulnerar o direito inscrito.

4.3 Da inscrição da situação possessória na matrícula do imóvel

Apesar da aparente liberdade interpretativa do Registrador imobiliário e a tendência de ampliação do fólio real para situações diversas, continua prevalecendo na doutrina o entendimento de não ser possível a averbação de situação possessória na matrícula do imóvel.

Nesse sentido, Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho argumenta que "a posse é um estado de fato, cuja comprovação não se coaduna com os princípios do registro" e que permitir sua inscrição traria um "malefício" em razão da "pretensão de várias pessoas pretenderem inscrever suas posses, que poderiam ser, inclusive, colidentes e sucessivas" (SARMENTO FILHO, 2017, p.169).

Já se demonstrou que o termo posse é muito amplo e remete tanto a situações fáticas quanto jurídicas. O acontecimento externo de vinculação de uma coisa com uma pessoa repercute no Direito de forma que, em princípio, considera-se posse o exercício de uma ou todas as faculdades dominais (usar, gozar, dispor).

Natalino Irti[130] esclarece que "o fato jurídico não é simplesmente o fato, mas o **fato que existe no e para o direito**. [...] O fato não traz em si a propriedade de constituir, modificar ou extinguir a relação: o fato é jurídico enquanto considerado do ponto de vista do direito." (IRTI *apud* PERLINGIERI, 2008, p. 640, grifos do autor).

Ao recepcionar uma situação de fato o Ddireito não classifica toda a relação de poder sobre a coisa (*corpus*) como posse jurídica, ainda que exista o *animus* pelo exercente. O ordenamento dispõe, por exemplo, que atos de mera permissão ou tolerância não induzem posse, assim como os atos violentos ou clandestinos, enquanto não cessados, não autorizam o início da relação possessória em face do

---

[130] IRTI, Natalino. **Rilevanza giuridica** *in* Noviss. Dig. It., XV, Torino, 1968, p. 1095.

possuidor lesado. Essas situações são classificadas como detenção, nos termos dos arts. 1.198 e 1.208 do Código Civil.

Na situação possessória, identifica-se um elemento objetivo, chamado de *corpus*, que é "conduta, é atitude do possuidor em relação à coisa" e um elemento subjetivo, o *animus*, que é a "vontade de ter a coisa em seu poder, vontade de agir como age o dono, mesmo sem pretender sê-lo". (FIUZA, 2014, p. 1062).

A doutrina apresenta vários fundamentos para a proteção possessória. Cláudia Aparecida Simardi sintetiza as diversas correntes ao explicar que "as principais teorias relativas foram elaboradas por Savigny (teoria da interdição da violência), por Bruns (teoria do respeito à personalidade humana) e por Ihering (teoria da proteção complementar da propriedade)", ao passo que as teorias absolutas "ressaltam que a posse é tutelada pelos sistemas jurídicos por si mesma, independentemente de qualquer outro instituto". (SIMARDI, 1997, p. 43-45).

Tradicionalmente, a teoria mais aceita é a de Ihering, segundo a qual afirma "ser a posse a visibilidade da propriedade [e,] com base nisso, o que se protege não é a posse pura e simplesmente, mas a propriedade que pode estar atrás dela" (FIUZA, 2014, p. 1079).

Entretanto, recentemente tem-se ampliado o rol de motivos que justifica a proteção possessória, tais como a segurança jurídica, função social, promoção da dignidade humana, paz social, dentre outros (FARIAS; ROSENVALD, 2018, v.5, p. 199-201; FIUZA, 2014, p. 1080; SIMARDI, 1997, p.46-47).

Quando se analisa a questão imobiliária, é pacífica a necessidade de a propriedade atender à função social.[131] Posse e propriedade são institutos extremamente próximos, sendo clássica a definição de ser a posse a exteriorização da propriedade. O proprietário sem posse, via de regra, não cumpre a função social. Já o possuidor não titulado, que age como dono e dá ao bem sua destinação, deve ser protegido e, sempre que possível, alçado à condição de proprietário.

A propriedade faz parte da cultura da sociedade brasileira, sendo um desejo das pessoas serem titulares do bem imóvel. Conferir título formal de proprietário aos possuidores é um ato que dignifica a pessoa, dando-lhe segurança não só jurídica, como também pessoal, familiar e social, permitindo que sua individualidade se desenvolva de forma mais ampla no espaço físico submetido ao seu domínio.

---

[131] O inciso XXIII do artigo 5º da CF/88 determina que "a propriedade atenderá a sua função social".

Ademais, o descompasso entre a propriedade formal e a situação possessória traz grandes problemas para o País, tendo em vista que produz um 'capital morto', gera insegurança jurídica e incerteza às relações que envolvem direitos reais, culminando na majoração do custo das transações. Hernando de Soto (2001) explica que o maior obstáculo para o progresso de uma nação é sua incapacidade de gerar capital em função da informalidade das situações jurídicas.

Desse modo, os fundamentos da proteção possessória se relacionam diretamente com a finalidade do instituto, servindo de norte para o intérprete no estudo e aplicação do Direito.

A posse é um instituto complexo, de modo que a doutrina a classifica (ou qualifica) sob diversos aspectos,[132] para melhor identificar seus efeitos jurídicos, razão pela qual se fala em posse de boa-fé ou de má-fé, com ou sem justo título, justa e injusta, *ad interdicta* e *ad usucapionem*, civil ou natural. Nesse trabalho, mostra-se relevante a posse fática exercida através de atos externos que caracterizem o *animus domini*, passível de recepção jurídica como posse *ad usucapionem*, se perpetuada no tempo e somada aos demais requisitos legais da usucapião.

A posse *ad interdicta* tem por finalidade apenas delimitar as situações jurídicas protegidas pelos interditos possessórios. Publicizar a posse *ad interdicta*, por meio de inscrição na matrícula do imóvel, não traz qualquer efetividade à eficácia do direito nem a amplia, não havendo qualquer acréscimo à proteção ao tráfico imobiliário.

Por outro lado, há a posse com *animus domini* quando o elemento subjetivo (*animus*) estiver sendo exercido com a convicção ou vontade de ser dono. Neste caso, o principal efeito é a possibilidade de se adquirir a propriedade do bem, pela posse mansa, pacífica e ininterrupta prolongada no tempo. Preenchidos os requisitos para a usucapião, deve-se reconhecer a aquisição da propriedade e constituir um título hábil a promover a mutação jurídico-real no Registro de Imóveis.

Assim, vê-se claramente que **a posse com *animus domini* pode vir a ter força suficiente para desconstituir uma relação jurídica de direito real regularmente inscrita no Registro de Imóveis**.

---

[132] "Ao mesmo fato histórico o direito pode atribuir uma pluralidade de qualificações, tomando-o em consideração em várias normas e para diversos fins." (PERLINGIERI, 2008, p. 640).

O sistema de publicidade brasileiro tem por escopo registrar direitos, e não títulos. A inscrição é dotada de presunção relativa de veracidade em razão da depuração feita pelo Oficial de Registro ao qualificar juridicamente o instrumento representativo do negócio jurídico antes de permitir seu ingresso no fólio real (BRANDELLI, 2016b, p. 44-45).

Contudo, o ordenamento jurídico brasileiro prevê como forma de aquisição da propriedade imobiliária não apenas o registro da alienação perpetrada, mas também diversas formas de aquisição por usucapião, sendo quase todas elas em contraposição à situação jurídica registral, ou seja, sem que seja necessário ato dispositivo do titular formal.

Afrânio de Carvalho, analisando a questão da usucapião à luz do Código Civil de 1916, assim se posiciona:

> Quanto ao usucapião, atualmente ocorrem dois tipos, um dos quais não só dispensa a inscrição do imóvel, como pode até abatê-la (Cód. Civ., art. 550), ao passo que o outro assenta na inscrição do imóvel, cobrindo-a com a posse, a fim de evitar eventual reivindicação (Cód. Civ., art. 551). O primeiro tipo, dotado de força total, constitui um contra-senso, pois, se a propriedade se adquire pela inscrição, não é curial, dado o seu atributo de perpetuidade, que se esfume depois em conflito com a posse. No entanto, é o que se dá presentemente, quando o autor da ação de usucapião faz citar como réu o titular de transcrição do imóvel. (CARVALHO, 1997, p. 173).

Além disso, o jurista defende, ainda, "a necessidade lógica de enfraquecer o primeiro tipo, retirando-lhe a força *contra tabulas*, bem como fortalecer o segundo, positivando-lhe a força *secundum tabulas*, o seu apoio na inscrição, para o efeito de convalidação desta, quando contestável." (CARVALHO, 1997, p. 173).

Apesar da respeitável posição de Afrânio de Carvalho,[133] entende-se que não se pode diminuir a importância do instituto da usucapião *contra tabulas* em um país como o Brasil, de proporções continentais, ainda sem um sistema registral e cadastral imobiliário completo, com enorme quantidade de imóveis sem matrícula e incontáveis transações ocorrendo na informalidade.

O sistema registral alemão, ao adotar o princípio da tutela da aparência jurídica, protegendo de forma ampla o terceiro que confiou no direito inscrito

---

[133] A primeira edição de sua obra foi editada em 1976 e busca a valorização do sistema registral, tendo como referência o direito alemão.

(BRANDELLI, 2016b, p. 54), não permite usucapião em contrariedade ao registro. Segundo Benedito Silvério Ribeiro (2012):

> O direito germânico opera importante reflexo do sistema registrário, pois não é permitida usucapião contra as enunciações do registro, cabendo, segundo estatuído no art. 800, para apenas as confirmar. [...] O prazo da prescrição é contado a partir da inscrição, que constitui condição substancial para a usucapião, não se aceitando uma usucapião que anule, por outra forma, o direito inscrito. (RIBEIRO, 2012, p.261).

No Brasil, mesmo diante da adoção do sistema de fé pública registral, ocorrido com a edição da Lei nº 13.097/2015, o terceiro que adquire a propriedade confiando nas informações publicizadas na matrícula sucumbirá à pretensão do usucapiente, diante da ressalva existente no parágrafo único do art. 54.

Com isso, não há como negar o reflexo que a posse com *animus domini* pode vir a ter sobre os direitos inscritos, seja para confirmá-los, seja para os aniquilar. A aquisição por usucapião tem como requisitos elementares a posse e o tempo. A posse deve ser exercida com ânimo de proprietário, de forma pacífica e ininterrupta, pelo prazo fixado em lei.

Em alguns casos, a usucapião ratificará o direito inscrito, saneando qualquer vício que possa levar à sua desconstituição, conforme se extrai da norma prevista no parágrafo quinto do art. 214 da LRP: “a nulidade [do registro] não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel”.

Em outros casos, a usucapião romperá com a situação registral, encerrando a cadeia dominial até então vigente para inaugurar uma outra, assentada na propriedade adquirida em razão da posse do usucapiente.

Há, também, a possibilidade de a usucapião servir de instrumento saneador de relações jurídicas não formalizadas adequadamente, mas já consolidadas no tempo. Nessas situações, não há ofensa ao direito do titular registral, que já o transmitiu a terceiro sem a correta escrituração jurídica. Entretanto, o direito real continua formalmente em nome do alienante, criando uma cisão entre a situação registral e a realidade.

Em todas essas hipótese, **a posse com *animus domini* apresenta-se como uma situação extrarregistral com o condão de modificar direitos reais inscritos no sistema registral imobiliário.**

Conforme explanado, o sistema registral brasileiro caminha na direção de ampliar a proteção ao terceiro que confia no direito inscrito e nas demais situações jurídicas publicizadas.

Entretanto, o sistema ainda não é completo ao permitir que determinadas mutações jurídico-reais se realizem independentemente da inscrição registral, como nos casos de sucessão hereditária e da própria usucapião.[134]

A literalidade do artigo 54 da Lei nº 13.097/2015 não é suficiente para exigir a averbação da posse na matrícula, haja vista a ressalva existente na parte final do parágrafo único do dispositivo quanto aos atos que independam de registro:

> **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 nosso).

A interpretação do texto legal transcrito permite, portanto, que a posse com *animus domini*, exercida sobre determinado bem imóvel, possa ser oposta ao adquirente de boa-fé, independentemente de ter havido publicidade registral, desde que preenchidos os demais elementos necessários à usucapião. Quando se afirma essa possibilidade, não se está supervalorizando a posse com *animus domini*. É certo que o adquirente do bem pode se valer de seu direito real para reivindicar a coisa antes de terem sido preenchidas todas as condições necessárias para à usucapião. Contudo, a posse pode já estar próxima de completar o prazo da prescrição aquisitiva, sendo possível que terceiro desavisado adquira um direito prestes a ser extinto.

Situações como essa não são totalmente incomuns. Muitas vezes o devedor oferta ou deixa que seja penhorado um bem que já alienou informalmente, sem a devida escrituração, ou que já se encontra 'invadido' há vários anos, com as condições de usucapião já existentes, embora não tenha havido seu reconhecimento formal (judicial ou extrajudicialmente). Em ambos os casos, o terceiro adquirente de

---

[134] Ensina Leonardo Brandelli que "Nem todos os atos jurídicos são publicizados no registro imobiliário, de maneira que a legislação confere eficácia real a alguns atos mesmo sem publicidade registral, como ocorre, v.g., com os atos jurídicos *mortis causa* ou os judiciais, o que diminui a confiabilidade do sistema e torna ainda mais complexa a atividade de busca de informações a respeito dos direitos que se pretenda negociar."(BRANDELLI, 2016b, p. 28).

boa-fé será tolhido do seu direito, porque o ordenamento protege o possuidor através dos embargos de terceiro ou em razão da possibilidade de se alegar a usucapião em defesa.

Ao se buscar a proteção integral do terceiro de boa-fé nas transações imobiliárias, deve-se permitir que todas as situações extrarregistrais que possam, de algum modo, repercutir no direito inscrito, sejam publicizadas na matrícula.

Feita esta primeira análise, passa-se a apreciar a questão sob outra ótica, tomando por referência a origem da posse.

Ricardo Aronne (2014, p. 198-199) defende a existência da posse em três dimensões: contratual, real e fática. Na contratual e real, o direito possessório legitima-se na relação de direito obrigacional ou real, por isso denominada de ‘posse civil’, enquanto que na fática o ocupante se legitima pelo exercício da própria posse, por isso chamada de ‘posse natural’ (FARIAS; ROSENVALD, 2018, v. 5, p. 160-162).

Assim, a posse pode ter origem nas faculdades dominiais, estejam elas caracterizadas como uma relação obrigacional (locação) ou real (usufruto). Essa posse emana de um direito preexistente, que faz parte de sua conformação, representando os atos possessórios o exercício desse direito. Muitos doutrinadores dão à essa posse o nome de *ius possidendi* (MOREIRA ALVES, 1997, p. 25).

Por outro lado, a apreensão fática da coisa sem anuência do possuidor anterior tem o poder de constituir uma relação jurídica independente e originária. Nessa situação, não haverá transmissão da posse de um para outro, mas sua aquisição contra a vontade do antigo possuidor. Essa posse natural “é o direito de posse, pela posse” (SIMARDI, 1997, p. 49), também chamada de *ius possessionis* por parte dos juristas.

Apesar de ser clássica a divisão da posse em *ius possidendi* e *ius possessionis*, prefere-se, neste estudo, adotar a classificação sugerida por Ricardo Aronne (2014, p. 198-199), que toma por base a origem da posse, por entender que esses termos não são, exatamente, sinônimos.

Alguns doutrinadores entendem que o *ius possessionis* relaciona-se exclusivamente com a tutela possessória (interditos) e o *ius possidendi* com o direito à posse (RUGGIERO, 1936, p. 532), podendo o titular de um direito real, por exemplo, titularizar ambas as ‘posses’, optando por qual delas utilizar como fundamento em caso de ação judicial (SIMARDI, 1997, p. 51), ao passo que outros

estudiosos entendem que, por ser o *ius possidendi* um direito à posse, não poderia conduzir à usucapião.[135]

Um dos princípios formadores do sistema registral imobiliário brasileiro é o de só se publicizar determinada situação jurídica quando a inscrição se mostrar útil, ampliando sua eficácia. Explica Afrânio de Carvalho:

> O registro não é o desaguadouro comum de todos e quaisquer títulos, senão apenas daqueles que confiram 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 achem fora dessa enumeração, porquanto o registro nada lhes acrescenta de útil. Neste particular, a regra dominante é a de que não é inscritível nenhum direito que mediante a inscrição não se torne mais eficaz do que sem ela. (CARVALHO, 1997, p. 236).

Assim, os direitos reais se constituem, via de regra, pelo registro - ato obrigatório para sua aquisição, modificação, transmissão ou extinção, sendo sua característica substancial dos direitos reais a sua eficácia *erga omnes*, decorrente da publicidade registral.

A posse decorrente do exercício de um direito real, como a posse do proprietário, do usufrutuário, do superficiário, via de regra, não é passível de averbação, uma vez que apenas espelha o exercício do direito real inscrito. Em tese, não há utilidade em averbar na matrícula do imóvel que o proprietário é também o possuidor do bem, ressalvada a hipótese de reforço à garantia real, que será exposta mais adiante.

Já no plano dos direitos obrigacionais, que decorrem do desdobramento das faculdades jurídicas de usar e gozar inerente à propriedade, a situação é um pouco diferente. O direito real confere ao titular o exercício direto da posse de determinado bem, independentemente da vontade de qualquer outra pessoa, havendo uma submissão direta da coisa em relação ao credor. No direito obrigacional, o credor pode exercer a posse em razão da permissão concedida pelo devedor por meio de uma prestação de dar, fazer ou não fazer, sendo que, em caso de descumprimento,

---

[135] Segundo José Carlos Moreira Alves, "**o *ius possidendi,* por ser emanação do direito cujo conteúdo integra, não pode dar margem ao usucapião (posse *ad usucapionem)*, que pressupõe que o possuidor não seja titular do direito usucapível,** mas é protegido, inclusive, pelos meios judiciais que tutelam o direito subjetivo em causa (o titular do direito de propriedade dispõe da ação de reivindicação para recuperar a posse – o *ius possidendi -,* que ele de qualquer forma tenha perdido, sobre a coisa que lhe pertence)" (MOREIRA ALVES, 1999, p. 27, grifo nosso).

surge o direito à indenização. Essa estrutura da relação jurídica é a principal diferença entre os direitos reais e os obrigacionais.

Leonardo Brandelli esclarece que “os direitos puramente obrigacionais, por terem eficácia *inter partes*, dispensam publicidade, eis que não há qualquer demanda jurídica no sentido de se lhes dar cognoscibilidade a terceiros, ao contrário dos direitos reais ou pessoais com eficácia real, os quais têm eficácia *erga omnes*.” (BRANDELLI, 2016b, p. 18).

Os direitos com origem contratual, que não chegam a romper a barreira do plano obrigacional para produzir efeitos no plano dos direitos reais, não são recepcionados no sistema registral imobiliário. Assim, um contrato de empréstimo gratuito de determinado imóvel não é registrado na matrícula, pois os efeitos do pacto ficam limitados ao direito das obrigações, não podendo o comodatário opor seu direito em face de terceiro que venha a adquirir o bem.

Da mesma forma, a locação de bem imóvel, por produzir efeitos apenas entre as partes (princípio da relatividade contratual), não é objeto de inscrição. O legislador, todavia, permitiu que, em determinadas circunstâncias, o contrato produza efeitos perante terceiros, desde que haja prévia publicidade registral desses instrumentos jurídicos, para que quem contratar com o proprietário-locador tenha ciência, de antemão, da existência de um direito obrigacional que lhe será oponível.

Pode-se extrair do artigo 8º da Lei nº 8.245/91,[136] que regulamenta as locações de imóveis urbanos, a regra geral que é a possibilidade de o adquirente do imóvel rescindir o contrato de locação firmado entre o inquilino e o proprietário-vendedor. Entretanto, nos contratos por tempo determinado, pode-se pactuar a vigência do negócio jurídico em face do terceiro adquirente, desde que este tenha ciência, operada de forma indireta, por meio da publicidade registral.

Essa mesma Lei conferiu aos locatários o direito de preferência para adquirir o imóvel locado.[137] Exigiu, porém, para o exercício em face do comprador, que o contrato tenha sido averbado na matrícula do imóvel há mais de trinta dias da

---

[136] Lei 8.245/1991: “Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.”

[137] Lei 8.245/1991: “Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar - lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.”

venda.[138] Logo, se houver a publicidade registral, o direito de preferência terá efeitos reais, possibilitando a sequela do bem. Se o contrato não tiver sido publicizado, o desrespeito ao direito de preferência ficará adstrito ao plano obrigacional, resolvendo-se em perdas e danos.

Não obstante extremamente similar ao contrato de locação, o arrendamento rural teve tratamento diferente pelo legislador e pela doutrina nacional. O Estatuto da Terra estipulou que os contratos de arrendamento têm vigência no caso de alienação e que o arrendatário tem preferência na aquisição, independentemente de qualquer ato registral que dê publicidade do pacto a terceiros.[139] Houve, sem dúvida, a valorização do efetivo exercício da atividade agrícola ou pecuária em detrimento do tráfico jurídico e da boa-fé do terceiro adquirente que não tem conhecimento do negócio jurídico existente. No entanto, a doutrina e a jurisprudência entenderam que o arrendamento rural sequer pode ser inscrito na matrícula do imóvel, pois o ato registral não traria nenhum acréscimo à sua eficácia.[140]

Retomando a análise da inscrição da posse no Registro de Imóveis, quando a posse decorre do exercício de direitos obrigacionais, a solução é a mesma da exercida em razão de um direito real: não se mostra útil proceder à sua publicização. Se o próprio direito pessoal não é inscrito, o exercício desse direito deve receber o mesmo tratamento. Ademais, o direito obrigacional teria por origem, ainda que

---

[138] Lei nº 8.245/1991: "Art. 33. O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel."

[139] Conforme artigo 92 e §§1°, 3º. ao 5º, da Lei nº 4.504/1964, que assim dispõem: "Art. 92. A posse ou uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária, sob forma de arrendamento rural, de parceria agrícola, pecuária, agro-industrial e extrativa, nos termos desta Lei.

§1°. O proprietário garantirá ao arrendatário ou parceiro o uso e gozo do imóvel arrendado ou cedido em parceria. [...]

§3º. No caso de alienação do imóvel arrendado, o arrendatário terá preferência para adquiri-lo em igualdade de condições, devendo o proprietário dar-lhe conhecimento da venda, a fim de que possa exercitar o direito de perempção dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo.

§4°. O arrendatário a quem não se notificar a venda poderá, depositando o preço, haver para si o imóvel arrendado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar da transcrição do ato de alienação no Registro de Imóveis.

§5º. A alienação ou a imposição de ônus real ao imóvel não interrompe a vigência dos contratos de arrendamento ou de parceria ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante."

[140] Sobre a questão, já decidiu o STJ, ao julgar o AgRg no Resp 717.860/RS: "1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que o registro do contrato de arrendamento na matrícula do imóvel arrendado para o exercício do direito de preferência é dispensável.".

remota, um direito real, cuja inscrição é obrigatória. A posse do locador, por exemplo, nada mais é do que o desdobramento da posse do proprietário (ou do titular de outro direito real sobre coisa alheia) em direta e indireta. Mesmo nos casos em que se admite o acesso de direitos obrigacionais ao fólio real, o que se publiciza é o direito em si, seja para resguardá-lo, seja como condição de exercício de uma faculdade jurídica, como no caso do direito de preferência.

Ainda que se analise a questão sob a ótica dos doutrinadores que apontam uma tendência de aproximação entre os direitos reais e pessoais (TARTUCE, 2015, p. 854), em nenhuma hipótese se dará publicidade à posse, mas sim ao direito que a justifica.

Até aqui, está se tratando de direitos pessoais que decorrem das faculdades jurídicas de usar e gozar do proprietário e que, em razão da elasticidade do direito de propriedade, tendem a retornar ao mesmo.[141]

A posse civil transmitida a terceiro com o objetivo de transmissão do direito de propriedade deve ter tratamento diferente.

A propriedade imobiliária não se transmite por ato único, mas por uma sequencia de atos, de modo que em algum momento nesse processo o adquirente poderá ter a posse fática do bem.

> Diferentemente dos bens móveis, que se transmitem pela tradição da coisa em cumprimento a uma causa jurídica, os imóveis dependem de uma série de atos para trocarem de titularidade. É necessário um ato jurídico inicial, que precisa ser instrumentalizado em observância às exigências legais, e posteriormente inscrito no Registro de Imóveis para mudança da propriedade formal. Em algum momento neste processo poderá haver a entrega do bem, através da tradição da posse.
> Assim, é possível visualizar a 'aquisição' da propriedade como um processo que busca atingir uma finalidade: a transferência da propriedade formal e dominial para o mesmo titular. (COUTO, 2016, p. 44-45).

É bastante comum que o processo transmissivo não seja concluído em razão de óbices fáticos, formalidades legais ou registrais, sendo a usucapião a alternativa jurídica para se obter a propriedade formal do imóvel.[142]

---

[141] Explicam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2018, v.5, p. 312): "O princípio da consolidação (ou da força de atração) indica que todas as contrações do domínio serão transitórias e anormais." Para Darcy (1996a, p.78), "a elasticidade leva a propriedade, a despeito de todas as compressões que sofra, a pender sempre para a recuperação de sua plenitude."

[142] "A Lei condiciona os efeitos dos atos jurídicos ao atendimento de uma série de requisitos de validade, cuja inobservância pode inviabilizar o resultado almejado. Para as situações em que tais atos apresentem algum vício, ou nos casos em que o título não exista ou não atenda aos requisitos

Logo, pode haver posse fática exercida com *animus domini* em razão de ato ou negócio jurídico dispositivo que não tenha atingido seu objetivo final de transmitir a propriedade formal.

A publicidade possessória dessa situação fática na matrícula permite que o sistema registral espelhe uma realidade extrarregistral que pode, potencialmente, evoluir para um quadro de usucapião.

Essa averbação não transmite propriedade nem impede a prática de qualquer ato registral na matrícula. Contudo, a publicidade gerada pode ilidir a presunção de boa-fé de terceiro que adquirir o imóvel.

A questão mais controvertida diz respeito à posse natural, considerada como sendo aquela totalmente desvinculada do titular registral. Seria possível, com base no princípio da concentração, inscrever a situação jurídica possessória na matrícula do imóvel de titularidade de outra pessoa? Diante do exposto anteriormente, pode-se chegar a uma resposta positiva.

A posse natural não se assenta em um direito real ou obrigacional anterior. Ela tem por fundamento a própria situação possessória, recepcionada pelo Direito como uma situação jurídica desencadeadora de direitos e deveres.

Talvez a maior resistência em admitir a recepção dessa informação na matrícula decorra da doutrina tradicional cuja defesa é que o sistema registral brasileiro tem por escopo proteger a segurança jurídica estática, ou seja, o direito inscrito. Assim, permitir o ingresso de informação que enfraqueça o direito do proprietário tornaria o sistema frágil.

De modo geral, os direitos reais só sofrem restrição ou extinção se houver um ato dispositivo praticado pelo seu titular. É o que ocorre com o usufruto que só se extingue com a renúncia ou falecimento do usufrutuário, ou da hipoteca que depende de autorização do credor para extinção ou de ordem judicial oriunda de processo no qual o credor hipotecário tenha sido intimado da penhora para exercer sua preferência creditória.

Entretanto, existem vários atos de natureza judicial e administrativa que têm por escopo prevenir direitos, ilidindo, ainda que temporariamente, a presunção plena de validade e eficácia do direito inscrito. O principal exemplo é a penhora, que visa

---

registrais, **nosso Direito possibilita, através da usucapião, um meio de sanar as falhas, consolidar a situação jurídica e constituir título apto a promover a mudança da titularidade formal**." (COUTO, 2016, p. 74, grifo nosso).

não só a resguardar o direito do credor em processo executivo, mas também evitar que terceiros sofram prejuízos em razão da constrição. Inúmeros outros atos também são publicizados com o mesmo objetivo, como os arrestos, sequestros, citação em ação real. Essas situações são provisórias, temporárias, não definitivas, de modo que tendem a ser confirmadas ou canceladas, com o resultado final do processo judicial.

Publicizar situações transitórias não é exclusividade do Direito brasileiro. Até mesmo no Direito alemão, cuja proteção ao tráfico dinâmico se mostra mais completa, existem inscrições de oposição, advertência e anotação preventiva que têm como um dos efeitos o de ilidir a boa-fé de terceiros que venham a adquirir o direito inscrito, eis que tomariam ciência, pela publicidade registral, de situação jurídica capaz, em tese, de modificar, restringir ou desconstituir o direito real existente.

No caso da posse com *animus domini*, não há dúvida de que sua perpetuação no tempo poderá culminar na aquisição por usucapião, repercutindo negativamente no direito inscrito. Como demonstrado, não só situações definitivas são passíveis de publicidade, de forma que a existência de terceiro na posse do bem, com *animus* de proprietário, constitui uma expectativa de direito ou, melhor dizendo, uma propriedade em formação que pode ou não se confirmar.

A comprovação documental da existência dessa posse, por se tratar de uma situação de fato, se daria por meio de uma ata notarial,[143] instrumento utilizado inclusive para fins de reconhecimento extrajudicial de usucapião.[144]

A ata notarial foi o instrumento escolhido pelo legislador pátrio para comprovar uma situação fática. O Código de Processo Civil (CPC) de 2015, incluiu a seção III (Da Ata Notarial) no capítulo XII (Das Provas), contendo o art. 384, com o seguinte teor:

---

[143] Conforme previsto no artigo 384 do Código de Processo Civil: “A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.”, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.”

[144] Nos termos do artigo 216-A da LRP: “Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;”.

> Art. 384 - A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.
> Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial.

A ata notarial é o instrumento utilizado pelo Tabelião de Notas para constar, com a fé pública que a lei lhe outorgou, fatos, coisas, pessoas ou situações, por ele presenciados, com seus sentidos. O Tabelião apreende um fato ou uma situação e a transforma em documento escrito.

A ata notarial produz efeitos jurídicos bastante diferentes daqueles produzidos por uma escritura declaratória, na qual o Notário dá fé pública quanto à identidade do declarante, atestando que, em determinado dia, aquela pessoa esteve na serventia, foi identificada, e declarou alguns fatos ou algumas situações. Contudo não há fé pública quanto ao conteúdo das declarações, não havendo comprovação quanto ao conteúdo declarado. A declaração é feita pelo declarante, único responsável pelo que está sendo reduzido a termo.

Já na ata notarial, o Tabelião age por provocação de alguma pessoa que pretende que determinada situação fática seja constatada e transladada para o livro de notas. O solicitante será qualificado no ato notarial, mas a sua participação não tem relevância, haja vista que o autor do ato é o próprio Tabelião. Assim, se houver recusa do solicitante em assinar o instrumento público em razão da constatação feita pelo Notário não ter satisfeito sua expectativa, tal fato será apenas consignado ao final no ato, que será assinado somente pelo Tabelião.

A respeito do conteúdo narrativo e descritivo da ata notarial de posse, Leonardo Brandelli explica que:

> O Notário, desta forma, para instruir o pedido de usucapião extrajudicial, lavrará ata notarial, a pedido da parte interessada, **na qual deverá narrar, com presunção relativa derivada de sua fé pública, os elementos que puder coletar a respeito da titularidade, do tempo e da qualidade da posse** existente sobre o imóvel usucapiendo.
> Para tanto, poderá o Notário, por exemplo, **descrever a situação possessória que captou por seus sentidos visualizando o imóvel, colher declarações de pessoas que possam algo dizer sobre o tema, como vizinhos, enfim, narrar todos os elementos que puder coletar por seus sentidos a respeito de todas as situações que possam esclarecer sobre quem exerce a posse do imóvel usucapiendo**, o tempo e a qualidade da posse do usucapiente, e que não tenham origem documental, pois neste último caso desnecessária será a ata notarial, incidindo o inciso IV, adiante analisado.
> Será importante coletar elementos que possam dizer algo a respeito da qualidade da posse, em primeiro lugar. A posse é *ad usucapionem* ou *ad*

> *interdicta*? Se o Notário tiver condições de perceber algo a este respeito, deverá narrar na ata, da mesma forma que deverá narrar alguma percepção que possa ajudar a esclarecer se se trata de posse de boa ou de má-fé, quando este elemento tiver relevância em razão da espécie de usucapião invocada.
> Quem está na posse do imóvel que se pretende usucapir e há quanto tempo são questões para as quais deve o Notário tentar captar respostas. (BRANDELLI, 2016a, p. 77-78, grifo nosso).

Tem-se, então, que a ata notarial de constatação de posse é um instrumento descritivo da realidade fática percebida pelo Notário, servindo como elemento de prova, uma vez que nela serão relatados elementos objetivos da posse alegada pelo solicitante.[145]

A jurisprudência registral considera ser a ata notarial instrumento probatório essencial nos procedimentos extrajudiciais de usucapião, que substitui os elementos externos realizados nos processos judiciais, tais como a perícia judicial:

> A exigência da ata notarial, como dito acima, é garantia do Oficial de Registros de Imóveis e de terceiros de que as informações dadas pelo requerente são verdadeiras. Ou seja, não basta a palavra deste para que o registrador reconheça a prescrição aquisitiva, sendo necessário outro meio de prova apta a demonstrar a veracidade das informações. Tal meio, escolhido pelo legislador, é a ata notarial. Corrobora este entendimento a previsão do § 2º do Art. 5º do já mencionado Provimento 65, no sentido de que o Tabelião não pode basear-se apenas na declaração do requerente para lavrar o documento. Tudo isso a fortificar o entendimento de que, dada a natureza da usucapião, não é suficiente o mero requerimento do possuidor e o silêncio do proprietário tabular para seu reconhecimento; **são necessários elementos externos, que no caso judicial se dá pela inquirição de testemunhas, perícia judicial e pela própria autoridade do juiz ao utilizar seu convencimento motivado para atestar a posse. Já no caso extrajudicial, este elemento externo é a ata notarial, que, caso afastada, retiraria esta garantia de que os fatos alegados pelo requerente são verdadeiros.** (SÃO PAULO, Dúvida 1004203-52.2018.8.26.0100, 2018, grifo nosso).

Assim, é a situação possessória fática constatada na ata notarial que seria objeto de averbação na matrícula do imóvel.

Contudo, não basta, para tanto, apenas a vontade do possuidor. Não seria conveniente recepcioná-la sem que haja a comprovação de que o titular registral tem ciência dessa 'invasão jurídica' na matrícula.

---

[145] Segundo Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, "fatos objetivos denotam a aquisição do *animus domimi*. A realização de acessões, pagamento de tributos e a postura de quem age como um bom proprietário". (FARIAS; ROSENVALD, 2018, p. 159).

A publicidade registral no Registro de Imóveis se dá de forma passiva, de modo que cabe ao interessado buscar a informação por meio de certidão da matrícula, quando for praticar algum ato envolvendo o bem de raiz.

Já o titular de um direito real inscrito confia no sistema registral por saber que não poderá ser privado de seus bens sem o devido processo legal.[146] As situações que modificam a substância do direito registrado, de alguma forma, ou se originam de atos do titular, ou decorrem de um processo ou procedimento no qual ele foi ou será cientificado, possibilitando o exercício do direito de defesa.

No caso da usucapião, a perda da propriedade se dá não apenas pelo exercício da posse pelo usucapiente, mas também pela inércia prolongada do titular registral, sendo pacífico na doutrina que essa mutação na titularidade ocorre independentemente de reconhecimento judicial,[147] bastando a convergência de todos os requisitos previstos em lei em determinado momento. Assim, a sentença apenas declara uma propriedade já adquirida,[148] constituindo um título apto a registro, de modo que o 'devido processo legal' ocorre apenas quando o direito já se esvaiu.

No âmbito do Registro de Imóveis, contudo, ao se permitir a averbação da posse, demonstrada por ata notarial, não se está modificando a titularidade do bem, mas apenas publicizando uma situação transitória que poderá extinguir o direito inscrito, se houver inércia prolongada do proprietário.

Tendo em vista construir uma interpretação que permita fortalecer o sistema registral, levando em consideração não apenas a segurança estática, que protege o direito inscrito, mas também a segurança dinâmica, que protege o tráfico imobiliário, revela-se mais confiável publicizar não só a posse, como também a ciência do titular tabular, comprovada com sua notificação acerca da ata notarial lavrada. Seria praticado apenas um ato de averbação, publicizando a posse fática e a ciência do

---

[146] Nesse sentido, veja o inciso LVI do artigo 5º da CF/88.

[147] Nas palavras de Benedito Silvério Ribeiro: "Não busca o usucapiente tornar-se proprietário, condição que já detém, seu objetivo é a declaração formal dessa qualidade, com a segurança necessária e os efeitos da coisa julgada. [...] Não há direito constituído em favor do prescribente mas sim declaratório preexistente da propriedade, cuja aquisição terá ocorrido com o perfazimento dos requisitos assinalados na lei." (RIBEIRO, 2012b, p. 1550).

[148] Conforme ensina José Carlos de Moraes Salles: "a sentença proferida na ação de usucapião é meramente declaratória de um direito preexistente, não tendo, pois, caráter constitutivo, uma vez que a usucapião – quer seja extraordinária ou ordinária – se consubstancia desde o momento em que o usucapiente consegue reunir todos os requisitos estabelecidos em lei para esse fim. Dentre esses requisitos não se encontram nem a sentença nem o seu registro." (SALLES, 2010, p. 166).

titular registral em inscrição única, mediante a apresentação simultânea dos documentos comprobatórios.

O proprietário, ciente da posse de um imóvel seu por terceiro, teria como alternativa se valer dos interditos possessórios, da ação reivindicatória ou de imissão na posse, para restabelecer seu direito violado. Se permanecer inerte, sofrerá as consequências de sua omissão. Não seria justo negar publicidade a essa modalidade de posse, permitindo que o titular registral omisso alienasse o bem a terceiro, causando prejuízos.

O ato inscrito, inclusive, servirá de prova bastante substancial do pedido por trazer certeza quanto à existência, extensão, duração e ânimo da posse do usucapiente.

Por outro lado, se houver a recuperação da posse pelo proprietário, poderá ser averbado o cancelamento da inscrição da posse mediante a apresentação de documentos que comprovem o restabelecimento da situação possessória.

Deve ficar claro que essa averbação não é um ato obrigatório, sendo apenas facultado ao possuidor promover a publicidade da realidade fática.

A publicidade possessória proposta pode ser um meio eficaz de quebrar a presunção de boa-fé do terceiro adquirente do imóvel, especialmente nos casos em que a posse tiver sido adquirida em razão de um negócio jurídico não formalizado corretamente, celebrado com o titular registral, e esse pretender alienar o mesmo bem a outra pessoa.

Pode ser útil, ainda, como reforço à proteção possessória conferida ao possuidor pelo ordenamento jurídico, ampliando a sua cognoscibilidade e servindo como prova pré-constituída da anterioridade de seu direito.

Imagine que o titular registral alienou o bem a determinada pessoa mas não escriturou a transação da forma correta, tendo firmado apenas contrato particular de compra e venda ou outorgado procuração com poderes de venda para o adquirente. Esse comprador, que já quitou o preço do negócio jurídico mas não possui título passível de registro para transferência formal da propriedade, pode encontrar dificuldades para se tornar titular registral como, por exemplo, na hipótese de o vendedor falecer e seus herdeiros não inventariarem o bem, inviabilizando a lavratura da escritura de transferência.

Outra situação bastante comum é a de uma cadeia de transmissões informais, mediante contratos de promessa de compra e venda e cessões, de modo

que o vendedor primitivo já não é mais localizado, ou haja algum outro óbice à regular escrituração das alienações, tal como o divórcio do casal sem que o bem tenha sido objeto de partilha (fato corriqueiro uma vez que já havia sido alienado e recebido o preço durante a sociedade conjugal).

É comum, ainda, que o vendedor pessoa jurídica tenha se dissolvido irregularmente, ou não tenha regularidade fiscal que permita a escrituração em razão da ausência de certidões negativas, impedindo que a transmissão da propriedade ocorra no plano real, em cumprimento ao pacto firmado no plano obrigacional.

Soma-se à essas hipóteses a possibilidade de intercorrências de natureza judicial que inviabilizem a escrituração ou a transmissão da propriedade formal no Registro de Imóveis, tais como ordens de indisponibilidade de bens, penhoras, arrestos e sequestros.

Em todas essas situações, o possuidor do imóvel ocupa o bem em razão de um direito obrigacional com origem – ainda que remota - no titular registral, tendo dele recebido a posse jurídica derivada (posse civil a que se referiu anteriormente). Esse possuidor sem título registrável poderia se valer da averbação da ata notarial de posse como forma de dar publicidade à sua posse fática com ânimo de dono. Com isso, demonstraria a sua boa-fé como possuidor, daria conhecimento a terceiros de sua posse, diminuindo a chance de o bem sofrer constrição judicial em razão de débitos do titular registral.

Deve-se salientar que o ordenamento jurídico brasileiro admite que o terceiro possuidor utilize os embargos de terceiro para cancelar constrição judicial sobre o bem que possua, nos termos do art. 674 do CPC:

> Art. 674. Quem, não sendo parte no processo, sofrer constrição ou ameaça de constrição sobre bens que possua ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato constritivo, poderá requerer seu desfazimento ou sua inibição por meio de embargos de terceiro.
> § 1º Os embargos podem ser de terceiro proprietário, inclusive fiduciário, ou possuidor.

O STJ tem entendimento antigo, consolidado na Súmula 84, que admite embargos de terceiro apresentado por possuidor cuja posse tem origem em relação obrigacional não registrada: “É admissível a oposição de embargos de terceiro

fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro.” (BRASIL, 1993).

Para tanto, a jurisprudência exige que haja anterioridade dessa posse em face da constrição, como forma de descaracterizar fraude à execução, em razão da boa-fé do possuidor.

Sobre essa questão, colaciona-se decisão do STJ no qual se admite que os embargos de terceiro sejam aviados por possuidor que obteve a posse em razão de transferência sem as formalidades legais (contrato de promessa de compra e venda registrado no cartório de títulos e documentos):

> PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. EXECUÇÃO FISCAL. FRAUDE. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. TERCEIRO DE BOA-FÉ. PRECEDENTES.
> 1. Não há fraude à execução quando no momento do compromisso particular não existia a constrição, merecendo ser protegido o direito pessoal dos promissários-compradores.
> 2. Há de se prestigiar o terceiro possuidor e adquirente de boa-fé quando a penhora recair sobre imóvel objeto de execução não mais pertencente ao devedor, uma vez que **houve a transferência, embora sem o rigor formal exigido**.
> 3. Na esteira de precedentes da Corte, os embargos de terceiro podem ser opostos ainda que o compromisso particular não esteja devidamente registrado. (BRASIL, REsp 173.417/MG, 1998, grifo nosso).

Assim, constata-se que não é apenas o possuidor com posse *ad usucapionem* que pode se valer dos embargos de terceiro, admitindo-se que quem tem posse com *animus domini* mas ainda não completou os demais requisitos para aquisição por usucapião ou não obteve a regular escrituração do negócio jurídico aquisitivo possa defender seu direito em face de constrições judiciais, desde que demonstrada a anterioridade de seu direito.

Tem-se, portanto, que viabilizar a publicidade da posse fática, seja ela oriunda de invasão, seja ela amparada por negócios jurídicos ainda não escriturados, pode ser uma medida de proteção mais efetiva ao direito do possuidor.

Ainda, é possível enxergar na publicidade possessória um reforço à segurança jurídica na transação creditícia envolvendo garantia real, especialmente hipotecária.

A hipoteca é um direito real de garantia no qual a posse do bem não é transmitida ao credor. Com isso, o titular registral que não tenha a posse fática do bem pode dar o imóvel em garantia, mesmo se já houver terceiro possuidor com

animus domini, com prazo de prescrição aquisitiva em curso. Diante desse quadro, o ônus real constituído pelo titular registral a favor do credor sucumbiria em face da aquisição por usucapião.

O STJ já julgou um caso no qual a posse *ad usucapionem* teve início em novembro de 1989 e o registro da hipoteca se deu em junho de 1992, data em que o titular registral não mais tinha a posse fática do bem, embora o prazo da prescrição aquisitiva ainda estivesse em curso. A Corte entendeu que o direito real do credor deveria ser cancelado:

> DIREITO CIVIL. USUCAPIÃO. SENTENÇA DECLARATÓRIA. EFEITO EX TUNC. ÔNUS REAL. HIPOTECA CONSTITUÍDA NO CURSO DA POSSE AD USUCAPIONEM.
> NÃO-PREVALECIMENTO DO GRAVAME CONTRA O USUCAPIENTE.
> 1. Consumada a prescrição aquisitiva, a titularidade do imóvel é concebida ao possuidor desde o início de sua posse, presentes os efeitos ex tunc da sentença declaratória, **não havendo de prevalecer contra ele eventuais ônus constituídos, a partir de então, pelo anterior proprietário**. (BRASIL, REsp 716.753/RS, 2010, grifo nosso).

Assim, uma forma de a instituição financeira mitigar o risco de receber imóvel em garantia que pode estar na posse de terceiro com prazo de usucapião em curso seria solicitar ao proprietário formal a averbação de sua posse fática.

4.4 Repercussão econômica e social da publicidade possessória

A publicidade possessória pode trazer consequências para o possuidor no campo tributário.

Segundo os artigos 31[149] e 34[150] do Código Tributário Nacional, tanto o imposto territorial rural, quanto o imposto territorial urbano podem ter como sujeito passivo o "possuidor a qualquer título".

O STJ, ao fixar tese em recurso repetitivo, assim entendeu:

> 1-Tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu proprietário/promitente vendedor (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU;

---

[149] CTN, Art. 31: "Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular de seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título."

[150] CTN, Art. 34: "Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título."

> 2-cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU. (BRASIL, 2009).

Assim, uma vez constatada a posse fática, torna-se possível que o Ente Municipal, Distrital ou a União, conforme se trate de imposto territorial urbano ou rural, exija o pagamento do tributo do possuidor, inclusive mediante ajuizamento de execução fiscal.

O sistema registral imobiliário e sua publicidade irradiada representam segurança para o tráfico imobiliário, permitindo a redução dos custos de transação.

Para José Alvarez Caperochipi:

> O mercado imobiliário é o pilar que sustenta o crédito (especialmente após a abolição da prisão para dívidas); A razão é que os títulos (títulos de crédito, joias, ouro, etc.) são facilmente ocultados e extremamente fungíveis; Por isso, na medida em que o regime imobiliário não divulga gravames anteriores (vendas ou créditos que ficam ocultos), na medida em que se admitem gravames ocultos preferenciais ao crédito ordinário (obrigações, impostos, hipotecas tácitas) privilégios, servidões pessoais, privilégios de crédito, etc.), ou na medida em que um adquirente é protegido em vez do credor, a confiança que a propriedade inspira como um objeto de crédito é limitada e restrita (restringindo assim o crédito mesmo). A usura é o flagelo dos regimes indiscriminados de proteção à propriedade, e figuras jurídicas patológicas também surgem para encobrir empréstimos (e a proibição da usura), como vendas retroativas, transações fiduciárias (e até adoções e casamentos).[151] (CAPEROCHIPI, 2010, p. 12).

Apesar da grande evolução trazida pela Lei nº 13.097/2015 ao inserir normas de direito material que introduzem o princípio da fé pública registral no Direito brasileiro, ainda existem situações em que a aquisição e perda da propriedade ocorrem de forma extrarregistral.

A usucapião é, sem dúvida, a que representa maior impacto nos negócios imobiliários, já que o terceiro que pratica atos negociais ou processuais com base nas informações tabulares não será protegido pelo sistema registral.

---

[151] "La propiedad inmobiliaria es el pilar que sostiene el crédito (máxime tras la supresión de la prisión por deudas); la razón es que los valores mobiliarios (títulos de crédito, alhajas, oro, etc.), son de fácil ocultación y extremadamente fungibles; por eso, en la medida en que en el sistema de propiedad inmobiliaria no se publican los gravámenes anteriores (ventas o créditos que permanecen ocultos), en la medida en que se permiten indiscriminadamente gravámenes ocultos preferentes al crédito ordinario (vinculaciones, tributos, hipotecas tácitas preferentes, servidumbres personales, privilegios crediticios, etc.), o en la medida en que se protege a un adquirente antes que al acreedor, se limita y restringe la confianza que la propiedad inspira como objeto de crédito (con lo que se restringe el crédito mismo). La usura es el azote de los regímenes de protección indiscriminada de la propiedad, y surgen también figuras jurídicas patológicas para encubrir préstamos (y la prohibición de la usura), como las ventas con pacto de retro, transacciones fiduciarias (e incluso adopciones y matrimonios)."

Diante disso, demonstrou-se que não apenas a permissão, como o incentivo à publicidade possessória na matrícula podem contribuir para a redução das incertezas.

Apesar da posição defendida nesta tese, não se pretende criar um sistema paralelo de registro de posse na matrícula do imóvel. A publicidade que se admite é de uma situação transitória, cuja finalidade seja a conversão em propriedade, por meio do reconhecimento da usucapião, ou seu cancelamento, em razão da retomada da posse pelo proprietário.

A publicidade da posse de terceiro, em contraposição ao direito inscrito, produz os efeitos de uma inscrição preventiva, tornando cognoscível, por meio da consulta à matrícula imobiliária, de uma situação fática que pode fulminar o direito de propriedade inscrito.

Assim, cessões de posse não podem ser objeto de inscrições derivadas da primeira. Se houver uma primeira averbação, a presunção de plenitude do direito de propriedade já será afetada, não se justificando a substituição do nome do possuidor toda vez que houver uma mudança na posse. Os efeitos publicitários já terão ocorridos com a averbação, só cabendo aos possuidores que sucederem ao primeiro requerer o reconhecimento judicial ou extrajudicial da usucapião.

Já a averbação da posse fática do titular registral tem o condão de confirmar o direito inscrito, demonstrando aos credores que inexiste um fato extrarregistral passível de desconstituir a propriedade tabular.

Um sistema registral seguro faz com que o custo de captação de crédito imobiliário seja reduzido, tornando mais acessível o próprio acesso ao crédito pelas pessoas. Assim, quem não é proprietário pode adquirir um bem imóvel se valendo do próprio crédito imobiliário, que se transforma em um instrumento democratizador. (GONZÁLES, 2020)

5 CONCLUSÃO

Nesta pesquisa buscou-se demonstrar que a posse é um importante instituto jurídico, não sendo nem pior nem melhor do que a propriedade. Se por um lado a propriedade se apresenta como um direito mais sólido e perene, a posse tem o condão de tornar esse direito inatacável ou de destruí-lo quando exercida com *animus domini* pelo prazo de usucapião.

As formas de publicidade das transações envolvendo imóveis foram sendo desenvolvidas ao longo do tempo, tendo sido criados os sistemas de registro como instituições que visam a garantir a segurança jurídica estática e dinâmica.

Atualmente, a tendência da publicidade registral é a proteção do terceiro de boa-fé que confia na informação publicizada, por meio da aplicação do princípio da fé pública registral.

Com isso, o sistema registral imobiliário ultrapassa os limites da proteção do direito individual para o qual foi inicialmente formulado, trazendo ganhos para a coletividade, ao proporcionar acesso ao crédito a juros baixos através da garantia real, maximizar a utilização do bem em razão dos múltiplos direitos reais que decorrem do desdobramento da propriedade e auxiliar na celeridade e efetividade da prestação jurisdicional, no controle tributário e no combate à corrupção.

Contudo as situações jurídicas que se constituem fora da matrícula trazem insegurança ao sistema em razão da ruptura que passa a existir entre a informação registral e a realidade, bem como do grau de proteção outorgado ao terceiro que negocia confiando na inscrição.

O Direito brasileiro incorporou a fé pública registral, especialmente com a edição da Lei nº 13.097/2015, de modo que o sistema de registro de imóveis é considerado um sistema de forte proteção do tráfico imobiliário.

Todavia o grau de proteção conferido não é tão alto quanto o do sistema alemão ou espanhol, em razão da inaplicabilidade do efeito convalidante da inscrição do terceiro de boa-fé em confronto com a aquisição extrarregistral, decorrente da usucapião.

Assim, o entendimento de que a publicidade da posse com *animus domini* na matrícula não é compatível com o sistema de registro imobiliário impede que terceiros tomem conhecimento de uma situação jurídica possessória que possa afetar os direitos reais regularmente inscritos no fólio real.

Já existem previsões legais expressas de registro da própria posse na matrícula, como ocorre no caso de desapropriação e de Reurb, assim como já se admite a averbação do decreto desapropriatório e do auto de demarcação urbanística.

Por outro lado, analisou-se a evolução do princípio da concentração dos atos na matrícula, cujo objetivo é concentrar em repositório único (fólio real) todas as informações relevantes relacionadas ao imóvel, tornando possível que, por meio de uma consulta rápida, segura e barata, qualquer pessoa tenha acesso ao *status* imobiliário.

Não há como negar que situações possessórias que têm densidade suficiente para desconstituir um direito real inscrito devam ser publicizadas na matrícula do imóvel.

No caso da posse fática exercida com *animus domini*, não há dúvida de que sua perpetuação no tempo poderá culminar na aquisição por usucapião, repercutindo negativamente no direito inscrito. Não só situações definitivas são passíveis de publicidade, de forma que a existência de terceiro na posse do bem, com *animus* de proprietário, constitui uma expectativa de direito ou, melhor dizendo, uma propriedade em formação, que pode ou não se confirmar.

A comprovação documental da existência dessa posse, por se tratar de uma situação de fato, se daria por meio de ata notarial, que é um instrumento utilizado inclusive para fins de reconhecimento extrajudicial de usucapião. A situação possessória descrita nessa ata notarial seria objeto de averbação na matrícula do imóvel.

No âmbito do Registro de Imóveis, ao se permitir a averbação da posse, demonstrada por ata notarial, não se estará modificando a titularidade do bem, mas apenas publicizando uma situação transitória que poderá extinguir o direito inscrito, se houver inércia prolongada do proprietário. Essa averbação confere publicidade enunciativa, de mera notícia, com efeitos apenas informativo.

Por outro lado, a averbação da posse exercida faticamente pelo titular do direito registrado traz maior segurança jurídica a quem negocia com base nas informações registrais, em razão do efeito sanador da usucapião tabular e da confirmação de inexistência de posse com ânimo de dono exercida *contra tabulas.*

Diante das inúmeras hipóteses de usucapião *contra tabulas* previstas no ordenamento jurídico nacional, ao se permitir essa abertura no sistema registral

brasileiro, ao contrário do que possa parecer, estar-se-á fortalecendo a instituição registral, fechando um dos pontos de fragilidade do sistema. Nas palavras de José Antonio Alvarez Caperochipi, “o fracasso de um sistema de registro é também o fracasso do sistema político que o sustenta e dos ideais de liberdade, redistribuição de renda e progresso econômico de uma comunidade.” [152] (CAPEROCHIPI, 2010, p. 14).

Assim, não é qualquer situação possessória que pode ter ingresso no fólio real. Ao contrário, apenas a posse com *animus domini,* exercida há mais de ano e dia, poderia ser publicizada como situação de fato cuja densidade seria capaz de extinguir ou confirmar o direito inscrito.

[152] “El fracaso de un sistema registral es también el fracaso del sistema político que lo sustenta y de los ideales de libertad, redistribución de la renta y progreso económico de una colectividad.”

REFERÊNCIAS

AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. O usucapião ordinário e o justo título. **Revista Brasileira de Direito Civil**, Rio de Janeiro, v. 2, out./dez. 2014. Disponível em: <https://www.ibdcivil.org.br/rbdc.php#>. Acesso em: 12 out. 2015.

ALBUQUERQUE, Pedro de. **Direitos reais:** relatório sobre o programa, conteúdo e métodos de ensino. Coimbra: Almedina, 2009.

ALEXANDRINO, Marcelo; PAULO, Vicente. **Direito administrativo descomplicado.** 22.ed. São Paulo: Método, 2014.

AMADEI, Vicente. Anotações para uma reflexão sobre o aspecto instrumental do registro imobiliário no controle urbanístico da propriedade. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 31-32, p. 22-55, jan./dez. 1993.

ARONNE, Ricardo. **Propriedade e domínio:** a teoria da autonomia: titularidades e direitos reais nos fractais do direito civil-constitucional. 2. ed. rev. e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2014.

ASCENSÃO. José de Oliveira. **Direito Civil:** Reais. Coimbra: Ed. Coimbra, 1993.

BAHIA. Tribunal de Justiça. **Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 03/2020**. Salvador: TJBA, 2020. Disponível em: https://bit.ly/3jMoXw8. Acesso em: 05 set. 2020.

BERTHE, Marcelo Martins. As alterações das Leis federais 6.015/73 e 6.766/79 e do Dec.-Lei federal 3.365/41: algumas notas sobre os reflexos no registro imobiliário. **Revista de Direito Imobiliário,** São Paulo, v. 46, ano 22, p. 45-53. Jan./jun.1999.

BESSONE, Darcy. **Direitos reais**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1996a.

BESSONE, Darcy. **Da posse**. São Paulo: Saraiva, 1996b

BRANDELLI, Leonardo. Abstração e causalidade entre o plano real e o obrigacional e as espécies registrais imobiliárias. **Revista de Direito Imobiliário,** São Paulo, v. 79, ano 38, p. 85-124. Jul./dez.2015.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: de acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016a.

BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis:** eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016b.

BRASIL. Advocacia-Geral da União. **Parecer CGU/AGU 01/2008 – RVJ.** Brasília, 3 set. 2008. Disponível em: https://bit.ly/3mHQIs2. Acesso em: 23 set. 2020.

BRASIL. Presidência da República. **Exposição de motivos interministerial nº 00008/2010/MCIDADES/MF/MP/MJ da Medida Provisória 514, de 1 dez. 2010.**

Brasília, 29 nov. 2010. Disponível em: https://bit.ly/2RjUR6S. Acesso em: 12 set. 2020.

BRASIL. Presidência da República. **Exposição de motivos interministerial nº 00020/2016/MCIDADES/MP/CCPR da Medida Provisória 759, de 22 dez. 2016.** Brasília, 21 dez. 2016. Disponível em: https://bit.ly/35HnrHI. Acesso em: 14 set. 2020.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento 43, de 17 de abril de 2015**. Brasília, 17 abr. 2015. Disponível em: https://bit.ly/366taHD. Acesso em: 23 set. 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 173.417/MG. Relator: José Delgado - Primeira Turma. **Diário de Justiça**, Brasília, 26 out. 1998. Disponível em: https://bit.ly/3dI5xsq. Acesso em: 24 fev. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Tese 122 fixada no julgamento dos Recursos Especiais 1.111.202/SP e 1.110.551/SP. Relator: Mauro Campbell Marques - Primeira Turma. **Diário de Justiça Eletrônico**, Brasília, 18 jun. 2009. Disponível em: https://bit.ly/2P9CT9z. Acesso em: 24 fev. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 716.753/RS. Relator: João Otávio de Noronha - Quarta Turma. **Diário de Justiça Eletrônico**, Brasília, 12 abr. 2010. Disponível em: https://bit.ly/3aRoF5r. Acesso em: 24 fev. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 1.368.773/MS. Relator para o acórdão: Herman Benjamin - Segunda Turma. **Diário de Justiça Eletrônico**, Brasília, 2 fev. 2017. Disponível em: https://bit.ly/3jMgZDk. Acesso em: 07 set. 2020.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Mandado de Segurança 32.426/DF. Relator: Gilmar Mendes. **Diário de Justiça Eletrônico**, Brasília, 23 ago. 2017. Disponível em: https://bit.ly/330xhBB. Acesso em: 05 set. 2020.

CAPEROCHIPI, José Antonio Alvarez. **Derecho inmobiliario registral.** 3. ed. Pamplona: [*s.n.*], 2010. Disponível em: https://bit.ly/3lll0QJ. Acesso em: 26 ago. 2020.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

CHALHUB, Melhim Namem. Posse: nova garantia imobiliária. *In:* DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio O.). **Registro Imobiliário:** aquisição da propriedade. v. III. São Paulo: RT, 2011. p. 517-533.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião como forma derivada de aquisição da propriedade imobiliária.** Belo Horizonte: Editora D'Plácido, 2016.

COUTO, Maria do Carmo de Rezende Campos. Loteamentos populares: Lei 9.785 de 29/1/99. *In*: JACOMINO, Sérgio. (Coord.). **Registro de imóveis:** Estudos de direito registral imobiliário. XXVII Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil. Vitória/2000. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2002. p. 409-420.

DIP, Ricardo Henry Marques. São taxativos os atos registráveis? **Revista de Direito Imobiliário,** São Paulo, v. 47, ano 22, p. 34-37. Jul./dez.1999.

ERPEN, Décio Antônio; PAIVA, João Pedro Lamana. Princípios do Registro Imobiliário Formal. *In*: DIP, Ricardo (Coord.). **Introdução ao direito notarial e registral.** Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2004. p. 169-184.

ESPANHA: **Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria**. Boletín Oficial del Estado, n. 58, de 27/02/1946. Disponível em: https://bit.ly/3iucXhC. Acesso em: 03 out. 2020.

FARIA, Edimur Ferreira de; MATOSINHOS, Ana Paula. A Regularização Fundiária por Interesse Social na lei 11.977 de 07 de Julho de 2009: o Excesso Procedimental na Exigência da Legitimação da Posse. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade**, v. 2, n. 1, p. 254-273, 2016.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**: direitos reais. Salvador: Juspodivm, 2018. v. 5.

FIGUEIREDO NETO; Manoel Valente; KÜMPEL, Vitor Frederico. **Registro de Imóveis brasileiro.** São Paulo: YK Editora. 2020.

FIUZA, César. **Direito civil:** Curso completo. São Paulo: RT, 2014.

FUKASSAWA, Fernando. **Regularização fundiária urbana:** Lei n. 11.977/2009. São Paulo: Saraiva, 2013.

GALHARDO, João Baptista. Aspectos registrários da aplicação da Lei federal 9.785, de 29.01.1999. **Revista de Direito Imobiliário,** São Paulo, v. 46, ano 22, p. 30-44. Jan./jun.1999.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2004.

GONZÁLEZ, Fernando P. Mendéz. **La función de la fe pública registral en la transmisión de bienes inmuebles:** un estudio del sistema español con referencia al alemán. Valencia: Tirant lo blanch, 2017.

GONZÁLES, Fernando P. Méndez. **A importância econômica da preservação do Registro Imobiliário**. São Paulo: IRIB, 29 out. 2020. Publicado por IRIB Academy. Disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=WF8g0BiOcg0. Acesso em: 29 out. 2020.

IRIB. IRIB Responde - Decreto de utilidade pública – averbação. Concentração. **IRIB.** São Paulo, 28 fev. 2013. Disponível em: https://bit.ly/3bv9oWC. Acesso em: 05 set. 2020.

JARDIM, Mônica. O sistema registral germânico. *In*: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (Org.). **Doutrinas Essenciais. v. I. Direito registral.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011a. p. 423-452.

JARDIM, Mônica. O sistema registral francês. *In*: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (Org.). **Doutrinas Essenciais. v. I. Direito registral.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011b. p. 453-510.

JARDIM, Mónica. **Escritos de direito notarial e direito registal**. Coimbra: Almedina, 2017.

JARDIM, Mónica Vanderleia Alves Sousa. O sistema de registo predial português: perspectiva geral e sintética. **Revista de Direito Imobiliário,** São Paulo, v. 86, ano 42, p. 281-319. Jan./jun.2019.

JACOMINO, Sérgio. A imissão na posse e o Registro de Imóveis. **GEN Jurídico**, 23 abril 2018. Disponível em: https://bit.ly/338bDeH. Acesso em: 6 set. 2020.

KERN, Marinho Dembinski. A Lei 13.097/15 adotou o princípio da fé pública registral? **Revista de Direito Imobiliário,** São Paulo, v. 78, ano 38, p. 15-58. Jan./jun.2015.

KHURI, Naila de Rezende. **A legitimação de posse na dimensão registrária da regularização fundiária.** 2016. Dissertação (Mestrado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2016. Disponível em: https://bit.ly/3iEPqMd. Acesso em: 13 set. 2020.

LAGO, Ivan Jacopetti do. **História da publicidade imobiliária no Brasil.** 2008. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008. Disponível em: https://bit.ly/30VDKxr. Acesso em: 11 out. 2020.

LEITE, Carlos Kennedy da Costa. O ingresso dos contratos atípicos no Registro de Imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 79, ano 38, p. 33-83, jul./dez. 2015.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. Comentário ao ART. 246. *In:* NETO, José Manuel de Arruda Alvim; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto (coord.). **Lei de Registros Públicos comentada**: Lei 6.015/73. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 1279-1289.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos:** teoria e prática. 8.ed. Salvador: Editora Juspodivm, 2017.

MARÉS, Carlos Frederico. **A função social da terra.** Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2003.

MELO, Marcelo Augusto Santana. Papel do registro de imóveis na regularização fundiária. *In*: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (Org.). **Doutrinas Essenciais. v. III. Direito registral.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

MELO, Marcelo Augusto Santana. Comentário aos itens 41 e 42 do inciso I do art. 167. *In:* NETO, José Manuel de Arruda Alvim; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto (Coord.). **Lei de Registros Públicos comentada**: Lei 6.015/73. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 803-811.

MENDES, Isabel Pereira. **Estudos sobre registro predial.** Coimbra: Almedina, 2003.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. **Provimento Conjunto nº 93/2020**. Belo Horizonte: TJMG, 2020. Disponível em: https://bit.ly/3mGddh4. Acesso em: 21 set. 2020.

MONTES, Angel Cristóbal. **Direito imobiliário registral.** Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2005.

MOREIRA ALVES, José Carlos. Posse: estudo dogmático. 2ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1997. v. II. t. I.

MOREIRA ALVES, José Carlos. **Direito romano.** Rio de Janeiro: Editora Forense, 2014.

NEQUETE, Lenine. **Da prescrição aquisitiva (usucapião).** Porto Alegre: Livraria Sulina Editora, 1954.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Regularização fundiária de interesse social.** 2.ed. São Paulo: IRIB, 2013.

PAIVA, João Pedro Lamana. **O procedimento de dúvida e a evolução dos sistemas registral e notarial no século XXI.** 4.ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

PEIRÓ, Nicolás Nogueroles. La evolución de los sistemas registrales en Europa. *In*: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (Org.). **Doutrinas Essenciais. v. I. Direito registral.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. p. 511-544.

PEIRÓ, Nicolás Nogueroles; GARCÍA, Eduardo J. Martinez. Blockchain e os sistemas de registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário,** São Paulo, v. 86, ano 42, p. 321-349. Jan./jun.2019.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1999. v. 4.

PERLINGIERI, Pietro. **O direito civil na legalidade constitucional.** Tradução de Maria Cristina de Cicco. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. 3.ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

PIETRO, Maria Sylvia Zanella di. O caráter definitivo da imissão provisória na posse. **Revista Consultor Jurídico**, 11 fev. 2016. Disponível em: https://bit.ly/2DytC5m. Acesso em: 6 set. 2020.

PIMENTA, Eduardo Goulart; LANA, Henrique Avelino Rodrigues de Paula. Análise econômica do direito e sua relação com o direito civil brasileiro. **Revista da Faculdade de Direito da UFMG,** Belo Horizonte, n. 57, p. 85-138, jul./dez. 2010.

PONTES, Tito Lívio. **Da posse no direito civil brasileiro.** São Paulo: Editora Juriscrédi Ltda.,1973.

RABÊLO, Rafael Del-Fraro. **Registro de imóveis e fé pública registral no Brasil.** 2018. Dissertação (Mestrado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2018. Disponível em: https://bit.ly/3ka1tkT. Acesso em: 13 set. 2020.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. São Paulo: Editora Saraiva, 2012a. v. 1.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. São Paulo: Editora Saraiva, 2012b. v. 2.

RIOS, Arthur. **Regularização fundiária urbana.** Curitiba: Juruá, 2012.

RODOTÀ, Stefano. **El terrible derecho:** estúdios sobre la propiedad privada. Madri: Civitas, 1986.

RUGGIERO, Roberto de. **Instituições de direito civil**. Campinas: Bookseller, 1999. v.1.

SALLES, José Carlos de Moraes. **Usucapião de bens imóveis e móveis**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010.

SALLES, Venício Antonio de Paula. Comentário ao item 36 do inciso I do art. 167. *In:* NETO, José Manuel de Arruda Alvim; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto (Coord.). **Lei de Registros Públicos comentada**: Lei 6.015/73. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 787-790.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Processo nº 000.03.044447-0.** 1ª Vara de Registros Públicos. Juiz Venício Antonio de Paula Salles. São Paulo, 11 nov. 2003. Disponível em: http://kollsys.org/4je. Acesso em: 06 set. 2020.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Processo nº 167/2005**. Relator: Gilberto Passos de Freitas. Corregedoria Geral da Justiça. São Paulo, 12 jun. 2006. Disponível em: http://kollsys.org/8n9. Acesso em: 24 fev. 2021.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Processo nº 3.444/2010**. Relator: Antonio Carlos Munhoz Soares. Corregedoria Geral da Justiça. São Paulo, 13 maio 2010. Disponível em: http://kollsys.org/dh9. Acesso em: 07 set. 2020.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Processo nº 0026999-30.2013.8.26.0100**. 1ª Vara de Registros Públicos. Juiz Marcelo Martins Berthe. São Paulo, 15 maio 2013. Disponível em: http://kollsys.org/g85. Acesso em: 07 set. 2020.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Processo nº 74.777/2013**. Relator: José Renato Nalini. Corregedoria Geral da Justiça. São Paulo, 18 set. 2013. Disponível em: http://kollsys.org/gfz. Acesso em: 05 set. 2020.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Processo nº 1000858-15.2017.8.26.0100**. 1ª Vara de Registros Públicos. Juíza Tânia Mara Ahualli. São Paulo, 17 abr. 2017. Disponível em: http://kollsys.org/kbr. Acesso em: 07 set. 2020.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Dúvida nº 1004203-52.2018.8.26.0100**. 1ª Vara de Registros Públicos. Juíza Tânia Mara Ahualli. Diário de Justiça Eletrônico, São Paulo, 19 mar. 2018. Disponível em: <https://bit.ly/32vpGu4>. Acesso em: 05 fev. 2020.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Processo nº 1011067-43.2017.8.26.010**. 1ª Vara de Registros Públicos. Juíza Tânia Mara Ahualli. São Paulo, 03 ago. 2017. Disponível em: http://kollsys.org/krk. Acesso em: 07 set. 2020.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito registral imobiliário:** teoria geral**.** Curitiba: Juruá, 2017. v.1.

SILVEIRA, Renato Marcuci Barbosa da. **A funcionalização da posse.** Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2018.

SIMARDI, Cláudia Aparecida. **Proteção processual da posse**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1997.

SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**. Rio de Janeiro: Record, 2001.

SOUZA, Adriano Stanley Rocha. **Direito das coisas**. 5.ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2016.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil:** volume único. São Paulo: Método, 2015.

TERRA, Marcelo. A desapropriação e o registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário,** São Paulo, v. 31/32, p. 56-86. Jan./dez.1993.

VIEIRA, José Alberto. **Direitos reais.** 3. ed. Coimbra: Almedina, 2020.