Ivan Jacopetti do Lago

História da Publicidade Imobiliária no Brasil

Dissertação de Mestrado

Orientador: Prof. Titular Ignacio Maria Poveda Velasco

FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

SÃO PAULO – SP

2008

RESUMO

O presente trabalho trata, a partir de um ponto de vista histórico, dos diferentes mecanismos que, no Brasil, desde a colônia até o século XXI, foram empregados na função de gerar publicidade dos direitos reais sobre imóveis e suas transmissões. Para isso, principia com uma introdução ao direito registral imobiliário, após o que propõe uma divisão histórica de períodos baseada nos conceitos da doutrina alemã de direito formal e material do registro. Então, é feita uma análise dos principais monumentos jurídicos relacionados ao longo do período proposto e as discussões por eles suscitadas, com vistas à compreensão das causas e circunstâncias do registro de imóveis brasileiro contemporâneo.

Palavras-chave: Registro; Imóveis; História; Transcrição; Cartório.

ABSTRACT

The following paper is about an historical point of view concerning the different measures that In Brazil, since it´s days as a colony, up to the XXI century, were used to make known real estate rights and its movements. With this aim, it begins with an introduction on real estate law, and then proposes an historical timeline based on the german concepts of material and formal real estate register law. So, it´s done an analysis of the most important statutes related to the subject existing during the intended timeline and the debates that followed them, with the objective of understanding the causes and circunstances of nowadays Brazilian real estate register.

Keywords: Register; Real estate; History; Transcription; Real estate office.

SUMÁRIO **Pág.**

1 – INTRODUÇÃO 1

2 – INTRODUÇÃO AO DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO 3
2.1 – Conceito 3
2.2 – Objeto 5
2.3 - Terminologia 6
2.4 – Sistemas de publicidade imobiliária 8
2.4.1 – Antigüidade 8
2.4.2 – Idade Média 17
2.4.3 – Sistema Francês 23
2.4.4 - Sistema Germânico 37
2.5 – Princípios do Direito Registral Imobiliário 41

3 - HISTÓRIA DA PUBLICIDADE IMOBILIÁRIA NO BRASIL 44

3.1 – Trabalhos anteriores 44
3.2 – Critério proposto 50
3.3 – Fases da publicidade imobiliária no Brasil quanto ao aspecto material 50
3.3.1 – Até a lei orçamentária 317 de 1843, regulamentada pelo decreto de 482 de 1846 50
3.3.2 – Da lei Orçamentária 317 de 1843, regulamentada pelo Decreto 482 de 1846, até a lei de 1864 52
3.3.3 – Da lei de 1864 e Decretos de 1890 até o Código Civil de 1916 55
3.3.4 – Após o Código Civil de 1916 68
3.3.4.1 – O Código Civil de 2002 83
3.5 – Fases da publicidade imobiliária no Brasil quanto ao aspecto formal 83
3.5.1 – Até a lei de 1846 83
3.5.2 – Da lei de 1846 até a lei de 1864 87
3.5.3 – O Registro do Vigário 92

3.5.4 – Da Lei 1.237 de 1864 até a Lei de Registros Públicos (6.015/1973) 93
3.5.5 – Após a Lei de Registros Públicos (6.015/1973) 104

4 - CONCLUSÕES 106

5 - APÊNDICE 108

6 - BIBLIOGRAFIA 116

1 – INTRODUÇÃO*

O Registro de Imóveis é, no Brasil, a peça fundamental da Publicidade Imobiliária. Tem, desde 1865, o condão de transmitir o domínio sobre bens imóveis nos atos entre vivos, e é, também, essencial à constituição dos ônus reais. Compõe, juntamente com a escritura pública, um sistema que combina autenticidade e publicidade[1].

O valor fundante e principal objetivo de qualquer sistema de Publicidade Imobiliária é a segurança jurídica[2], a qual se funda, no Brasil, num feixe de presunções e princípios: a presunção absoluta de conhecimento por terceiros das informações que constam do registro; a presunção relativa de verdade de seu teor; um conjunto de princípios inter-relacionados dentre os quais se destacam a Publicidade, a Especialidade e a Continuidade

Por sua importância para o crédito e para a segurança da propriedade, é relevante o conhecimento de todo o percurso feito ao longo do tempo, até que as formas de realização da publicidade imobiliária no Brasil chegassem em sua forma atual. Por meio da pesquisa histórica, busca-se compreender as razões, por exemplo, de o registro

* Nota Prévia: Em cada página, as referências conterão todos os dados da obra citada, sendo o prenome do autor apresentado por suas iniciais, seguidas do patronímico em maiúsculo (v.g, "F. de COULANGES, *A Cidade Antiga: Estudo sobre o Culto, o Direito, as Instituições da Grécia e de Roma*, São Paulo, Hemus, 2000"), ressalvadas as hipóteses dos autores espanhóis (em que o patronímico não ocupa a última posição) ou luso-brasileiros (em que, por vezes, o patronímico não basta à sua pronta identificação (v.g., "M. M. SERPA LOPES, *Tratado dos Registros Públicos*, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, Livraria Jacinto, 1938"). Já na bibliografia, o sobrenome pelo qual o autor é conhecido será sempre grafado em maiúsculo, de forma anteposta a seu prenome ou sobrenomes intermediários Acerca das regras de metodologia adotadas, cf. E. C. S. V. MARCHI, *Guia de Metodologia Jurídica (Teses, Monografias, Artigos)*,1ª. Ed., Lecce, Edizioni del Griffo, 2001.

[1] O Código Civil Brasileiro de 2002 prescreve a necessidade da escritura pública para os negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País (art. 108). Ainda, reafirma a eficácia constitutiva do registro nas transferências entre vivos (art. 1245), mantendo o sistema de presunção *juris tantum* de domínio dele advinda (art. 1245, § 2º).

[2] Cf. L. 6.015/73, art. 1º; L. 8.935/94, art. 1º.

de imóveis brasileiro contemporâneo aparentemente se tratar de uma figura híbrida, que combina outros sistemas.

Tentar-se-á neste trabalho propôr uma construção da história da publicidade imobiliária no Brasil segundo uma perspectiva inovadora. A de sua divisão em duas linhas independentes e complementares, calcadas na *summa divisio* do direito registral imobiliário alemão: o direito formal e o direito material do registro.

Para tanto, inicia-se com uma introdução ao direito registral imobiliário, com vistas à busca de conceitos necessários à análise história do direito brasileiro por esta nova perspectiva. São explorados os conceitos princípios, sistemas e uma breve história geral do registro.

Então, a seguir, passa-se propriamente ao tema central, ou seja, a história da publicidade imobiliária no Brasil. Esta é construída levando-se em conta a legislação e a doutrina da época, bem como, em alguns trechos, a partir de fontes registrais primárias.

Com tudo isso, tem-se o objetivo de desvendar um pouco a seara registral, a qual ainda hoje permanece repleta de termos herméticos e procedimentos desconhecidos de muitos juristas.

2 – INTRODUÇÃO AO DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

2.1 – Conceito

O Direito Registral Imobiliário é o conjunto de normas que trata da aquisição de posições registrais, abrangendo o método de ingresso de um título no registro e os efeitos materiais e processuais gerados por este[3].

No mesmo sentido, para RICARDO DIP[4], em sua acepção normativa pode-se defini-lo como "a parte do direito posto que regula o procedimento de inscrição de títulos relativos a imóveis e disciplina a forma e os efeitos da publicidade das situações jurídicas imobiliárias". Nesta definição, toma-se "inscrição" em sentido amplo,

[3] Cf. J. L. LACRUZ BERDEJO - F. A. SANCHO REBULLIDA, *Derecho Inmobiliario Registral*, 2ª. Ed., Madrid, Bosch, 1984, p. 21

[4] Cf. R. DIP, *Do Conceito de Direito Registral Imobiliário*, in, *Registro de Imóveis (Vários Estudos)*, Porto Alegre, Safe, 2005, pp. 40-42

abrangendo a matrícula, o registro e a averbação; "título" também é designação genérica, e indica um sentido material, de causa da aquisição ou oneração do direito."Forma", segundo o autor, refere-se ao modo que se leva ao conhecimento do público o conteúdo dos assentos, seja pela consulta aos livros, pelo fornecimento de informações verbais, ou, ainda, pela emissão de certidões; e os "efeitos" são os gerados pela publicação do direito registrado, os quais, em geral, podem ser de simples notícia (que não agregam qualquer eficácia ao ato), declarativos (que geram efeitos perante terceiros, não obstante o ato já fosse eficaz entre as partes), ou constitutivos (sem os quais o ato não é eficaz nem mesmo entre as partes). Além do sentido normativo, o autor ainda traz um sentido objetivo para o Direito Registral Imobiliário. Afirma que ambos não se confundem, e que tal pensamento se originaria nos "preconceitos do positivismo jurídico-legalista". Assim, em sentido objetivo, o Direito Registral Imobiliário tratar-se-ia dos "muitos atos, como sejam as várias etapas do procedimento de inscrição, o efeito da publicidade correspondente, sua certificação, a isso ligando-se as correlatas faculdades que identificam o direito registral imobiliário no plano subjetivo".

É preciso ressaltar que a denominação não é uniforme. Na doutrina brasileira este ramo do direito recebeu o título de Direito Registral Imobiliário[5]. LACRUZ BERDEJO e SANCHO REBULLIDA seguem a denominação "Derecho Inmobiliario Registral", e dão conta de que, na Espanha, a mais comum é "Derecho Hipotecário"[6]. Ainda, Martin Wolff emprega tão somente a expressão "Derecho Inmobiliario"[7].

A terminologia "Direito Hipotecário" tem seu valor histórico, uma vez que, como se verá, a moderna publicidade imobiliária nasce das necessidades de circulação do crédito, e, portanto, de um bom sistema de garantias hipotecárias[8]. Por esta razão, o marco inicial do registro de imóveis no Brasil é a Lei Hipotecária 317 de 1843,

---

[5] Cf., e.g., M. H. LEONEL GANDOLFO, *O Direito Registral Imobiliário Brasileiro – Princípios Gerais*, in, *Registro de Imóveis: Estudos de Direito Registral Imobiliário – XXVII Encontro de oficiais de registro de imóveis do Brasil – Vitória/2000*, Porto Alegre, SAFe, 2002; R. DIP, *Do Conceito de Direito Registral Imobiliário*, in, *Registro de Imóveis (Vários Estudos)*, Porto Alegre, Safe, 2005, p. 49

[6] Cf. J. L. LACRUZ BERDEJO - F. A. SANCHO REBULLIDA, *Derecho Inmobiliario Registral*, 2ª. Ed., Madrid, Bosch, 1984, p. 20

[7] Cf. M. WOLFF, *Tratado de Derecho Civil*, T. III, Vol. I, 32ª. Ed., Barcelona, Bosch, s.d., p. 131

[8] Cf. E. BESSON, *Les livres fonciers et la réforme hypothecaire – Étude historique et critique sur la publicité dés transmissions immobiliéres em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. Ed., Paris, J. Delamotte, 1891, p. 4

tal como se deu na França com a lei de 9 messidor do ano III (1795)[9]. Contudo, esta expressão não mais abrange todo o volume de transações e interesses protegidos pela publicidade imobiliária em sua fase atual. A hipoteca é apenas um direito dentre o rol de direitos reais registráveis e protegidos pelo registro de imóveis.

Já a expressão "Derecho Inmobiliario" de Wolff peca pelo excesso. Tem o mérito de abarcar a face formal do registro de imóveis – a organização do sistema, seus órgãos e critérios de inscrição[10]; bem como sua face material – os efeitos jurídicos do registro, o nascimento, modificação e extinção de direitos sobre imóveis[11]. Ainda, de não fazer restrição a esta ou aquela classe de direitos registráveis. Entretanto, não delimita o objeto com precisão. O Direito Imobiliário abrange não apenas o direito registral, mas também uma gama de direitos pessoais sobre imóveis, como, por exemplo, compromissos de compra e venda não levados a registro, ou contratos de cessão de posse sobre terrenos[12]. Portanto, a expressão também não é adequada a definir o ramo do direito que trata da inscrição no registro e seus efeitos.

Já as expressões Direito Imobiliário Registral e Direito Registral Imobiliário acertam ambas o ponto, atacando por caminhos diferentes. A primeira por

---

[9] Em 9 messidor do ano III, a Convenção editou uma lei relativa à organização hipotecária. A idéia básica era obrigar os proprietários a declarar, no escritório da conservação das hipotecas, de forma detalhada, a situação de seus imóveis, antes de os poder alienar ou hipotecar. Com isso, tinha-se o objetivo de realizar a determinação física do bem objeto da operação, por sua natureza, conteúdo, situação e limites. A declaração é o ponto de partida das mutações reais, com papel semelhante ao da matrícula no sistema alemão. Deveria ser atestada por notário, após o que uma via era arquivada no cartório de hipotecas, e outra no cartório da comuna de situação dos bens; uma terceira via, com certidões dos depósitos nos cartórios, ficava com o proprietário. Tal declaração era requisito de validade dos contratos, e sua falta acarretava nulidade. Tratava-se, portanto, de publicidade efetiva, operada pela inscrição das hipotecas e depósito dos contratos translativos. No entanto, a lei de messidor apenas consolida a propriedade para o crédito, e, para esse fim, o faz de modo absoluto. Nesta época, o crédito era problema de "saúde pública", o que explica sua priorização pelo legislador. Cf. E. BESSON, *Lês livres fonciers et la réforme hypothecaire – Étude historique et critique sur la publicité dés transmissions immobiliéres em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. Ed., Paris, J. Delamotte, 1891, pp. 87-89

[10] Cf. M. WOLFF, *Tratado de Derecho Civil*, T. III, Vol. I, 32ª. Ed., Barcelona, Bosch, s.d., p. 135-187

[11] Cf. M. WOLFF, *Tratado de Derecho Civil*, T. III, Vol. I, 32ª. Ed., Barcelona, Bosch, s.d., p. 188

[12] Muito se discutiu acerca da natureza jurídica da posse e das ações possessórias. Aqui acompanha-se a lição de MOREIRA ALVES o qual, com supedâneo em BONFANTE, afirma ser a posse um fato, e não um direito (Cf. J. C. MOREIRA ALVES, *Direito Romano (História do Direito Romano – Instituições do Direito Romano: A) – Parte Geral; B) Parte Especial: Direito das Coisas)*, Vol. I, 13ª. Ed., Rio de Janeiro, 2000, p.262). Independentemente de sua natureza, contudo, a posse, no direito brasileiro, não é passível de ser levada a registro. Não consta dos elencos de direitos reais dos códigos de 2002 e de 1916, nem dos elencos de direitos registráveis da Lei 6.015/73, dos Decretos 18.527 de 1928 e 4.857 de 1939, e da Lei 1.237 de 1864 e regulamento. Resta demonstrado, portanto, que a expressão "Direito Imobiliário" contém o "Direito Registral Imobiliário", mas, ao mesmo tempo, carrega a pecha da imprecisão, por abranger situações que fogem do escopo deste último.

corrigir o excesso da denominação "Direito Imobiliário", extirpando aquilo que não é pertinente ao registro. E a segunda, por afirmar, em primeiro lugar que se trata de direito registral, e, em seguida, excluir as demais subespécies que também são objeto da denominação "Registros Públicos", como o Registro Civil das Pessoas Naturais, o Registro Civil das Pessoas Jurídicas, e o Registro de Títulos e Documentos[13].

Assim, sendo a expressão "Direito Registral Imobiliário" igualmente correta, e tendo esta, como se mostrou, aceitação mais consolidada na doutrina pátria, aqui será adotada, a fim de ser preservada a continuidade entre significante e significado na terminologia jurídica.

2.2 – Objeto

O Direito Registral Imobiliário é um conjunto de normas civis, administrativas e processuais que concorrem sobre um mesmo objeto de forma peculiar, mesclando direito material e processual, e, ao mesmo tempo, conferindo uma espécie de "jurisdição extrajudicial" a certos órgãos de publicidade. Este objeto é a publicação de direitos reais, a eles conferindo uma eficácia civil diferenciada[14].

Assim, o Direito Registral Imobiliário abrange normas de procedimento – o direito formal – e, paralelamente, normas que tratam dos efeitos do registro – o direito material. Esta é a *summa divisio* deste ramo do direito: de um lado, os aspectos técnicos do registro, como sua organização, livros e procedimento – a mecânica do registro, regulamentada por normas de direito administrativo, e o sistema de aquisição de posições registrais. Tal é o direito formal. De outro lado, a eficácia que decorre da aquisição da posição registral, gerando efeitos processuais – vantagens deferidas pela legislação ao titular da posição registral – bem como materiais, de direito civil[15].

---

[13] Todos presentes na Lei de Registros Públicos – Lei 6.015/1973 e na Lei 8.935/1994.

[14] Cf. J. L. LACRUZ BERDEJO - F. A. SANCHO REBULLIDA, *Derecho Inmobiliario Registral*, 2ª. Ed., Madrid, Bosch, 1984, p. 21

[15] Cf. J. L. LACRUZ BERDEJO - F. A. SANCHO REBULLIDA, *Derecho Inmobiliario Registral*, 2ª. Ed., Madrid, Bosch, 1984, p. 22. Importante notar que os autores afirmam que, no Direito Espanhol, a aquisição da posição registral não se confunde com a aquisição do direito material: a primeira se dá por uma relação entre a pessoa privada e a autoridade exercente da jurisdição voluntária – o oficial do registro; e a segunda ocorre entre pessoas privadas. O raciocínio não se aplica ao direito brasileiro contemporâneo, no qual a propriedade imóvel, o próprio direito material, não se adquire por força do contrato, mas sim pelo registro. Por outro lado, esta sujeição ao registro da aquisição do próprio direito material torna bastante evidentes os

Tem, portanto, o Direito Registral Imobiliário um objeto com uma dupla face: normas que tratam da organização e funcionamento do próprio registro, e normas que tratam dos efeitos jurídicos advindos deste.

2.3 - Terminologia

O direito registral imobiliário possui uma terminologia própria, com expressões por vezes confusas. Por isso, servirá este subcapítulo como glossário, contendo os termos mais comuns e uma breve explicação de seu significado.

"Registro" é designação genérica, que pode significar o ingresso de um determinado título na serventia de registro de imóveis, o ato de sua inscrição no livro, o próprio o livro, ou mesmo a serventia em si.

"Oficial de Registro" ou "Registrador" é o responsável pela condução da serventia de registro, que a exerce por delegação do poder público. Indica o responsável pelas serventias de registro de imóveis, registro civil das pessoas naturais, registro civil de pessoas jurídicas, registro de títulos e documentos, registro de distribuição e registro de contratos marítimos.

"Tabelião" ou "Notário" é o responsável pelas serventias notariais (os tabelionatos de notas). No entanto, também há "Tabeliães de Protesto", responsáveis pelas serventias de protesto de letras e títulos, e "Tabeliães de Contratos Marítimos", responsáveis pelos tabelionatos de notas de contratos marítimos.

"Serventia" é o conjunto de atribuições do Oficial de Registro, ou do Tabelião, e, ao mesmo tempo, uma designação do local onde são exercidas suas atividades. É o termo corrente que substitui o antigo "cartório".

"Transcrição" é, a rigor, a cópia fiel do título apresentado no livro de registro. No entanto, adquiriu sentido genérico de registro de atos translativos de

---

efeitos do chamado "direito registral imobiliário material", mais do que na Espanha. Tal ocorre porque, como se verá, desde o Código de 1916 o Brasil adota um sistema cujo direito material tem matriz no direito germânico. E foi a Alemanha o berço da distinção entre direito formal e material do registro. O critério é aplicável a outros sistemas, e esta filiação não é plena; mas, em geral, tem-se o direito alemão como ponto de referência. Sobre isto, cf. M. M. SERPA LOPES, *Tratado dos Registros Públicos*, vol. I, 4ª. Ed., Rio de Janeiro, Freitas Bastos, 1960, pp 43-50; SORIANO NETO, *Publicidade Material do Registro Immobiliário (Efeitos da Transcripção)*, 1ª. Ed., Recife, 1940, p. 57.

propriedade, ainda que realizada por extrato, ou seja, pela inserção no livro de trechos do título original, selecionados analiticamente.

"Inscrição" é, a rigor, a cópia para o livro de trechos do título original, selecionados analiticamente. Contudo, adquiriu o sentido de registro de hipotecas.

"Matrícula" é o ato de se inserir em uma folha, pela primeira vez, dados relativos a um único imóvel, a qual, a partir de então, será destinada ao registro de todas as mudanças jurídicas experimentadas diretamente pelo imóvel, ou que lhe influenciem.

"Fólio Real", "Fólio Registral" ou "Tábua Registral" é a folha em que um determinado imóvel foi matriculado, contendo suas sucessivas modificações jurídicas e seu estado atual.

2.4 – Sistemas de publicidade imobiliária

2.4.1 – Antigüidade

Segundo Coviello, a publicidade imobiliária, no sentido contemporâneo, não é tão antiga como pode parecer[16]. Contudo, por vezes se cai nesse erro, ao se confundir a aparência externa de alguns atos com o espírito que os anima. É fato que há formas solenes de transmissão da propriedade muito antigas, as quais tenderam a ser flexibilizadas com o passar dos tempos. Mas estas não tinham como escopo dar

[16] Esta também é a posição sustentada por J. L. LACRUZ BERDEJO e F. A. SANCHO REBULLIDA. Cf. J. L. LACRUZ BERDEJO e F. A. SANCHO REBULLIDA, *Derecho Inmobiliario Registral*, 2ª. Ed., Madrid, Bosch, 1984, p. 23. Em sentido oposto cf. I. I. LUZZATI, *Della Trascrizione – Commento teorico-pratico al titolo XXII, libro III del códice civile italiano*, vol. I, 4ª. ed., Turim, Utet, 1905, p. LII; e E. BESSON, *Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dês transmissions immobilières em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. ed., Paris, J. Delamotte, 1891, p. 5. Este último, no entanto, deixa claro que, não obstante haja um encadeamento entre as formas antigas e as contemporâneas, as razões das práticas não permanecem as mesmas.

publicidade aos atos, e, por conseguinte, proteção a terceiros. Este conceito pressupõe uma civilização avançada, com um avançado sentido de socialidade, e necessidade de circulação do crédito imobiliário. Por isso, as solenidades antigas tinham uma razão metafísica, oriunda da falta de capacidade de abstração dos povos antigos, os quais não concebiam uma transmissão ideal de direitos. Confundiam direito e objeto, materializando aquele neste. Ademais, uma segunda razão, histórica, havia para as formas solenes. Nos primórdios das civilizações indo-européias a propriedade era coletiva, cabendo como um todo à família ou à comunidade[17].

Assim, os bens eram inalienáveis. Porém, com a progressiva prevalência da propriedade individual, foi se tornando possível, em alguns casos, a alienação, mediante a observância de precauções e regras severas. Por essa razão as formas eram rígidas, as alienações difíceis, e se preservava de certa forma o aspecto coletivo da propriedade[18].

A observação dos povos antigos deixa claro que não há um vínculo histórico que encadeie estes costumes e o moderno sistema de publicidade[19].

Há, na Bíblia, certas passagens que sugeririam a existência da publicidade imobiliária entre os hebreus, como uma passagem do Gênesis em que Abraão compra um terreno para sepultar sua mulher, mediante um contrato firmado na presença

---

[17] Cf. N. COVIELLO, *Della Trascrizione*, Vol. I, 2ª. Ed., Turim, Utet, 1924, p.17. No mesmo sentido E. DE LAVELEYE, *De la proprieté et de sés formes primitives*, 1831, trad. Ing. De G. R. L. MARRIOT, *Primitive Property*, 1ª. Ed., Londres, Macmillan and Co, 1878 e E. BESSON, *Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dês transmissions immobilières em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. ed., Paris, J. Delamotte, 1891, p. 12. Este último afirma que a etnografia comparada daria conta que não teria havido apropriação individual da terra pelos povos nômades ou pastores. A propriedade imobiliária somente teria surgido quando o regime agrícola passou ao centro da atividade econômica. Num primeiro momento, já nessa fase, a terra teria pertencido à tribo, ao clã. E, num segundo momento, passaria, então, a pertencer à família, entendida esta como um grupo de pessoas aparentadas, descendentes de um ancestral comum, sob a autoridade de um patriarca. A organização patriarcal inviabilizaria a apropriação privada da terra. Os bens eram de todos, e constituíam um capital necessário à sobrevivência do grupo. Isso teria dado lugar ao surgimento da classe das *rei mancipi* no direito romano, cuja alienação estava sujeita ao consentimento do grupo, materializado na solenidade e formalismo da *mancipatio*. Ainda, H. J. SUMNER MAINE, *Ancient Law – Its connection to the history of early society*, disponível [*on line*] in http://www.gutenberg.net [07/10/2007] afirma que, ao invés do que ocorria no direito romano já maduro – em que a copropriedade era excepcional - na Índia antiga o estado excepcional era a propriedade individual, tendendo sempre a tornar-se comum. As pequenas comunidades eram compostas por irmandades, as quais formavam mais do que um grupo de parente ou de parceiros associados. Representavam uma sociedade organizada, com um fundo comum, que se aproximava da *gens* romana, uma extensão da família baseada em razões perdidas na noite dos tempos.

[18] Cf. N. COVIELLO, *Della Trascrizione*, Vol. I, 2ª. Ed., Turim, Utet, 1924, pp.15-16

[19] Cf. N. COVIELLO, *Della Trascrizione*, Vol. I, 2ª. Ed., Turim, Utet, 1924, pp.15-16

de todo o povo, o qual igualmente presencia o pagamento do preço e a imissão na posse pelo comprador[20]. Estariam aqui evidenciados a publicidade e o necessário consentimento da comunidade para as alienações de imóveis, indício de que, remotamente, a propriedade entre os hebreus era coletiva. Já ao tempo de Jeremias[21] os contratos eram feitos por escrito, firmados pelas partes e testemunhas, após o que as cópias eram depositadas em um vaso, encaminhado a um edifício destinado à conservação dos títulos aquisitivos de propriedade. Porém, este depósito tinha como função somente a sua conservação, razão por que não se pode confundir a preservação do meio de prova com o moderno sistema de transcrições e registros[22].

Também na Babilônia se encontra uma forma solene, exterior, de transferência de imóveis. Entre este povo, a venda não poderia ser realizada sem uma adjudicação pública. O significado desta cerimônia pode-se depreender do fato de que na Caldéia a propriedade era coletiva, como resta demonstrado por alguns documentos que materializam atos jurídicos praticados na cidade de Warka[23]. Ora, os babilônios, povo

---

[20] "*Respondeu-lhe Efrom: Meu senhor, ouve-me: um terreno que vale quatrocentos siclos de prata, que é isso entre mim e ti? Sepulta ali a tua morta. Tendo Abraão ouvido isso a Efrom, pesou-lhe a prata, de que este lhe falara diante dos filhos de Hete, quatrocentos siclos de prata, moeda corrente entre os mercadores. Assim o campo de Efrom, que estava em Macpela, fronteiro a Manre, o campo, a caverna e todo o arvoredo, que nele havia, e todo o limite ao redor, se confirmaram por posse a Abraão, na presença dos filhos de Hete, de todos os que entravam pela porta da sua cidade. Depois sepultou Abraão a Sara, sua mulher, na caverna do campo de Macpela, fronteiro a Manre, que é Hebrom, na terra de Canaã. E assim, pelos filhos de Hete, se confirmou a Abraão o direito do campo e da caverna que nele estava, em posse de sepultura*." (Gênesis 23, 14-20)

[21] "*Disse, pois, Jeremias: Veio a mim a palavra do Senhor, dizendo: Eis que Hananeel, filho de teu tio Salum, virá a ti, dizendo: Compra o meu campo que está em Anatote, pois a ti, a quem pertence o direito de resgate, compete compra-lo. Veio, pois, a mim, segundo a palavra do Senhor, Hananeel, filho de meu tio, ao pátio da guarda, e me disse: Compra agora o meu campo que está em Anatote, na terra de Benjamim; porque teu é o direito de posse e de resgate; compra-o. Então entendi que isto era a palavra do Senhor. Comprei, pois, de Hananeel filho de meu tio o campo que está em Anatote; e lhe pesei o dinheiro, dezessete siclos de prata. Assinei a escritura, fechei-a com selo, chamei testemunhas e pesei-lhe o dinheiro numa balança. Tomei a escritura da compra, tanto a selada segundo mandam a lei e os estatutos, como a cópia aberta; dei-a a Baruque, filho de Nerias, filho de Maaséias, na presença de Hananeel, filho de meu tio, e perante as testemunhas, que assinaram a escritura de compra, e na presença de todos os judeus que se assentavam no pátio da guarda. Perante eles dei ordem a Baruque, dizendo: Assim diz o Senhor dos Exércitos, o Deus de Israel: Toma esta escritura, esta escritura da compra, tanta a selada como a aberta, e mete-as num vaso de barro, para que se possam conservar por muitos dias*." (Jeremias, 6-14)

[22] Cf. N. COVIELLO, *Della Trascrizione*, Vol. I, 2ª. Ed., Turim, Utet, 1924, pp.18-19

[23] Warka é uma cidade localizada a quatro milhas da margem leste do rio Eufrates, cujas ruínas são consideravelmente maiores que as das cidades de Ur ou de Larsa. O nome "Warka" é uma corruptela do original, introduzida após a sua conquista pelos árabes. No passado, chamara-se "Erech" ou "Orech" para os hebreus, "Huruk" nos atlas geográficos escritos em escrita cuneiforme, "Orchoe" para os gregos. Cf. G. RAWLINSON, *The seven great monarchies of the ancient eastern world: The history, geography and*

afeito ao comércio, sentiram necessidade de retirar da propriedade os entraves do direito da comunidade. Para isso, empregaram uma antiga forma de solução de disputas: o direito de resgate familiar da propriedade, o qual podia ser exercido pelo próprio alienante ou seus herdeiros. Em dias determinados, na presença do povo, dava-se publicidade ao direito de resgate de alguém sobre algum bem. Isto se repetia um certo número de vezes, após o que se redigia um ato de retratação. Após o pagamento, o documento, concebido na forma de uma sentença, afirmava que uma dada parte não tinha qualquer reclamação a fazer a outra em relação àquele bem imóvel, que era restituído. A mesma forma foi empregada na alienação pura e simples dos bens imóveis. A soberania da comunidade residia na participação do juiz, que sentenciava, e na possibilidade de opor-se à alienação, se melhor direito tivesse. Por fim, a sentença de adjudicação extinguia as reclamações futuras contra o adquirente. O caráter de respeito à propriedade coletiva é demonstrado, ainda, pelo fato de que, com o passar do tempo, a adjudicação foi se tornando fictícia, perdendo o caráter de expropriação forçada. Quem intervinha na operação não mais era um juiz, mas um chanceler, que redigia o ato. Ainda assim, o negócio obrigava o vendedor, seus herdeiros e toda a tribo a que estes pertencessem[24].

Já na Grécia, foi possível encontrar, em um fragmento de Teofrasto[25], as várias formas com as quais os atenienses compravam e vendiam seus imóveis, as quais

---

antiquities of Chaldaea, Assyria, Babylon, Media, Persia, Parthia and Sassanian or New Persian Empire, with maps and illustrations, vol. I, disponível [*on line*] in http://www.gutenberg.net [25/01/2008]

[24] Cf. N. COVIELLO, *Della Trascrizione*, Vol. I, 2ª. Ed., Turim, Utet, 1924, pp.20-21

[25] Teofrasto viveu entre 372 e 288 a.C., e a obra em questão é o desaparecido "Tratado sobre as leis". A conservação do fragmento que trata das transmissões imobiliárias se deve ao antologista do século V d.C. Ioannes Stobaeus, o qual reuniu em uma mesma obra trechos educativos oriundos da literatura grega. É o seguinte o teor do documento, com versão livre para o português a partir da tradução do grego para o espanhol de L. F. DEL POZO: "*Certas legislações querem que as vendas sejam proclamadas por um arauto público e que sejam anunciadas com vários dias de antecedência; outras exigem que estas ocorram perante um magistrado. Assim, a lei de Pittacos ordena que a venda seja realizada perante um magistrado. Há as que prescrevem que a venda seja publicada no local onde tem sede o magistrado por ao menos sessenta dias, como em Atenas, e que o comprador pague a centésima parte do preço, para liberar-se de todo aquele que possa vir a reclamar ou discutir seu direito, e que se saiba pelo pagamento do preço quem é o justo adquirente. Em outras, ainda, as vendas devem ser anunciadas durante cinco dias consecutivos antes de confirmadas, com escopo de dar aos interessados o tempo para intervir e reclamar a propriedade ou a casa. Tais são as leis de Cízica. Os túrianos suprimiram todas estas formalidades e não publicam as vendas ou outros atos em praça pública, mas obrigam vendedor e adquirente a reunirem-se e dar a três dos vizinhos mais próximos uma pequena moeda, como memória e testemunho do fato. Com isso, os magistrados, em um caso, e os vizinhos, no outro, são responsabilizados ao se negarem a receber, ou ao receberem duas vezes da mesma pessoa, ou, ainda, se, havendo recebido, se negam a indicar o nome do comprador. Ademais, não convém esquecer que os anúncios, proclamações, e tudo que envolver as oposições, não são, na maior parte dos casos, senão expedientes empregados para remediar a ausência de*

são compatíveis com as leis do Ponto, de Mitilene, Locri e da Magna Grécia. Estas formas eram, em suma, a publicação por editais, por mais de uma vez, da coisa que seria vendida; a venda perante autoridade; a participação dos vizinhos no contrato; um sacrifício a Zeus; e um juramento prestado ao magistrado e aos cidadãos. Tais formas tinham, aqui também, o objetivo de garantir a soberania da comunidade, o que restaria demonstrado pela intervenção dos vizinhos: sua presença se explica pelo direito de preferência na aquisição da coisa vendida[26]. Para COVIELLO, não restariam dúvidas que também na Grécia a propriedade do solo teria sido coletiva, na forma de uma propriedade familiar, e, portanto, inalienável[27]. Contudo, as restrições sobre a circulação da terra foram sendo aliviadas. Em tempos posteriores, diversas instituições gregas parecem destinadas a dar publicidade dos atos transmissivos da propriedade, como o depósito dos documentos em locais públicos, a anotação da operação em registros públicos, e a existência de livros cadastrais. Porém, apesar das aparências, o depósito era destinado à conservação dos documentos, e não à publicidade dos atos, uma vez que não há qualquer indício de que fosse franqueado o acesso aos registros e documentos depositados[28]. Os

---

outra norma. Com efeito, em todos os lugares onde está estabelecida a inscrição das propriedades e dos contratos, é fácil saber por ela se os bens são livres e sem ônus, e se o vendedor é realmente proprietário porque o magistrado inscreve imediatamente o comprador no lugar do vendedor. Como por vezes existem terceiros que se passam por compradores e vendedores , convém que existam normas sobre este particular. Existe em algumas cidades previsões para evitar estes abusos, e, ao mesmo tempo, para assegurar a publicidade do direito de propriedade. Segundo tais normas, aquele que compra uma casa deve sacrificar sobre o altar de Apolo que preside o distrito, e aquele que compra um campo deve sacrificar na cidade que mora, e jurar perante o magistrado encarregado da inscrição, e três moradores da cidade, que adquiriu justamente, sem fraude, simulação, ou vício de qualquer ordem. O vendedor deve jurar da mesma maneira, que vende sem dolo. Quem não residir na cidade, deve sacrificar e prestar juramento sobre o altar de Júpiter Agoraios. Os necessitados podem livrar-se do juramento com uma oferenda de perfumes. Na falta destas formalidades, o magistrado nega a inscrição." Cf. L. F. DEL POZO, *La propriedad inmueble y el registro de la propriedad em el egipto faraônico*, Madrid, Colégio de Registradores de la Propriedad y Mercantiles de Espana, s.d., pp. 155-157

[26] Estes seriam formas da chamada "*Katagrafé*" – solenidades com a mesma função de publicidade, constituindo um elemento que reveste de autoridade pública os acordos privados, dando-lhes oponibilidade contra terceiros, mediante o pagamento de um tributo. Cf. L. F. DEL POZO, *La propriedad inmueble y el registro de la propriedad em el egipto faraônico*, Madrid, Colégio de Registradores de la Propriedad y Mercantiles de Espana, s.d., p. 167

[27] Cf. N. COVIELLO, *Della Trascrizione*, Vol. I, 2ª. Ed., Turim, Utet, 1924, pp. 24-30

[28] Em sentido oposto, L. F. DEL POZO entende que a publicidade de certos negócios sobre imóveis estava disseminada no mundo grego, e a aparente diversidade e heterogeneidade dos sistemas existentes na Grécia clássica não pode levar à conclusão contrária. Em defesa desta idéia, mostra que mesmo em tratados internacionais a publicidade era trazida à baila, citando o primeiro tratado entre romanos e cartagineses, no qual se dava garantia pública aos créditos de comerciantes contratados por arauto ou perante registrador; ainda, que em um trecho do retórico e filósofo cínico Dion Crisóstomo, se chamava a atenção às operações contratadas "em público", as quais punham "a cidade como testemunha". Para o autor, o filósofo expressaria o senso comum da parte oriental do império de sua época, segundo a qual o registro garantiria

registros públicos – existentes em Éfeso, Turi, Rodes e outras cidades – encerravam transcrições de contratos que tivessem por objeto transmissões de propriedade, e onde se descobria se os bens eram livres e sem ônus, bem como se pertenciam ao vendedor[29]. Os contratos eram reproduzidos por extrato, indicando as partes, natureza do ato, designação do objeto, e um juramento do adquirente de que adquiria de forma justa, sem colusão, simulação, ou qualquer tipo de fraude. Segundo COVIELLO, pareceria estar aqui, em embrião, a legalidade do sistema germânico. Contudo, diferentemente dos sistemas contemporâneos, mais uma vez o objetivo seria o de conservação das provas dos atos, somado a um interesse fiscal, incidente sobre as operações de transmissão de direitos reais. É verdade que os atos registrados passavam a servir como prova autêntica, gerando uma certa publicidade de fato; porém, este não era o objetivo. Com efeito, os atos depositados estavam sujeitos a sigilo, e uma lei de Éfeso cominava penas severas ao funcionário responsável pelos registros que fornecesse a terceiros cópia de um acordo de quitação entre credor e devedor. Portanto, estes registros não podem ser comparados aos sistemas contemporâneos de publicidade. Também os cadastros – livros que encerravam os limites dos terrenos, extensão, produtividade e nome dos proprietários – não tinham por objetivo a publicidade imobiliária, mas tão somente fins fiscais, para repartição dos tributos fundiários. O mesmo ocorria com o registro da hipoteca grega. Uma vez que esta não deixava de existir ou de valer contra terceiros sem o registro, resta claro que sua inscrição servia, mais uma vez, para conservação das provas de sua instituição.

---

ao negócio uma validade tal, que seria impossível anular seus efeitos. Finalmente, cita um trecho do pseudo-Demóstenes, em que, a fim de provar que um certo Protos é proprietário de um barco, invoca três fundamentos: que Protos o comprou, que o preço foi pago, e que a coisa está registrada em seu nome em um ofício público. Ora, não obstante os trechos indiquem que, de fato, havia um costume de dar publicidade a determinadas situações jurídicas, isto não demonstra que, mais do que publicidade de fato, estes mecanismos eram destinados a dar publicidade jurídica a elas. Com mais razão, não demonstram que tratava-se de um mecanismo de proteção a terceiros e à boa-fé – pilar do moderno sistema de publicidade. Cf. L. F. DEL POZO, *La propriedad inmueble y el registro de la propriedad em el egipto faraônico*, Madrid, Colégio de Registradores de la Propriedad y Mercantiles de Espana, s.d., pp. 159-160.

[29] Ter-se-ia, aqui a chamada "anagrafé", que se dividia em dois momentos: um primeiro, consistente em uma proclamação mediante exposição do documento, dando a todos conhecimento de um certo direito real imobiliário. Seria um substituto da "katagrafé" já mencionada. E em um segundo momento, em que o documento era conservado em um ofício ou por uma magistratura especializada em documentos de transferências imobiliárias. Isto era feito em tábuas, ou pergaminhos. A origem do ofício possivelmente está no costume de se depositar uma cópia do contrato em poder de um terceiro imparcial, em quem as partes confiam, de forma que, a partir de então, o instrumento não mais possa ser alterado. Com isso, com o tempo surgem magistrados especializados nesta função. Cf. L. F. DEL POZO, *La propriedad inmueble y el registro de la propriedad em el egipto faraônico*, Madrid, Colégio de Registradores de la Propriedad y Mercantiles de Espana, s.d., pp. 170-172

Entretanto, em Atenas havia o costume de se fixar nos imóveis hipotecados uma pedra, a qual portava uma inscrição indicando a natureza do imóvel, o nome do credor e a soma de dinheiro garantida pelo bem. Estes marcos físicos recebiam a denominação de *orós* (*ορος*). Para alguns autores, estaria aqui demonstrado que a publicidade das hipotecas tem início na Grécia[30]. Porém, por outro lado, não resta demonstrado que estes marcos em pedra eram condição de existência das hipotecas, ou mesmo de sua validade contra terceiros[31]. Ao contrário, em uma passagem de Demóstenes, uma pessoa interessada em adquirir um imóvel, não vendo nenhum *orós* sobre ele, ainda assim indagou ao vendedor sobre a existência de hipotecas, e o fez declarar a inexistência de gravames perante testemunhas, a fim de resguardar-se de qualquer débito gravado sobre o bem. Assim, não se pode falar aqui em publicidade das hipotecas. Na verdade, a idéia dos marcos em pedra é outra: a de restrição simbólica ao direito de disposição do proprietário do bem, uma vez que o direito primitivo – tanto na Grécia como em Roma - não concebe a constituição de uma garantia real sem dar ao credor disposição física sobre ela, pela transmissão da propriedade (como na *fidúcia* do direito romano), ou da posse (como no *pignus* romano). Na Grécia, tal como em Roma, a hipoteca é um produto da evolução das garantias reais. Portanto, os marcos em pedra não eram mais que símbolos da restrição aos poderes do proprietário devedor hipotecário.

Em Roma, a falta de publicidade é reconhecida mesmo pelos que insistem em vê-la na Grécia, como LUZZATI, que culpa o direito romano por ter se apropriado da hipoteca grega, sem adotar o correspondente sistema de publicidade[32]. Há, com efeito, em Roma formas solenes, públicas, que geram alguma publicidade de fato, como a *mancipatio* e a *in iure cessio*. Ambas são públicas, pois delas participavam o

---

[30] Cf., e.g., . I. I. LUZZATI, *Della Trascrizione – Commento teorico-pratico al titolo XXII, libro III del códice civile italiano*, vol. I, 4ª. ed., Turim, Utet, 1905, p. LII; A. DIONYSIO GAMA, Da hypotheca (theoria e pratica), 1ª. Ed., São Paulo, Saraiva, 1921, pp. 9-10; J. L. LACRUZ BERDEJO - F. A. SANCHO REBULLIDA, *Derecho Inmobiliario Registral*, 2ª. Ed., Madrid, Bosch, 1984, p. 21.

[31] Com isso concorda L. F. DEL POZO, afirmando que os marcos em pedra não constituíram um sistema de publicidade propriamente dito, e nem garantiram eficácia constitutiva ou publicidade *erga-omnes*. Cf. L. F. DEL POZO, *La propriedad inmueble y el registro de la propriedad em el egipto faraônico*, Madrid, Colégio de Registradores de la Propriedad y Mercantiles de Espana, s.d., p. 170. Entre nós, no mesmo sentido, cf. LYSIPPO GARCIA, *O Registro de Imóveis: A Transcripção*, Vol. I, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, Francisco Alves, 1922, p. 27

[32] I. I. LUZZATI afirma que na Grécia se encontrava muito desenvolvido o conceito da publicidade das alienações, uma vez que, nas várias partes do país, a venda não existia independentemente de certas formalidades mais ou menos solenes. Cf. I. I. LUZZATI, *Della Trascrizione – Commento teorico-pratico al titolo XXII, libro III del códice civile italiano*, vol. I, 4ª. ed., Turim, Utet, 1905, p. LIV

libripens e as cinco testemunhas na primeira; o magistrado e o público do fórum na segunda. Porém, o objetivo não era a publicidade [33].

Segundo BESSON, em boa hora os romanos chegaram à propriedade privada, mas é temerário afirmar que as populações italianas a conheciam e praticavam desde a mais remota antigüidade. O coletivismo antigo deixou numerosas marcas nas instituições da Roma Antiga, dentre as quais as formas solenes de transmissão da propriedade, e as próprias categorias *res mancipi* / *res nec mancipi*. A *mancipatio* se dava na presença de cinco cidadãos romanos, no papel de testemunhas, e um oficial público, o *libripens*, portando uma balança de cobre. Começava-se pela pesagem de metal bruto, que simbolizava o imóvel. Então, era feita a entrega do metal, e as partes declaravam, com palavras sacramentais, que a coisa, doravante, pertenceria ao comprador, *ex jure quiritum*, pelo bronze e a balança. Com o tempo, passou-se a realizar a pesagem do metal antes da cerimônia, colocando-se na balança, após, apenas um seu fragmento; até que, com a introdução da moeda, deixou de haver qualquer pesagem. Com a introdução da moeda, o comprador batia na balança com esta, e a *mancipatio* passou a ser uma venda ficta, não perdendo, no entanto, o caráter solene, e a presença das testemunhas e do *libripens*. Nesta etapa da civilização romana, a mancipatio era, de fato, um modo de transferência de propriedade privada (ainda que a terra se tratasse de *res mancipi*), sem implicar um direito eminente da cidade. Mas são fáceis de perceber, aí, os traços do coletivismo primitivo. Poder-se-ia mesmo concluir que as *rei mancipi* eram o capital inalienável das antigas comunidades do Lácio; e que as cinco testemunhas representavam as cinco classes em que Sérvio Túlio havia dividido a população, significando uma remota necessidade de um consenso da comunidade para a alienação em antigas assembléias[34].

Prosseguindo, BESSON afirma que a *mancipatio* – por sua publicidade e complexidade – assegurava a certeza das transmissões e a conservação da prova, o que se conseguia não apenas por seu caráter solene, mas também por sua forma intrínseca: as partes deviam indicar, nos *verba nuncupata*, o nome e conteúdo de cada imóvel,

---

[33] Cf. N. COVIELLO, *Della Trascrizione*, Vol. I, 2ª. Ed., Turim, Utet, 1924, pp. 30-33

[34] Cf. E. BESSON, *Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dês transmissions immobilières em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. ed., Paris, J. Delamotte, 1891, pp. 29-31

servidões e outros ônus, e toda e qualquer restrição ao direito do comprador. E a idéia de publicidade seria ainda mais presente na *in iure cessio*, por ser realizada no fórum, e encerrar um arremedo de registro nas *acta* dos juízes – documentos que narravam o desenrolar do processo. Após o estabelecimento das condições, comprador e vendedor se apresentavam ao magistrado num litígio fictício. O cessionário reivindicava a coisa, e o cedente nada opunha após ser indagado pelo juiz, o qual proclamava por uma *addictio* o direito do reivindicante. Mas a *in iure cessio* não dava garantias contra a evicção, razão por que era pouco usada nas transmissões imobiliárias. Entretanto, com o tempo os subterfúgios do direito pretoriano vão dando proeminência à *traditio*, como, por exemplo, na *exceptio rei venditae et traditae*, que assegurava a posse pelo prazo do usucapião. Até que, por fim, Justiniano consagra o uso comum da *traditio*, declarando ser esta o único modo voluntário de transmissão da propriedade, deixando de existir a distinção entre *res mancipi* e *res nec mancipi*[35]. Com esta medida, a publicidade sofre grave pena, em especial quando deixa de ser feita por atos materiais e passa a ser subentendida. Estas transmissões – clandestinas – abriam as portas para a fraude[36].

Nenhum instituto relacionado à transmissão de imóveis encerrava em si preocupação com a proteção dos direitos de terceiros. As solenidades eram prescritas tendo em vista uma necessidade - comum na infância das sociedades – de se ter sob os olhos sinais materiais dos atos civis. Ainda, a substituição posterior das formas solenes pela simples tradição bem indica que não havia nelas a menor idéia de publicidade. Com efeito, a tradição não gera nem mesmo publicidade de fato, em especial com sua crescente atenuação que desemboca na tradição ficta ou simbólica. A idéia do crédito não se desenvolveu com o progresso da civilização romana, ou então, paralelamente à simplificação das formas, teria havido uma ampliação da tutela dos interesses de terceiros[37].

---

[35] Cf. J. C. MOREIRA ALVES, *Direito Romano (História do Direito Romano – Instituições do Direito Romano: A) – Parte Geral; B) Parte Especial: Direito das Coisas)*, Vol. I, 13ª. Ed., Rio de Janeiro, 2000, pp. 306-307

[36] Cf. E. BESSON, *Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dês transmissions immobilières em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. ed., Paris, J. Delamotte, 1891, pp. 32-34

[37] Cf. I. I. LUZZATI, *Della Trascrizione – Commento teorico-pratico al titolo XXII, libro III del códice civile italiano*, vol. I, 4ª. ed., Turim, Utet, 1905, p. LVI

Nem a *insinuatio* dos contratos de doação do século IV d.C. pode ser considerada forma de publicidade. Não obstante requisito substancial à existência das doações acima de um certo valor, tinha por objetivo frear a prodigalidade e gerar prova autêntica do ato, função esta que se assemelha mais à função notarial contemporânea[38] do que a qualquer sistema de publicidade. Esta "insinuação" era a cópia do ato de doação nos *gesta* ou *acta publica*, registros mantidos pelos magistrados romanos. Origina-se na *professio apud acta*, formalidade facultativa que era destinada a gerar prova autêntica da liberalidade feita pelo doador. No entanto, esta formalidade tornou-se obrigatória por determinação do imperador Constâncio Chlorus, e recebeu a forma da insinuação por edito de Constantino, datado de 323 d.C. Este exigia a formulação de um documento com o nome do doador e a natureza da coisa doada, seguida da tradição material e solene diante de testemunhas da vizinhança. Por fim, tudo era consignado nos *acta* do juiz do domicílio do doador, ou da localização do bem. A sanção pela falta da formalidade era a nulidade da doação: a insinuação era elemento intrínseco da doação [39].

---

[38] O direito notarial é um conjunto de normas jurídicas destinadas a regular a função notarial e o notariado. O notário não se confunde com a figura do *registrador*, ou do *oficial de registro*. Não obstante haja um profundo elo histórico entre eles, bem como grande semelhança em suas relações com o Poder Público, tratam-se de categorias ontologicamente diferentes. O objeto do direito notarial é esta figura do notário, o qual tem como papel auxiliar os particulares na realização pacífica e espontânea do direito por meio de técnicas e instrumentos postos a sua disposição. O notário – ou tabelião – recebe a vontade das partes, avalia sua legalidade tanto nos aspectos subjetivos quanto nos objetivos, e autoriza ou não a lavratura do instrumento público pertinente. Identifica as partes, analisa sua capacidade, e ingressa até mesmo na validade de certas cláusulas apostas no contrato. Autorizando a lavratura do instrumento, realiza sua redação, mantêm o original em seus arquivos, e dele fornece cópia aos interessados. Tem, com isso, a função notarial os deveres de acautelar as partes, e prestar consultoria jurídica sobre os atos que pretendem realizar sob a forma pública, além da redação e conservação dos instrumentos públicos. O principal mecanismo que o notário dispões para realizar esta missão é a fé pública, força probante atribuída pelo ordenamento aos atos praticados mediante a sua intervenção. O tabelião dá fé ao ato, revestindo-lhe de autenticidade própria do direito público. (Cf. L. BRANDELLI, *Teoria Geral do Direito Notarial*, 2ª. Ed., São Paulo, Saraiva, 2007, p. 119; A. C. F. REZENDE, *Tabelionato de Notas e o Notário Perfeito: Direito de propriedade e atividade notarial face a face com o Código Civil de 2002*, 4ª. Ed., Campinas, Millennium, 2006, p. 31; S. BRANTES DE CASTRO, *Novo Manual dos Tabeliães (Teoria e Prática)*, 5ª. Ed., São Paulo, Edições e Publicações Brasil Editora, 1964, p. 11; A. R. PELLEGRINI, *Algumas linhas sobre a atividade notarial*, in, *RDI* 54 (2003)). A função notarial – diferentemente dos registros públicos – é dirigida ao momento da prática do ato, e não à propagação de seus efeitos após sua realização. Prova disso é a livre escolha do tabelião: não se tem como objetivo que haja facilidade na localização do original após a prática do ato. Assim, por este caráter preventivo e acautelador da função notarial, é que se afirma que a intervenção do magistrado na *insinuatio* se parece muito mais com a função notarial do que com um sistema de publicidade.

[39] Cf. E. BESSON, *Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dês transmissions immobilières em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. ed., Paris, J. Delamotte, 1891, pp. 37-38. Para o autor, a insinuação demonstraria que os romanos não elegeram a clandestinidade, mas perceberam a utilidade do princípio da publicidade. Segundo ele, o grande

Finalmente, os registros do censo, nos quais eram indicados os nomes dos imóveis, localização, extensão, limites, espécie de cultivo e valor estimado, também não podem ser considerados meio de publicidade. Apesar das rigorosas leis que asseguravam a sinceridade nas declarações, o objetivo era meramente o da manutenção de um cadastro fiscal, sem efeitos ligados ao ato em si mesmo. Seu objetivo era político, sem qualquer relação com as contratações privadas, transmissão da propriedade ou incremento do crédito imobiliário[40].

Conclui-se, em suma, que não foram conhecidos na antiguidade sistemas de publicidade aos quais se possa filiar o moderno registro imobiliário.

2.4.2 – Idade Média

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[41].

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.

---

objetivo da insinuação era a garantia dos terceiros, e, ainda, os registros romanos estavam abertos de forma facultativa a outros atos, como os testamentos, emancipações e mesmo as vendas. Quanto aos testamentos, a autoridade intervinha na sua confecção e abertura: somente podiam ser abertos na presença do magistrado, que o recebia do testador. Ressalta, ainda, que a semelhança da insinuação com algumas formas germânicas de transferência da propriedade mostra que não se pode filiar a publicidade a uma ou outra legislação, mas sim a uma tradição comum dos povos, sendo, portanto, temerário pretender que a doutrina alemã foi uma força exclusiva na sua evolução. Não obstante as razões do autor, a intervenção da autoridade na insinuação está muito mais próxima da função notarial do que efetivamente dos registros públicos, como se demonstrou na nota 36 acima.

[40] Cf. I. I. LUZZATI, *Della Trascrizione – Commento teorico-pratico al titolo XXII, libro III del códice civile italiano*, vol. I, 4ª. ed., Turim, Utet, 1905, p. LVIII

[41] A partir do final do século IV d.C. o Império, já debilitado, começa a receber investidas de hordas de bárbaros, impelidos pelos hunos. Estes, espalhando-se pela Europa central, forçavam os godos contra as fronteiras, o que acabou até mesmo levando ao saque de Roma pelo visigodo Alarico. Os visigodos, bem como outros povos bárbaros, traziam em seus espíritos um sentimento coletivo de proteção do grupo e respeito às tradições. Entretanto, o contato com o que restara do Império do Ocidente modifica sua cultura, em especial no concernente ao direito romano. Isto irá gerar as *leges barbarorum*, as quais combinavam o direito consuetudinário dos povos bárbaros com preceitos oriundos do direito romano. Cf. L. C. DE AZEVEDO, *Introdução à História do Direito*, 1ª. Ed., São Paulo, RT, 2005, pp. 97-100.

Para LUZZATI o direito romano prevalece - ao menos no espírito do povo - nunca desaparecendo totalmente. Esta sobrevivência ocorre sem maiores problemas, ao menos até a invasão pelos Longobardos. Até esta época, as instituições foram preservadas por duas circunstâncias: o conhecimento do costume e leis romanas, por alguns povos bárbaros, e a selvageria demasiada de outros. A primeira circunstância se deve a uma antiga situação de proximidade política e cultural com os godos. Assim, no primeiro caso, a dominação de Roma é feita por meio de instituições inspiradas nos princípios de equidade do direito romano, como se pode observar no Edito de Teodorico. Neste, as convenções se aperfeiçoam pelo consenso, e a propriedade se adquire pela tradição. Já no segundo caso – de selvageria demasiada - tem-se a invasão dos hunos e vândalos. Estes povos consistiam em hordas desordenadas, cujo princípio autoritário demandava mais um líder do que um governo. Invadiram o império em busca de uma presa fácil, e não tiveram interesse ou oportunidade de extinguir nos povos vencidos o sentimento de um direito vigente desde longa data[42].

Já os Longobardos invadiram e implantaram na Itália uma dominação quase selvagem. O destino do direito romano sob o domínio longobardo foi objeto de estudos por muito tempo[43], cujos resultados indicam que os dominadores admitiram, ainda que de forma excepcional, o sistema da personalidade do direito. Assim, seja de forma excepcional dentro de um quadro de dominação aberta, seja como parte integrante do direito público dos dominadores, a personalidade do direito levou à convivência na Itália, durante a dominação Longobarda, com maior ou menor vigor, de seis leis diferentes: a longobarda, a sálica, a ripuária, a alamana, a bávara e a burgúndia[44].

Os povos bárbaros possuíam formas próprias de transmissão de propriedade. Entre os germanos e os povos submetidos à lei Sálica entregava-se ao comprador ou donatário um signo material da transferência, como uma lança, uma porção de terra, ou um ramo de árvore. Já entre os longobardos não havia uma formalidade dirigida a regular o contrato de compra-e-venda, mas tão somente indicavam os meios de

---

[42] Cf. I. I. LUZZATI, *Della Trascrizione – Commento teorico-pratico al titolo XXII, libro III del codice civile italiano*, vol. I, 4ª. ed., Turim, Utet, 1905, p. LXI-LXII

[43] Cf., e.g., F. SCLOPIS, *Storia della legislazione italiana*, v. I; F. SCHUPFER, *Delle istituzioni politiche dei Longobardi*, Florença, 1863.

[44] Cf. I. I. LUZZATI, *Della Trascrizione – Commento teorico-pratico al titolo XXII, libro III del codice civile italiano*, vol. I, 4ª. ed., Turim, Utet, 1905, p. LXIII

prova da aquisição, muitas vezes fundados em superstições. Entre os ripuários, um número certo de testemunhas jovens deveria comparecer ao ato, segundo o valor do bem. Se o bem tinha valor irrisório, três jovens; se tinha valor mediano, seis; e se tinha valor máximo, doze. Perante estes rapazes o preço era pago, e, a fim de que se lembrassem e testemunhassem posteriormente, recebiam um tapa no rosto e um puxão de orelha. Entre os alamanos era nula a aquisição de bens eclesiásticos sem escritura; e as escrituras eram nulas se ausentes o dia e o ano em que foram feitas. Disputas acerca de limites dos bens eram resolvidas por duelo. E entre os bávaros o contrato de venda era provado pela escritura ou por testemunhas[45].

Com a destruição do reino longobardo o feudalismo se impõe na Itália, trazendo uma nova configuração territorial para a região. A terra passa a se dividir em bens feudais e bens alodiais. Os bens alodiais, já poucos, reduzem-se ainda mais. Não havia um poder central que impusesse o respeito à propriedade privada. Com isso, os proprietários dos poucos bens alodiais muitas vezes acabavam preferindo sujeitar-se "contratualmente" a um senhor feudal em troca de proteção. Assim, acompanhando o desaparecimento dos bens alodiais, as formalidades de transmissão de propriedade entre pessoas privadas passariam a dar lugar às investiduras feitas perante o senhor feudal. O senhor dava o direito ao adquirente, mantendo, assim, prerrogativas de soberania sobre a terra[46].

Paralelamente, já no século XI vão ganhando força e independência as cidades. Estas promulgam estatutos baseados em seus costumes locais e no direito romano, que ressurge não mais como tradição popular, mas como ciência e fonte de lei. Esta influência faz-se sentir especialmente nas normas relativas aos atos da vida civil, valendo como regra geral, e, eventualmente, cedendo espaço a algumas modificações estatutárias de caráter local[47].

Segundo COVIELLO, algumas legislações – como os estatutos de Bolonha de 1250 e de Piacenza de 1336 - mantêm a obrigatoriedade da insinuação para

[45] Cf. I. I. LUZZATI, *Della Trascrizione – Commento teorico-pratico al titolo XXII, libro III del codice civile italiano*, vol. I, 4ª. ed., Turim, Utet, 1905, p. LXIII-LXV
[46] Cf. I. I. LUZZATI, *Della Trascrizione – Commento teorico-pratico al titolo XXII, libro III del códice civile italiano*, vol. I, 4ª. ed., Turim, Utet, 1905, p. LXV-LXVI
[47] Cf. I. I. LUZZATI, *Della Trascrizione – Commento teorico-pratico al titolo XXII, libro III del códice civile italiano*, vol. I, 4ª. ed., Turim, Utet, 1905, p. LXI-LXX

as doações, herança do direito romano justinianeu. Contudo, nessa época o escopo era meramente fiscal. Não tinha objetivo publicitário, e nem a destinação romana de se dar solenidade ao ato, a fim de evitar que excessivas liberalidades arruinassem o patrimônio familiar. O mesmo objetivo fiscal tinha o registro de contratos de Florença. Porém, surgem em estatutos de outras cidades algumas figuras que, distanciando-se mais do direito romano, parecem-se com formas de publicidade, não obstante não o sejam realmente no sentido moderno que se dá à expressão "publicidade imobiliária"[48].

Em Veneza, instituiu-se, no início do século XIII um magistrado examinador, que intervinha nas alienações de prédios. Após serem anunciadas nas ruas e na igreja, e ouvidos eventuais opositores, obtinha-se do doge, por meio dos magistrados examinadores, uma estimação do valor da coisa. Então, esta era posta a venda em público. Não se obtendo preço conveniente, o bem era arrematado pela república, com um deságio de vinte por cento sobre o preço estimado. Cumpridas as formalidades, o examinador autenticava o ato de transmissão, para estabelecer com fé pública a data do ato. Com este fim foi instituído em 1288 o "*notatorio*", um registro público no qual deviam ser inscritos contratos de transmissão de imóveis, testamentos, codicilos e outros atos. Vale ressaltar que o "*notatorio*" tinha função unicamente de dar certeza à data dos atos, e, portanto, não tinha semelhança com os modernos livros de registro. Ainda, a apresentação do ato para registro não era obrigatória, mas facultativa, gerando proteção ao apresentante em relação a certos prazos de prescrição, como direitos de preferência oriundos da antiga copropriedade familiar[49].

Em Verona, um estatuto ordenava a publicidade por proclamação pública das alienações de prédios em que o alienante continuasse na posse do bem, equiparando-se esta publicação à tradição real. Havendo uma dupla alienação do bem pelo alienante, prevalecia o direito daquele que primeiro houvesse cumprido uma das formalidades, a tradição real ou a publicação, sem qualquer prioridade para uma ou outra modalidade. No Ducado de Milão havia um juízo de purgação conhecido como *giudizio delle grida*, introduzido pela primeira vez em 1369 por Bernabò Visconti. Este juízo consistia na publicação pelo vendedor do contrato de alienação por meio de edital e

[48] Cf. N. COVIELLO, *Della Trascrizione*, Vol. I, 2ª. Ed., Turim, Utet, 1924, p. 36
[49] Cf. N. COVIELLO, *Della Trascrizione*, Vol. I, 2ª. Ed., Turim, Utet, 1924, pp. 37-38

arautos, perante o prédio do pretório do distrito de seu domicílio e do distrito da localização do imóvel. Após esta proclamação solene – que deveria ser repetida durante várias semanas[50] - abria-se então um prazo para eventual oposição de titulares de direitos sobre o bem. Transcorrido o prazo sem oposição, o bem era adjudicado ao comprador livre de hipotecas ou outros ônus reais. Por outro lado, se houvesse oposição, o bem era transmitido igualmente livre de ônus; contudo, o preço seria depositado com um banqueiro, que faria os pagamentos aos credores. Este procedimento pretendia garantir segurança ao comprador, mas não era um real sistema de publicidade, pois pressupunha a existência de hipotecas e ônus reais clandestinos, cujo mal tentava mitigar com uma imperfeita e insegura forma de publicação[51].

LUZZATI divide estes estatutos - quanto às formalidades na transmissão de imóveis - entre os que as prescrevem com fins de fornecer uma base para a arrecadação de tributos, e os que o fazem determinando uma publicidade parcial. No primeiro caso se encontrariam, por exemplo, os estatutos de Turim e Moncalieri, cujo sistema tributário era fundado em um censo – um registro patrimonial feito a partir de uma declaração e um juramento do cidadão. Ainda que em Moncalieri o estatuto determinasse a inscrição do comprador como novo proprietário no registro, esta era despida de eficácia jurídica, apenas indicando o novo devedor dos tributos. Em Roveredo, cidade que adotava sistema semelhante, esta inscrição ficava a cargo do vendedor, o que bem demonstra que o interesse era de livrar-se do pagamento dos tributos incidentes sobre o bem alienado. Também tinha fins exclusivamente fiscais, cobrando-se uma taxa pela insinuação e inscrição dos contratos nos livros. Já no segundo caso estão estatutos que contêm disposições que ordenariam uma certa publicidade, ainda que imperfeita por falta de um real sistema publicitário. Por exemplo, em Veneza, pelo apregoamento público, investidura perante magistrados, e inscrição de créditos hipotecários em livros dos juízes examinadores; em Sassari, uma coletânea de estatutos de 1316 ordena o registro e publicação dos bens hipotecados[52].

---

[50] Cf. I. I. LUZZATI, *Della Trascrizione – Commento teorico-pratico al titolo XXII, libro III del códice civile italiano*, vol. I, 4ª. ed., Turim, Utet, 1905, p. LXXX

[51] Cf. N. COVIELLO, *Della Trascrizione*, Vol. I, 2ª. Ed., Turim, Utet, 1924, pp. 38-39

[52] Cf. I. I. LUZZATI, *Della Trascrizione – Commento teorico-pratico al titolo XXII, libro III del códice civile italiano*, vol. I, 4ª. ed., Turim, Utet, 1905, p. LXXII-LXXVI

Na Espanha teve-se, em Castela, durante toda a baixa idade média, o sistema do contrato seguido da tradição do bem, estabelecido pelas Sete Partidas. Tal sistema ocultava dos terceiros as modificações jurídicas sofridas pelos imóveis, em especial quando se tratavam de direitos que não deslocavam a posse do bem. Havia em alguns foros particulares formas de publicação, como a ratificação pública e solene dos negócios (*robración*), os anúncios e pregões. Porém, sem mudanças visíveis na posse do imóvel, tais formalidades em geral restavam ineficazes[53].

Segundo LACRUZ BERDEJO e SANCHO REBULLIDA a publicidade imobiliária se inicia realmente na Espanha com a Pragmática de Dom Carlos e Dona Joana, atendendo a petição das cortes de Toledo de 1539. Esta norma criava um livro, em alguns centros urbanos, destinado à inscrição dos censos e hipotecas. Sem esta inscrição não seriam oponíveis aos adquirentes do bem, nem poderiam ser argüidos em juízo. No entanto, a disposição não foi cumprida, situação que somente foi remediada com a aprovação de um regulamento que criava *Contadurías de Hipotecas*, em 1768[54].

2.4.3 – Sistema Francês

Devido ao princípio da personalidade das leis a insinuação persistiu entre as populações galo-romanas. Após a invasão dos Francos, Burgúndios e Visigodos, ainda era aplicável para os galo-romanos o *Codex Theodosianus* nas vendas, doações, testamentos e sucessões. Para BESSON, pode-se afirmar, com base em atos legislativos (como a Lex Romana Burgundionum e o Breviário de Alarico), fórmulas e cartas que a insinuação permaneceu em vigor entre as populações da antiga França do século VI ao XI[55].

Também os bárbaros francos praticavam a publicidade, ainda na forma primitiva da subordinação ao direito eminente da comunidade. Vendedor e comprador compareciam perante o *thing*, um tribunal popular. Este, segundo a Lei Sálica, era

---

[53] J. L. LACRUZ BERDEJO - F. A. SANCHO REBULLIDA, *Derecho Inmobiliario Registral*, 2ª. Ed., Madrid, Bosch, 1984, p. 37

[54] J. L. LACRUZ BERDEJO - F. A. SANCHO REBULLIDA, *Derecho Inmobiliario Registral*, 2ª. Ed., Madrid, Bosch, 1984, p. 38

[55] Cf. E. BESSON, *Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dês transmissions immobilières em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. ed., Paris, J. Delamotte, 1891, p. 45

composto por todos os homens livres da circunscrição, sob a presidência do *thunginus* ou *thingman*, um chefe eletivo. A autoridade real era representada pelo conde (*graf*) e três *sacebarons*, autoridades que recebiam os tributos do fisco real. A cerimônia era solene. As partes compareciam ao tribunal, e afirmavam a intenção de transferir a propriedade. Então o vendedor dava ao comprador um pedaço de palha ou madeira, representando a tradição do imóvel. Mas também eram conhecidas a entrega de um bastão, porção de terra ou mesmo um gesto. O objetivo de tudo era gerar prova autêntica da alienação, e simbolizar a antiga supremacia da comunidade. Esta supremacia poderia, em especial, suscitar a oposição da aquisição por um estrangeiro[56].

O declínio do sistema é marcado pela substituição da assembléia popular por escabinos – escolhidos por enviados do rei – e pela prevalência do conde sobre o *thingman*. Ainda, pela absorção dos poderes pelo senhor feudal, e as conseqüentes transferências feitas por meio da investidura[57].

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. Por outro lado havia também terrenos aforados ou submetidos a censos, os quais formavam o grupo das *tenures* plebéias. Nobres ou plebéias, nenhuma destas *tenures* poderia ser alienada ou transmitida por herança sem o assentimento do senhor. Este consentimento era dado na investidura. As partes compareciam perante o suserano, e o novo vassalo, de cabeça nua e sem armas se ajoelhava diante dele. Então unia as mãos, e as punha entre as do senhor, em sinal de obediência e humildade. Ambos prometiam fé e lealdade, e o novo vassalo dizia solenemente: "*Sire, je viens à vostre homage et em vostre foy, et deviens vostre homme*

[56] Cf. E. BESSON, *Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dês transmissions immobilières em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. ed., Paris, J. Delamotte, 1891, pp. 48-50

[57] Cf. E. BESSON, *Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dês transmissions immobilières em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. ed., Paris, J. Delamotte, 1891, p. 51

de bouche et de mains, et vous jure et promets foy et loyauté envers et contre tous". Então, o suserano beijava o vassalo, se nobre, e fazia a investidura propriamente dita, entregando um objeto simbólico, o qual era em regra um bastão pego da mão do cedente e entregue ao adquirente. Nos feudos mais importantes empregavam-se símbolos de poder e comando, como a coroa, o chapéu, a espada, a lança e o estandarte[58].

Os bens censitários ou aforados – as *tenures* plebéias – também tinham sua transmissão subordinada à vontade do senhor; mas o ato não comportava a "*foi et hommage*", nem a investidura das *tenures* nobres. Apenas deveriam fazer a *saisine*, ato em que o senhor declarava colocar o adquirente na posição de censitário. No entanto, a saisine não era presidida pelo próprio senhor: no oeste e no midi era presidida pela corte senhorial; no norte por um tribunal de *echevins*[59]; e no leste por uma corte fundiária não exclusivamente senhorial, em que se afirmava, paralelamente ao poder do senhor, uma "comunidade de possuidores", chamada *dinghof*, cuja ratificação não era menos necessária que a do senhor para a transmissão. Investidura e *saisine* eram ambas atos públicos e solenes. Contudo, não se pode afirmar que eram destinados à proteção de terceiros. Na verdade, eram uma renovação do pacto feudal, com a marca do direito eminente do senhor, e somente a ele beneficiando[60].

A partir do século XIII há uma evolução, especialmente na Bélgica e no norte da França. Começa a haver um interesse na garantia de terceiros pela publicidade imobiliária, que se reflete nos usos. Estes passam a indicar o registro das mutações nos ofícios das côrtes 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 cada um. Mostra-se nítido, em especial com o *nantissement*, um novo papel das solenidades que acompanham a transmissão do bem: gerar garantias a terceiros por meio da publicidade.

---

[58] Cf. E. BESSON, *Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dês transmissions immobilières em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. ed., Paris, J. Delamotte, 1891, pp. 52-53

[59] "Echevin" era o nome dado a um antigo magistrado municipal francês. Cf. E. LITTRÉ, Dictionaire de la langue française, Vol. II, Paris, Hachette, 1885, p. 1277.

[60] Cf. E. BESSON, *Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dês transmissions immobilières em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. ed., Paris, J. Delamotte, 1891, pp. 53-54

Com isso, a transmissão até mesmo dos bens alodiais passa a depender da forma pública, realizada perante juiz real[61].

Neste intuito de evitar a fraude, em 10 de fevereiro de 1538 Carlos V publica edital proibindo a alienação e a transmissão de herança sem *nantissement*. Edital idêntico seria publicado por Felipe II em 06 de dezembro de 1586[62].

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 gravames[63]. Tal como a *saisine*, é uma imissão na posse por proclamação de uma autoridade, composta por dois atos: o *vest* e o *devest*. No *devest*, o alienante renuncia fictamente à propriedade, entregando-a a um magistrado; no *vest*, o magistrado investe o adquirente. Trata-se de ato de jurisdição graciosa. Cedente e adquirente deveriam comparecer pessoalmente ou por procuração específica, de forma voluntária, perante a corte feudal ou o tribunal dos *echevins*; ou, em se tratando de bens alodiais, perante o juiz real da situação do imóvel. Antes das solenidades, os contratantes deveriam produzir um título translativo, o qual deveria ter forma autêntica. Ainda, deveria ser anexada uma declaração detalhada da natureza, conteúdo, situação e limites de cada bem que seria transmitido. Somente então era celebrada a cerimônia, e a operação lançada nos registros, sob pena de nulidade. Tais registros eram públicos, devendo o oficial dar notícia e fornecer extratos a quem quer que jurasse deles necessitar[64].

---

[61] Cf. E. BESSON, *Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dês transmissions immobilières em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. ed., Paris, J. Delamotte, 1891, p. 56

[62] Cf. E. BESSON, *Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dês transmissions immobilières em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. ed., Paris, J. Delamotte, 1891, p. 55

[63] COVIELLO dá conta de que a expressão abrangia uma gama de formalidades com nomes próprios em cada costume, como *devesture e vesture, deshéritance e adhéritance, dessaisine e saisine, werpissement, devestissement, inaeredatio, erfvenisse ende onderfvenisse, wert et adhéritement, droiture, investiture, devoirs de loi, ouvres de loi, realisation*, etc. Cf. N. COVIELLO, *Della Trascrizione*, Vol. I, 2ª. Ed., Turim, Utet, 1924, p. 43.

[64] Cf. E. BESSON, *Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dês transmissions immobilières em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. ed., Paris, J. Delamotte, 1891, pp. 57-58

A transmissão *causa mortis*, em regra, dispensava o *nantissement*, com a exceção de Mons e Valenciennes, que a exigiam para a sucessão de colaterais[65].

Já a hipoteca dependia da solenidade, sendo seu grau determinado a partir da data da inscrição no registro. Mesmo onde não eram realizadas as solenidades do vest e devest havia publicidade pelo registro nos "cartórios" (*greffes*), as quais eram exigidas para conservação dos direitos de quem quer que pudesse ser afetado pelo gravame. Pode-se, portanto, dizer que nos locais onde se aplicava o nantissement a hipoteca era pública, e também especializada: o registro dependia da individualização e definição dos bens sobre que recaísse[66].

Para BESSON, o nantissement padece do mal de depender do título que lhe deu causa, e não lhe sanar nulidades. Porém, este vício também estaria presente em sistemas contemporâneos, e a formalidade apresentou medidas suficientes para a época. Com efeito, teve grande influência no crédito e nos negócios. Em comentário sobre o instituto, o parlamento de Flandres declarou que a instituição era "obra máxima da sabedoria; selo, esteio e firmeza das propriedades, direito fundamental produzido pelo uso, em todos os tempos, de efeitos inestimáveis, estabelecendo a confiança que facilitou os negócios"[67].

Na Bretanha, a partir da baixa idade média, surge um novo sistema: a *appropriance*. Esta poderia ser indicada como a origem do sistema torrens, pois era um meio posto a disposição dos adquirentes para garantir a estabilidade de seus títulos aquisitivos, por meio de uma investidura judiciária precedida de ampla publicidade. Uma vez apropriado, o novo titular tinha um título de propriedade abrigado de qualquer discussão com outros titulares de direitos reais. A confirmação deveria ser feita perante o juiz da situação dos bens. Porém, uma vez que extinguia outros eventuais direitos conflitantes, deviam ser cumpridas uma série de formalidades, com vistas a assegurar

---

[65] Cf. E. BESSON, *Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dês transmissions immobilières em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. ed., Paris, J. Delamotte, 1891, p. 59

[66] Cf. E. BESSON, *Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dês transmissions immobilières em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. ed., Paris, J. Delamotte, 1891, pp. 60-61

[67] Cf. E. BESSON, *Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dês transmissions immobilières em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. ed., Paris, J. Delamotte, 1891, p. 62

terceiros. Estas formalidades consistiam na insinuação do contrato, na tomada de posse pelo adquirente, e nas publicações. A insinuação era um registro no *greffe* próprio, sob pena de nulidade da transmissão. O registro, e um quadro com os titulares, eram públicos. Conforme um edito real de agosto de 1626, os oficiais deveriam exibir os registros a todos que solicitassem, e dar cópia a adquirentes, vendedores e credores que o requisitassem, mediante o pagamento de seis *sous* por folha de papel. O oficial tinha direito ao recebimento de um pagamento pelo registro do ato, segundo seu valor: 20 *sous* para contratos de mais de 50 libras; 32, se de 50 a 100 libras; 48, se de 100 a 300 libras; e assim seguia, progressivamente, até o limite de 12 libras e 16 *sous*, para contratos com valor a partir de 3000 libras. Em seguida, o adquirente deveria tomar posse do imóvel, tomada esta que deveria ser efetiva, na presença de um notário, que lavraria ata do acontecimento. Finalmente, no prazo de seis meses da insinuação deveriam ser feitas publicações por meio de um oficial de justiça. Estas ocorreriam em três domingos consecutivos. O meirinho, nestas datas, leria o contrato em alta voz, bem como a ata da imissão, e declararia que, por aqueles motivos, o adquirente declarava se apropriar. A leitura seria feita nas missas, e nos lugares de praxe das publicações. Então, o meirinho afixaria editais na paróquia da situação dos bens. Oito dias após a terceira publicação o meirinho se apresentava à côrte competente, e afirmava, sob juramento, que havia realizado as três publicações, e que declarava o adquirente bem e devidamente apropriado. Com tudo isso, a *appropriance* purgava não apenas todos os gravames e ônus incidentes sobre o bem, mas também toda e qualquer oposição ao direito do alienante. Somente não purgava os censos e outros direitos senhoriais. Por outro lado, não purgava vícios do ato negocial em si, podendo o título ser atacado, por dolo ou fraude, no prazo de 10 anos[68].

Pela prova plena de propriedade que gera, a *appropriance* demonstra que a idéia de certeza absoluta a partir do registro não é totalmente estranha à tradição francesa[69].

---

[68] Cf. E. BESSON, *Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dês transmissions immobilières em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. ed., Paris, J. Delamotte, 1891, pp. 63-65

[69] Cf. E. BESSON, *Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dês transmissions immobilières em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. ed., Paris, J. Delamotte, 1891, p. 66

Fora do norte da França e da Bélgica – regiões onde havia *nantissement* e *appropriance* – a publicidade sofreu rápido declínio no restante do país, tendo, já no final do século XII, a *saisine* se confundido sensivelmente com a tradição romana, e a investidura passado a derivar de mera cláusula de estilo inserida no ato notarial. Mas, no *pays du droi ecrit* – regiões de maior sobrevivência do direito romano – renasceu a insinuação, com o mesmo papel que tinha no direito justinianeu: evitar fraudes e proteger patrimônios contra doações ruinosas. Contudo, restrita às doações a princípio, foi estendida por edito de Henrique II, de maio de 1553, às vendas, permutas, cessões, rendas e outras obrigações que ultrapassassem 50 libras. A extensão tornou-se, porém, letra morta por encontrar viva resistência dos parlamentares. Foi somente durante o reinado de Luís XIV, com edito publicado por este em dezembro de 1703, que seu uso tornou-se definitivamente obrigatório para todas as transmissões de imóveis[70].

O prazo da insinuação variava. Nas transmissões onerosas os notários eram pessoalmente responsáveis por requerer o registro em 15 dias da lavratura do ato, salvo se o imóvel se situasse longe de sua residência, caso em que as partes se incumbiam do registro. Já nas doações o prazo era de quatro meses, e o registro incumbia às partes. Feito no prazo, o registro retroagia à data da prática do ato que lhe deu causa. Os registros eram públicos, e todos podiam obter informações ou certidões dos atos registrados. Porém, para BESSON seria temerário afirmar que o sistema garantia totalmente adquirentes e credores. A retroação operada nos registros feitos no prazo derrubava todos os direitos constituídos nesse ínterim, gerando grave risco de evicção para adquirentes e credores hipotecários. Ainda, as transmissões onerosas eram oponíveis a terceiros ainda que não insinuadas. Por essas razões, seria exagerar sua eficácia equivaler a insinuação e o *nantissement*, vez que a primeira era duvidosa e de aplicação

[70] Cf. E. BESSON, *Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dês transmissions immobilières em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. ed., Paris, J. Delamotte, 1891, pp. 67-69. Segundo o autor, a sobrevivência da insinuação é atestada por Placentin, Durandi, Johanus Faber, Pierre de Belleperche, Guido Papa, e por cartas de doação que chegaram até seu tempo, como uma doação da Condessa Beatriz ao Conde de Toulouse, datada de 1172, que foi objeto de insinuação.

restrita. Na verdade, logo deixaria de ser medida de direito civil, de proteção do crédito, para desvirtuar-se em instituição fiscal, de fins arrecadatórios[71].

Paralelamente funcionava na França outra formalidade análoga, chamada "Controle dos Atos". Este era obrigatório para todos os atos dos notários, oficiais (*greffiers*) e meirinhos, bem como os atos privados ditos autênticos, ou os produzidos em juízo. Tal controle não era destinado a assegurar a publicidade, mas a prevenir as falsificações e antedatas. Pode parecer, a primeira vista, que o objetivo da medida era impor aos notários a obrigação de fazer controlar seus atos. Contudo, no fundo, o objetivo era fiscal, de arrecadação por meio dos ofícios de controle dos títulos. Com efeito, o artigo 7º da Ordenação de 1581 reconhece que o dinheiro arrecadado com os novos ofícios seria destinado em parte ao pagamento de soldados nos fortes das cidades de fronteira, e a outra parte destinada a outras despesas para o bem e conservação do estado. De qualquer forma, independentemente de sua utilidade para a fixação da data dos atos, a medida era ineficaz para a garantia de terceiros, ou para a consolidação da propriedade. Não era menos evicto aquele que descobrisse que o bem comprado já houvera sido alienado anteriormente, ainda que a data de cada ato estivesse rigorosamente correta. Ainda, os registros de controle dos atos não eram abertos ao público, e somente poderiam ser consultados por prepostos do fisco[72].

A maior deficiência dos sistemas existentes no *pays du droit ecrit* era a insuficiência de meios para gerar publicidade das hipotecas. O melhor modo de resolvê-la seria organizar para a hipoteca um sistema análogo ao nantissement. Contudo, os legisladores faziam esforços para introduzir cada vez mais o direito romano, não acatando as inspirações das práticas feudais. Assim, tentaram criar uma solução para o comprador inspirada no direito romano: a venda por decreto forçado. A princípio, essa purgação somente teria sido aplicável nas vendas oriundas de expropriação. Por isso, para as vendas amigáveis, imaginou-se o expediente do Decreto Voluntário, a qual era uma simulação de uma alienação por decreto forçado. Porém, teve âmbito restrito de

---

[71] Cf. E. BESSON, *Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dês transmissions immobilières em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. ed., Paris, J. Delamotte, 1891, pp. 70-71

[72] Cf. E. BESSON, *Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dês transmissions immobilières em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. ed., Paris, J. Delamotte, 1891, pp. 72-73

aplicação, pois o procedimento não era menos oneroso, nem menos complicado do que uma expropriação judicial normal[73].

Por isso, um edito de junho de 1771 substituiu essa modalidade pelas "Cartas de Ratificação" (*lettres de ratification*). Tendo, no fundo, os mesmos efeitos dos decretos voluntários, aliviavam sensivelmente as formalidades a realizar. Nesse novo regime, bastava que o adquirente depositasse seu título no *greffe* do juízo da situação dos bens. Um extrato ficava ali afixado por dois meses, como aviso para os credores do vendedor. Os que não demonstrassem a existência de sua hipoteca no prazo perderiam o direito; e os que demonstrassem, as teriam inscritas, por ordem de data. Os *greffiers* tinham de fornecer certidões por extrato das oposições apresentadas, ou certidões negativas de oposição. Após o prazo, as cartas de ratificação seriam escritas pelo *greffier*, e remetidas à chancelaria do tribunal da situação dos bens, contendo as oposições eventualmente levantadas. A partir desse momento, o imóvel estaria livre de todas as hipotecas não opostas e inscritas regularmente. Esta obrigação para os credores gerava publicidade. Porém, a inscrição retroagia à data da constituição das hipotecas, cujos contratos, quando celebrados, não eram submetidos à publicidade. Com isso, sempre poderia haver a surpresa de hipotecas anteriores, e o mutuante que necessitasse de garantia não teria um meio preciso de avaliar a situação do patrimônio do devedor. Em última análise, as cartas somente salvaguardavam o adquirente, e mesmo assim, não seria de forma completa, vez que, na esteira do preceito romano, por elas nunca se transmitia mais do que o título continha. Ademais, as cartas eram caras. Isto inviabilizava muitas vendas, em que o procedimento custava mais do que valia o bem[74].

O ministro Colbert percebeu a importância de se liberar a riqueza territorial dos gravames ocultos que tornavam seu valor incerto ou discutível, e a privavam de crédito. O único meio de conciliar todos os interesses envolvidos era assegurar a publicidade da hipoteca não apenas no momento da alienação do bem, mas também a partir de sua própria constituição. Para isso, idealizou e conseguiu a publicação

---

[73] Cf. E. BESSON, *Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dês transmissions immobilières em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. ed., Paris, J. Delamotte, 1891, pp. 74-75

[74] Cf. E. BESSON, *Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dês transmissions immobilières em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. ed., Paris, J. Delamotte, 1891, pp. 76-78

de um edito em 1673, com o qual pretendia garantir a preservação de fortunas e impedir que os bens do devedor solvente fossem consumidos em despesas judiciais, não tendo meios de demonstrar sua solvência. Com esse intento, o edito 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. O sistema tinha vícios, contudo. Não abrangia as hipotecas das mulheres casadas, menores, senhores feudais e do estado. Ainda, permitia a hipoteca geral sobre bens presentes e futuros. Um terceiro problema era o de não abranger as transmissões dos direitos reais, as quais, por lógica, deveriam ser registradas antes da inscrição das hipotecas, pois a estabilidade dos títulos aquisitivos é condição indispensável ao crédito. Apesar de seus problemas, o edito poderia ter efetuado reformas importantes, as quais não lograram êxito por chocar-se contra uma coalizão da nobreza e parlamentares, o que levou a sua revogação no ano seguinte. Não obstante a revogação tenha ocorrido sob o pretexto de dificuldades em sua execução, para BESSON o real motivo era que a reforma arruinaria uma nobreza perdida em dívidas impagáveis, que vivia a custa de empréstimos e expedientes semelhantes[75].

Com isso, às vésperas da revolução conviviam na França três sistemas de publicidade: o *nantissement* e a *appropriance*, a insinuação e as cartas de ratificação. Um dos primeiros atos da Assembléia de 1789 foi encaminhar ao Comitê numerosos projetos de um novo regime de publicidade. Um decreto de 05 de dezembro de 1790 reorganizava a administração dos registros, e o Comitê pedia que cada *greffier* encaminhasse um relatório sobre os livros, instruções, dissertações jurídicas e demais documentos que empregasse em seu ofício sobre a matéria da hipoteca, a fim de que se

[75] Cf. E. BESSON, *Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dês transmissions immobilières em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. ed., Paris, J. Delamotte, 1891, pp. 79-82

iniciassem estudos para a reforma. Um decreto de 20 de setembro de 1790 suprimia o *nantissement* e outras instituições feudais, no esteio da abolição das côrtes senhoriais em 04 de agosto de 1789. Este mesmo decreto de 20 de setembro fala pela primeira vez na "transcrição" dos contratos de alienação de imóveis e de hipoteca. Esta transcrição seria uma transformação do antigo *nantissement* , com os objetivos de consolidar a propriedade e dar publicidade à hipoteca. Não é mais o senhor, mas o Estado que intervém no ato de transmissão. No entanto, fora do pays du nantissement, foi mantido o anterior regime dos editos, continuando a haver ali, até a vigência do Code Civil, a insinuação. As cartas de ratificação permaneceram vigentes até a lei de 11 brumário do ano VII[76].

Como já mencionado[77], em 9 messidor do ano III a Convenção criou uma lei reorganizando a matéria hipotecária, juntamente a outra tratando de uma declaração obrigatória pelos proprietários da situação jurídica de seus bens imóveis. A publicidade estava baseada em distritos, nos quais havia um escritório de conservação das hipotecas. Em cada um destes havia um conservador responsável e seus prepostos. No topo da hierarquia estava o Conservador Geral, encarregado de fiscalizar o serviço e prover os serviços vagos. O conservador não era um juiz, mas um funcionário pessoalmente responsável por danos causados por si ou seus empregados. A lei de messidor trazia em si princípios do sistema germânico, como a base real e a fé pública. Porém, nunca foi aplicada. Sua única medida posta em execução foi a nomeação do cidadão Jean-Baptiste-Moïse Jollivet Conservador Geral de Hipotecas, em 1º termidor do ano III[78].

No ano VI se abre a discussão que dará origem à lei de 11 brumário do ano VII. O parlamentar Crassous de l'Herault expõe os motivos da reforma, falando que o estabelecimento em maior base da publicidade das aquisições – como queria Colbert – seria o pivô do crédito, ao assegurar ao proprietário a certeza de sua qualidade como tal. A sujeição de todas as transmissões ao regime da transcrição seria uma generalização da

---

[76] Cf. E. BESSON, *Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dês transmissions immobilières em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. ed., Paris, J. Delamotte, 1891, pp. 83-86

[77] Cf. a nota "09", acima.

[78] Cf. E. BESSON, *Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dês transmissions immobilières em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. ed., Paris, J. Delamotte, 1891, pp. 89-92

medida já adotada para o *pays du nantissement* pelo decreto de 20 de setembro de 1790. As bases do novo sistema seriam a publicidade dos atos transmissivos da propriedade, por meio da transcrição, e a publicidade das hipotecas, por meio da inscrição. Ambas se completariam no novo regime. Pela transcrição obter-se-ia o efeito da oponibilidade a terceiros da aquisição. Seria formalidade extrínseca, sem qualquer papel na formação do contrato, mas sua falta ensejaria a circunstância de que o alienante seria tido como proprietário perante terceiros. E, havendo conflito entre dois adquirentes, prevaleceria o direito daquele que primeiro transcreveu. Em relação ao fracassado sistema do 9 messidor, a base seria oposta: ao invés de iniciar o trabalho pela criação de um cadastro que possibilitasse o sistema de base real, seguiu o caminho da base pessoal, da publicidade pelos nomes das partes[79]. As certidões seriam expedidas a partir do nome de Tício ou de Caio, e não a partir do imóvel A ou B. Pode-se ver nesta lei já a clara idéia da publicidade como instituto dirigido à circulação do crédito, dando aos credores a possibilidade de conhecer o estado aparente da fortuna de uma certa pessoa, bem como se dado imóvel basta para garantir uma determinada quantia emprestada[80].

O Code Civil[81] suprimiu a insinuação, prescrevendo a transcrição das doações de bens hipotecáveis. Contudo, não estendeu a regra às transmissões onerosas.

---

[79] O autor explica que quanto à disponibilidade das informações aos interessados e sua forma de funcionamento há dois sistemas básicos e opostos: o primeiro, tradicional da Alemanha, chamado de "publicidade real", consiste na matrícula de cada imóvel em um registro feito a partir de um cadastro das terras, de modo que todas as buscas se iniciam a partir do próprio imóvel. O segundo sistema, da "publicidade pessoal", agrupa os atos não em torno do imóvel, mas do nome de seu proprietário. Na França optou-se pela publicidade pessoal. Há, em cada sede de comarca, um *bureau* de conservação das hipotecas, gerenciado por um conservador. Este não é um magistrado, mas um funcionário público. O legislador revolucionário optou por manter a tradição a publicidade pessoal porque a prática – que exige profundo conhecimento para o exercício de uma função delicada – demonstrou a competência dos administradores de registros, os quais acabavam por diminuir os inconvenientes do sistema. Cf. E. BESSON, *Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dês transmissions immobilières em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. ed., Paris, J. Delamotte, 1891, pp. 161-162.

[80] Cf. E. BESSON, *Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dês transmissions immobilières em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. ed., Paris, J. Delamotte, 1891, pp. 92-97

[81] Para TROPLONG, o regime hipotecário será sempre a parte mais árdua do Código, por envolver numerosos e graves interesses, pondo em conflito razões opostas, mas ao mesmo tempo dignas de atenção. Segundo ele, quando a civilização leva a um povo um grande volume de transações e negócios e a legislação é simples, com solenidades claras e dirigidas pela idéia de utilidade, e seu rigor amenizado pela eqüidade, tem-se, na verdade, uma funesta e fecunda fonte de decepções. Com este espírito Napoleão teria proferido as seguintes palavras de advertência sobre a matéria hipotecária no Código: "*Depuis que j'entends deiscuter le code civil, je me suis souvent aperçu que la trop grande simplicité dans la législation est l'ennemie de la priprieté. On ne peut rendre les lois extrêmement simples, sans couper le nouer plutôt*

Em primeiro lugar, afastou a necessidade da tradição para transmissão da propriedade, pois esta havia se tornado cláusula de estilo, subentendida[82]. Por outro lado, a questão da necessidade da transcrição para oponibilidade a terceiros somente foi tratada quando da discussão do título das hipotecas. De um lado, Treilhard pugnava pelo sistema de transcrição da lei de brumário. Do outro, Tronchet a combatia vivamente, entendendo ser desastrosa por suas conseqüências, e atentatória ao direito de propriedade, por expor, por exemplo, um proprietário apoiado numa posse de 20 anos, que poderia ser preterido por um comprador titular de um contrato recém transcrito. Treilhard respondera afirmando que hipoteca sem publicidade das transmissões seria algo ilusório, e, longe de comprometer a propriedade, a publicidade lhe daria fundamento mais sólido, protegendo o proprietário contra causas de evicção clandestinas. A idéia de Treilhard foi levada em conta pelo Conselho de Estado, que reenviou o projeto ao Comitê de Legislação, com vistas à inserção do trecho relativo à transcrição. Mas, por uma causa misteriosa, a disposição desapareceu da redação final do projeto[83]. Importa pouco saber o motivo.

---

que de le délier, et sans livrer beaucoup de choses à l'incertitude de l'arbitraire...que la loi soit moins simple, pourvu qu'elle soit conforme aux principes de la justice civile". Com efeito, para TROPLONG seria muito criticável a excessiva simplicidade do regime hipotecário francês, principalmente no sistema de alienação dos direitos reais, expondo a desastres adquirentes e credores. Assim, dois preconceitos deveriam ser evitados: o desejo de simplicidade, incompatível com a matéria das hipotecas; e, o outro, aceitar como único ponto de partida possível o estado de coisas sancionado pelo Code Napoleon. Quem quisesse deixar ao legislador o livre emprego das formas, subjugando as transações civis a uma simplicidade arbitrária, desconheceria por certo os progressos da ciência legislativa; e quem quisesse remontar ao passado para ressuscitar as instituições do antigo direito hipotecário teria perdido as lições da experiência. Cf. R. T. TROPLONG, *Le droit civil expliqué suivant l'ordre des articles du code, depuis et y compris le titre de la vente: des priviléges et hypothèques, ou, Commentaire du titre XVIII du livre III du Code Civil*, Vol. I, 2ª Ed., Paris, Charles Hingray, 1835, pp. II-V. Para BIANCHI, a grande maioria dos autores do Código pendia pelo retorno à clandestinidade do direito romano. A publicidade era vista como um retorno à barbárie feudal, como uma ultrapassada desconfiança da posse. Os que defendiam a publicidade, por outro lado, apoiavam-se nos efeitos práticos do princípio, afirmando-o necessário à segura e proveitosa alinação dos imóveis, bem como ao progresso da agricultura e solidez no emprego dos capitais. Cf. E. BIANCHI, *Delle ipoteche*, v. I, 2ª Ed., Turim, Utet, 1914, pp. 68-69.

[82] Já na época das discussões sobre a lei de 11 brumário do ano VIII um princípio crescente começava a dominar: os jusnaturalistas haviam combatido a tradição real, tendo mesmo o próprio Pothier militado em favor da transmissão pelo mero consentimento. Por outro lado, a regra já havia sido bastante modificada pela prática da tradição ficta. Assim, tudo leva a crer, segundo RIVIÈRE e HUGUET que o princípio espiritualista do código já havia triunfado quando da redação da lei de 11 brumário. Nesta lei, por um lado, havia a transmissão do direito real entre as partes pelo mero consenso; e, por outro,a necessidade de uma formalidade para sua consolidação perante terceiros. Cf. H. F. RIVIÉRE – A. HUGUET, *Questions theoriques et pratiques sur la transcription em matière hypothécaire dans l'ordre des articles de la loi du 23 mars 1855*, 1ª ed., Paris, Marescq e Dujardin, 1856, pp. 10-11.

[83] Segundo TROPLONG, a nova redação foi abandonada por influência de Tronchet, o qual dizia ser a emenda "desastrosa". Para Tronchet, a segurança dada pela lei bastava: o interessado poderia consultar os títulos, e a posse do vendedor. Não se poderia, a pretexto de dispensar esse exame, comprometer a

Intencional ou não, a omissão ab-rogou a regra de publicidade da lei de brumário, tornando a transcrição ineficaz nas aquisições a título oneroso[84].

Como medida de estímulo, uma lei de finanças de 28 de abril de 1816 obrigava as partes a pagar, já na lavratura do contrato, as custas da transcrição. Porém, tratava-se, na verdade, de mais uma lei com objetivos fiscais, pouco melhorando a situação de adquirentes e credores[85].

Houve grande reação ao sistema de semi publicidade do Code Napoleon. Em um estudo denominado "*Du danger de prêter sur hypothèque*", um advogado do *barreau* de Paris, Decourdemanche, propunha a criação de bônus fundiários, negociáveis, sob a garantia, doravante absoluta, de a propriedade não estar gravada de hipotecas e direitos reais. Muito criticado por seu radicalismo quimérico, teve o mérito de ampliar o horizonte científico da questão[86]. Ainda, Loreau, diretor dos domínios, escreveu "*Le crédit foncier et le moyen de le fonder*". O autor compreendia a necessidade da publicidade das transmissões e quaisquer atos que alterassem o estado jurídico do solo ou de seu titular. Propunha haver, em cada distrito, um registro com o estado do proprietário, a situação dos imóveis, sua renda, bem como todos os atos translativos, determinativos ou

---

propriedade de um cidadão que se apoiava na segurança de um contrato legalmente firmado. A lei de brumário teria tido interesse puramente fiscal, não tendo apoio nos princípios da matéria hipotecária. Cf. R. T. TROPLONG, *Le droit civil expliqué suivant l'ordre des articles du code, depuis et y compris le titre de la vente: des priviléges et hypothèques, ou, Commentaire du titre XVIII du livre III du Code Civil*, Vol. I, 2ª Ed., Paris, Charles Hingray, 1835, p. XXXVIII.

[84] Cf. E. BESSON, *Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dês transmissions immobilières em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. ed., Paris, J. Delamotte, 1891, pp. 98-103

[85] Cf. E. BESSON, *Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dês transmissions immobilières em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. ed., Paris, J. Delamotte, 1891, p. 106

[86] Para TROPLONG, a luta acerca das reformas se definiria entre os defensores de inovações ao que já havia no *Code*, como a estensão do princípio da publicidade, e os defensores da manutenção *do status quo*. Segundo ele, não se poderia levar em conta a "seita" que tinha a alta pretensão de reformar a família, a propriedade, as sucessões e todas as demais relações da vida social, capitaneada por Decourdemanche, para quem a hipoteca seria contrária aos princípios da justiça por atentar contra o crédito público não levar em conta a boa fé. Cf. R. T. TROPLONG, *Le droit civil expliqué suivant l'ordre des articles du code, depuis et y compris le titre de la vente: des priviléges et hypothèques, ou, Commentaire du titre XVIII du livre III du Code Civil*, Vol. I, 2ª Ed., Paris, Charles Hingray, 1835, pp. V-VIII. Interessante observar que no Brasil posição semelhante à de Decourdemanche foi defendida por José de Alencar, como se verá.

restritivos da propriedade. Para ele, tal organização asseguraria a publicidade imobiliária, e, simultaneamente, a percepção dos tributos[87].

A grave falta de publicidade continuava na França. Os direitos reais sobre imóveis eram transmitidos ao adquirente, mesmo perante terceiros, pelo puro efeito do consentimento, sem tradição ou qualquer outra formalidade exterior[88].

A situação era tão grave que um homem chamado Casimir Périer ofereceu, em 1827, um prêmio de 3.000 francos ao autor de um relatório que melhor indicasse os meios de melhoramento do sistema hipotecário francês, sintetizados nas respostas a três questões: "1) Quais são os vícios e lacunas das disposições legislativas e administrativas relativas à hipoteca? 2) Quais são os obstáculos que afastam os capitais deste emprego? 3) Quais seriam as melhores disposições a estabelecer para formar o mais completo projeto de lei, e, ao mesmo tempo, mais harmônico com as necessidades do Fisco, dos credores e das garantias exigíveis dos mutuários, etc?"[89].

Em sessão de 16 de abril de 1836 um deputado, Lavielle, declarou que a revisão dos títulos hipotecários não poderia ocorrer sem a aplicação irrestrita da publicidade, sob pena de ser ilusória se mitigada, ao que obteve a concordância do presidente da câmara, Dupin, o qual declarou haver um contra-senso na legislação hipotecária do Code Napoleon[90].

Cinco anos depois, em 07 de maio de 1841, uma circular às côrtes de apelação e faculdades de direito pedia suas opiniões sobre as condições gerais da revisão da legislação hipotecária. Os resultados foram publicados em três volume de documentos, constituindo rica fonte de visões teórica sobre o tema. À exceção das côrtes de Bordeaux, Toulouse e metade dos membros da de Rouen, que se manifestaram pela manutenção do sistema do Code Napoleon, todas as demais côrtes e faculdades

---

[87] Cf. E. BESSON, *Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dês transmissions immobilières em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. ed., Paris, J. Delamotte, 1891, pp. 108-109

[88] Cf. H. F. RIVIÉRE – A. HUGUET, *Questions theoriques et pratiques sur la transcription em matière hypothécaire dans l'ordre des articles de la loi du 23 mars 1855*, 1ª ed., Paris, Marescq e Dujardin, 1856, p. 1.

[89] Cf. R. T. TROPLONG, *Le droit civil expliqué suivant l'ordre des articles du code, depuis et y compris le titre de la vente: des priviléges et hypothèques, ou, Commentaire du titre XVIII du livre III du Code Civil*, Vol. I, 2ª Ed., Paris, Charles Hingray, 1835, pp. XXVIII-XXIX

[90] Cf. E. BESSON, *Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dês transmissions immobilières em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. ed., Paris, J. Delamotte, 1891, p. 110

reclamaram o retorno à publicidade da lei de 11 brumário do ano VII. As únicas divergências tratavam da forma da publicidade, e sua extensão – por exemplo, transcriçao do contrato ou inscrição analítica do seu conteúdo, etc. Seis côrtes e três faculdades pediram a estensão da publicidade às transmissões *causa mortis*, divisões e outros atos declaratórios. Ainda, a côrte de Montpellier e as faculdades de Caen e de Paris indicaram as vantagens de um sistema de base real, combinado com a criação de um cadastro. Ainda assim, pretendiam manter os efeitos jurídicos presentes na lei de 11 brumário: meio de gerar oponibilidade a terceiros[91].

Em 25 de abril de 1850 se inicia a discussão sobre a reforma, e a comissão pedia o retorno à publicidade plena da lei de brumário, a fim de que um credor pudesse avaliar a situação imobiliária de alguém por uma operação de somar e subtrair. E em 23 de março de 1855 é promulgada uma nova lei hipotecária. Com isso, restabeleceria a transcrição como formalidade necessária à oponibilidade a terceiros de todos os direitos reais. Por outro lado, aplicou com rigor a especialidade das hipotecas, quer legais ou convencionais. A obrigação de inscrever a hipoteca do menor e da mulher casada recairiam sobre os oficiais e notários que houvessem participado na determinação da tutela ou no casamento, sob pena de multa. Quanto aos efeitos, foi seguida a tradição da lei do ano VII, exigindo-se a transcrição para oponibilidade a terceiros. Os registros assegurariam prioridade, mas não provariam a legitimidade do direito transcrito. Foi mantido o sistema da base pessoal, com busca efetuada por nome das pessoas, e não por imóvel. Ainda, não foram incluídos todos os atos e fatos modificativos da propriedade. Com tudo isso, afirma BESSON que a lei de 1855 adapta para sua época os antigos costumes de *nantissement*[92]. Não teria grande repercussão na consolidação da

[91] Cf. E. BESSON, *Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dês transmissions immobilières em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. ed., Paris, J. Delamotte, 1891, pp. 111-115

[92] Esta também é a posição de TROPLONG. Segundo ele, a origem do sistema não está em teorias imaginadas em escritórios e deduzidas dialeticamente, sem levar em conta o estado dos povos, mas sim nos velhos costumes. Quando uma nação ainda está na época feudal, em que as idéias abstratas de moral e equidade ainda não penetraram nos recônditos da sociedade, o legislador tem de recorrer a formas palpáveis, que captem, pelo simbolismo, a atenção dos homens, sinalizando sua importância. O direito, aí, é um drama, em que cada contrato se exterioriza por gestos, emblemas, palavras sacramentais, etc., como ocorria em inúmeras cerimônias da idade média. Assim, não se poderia conceber em tal época a alienação de um direito pelo mero consenso, sem recurso a um ato exterior, alegórico. Nestas antiguidades se originariam o *nantissement*, o *vest* e *devest*, etc. As formas teriam sido modificadas pelo progresso dos povos, mas o senso permaneceria: a alienaçao de imóveis nunca poderia se dar prescindindo de uma

propriedade. Porém, os resultados foram bastante apropriados para a proteção do proprietário individual e como um começo no estímulo à circulação do crédito e dos bens[93].

2.4.4 - Sistema Germânico

Segundo BESSON tudo o que se afirma sobre o cerimonial empregado pelas populações francas para a transmissão dos bens também pode ser aplicado às antigas formas de transmissão das populações germânicas. Era um traço comum entre os povos da Alemanha e da Escandinávia que a convenção não tivesse o condão de transmitir a propriedade fundiária[94].

Porém, o sistema germânico de publicidade imobiliária tem raízes mais próximas no direito medieval alemão, derivando do "testemunho judicial". Este se operava por um litígio verdadeiro e um simulado, semelhante à *in iure cessio romana*. Porém a transmissão de imóveis rapidamente deixou de se tratar de ato contencioso, para se converter em ato de jurisdição graciosa – denominado *auflassung* - no qual as partes declaravam a transmissão perante o tribunal. Após esta declaração, uma sentença confirmava a transmissão. Não se exigia a tradição física do bem. Então, eram emitidos títulos justificativos da investidura judicial, os quais eram arquivados em repartições oficiais[95].

Em Colônia, já desde o século XII, e, mais tarde, em outras cidades, os acordos de transmissão operados perante magistrados eram registrados em livros especiais – os registros imobiliários. Estes, a princípio, eram escriturados em ordem

---

solenidade. Estes costumes, porém, teriam sido objeto de duras críticas do jurista Bigot de Preaumeneu, o qual afirmava serem resultado da opressão dos senhores feudais, que buscavam o entrave das alienações por meio de formalidades, a fim de que ninguém pudesse escapar de sua fiscalização. TROPLONG rebate as críticas, afirmando que os costumes são independentes de sua motivação, originando-se na intimidade dos anseios do homem da idade média. Cf. R. T. TROPLONG, *Le droit civil expliqué suivant l'ordre des articles du code, depuis et y compris le titre de la vente: des priviléges et hypothèques, ou, Commentaire du titre XVIII du livre III du Code Civil*, Vol. I, 2ª Ed., Paris, Charles Hingray, 1835, pp. XIX-XXII.

[93] Cf. E. BESSON, *Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dês transmissions immobilières em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. ed., Paris, J. Delamotte, 1891, pp. 116-123

[94] Cf. E. BESSON, *Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dês transmissions immobilières em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. ed., Paris, J. Delamotte, 1891, pp. 248-249

[95] Cf. M. WOLFF, *Tratado de Derecho Civil*, T. III, Vol. I, 32ª. Ed., Barcelona, Bosch, s.d., p. 131

cronológica das declarações. Não havia uma folha destinada a cada imóvel ou a cada proprietário. Entretanto, estes foram aparecendo pouco a pouco em todas as cidades. Os livros, então, passaram a ser divididos por distritos municipais, ruas, e, finalmente, por cada imóvel. Deixava-se espaço em branco após cada registro, destinado aos registros futuros relativos ao mesmo bem[96].

No século XIII já há necessidade de inscrição em livros próprios na Morávia e na Boêmia. Para os bens nobres – feudos, fideicomissos e terrenos alodiais – empregava-se um livro denominado *Landtafeln*; para os bens rurais não nobres, o *Grundbücher*, e para os imóveis urbanos, o *Stadtbücher*. A escrituração era feita por ordem cronológica das declarações. O landtafeln foi introduzido posteriormente, nos séculos XVII e XVIII, também na Silésia, Caríntia, Stíria, Áustria, dentre outras localidades[97].

Os registros nos livros especiais passaram a ter eficácia igual à que tinha o antigo testemunho judicial e seu título justificativo, e nisso consiste a fé pública do sistema alemão: é a fé pública do livro de registro que protege os que nele confiam. Com isso, o registro – a princípio meio de prova da transmissão do direito – acabou por se tornar parte so suporte fático constitutivo da transmissão. Assim, as transmissões bem como as instituições de gravames e ônus sobre imóveis passaram a depender de um acordo declarado perante o tribunal, somado ao seu registro no livro próprio[98].

A recepção do direito romano atrapalhou o desenvolvimento do direito imobiliário alemão. Tornaram-se de direito comum as concepçõesde que os direitos reais sobre imóveis, tais como os sobre móveis, transmitir-se-iam pela tradição, bem como da validade dos gravames clandestinos. No entanto, nos direitos particulares de cada lugar, continuou viva a idéia alemã[99].

---

[96] Cf. M. WOLFF, *Tratado de Derecho Civil*, T. III, Vol. I, 32ª. Ed., Barcelona, Bosch, s.d., pp. 131-132
[97] Cf. N. COVIELLO, *Della Trascrizione*, Vol. I, 2ª. Ed., Turim, Utet, 1924, p. 58.
[98] Cf. M. WOLFF, *Tratado de Derecho Civil*, T. III, Vol. I, 32ª. Ed., Barcelona, Bosch, s.d., p. 132
[99] Cf. M. WOLFF, *Tratado de Derecho Civil*, T. III, Vol. I, 32ª. Ed., Barcelona, Bosch, s.d., pp. 132-133. LUZZATI dá conta que a recepção do direito romano na Alemanha proporcionou estudos importantes no direito público e privado, mas sem a paixão e o caráter revolucionário que obteve em outras terras. Segundo o autor, tal ter-se-ia se dado por uma maior potência da organização feudal, advinda da maior proximidade com seu centro de origem, ou da índole natural da mente alemã em fazer críticas tenazes, lentas e seguras, não levando os juristas alemães a desprezar ou odiar as instituições vigentes. Cf. I. I. LUZZATI, *Della Trascrizione – Commento teorico-pratico al titolo XXII, libro III del códice civile italiano*, vol. I, 4ª. ed., Turim, Utet, 1905, p. CXXII. Para BESSON, pelos esforços da igreja, imperadores e jurisconsultos, o

Uma declaração de princípios do imperador Ferdinando III, datada de 1º de fevereiro de 1640, afirmava que os bens imóveis somente poderiam ser cedidos no ofício de registro fundiário. As transmissões materiais não geravam título de posse, nem ensejavam usucapião. O imóvel deveria ser tido sempre como próprio daquele que constava do registro fundiário[100].

Então, as idéias desenvolvidas pela experiência das cidades foram comunicadas aos distritos rurais, e o sistema cronológico cedeu passo em toda parte ao organizado com fólios reais e pessoais. Não passaram ilesos, de qualquer forma, da influência romana, surgindo em muitos lugares sistemas híbridos, como o do registro hipotecário da Prússia. Neste havia a idéia do fólio real, mas, como em Roma, a transmissão do bem era feita pela tradição. Assim, a transmissão não dependia do registro; porém, o novo proprietário, a fim de poder hipotecar o bem, precisaria antes inscrever seu título aquisitivo no registro. A Prússia abandonou as influências romanas em seu sistema registral imobiliário somente em 1872, eliminando a tradição e voltando à necessidade de acordo judicial combinado com registro para haver transmissão de direito real sobre imóvel [101]. É uma evolução que se segue desde um edito de Frederico I datado de 28 de setembro de 1693, ordenando a inscrição em um cadastro sob a supervisão de um magistrado de todos os imóveis de Colônia e de Berlim.

Em Lübeck, Hamburgo e na Saxônia a transmissão se operava pela simples inscrição do registro, independentemente da validade do acordo transmissivo. Esta era a eficácia jurídica formal do registro, que purgava até mesmo o vício do título materialmente falso. A situação foi remediada em 1872, exigindo o prévio acordo como

---

direito romano fora penetrando, no século XV, na prática dos tribunais. Era ensinado como lei viva, e do ponto de vista de sua aplicação no cotidiano. Com isso, o *Corpus Iuris Civilis* substituia a autoridade dos costumes locais. Estes, atacados pelos romanistas, foram perdendo o significado, e ao fim sucumbiram. Assim, nos lugares que receberam esta influência – cujo exemplo maior é a Prússia – a transmissão dos bens imóveis se dava pela tradição, real ou ficta, sem investidura ou inscrição. O único efeito das inscrições era gerar presunção de anterioridade em relação às aquisições não inscritas, nada agregando em sua eficácia. Cf. E. BESSON, *Lês livres fonciers et la reforme hypothécaire – etude historique et critique sur la publicité dês transmissions immobilières em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. ed., Paris, J. Delamotte, 1891, p. 252.

[100] Cf. I. I. LUZZATI, *Della Trascrizione – Commento teorico-pratico al titolo XXII, libro III del códice civile italiano*, vol. I, 4ª. ed., Turim, Utet, 1905, p. CXXI

[101] Cf. M. WOLFF, *Tratado de Derecho Civil*, T. III, Vol. I, 32ª. Ed., Barcelona, Bosch, s.d., pp. 132-134

requisito da transmissão. A isto se deu o nome de "princípio do consentimento material"[102].

A legislação de 1872 – Lei de Registro Imobiliário do Reich – constitui o complemento de direito imobiliário formal ao direito imobiliário material, o qual se encontra no Código Civil[103].

O direito imobiliário formal alemão é composto por disposiçõs acerca das autoridades encarregadas do registro, os objetos de matrícula, a organização dos registros, e os requisitos para a inscrição[104].

As autoridades encarregadas do registro são a oficina de registro, não organizadas por regras de direito comum, mas pelos direitos territoriais. Em quase todos os estados os encarregados pelas oficinas são magistrados. O tribunal de apelação é o tribunal territorial, e, acima deste, encontra-se o tribunal territorial superior[105].

Os objetos de matrícula são os imóveis e os direitos a eles equiparados, como a superfície, a enfiteuse, etc. Os imóveis devem ser descritos segundo dados fornecidos por outras repartições oficiais, como os cadastros, os registros de terras, os registros de agrimensura, etc[106].

Quanto a organização dos registros, muito se reserva à legislação territorial. No entanto, o direito comum prevê regras gerais, como a necessidade de uma folha especial destinada a cada bem, evitando-se a escrituração em ordem cronológica dos atos apresnetados no mesmo livro. Admite-se a divisão da folha em três ou quatro colunas, destinadas ao titular, imóvel, hipotecas e outros gravames. Ainda, regras sobre a união e cisão de imóveis. Quanto à publicidade, esta não é ilimitada, pois o interessado em obter certidão deve ter interesse justificado para ter êxito[107].

Os requisitos para a inscrição são a inscritibilidade do direito, os pressupostos formais (o negócio causal e o acordo translativo); o pedido da parte, já que a oficina de registro não pode agir de ofício; o consentimento da parte que cederá seu

---

[102] Cf. M. WOLFF, *Tratado de Derecho Civil*, T. III, Vol. I, 32ª. Ed., Barcelona, Bosch, s.d., p. 134
[103] Cf. M. WOLFF, *Tratado de Derecho Civil*, T. III, Vol. I, 32ª. Ed., Barcelona, Bosch, s.d., p. 134
[104] Cf. M. WOLFF, *Tratado de Derecho Civil*, T. III, Vol. I, 32ª. Ed., Barcelona, Bosch, s.d., pp. 135-187
[105] Cf. M. WOLFF, *Tratado de Derecho Civil*, T. III, Vol. I, 32ª. Ed., Barcelona, Bosch, s.d., pp. 135-139
[106] Cf. M. WOLFF, *Tratado de Derecho Civil*, T. III, Vol. I, 32ª. Ed., Barcelona, Bosch, s.d., pp. 139-142
[107] Cf. M. WOLFF, *Tratado de Derecho Civil*, T. III, Vol. I, 32ª. Ed., Barcelona, Bosch, s.d., pp. 142-150

direito, obtido pela declaração perante a oficina; a prévia inscrição como proprietário daquele que cederá seu direito[108].

Já o direito imobiliário material alemão trata do imóvel enquanto categoria jurídica; a constituição e transmissao de direitos sobre imóveis, suas regras, vícios e requisitos, em especial considerando-se os dois momentos do *acordo* e do *registro*; a extinção dos direitos reais sobre imóveis; e o conjunto de presunções e a fé pública que emanam do registro imobiliário[109].

2.5 – Princípios do Direito Registral Imobiliário

A doutrina enumera uma série de princípios do direito registral imobiliário brasileiro, cuja exposição auxilia na compreensão dos conceitos aqui abordados.

São eles a continuidade, especialidade, disponibilidade, publicidade, prioridade, instância, unitariedade da matrícula e legalidade[110].

A continuidade significa que nenhum registro pode ser realizado sem a prévia realização de um registro anterior, de modo a se formar um encadeamento ininterrupto de todos os titulares do bem de um dado imóvel. Não é possível o registro de um título se o anterior – o título aquisitivo do atual cedente – não estiver registrado. No direito espanhol é conhecido como *tracto sucesivo*, ou *previa inscripcion*[111]. A perfeita concatenação tem por objetivo não apenas vincular alienante e adquirente, mas também de vincular os gravames incidentes sobre o bem[112].

---

[108] Cf. M. WOLFF, *Tratado de Derecho Civil*, T. III, Vol. I, 32ª. Ed., Barcelona, Bosch, s.d., pp. 150-183
[109] Cf. M. WOLFF, *Tratado de Derecho Civil*, T. III, Vol. I, 32ª. Ed., Barcelona, Bosch, s.d., pp. 184-250
[110] Cf. M. H. LEONEL GANDOLFO, *O Direito Registral Imobiliário Brasileiro – Princípios Gerais*, in, *Registro de Imóveis: Estudos de Direito Registral Imobiliário – XXVII Encontro de oficiais de registro de imóveis do Brasil – Vitória/2000*, Porto Alegre, SAFe, 2002; A. Y. KONNO, *Registro de Imóveis – Teoria e Prática*, 1ª Ed., São Paulo, Memória Jurídica, 2007; A. A. C. P. LOPES CARDOSO, *Registo Predial – sistema – Organização – Técnica – Efeitos*, 1ª. Ed., Coimbra, Coimbra Editora, 1943; A. MELO FILHO, *Princípios do direito registral imobiliário*, in, *RDI* 17/18 (1986); V. SALLES, *Direito registral imobiliário*, 2ª. Ed., São Paulo, Saraiva, 2007; A. de CARVALHO, *Registro de Imóveis – Comentários ao sistema de registro em face da Lei No 6.015, de 1975*, 3ª. Ed., Rio de Janeiro, Forense, 1982.
[111] Cf. A. MELO FILHO, *Princípios do direito registral imobiliário*, in, *RDI* 17/18 (1986)
[112] Cf. V. SALLES, *Direito registral imobiliário*, 2ª. Ed., São Paulo, Saraiva, 2007, p. 16

A especialidade consiste na perfeita determinação do imóvel objeto do registro, bem como das partes. Devem haver, portanto, a perfeita individualização e descriçao do bem, tal como a qualificação e identificação das partes contratantes, sejam pessoas físicas ou jurídicas. Ainda, em relação às hipotecas, deve constar do registro o valor da dívida garantida pelo bem, ou ao menos um valor máximo em se tratando de obrigações com valor flutuante[113]. A individuação abrange os atos contratuais apresentados ao registro, mas também os oriundos de ordem judicial. Não pode ingressar no registro título que não identifique perfeitamente o imóvel como um corpo certo no espaço[114]. A exigência da perfeita individualização do imóvel é denominada especialidade objetiva, ao passo que a identificação das partes é denominada especialidade subjetiva[115].

A disponibilidade é reflexo da máxima romana que afirma ninguém poder transmitir mais direitos do que possui. Destina-se a evitar as aquisições *a non domino*, o que esbarra nas questões de saber se o alienante é o proprietário, se o imóvel descrito é o que está sendo alienado, e se toda a área descrita pertence realmente ao alienante[116]. Ainda, na alienação de uma eventual área remanescente após sucessivos fracionamentos, na identificação de qual segmento da área original está sendo alienado, e se este corresponde ao titulado pelo alienante. A isto denomina-se disponibilidade *qualitativa*[117].

A publicidade é o princípio do qual deriva todo o funcionamento dos registros públicos, indicando ao interessado o lugar certo para encontrar os dados sobre um certo imóvel. Ainda, consiste na possibilidade de qualquer pessoa poder solicitar ao registro de imóveis as certidões que quiser, independentemente de motivo ou justificativa. Pela publicidade, terceiros encontram-se obrigados a conhecer o estado

---

[113] Cf. M. H. LEONEL GANDOLFO, *O Direito Registral Imobiliário Brasileiro – Princípios Gerais*, in, *Registro de Imóveis: Estudos de Direito Registral Imobiliário – XXVII Encontro de oficiais de registro de imóveis do Brasil – Vitória/2000*, Porto Alegre, SAFe, 2002

[114] Cf. A. de CARVALHO, *Registro de Imóveis – Comentários ao sistema de registro em face da Lei No 6.015, de 1975*, 3ª. Ed., Rio de Janeiro, Forense, 1982, pp. 246-247.

[115] Cf. A. Y. KONNO, *Registro de Imóveis – Teoria e Prática*, 1ª Ed., São Paulo, Memória Jurídica, 2007, pp. 19-23

[116] Cf. A. Y. KONNO, *Registro de Imóveis – Teoria e Prática*, 1ª Ed., São Paulo, Memória Jurídica, 2007, pp. 43-44

[117] Cf. M. H. LEONEL GANDOLFO, *O Direito Registral Imobiliário Brasileiro – Princípios Gerais*, in, *Registro de Imóveis: Estudos de Direito Registral Imobiliário – XXVII Encontro de oficiais de registro de imóveis do Brasil – Vitória/2000*, Porto Alegre, SAFe, 2002

jurídico do imóvel, não podendo jamais alegar desconhecimento dos ônus que o inquinavam[118]. Há, contudo, informações sigilosas que ingressam no registro, o que faz com que a publicidade não seja absoluta. Ainda, ocorre, no Brasil, após a lei 6.015/1973 de forma indireta, por meio de certidões, e não de forma direta, a partir da consulta aos livros pelo usuário[119].

A prioridade refere-se à solução do problema de haver eventualmente dois títulos contendo direitos reais contraditórios sobre um mesmo bem, como, por exemplo, duas escrituras de venda a compradores diversos. O protocolo no registro de imóveis assegura a prioridade, gerando preferência em relação aos demais títulos apresentados[120].

Pelo princípio da instância, tem-se que o registro deve sempre ser requerido pelo interessado. Somente de forma excepcional pode o oficial agir de ofício. Regra geral, age sempre por provocação[121]. Trata-se de garantia contra alterações nos dados registrais, no sentido de que até solicitação de quem de direito o registro manter-se-á intacto[122].

A unitariedade da matrícula significa que cada imóvel estará representado em uma única matrícula, na qual devem constar todas as modificações jurídicas experimentadas pelo imóvel, ou sobre ele influentes[123]. Não se pode, por isso, abrir matrícula para fração ideal de imóvel, ou que uma única matrícula abranja mais de um imóvel. O princípio surgiu com a lei 6.015/1973, e não existia no anterior regime das transcrições[124].

Pela legalidade tem o oficial atribuição para realizar a qualificação registral – análise de sua pertinência ao ordenamento jurídico, podendo recusá-lo em caso

---

[118] Cf. A. MELO FILHO, *Princípios do direito registral imobiliário*, in, *RDI* 17/18 (1986)
[119] Cf. A. Y. KONNO, *Registro de Imóveis – Teoria e Prática*, 1ª Ed., São Paulo, Memória Jurídica, 2007, pp. 27-28
[120] Cf. M. H. LEONEL GANDOLFO, *O Direito Registral Imobiliário Brasileiro – Princípios Gerais*, in, *Registro de Imóveis: Estudos de Direito Registral Imobiliário – XXVII Encontro de oficiais de registro de imóveis do Brasil – Vitória/2000*, Porto Alegre, SAFe, 2002
[121] Cf. A. A. C. P. LOPES CARDOSO, *Registo Predial – sistema – Organização – Técnica – Efeitos*, 1ª. Ed., Coimbra, Coimbra Editora, 1943, p. 27
[122] Cf. V. SALLES, *Direito registral imobiliário*, 2ª. Ed., São Paulo, Saraiva, 2007, p. 11
[123] Cf. V. SALLES, *Direito registral imobiliário*, 2ª. Ed., São Paulo, Saraiva, 2007, pp. 8-9
[124] Cf. A. Y. KONNO, *Registro de Imóveis – Teoria e Prática*, 1ª Ed., São Paulo, Memória Jurídica, 2007, pp. 30-31

de ilegalidade[125]. Esta é a função mais importante dos oficiais, somente permitindo o ingresso do título legal e suficiente para a prova do ato que lhe foi submetido[126].

3 - HISTÓRIA DA PUBLICIDADE IMOBILIÁRIA NO BRASIL

3.1 – Trabalhos anteriores

Ao reconstruir a história da publicidade imobiliária no direito brasileiro, WALDEMAR LOUREIRO via no Registro de Imóveis do Código Civil de 1916 e do Decreto 4.537 de 1939 o estágio contemporâneo de desenvolvimento do registro de hipotecas, criado no Brasil em 1843. Apesar disso, segundo ele, o registro das transmissões de propriedade somente seria criado efetivamente no Brasil em 1864, após longas discussões no parlamento. Em 25 de julho de 1854 o Conselheiro Nabuco de Araújo, ministro da justiça, apresentara à câmara um projeto de lei hipotecária, propondo a criação de um registro geral dos atos translativos da propriedade. Após 10 anos de trâmite o projeto converteu-se na lei 1.237 de 24 de setembro de 1864, na qual a

[125] Cf. A. Y. KONNO, *Registro de Imóveis – Teoria e Prática*, 1ª Ed., São Paulo, Memória Jurídica, 2007, pp. 44-45
[126] Cf. A. A. C. P. LOPES CARDOSO, *Registo Predial – sistema – Organização – Técnica – Efeitos*, 1ª. Ed., Coimbra, Coimbra Editora, 1943, p. 23

publicidade não foi incorporada como desejava o Conselheiro Nabuco: ficaram excluídas do registro as transcrições de transmissões de propriedade *causa mortis*; e, ainda, continuaram existindo as hipotecas gerais e ocultas, cuja inscrição somente se tornou obrigatória com a lei 3.272 de 05 de outubro de 1885. Não obstante, afirma que antes disso o registro da propriedade já era praticado. Não por funcionários públicos, mas pelos vigários das paróquias. Reconhece que estes Registros Paroquiais tinham finalidade meramente declaratória, somente servindo o fim de discriminar o público do particular, o que não o impedia de indicar o regulamento da Lei de Terras de 1850 – o Decreto 1.318 de 30 de janeiro de 1854 - como primeiro aparecimento de um registro da propriedade imóvel no Brasil. Finalmente, o Código Civil teria dado ao Registro de Imóveis o caráter de instituição pública de caráter jurídico, apto a gerar a certeza da propriedade e garantia do crédito real[127].

Tratando do mesmo tema, WILSON DE SOUZA CAMPOS BATALHA afirmou que o artigo 35 da Lei Orçamentária 317, de 21 de outubro de 1843, regulamentado pelo Decreto 482 de 14 de novembro de 1846 introduziu acanhadamente o registro de hipotecas no Brasil. Após esta norma adveio o regulamento 1.318 de 30 de janeiro de 1854, e o regulamento 3.453 de 26 de abril de 1865. Este último regulamentou o recém criado Registro Geral, abrangendo a inscrição de hipotecas convencionais e legais especializadas, lado a lado com as transcrições dos títulos translativos da propriedade por ato entre vivos, ou constitutivos de ônus reais. O mesmo autor afirma ainda que, a partir dos Decretos 169-A de 19 de janeiro de 1890, 370 de 02 de maio de 1890, e 544, de 5 de julho de 1890 a tradição de imóveis em atos entre vivos não mais produziria efeitos perante terceiros até que realizada a transcrição. Até a realização da formalidade, somente obrigaria as partes contratantes. Contudo, apesar do desenvolvimento, o registro ainda não abrangia as aquisições de imóveis *causa mortis*, falha do sistema[128].

---

[127] Cf. W. LOUREIRO, *Registro da Propriedade Imóvel*, Vol. 1, 6ª Ed., Rio de Janeiro, Forense, 1968, pp. 20-30

[128] W. S. CAMPOS BATALHA, *Comentários à Lei de Registros Públicos – Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973*, Vol. I, 3ª. Ed., Rio de Janeiro, Forense, 1984, pp. 16-17

AFRÂNIO DE CARVALHO, contextualizando a história da publicidade imobiliária no Brasil, afirmou que o nascimento do registro de imóveis no país dependia de que o seu território estivesse povoado de forma tão intensa que se tornasse necessário o conhecimento da extensão e titularidade de cada gleba de terra, a fim de se proteger a propriedade e o crédito oriundo de um bem que, em si, representava valor de mercado. Por isso, por longa data predominou no país a mera posse da terra. Esta foi legitimada oficialmente pela Lei 601 de 1850 e seu regulamento 1.318 de 1854, normas estas que instituíram o chamado "Registro do Vigário", obrigando os possuidores de terras a declarar sua posse perante os vigários de cada freguesia do Império. Com isso, segundo o autor, poder-se-ia dizer que desde os primórdios a competência do registro de imóveis no Brasil foi definida pela situação do bem. Estes registros das posses teriam gerado títulos, com base nos quais foram celebrados contratos de transmissão e oneração dos bens. E tais contratos, a partir da Lei 840 de 1855, ficariam sujeitos à forma pública se ostentassem valor maior do que duzentos mil réis. Esta documentação, no entanto, era extremamente desordenada. Isto tornava complexa e insegura a atividade de se buscar a titularidade verdadeira de um dado imóvel, fazendo-se uma filiação mediante o encadeamento dos proprietários, título a título. O problema era agravado pela dispersão e falta de centralização dos dados sobre cada imóvel, e pela existência de hipotecas ocultas e gerais, abrangendo bens presentes e futuros de certas pessoas arroladas pela lei. Nesta época a propriedade ainda se transmitia pela tradição, consistindo o título na causa da aquisição, e a tradição propriamente dita em seu fato material. O título materializava uma relação de direito pessoal; a tradição exteriorizava uma relação de direito real. Entretanto, com o passar do tempo a tradição muda de fato visível para simples cláusula contratual presente no título. O constituto possessório, segundo o qual o comprador adquire a posse passando o vendedor a exercê-la em seu nome, era muito comum no país, e acabou com todos os traços materiais e externos da tradição.

Apesar de toda esta problemática derivada da falta de consolidação da propriedade, o registro não surge no Brasil com vistas a realizar esta, mas sim a dinamizar o crédito. Tal se deu pelo caráter agrícola do país, e pelas necessidades da ativação e circulação do crédito garantido pelos imóveis. Entretanto, o registro de hipotecas não surtiu os efeitos esperados. A falta dos princípios da especialidade e da

publicidade acabou por contribuir para a criação de um mecanismo de registro também das transmissões imobiliárias. Foi, por essa razão, a origem do atual Registro de Imóveis, catalizando os anseios por mudança consubstanciados no projeto de lei de 1854. Este, submetido à discussão, deu origem a um substitutivo, o qual redundou na Lei 1.237 de 1864, instituidora do Registro Geral. É este o verdadeiro pai do Registro de Imóveis no Brasil, por ter sido excessivamente limitada a abrangência de direitos registráveis na tentativa anterior. Com efeito, os oito livros principais indicados nesta lei teriam chegado até a Lei 6.015 de 1973 sem muita variação.

No campo material, a lei substituiu a tradição pela transcrição como modo de transferência do domínio, permanecendo o caráter do contrato como fonte de direitos meramente pessoais. A substituição importou grande melhoria na publicidade, pela permanência que está presente na transcrição – em oposição à efemeridade da tradição - uma vez registrada no livro do oficial. Houve controvérsia a respeito dos efeitos da transcrição, por ter a lei afirmado que "*a transmissão não opera seus efeitos a respeito de terceiros senão pela transcrição*". Sustentou-se que antes da transcrição a transmissão surtia efeitos entre as partes pela mera tradição, o que, para AFRÂNIO DE CARVALHO, seria absurdo. Se a transmissão não se operou perante terceiros antes da transcrição, também não poderá ter existido entre as partes contratantes. Com isso, a Lei de 1864 aproximou-se do sistema germânico; mas dele se afastou por dispôr que a transcrição não geraria prova do domínio, nem absoluta, nem relativa, o que fazia com que o autor de qualquer reivindicação tivesse de provar seu direito, ainda que transcrito. Mas, apesar do problema, gerava vantagens para as partes, transformando o direito pessoal em direito real; e para terceiros, tornando conhecido o direito real que contra eles poderia ser eventualmente oposto. Ainda, a eliminação das hipotecas ocultas ampliava a publicidade, ressalvada a permanência do instituto em favor de mulheres casadas, menores e interditos. Juntamente com estas, algumas outras isenções à necessidade de transcrição maculavam o sistema: as aquisições *causa mortis* e os atos judiciários não dependiam de transcrição para valer.

Em 1890 a Lei 1.237 foi substituída pelo Dec. 169-A e seu Regulamento, o Dec. 370. Estes mantiveram o Registro Geral, e determinaram a especialização de todas as hipotecas legais. No entanto, não suprimiram a isenção da

transcrição das transmissões *causa mortis*, nem dos atos judiciais. Ainda, persistiu o controverso princípio de que a transcrição não induzia prova do domínio, continuando o sistema da Lei Imperial até o advento do Código Civil em 1916. Este incorporou o Registro Geral dando-lhe o nome de Registro de Imóveis, exigiu a transcrição das aquisições de imóveis *causa mortis* e dos atos judiciais, como as sentenças de partilha, divisão e demarcação. Manteve a necessidade da transcrição para transferência do domínio nos atos entre vivos, e lhe acrescentou a presunção relativa de domínio em relação ao titular constante dos livros. Manteve os termos transcrição, inscrição e averbação, terminologia essa que foi corrigida posteriormente por um regulamento. O Código não adotou o cadastro, mas, ainda assim, incorporou alguns princípios próprios dos bons sistemas registrais – o autor refere-se assim, de forma indireta, aos sistemas da família germânica - como a inscrição (art. 530, 676 e parágrafo único do 860), a prioridade (parágrafo único do artigo 833), a legalidade (art. 834), a especialidade (art. 846), a publicidade (art. 856), e a presunção (art. 859). Mas não adotou o princípio da fé pública.

Em 1924 o Decreto 4.827 reorganizou os registros públicos previstos no Código, admitindo, casuisticamente, outros direitos registráveis. Incluiu novidades como, por exemplo, a locação com cláusula de vigência. O seu regulamento, consubstanciado no Decreto 18.542 de 1928, de autoria de Filadelfo de Azevedo, consolidou a legislação do direito registral imobiliário e nele introduziu um princípio novo, a continuidade. Por este, exigia-se para qualquer transcrição ou inscrição que o título anterior, pelo qual o alienante ou devedor haviam adquirido o bem, estivesse também transcrito. O princípio foi questionado, pois, ao introduzi-lo, Filadelfo de Azevedo teria extrapolado o caráter de simplesmente interpretar e consolidar que deveria estar presente no regulamento. Ainda assim, foi adotado e respeitado, o que, no entender de AFRÂNIO DE CARVALHO, teria contribuido para a formação de cadeias de registros e para o saneamento da propriedade.

Sobreveio o regulamento do Decreto 4.857 de 1939, o qual Filadelfo de Azevedo criticou por seu conservadorismo. Para o autor do regulamento anterior, o novo decreto pecava por que, sem os limites impostos à norma anterior, não havia nem mesmo eliminado a distinção imprópria que se fazia entre inscrição e transcrição. Porém, ao menos deu ares mais sistemáticos à distinção, por denominar transcrição os atos

translativos da propriedade, e inscrição as instituições de qualquer dos ônus reais, e não apenas a hipoteca[129].

JOSÉ MÁRIO JUNQUEIRA DE AZEVEDO situa o nascimento do Registro de Imóveis com função de transcrever aquisições de imóveis na Lei 1.237 de 1864. Anteriormente vigoravam um registro com a função estrita de inscrever hipotecas, e um Registro Paroquial, com finalidade declaratória de discriminar o público do particular. A Lei 1.237 instituiu a necessidade de transcrição na aquisição de todos os imóveis por atos entre vivos, firmando o princípio de que a transmissão somente ocorria com a formalidade. No entanto, ainda não induzia prova do domínio.

A Lei 3.272 de 1885, e os Decretos 169-A e 370 de 1890 proclamaram que o contrato não transcrito apenas gerava direitos pessoais para os contratantes, baseando-se na doutrina de Teixeira de Freitas. Para JOSÉ MÁRIO JUNQUEIRA DE AZEVEDO, no direito das Ordenações as transmissões de bens imóveis ocorriam por força do próprio contrato, o que afirma invocando o texto de Ord., L. 4º, T. 5º, par. 1º. Então, Teixeira de Freitas, notando os inconvenientes da transmissão pelo contrato, entendeu que mais conveniente seria a interpretação da necessidade da tradição para transmissão do bem, sendo a transcrição uma tradição legal.

O Código Civil de 1916 regulou com minúcia a matéria dos registros públicos, sanando lacunas do regime anterior. Por exemplo, afirmou de forma expressa que os direitos sobre imóveis, constituídos ou transmitidos, somente são adquiridos após sua transcrição ou inscrição, e gerou uma presunção em favor daquele cujo nome consta no registro. Estes princípios foram amplamente difundidos, vulgarizando-se na afirmação popular de que “quem não registra não é dono”.

Sucederam o Código Civil uma série de decretos regulamentando a matéria dos registros públicos, como o 4.857 de 1939, que vigorou por mais de trinta anos.

Em 1969 adveio o Decreto-lei 1.000 atualizando as normas da legislação anterior. Entretanto, este teve o início de sua vigência prorrogado diversas vezes e acabou sendo revogado, não obstante tivesse grandes méritos, na simplificação dos

---

[129] Cf. A. de CARVALHO, *Registro de Imóveis – Comentários ao sistema de registro em face da Lei No 6.015, de 1975*, 3ª Ed., Rio de Janeiro, Forense, 1982, pp. 1-15

procedimentos de registro. Seguindo este roteiro de simplificação foi elaborada a Lei 6.015 de 1973[130].

DÉCIO ANTÔNIO ERPEN e JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA[131] entendem que o Registro de Imóveis nasce no Brasil com a Lei de Terras de 1850 e seu regulamento 1.318 de 1854, pelos quais a posse era reconhecida nas paróquias perante os vigários. Era um registro declaratório, que discriminava o público do particular. Entretanto, o crédito precedeu a propriedade, pois antes do Registro do Vigário já havia um registro destinado à inscrição de hipotecas, criado pela Lei Orçamentária 317 de 1843. Em 1864 a lei 1.237 substitui a tradição da coisa pela transcrição do título. Esta seria o meio de transmissão dos direitos, e o contrato geraria apenas direitos pessoais. A Lei de 1864 foi modificada pela Lei 3.272 de 1885 e Decretos 169-A e 370 de 1890, os quais proclamaram a inaptidão do contrato para gerar direitos reais.

Após endossarem as opiniões de JOSÉ MÁRIO JUNQUEIRA DE AZEVEDO quanto às mudanças trazidas pelo Código Civil de 1916 e os decretos regulamentadores de 1928 e 1939, os autores passam a tratar das modificações trazidas pela Lei 6.015 de 1973. Segundo eles, há um descompasso entre o Brasil real e o Brasil legal, prevalecendo os contratos particulares não registrados. Quanto à matrícula, afirmam que esta teria em vista realizar uma aproximação com o sistema cadastral da família germânica. A matrícula brasileira teria mantido os requisitos impostos às anteriores transcrições, gerando um currículo da propriedade imobiliária. Entretanto, não se obrigou todos os proprietários a transpor ao novo sistema os direitos anteriormente inscritos e transcritos, e, por isso, ainda há muitas propriedades tituladas por transcrições, as quais convivem com os bens já matriculados, gerando, por vezes, dificuldades no controle dos atos. Finalmente, a Lei de Registros Públicos de 1973 gerou autonomia didática para o Direito Registral, o qual, até então, era apêndice do direito civil.

3.2 – Critério proposto

---

[130] Cf. J. M. JUNQUEIRA DE AZEVEDO, *Do Registro de Imóveis de acordo com a nova Lei de Registros Públicos, Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, com as alterações da Lei n. 6.216, de 30 de junho de 1975*, 1ª Ed., São Paulo, Saraiva, 1976, pp. 9-13

[131] Cf. D. A. ERPEN e J. P. LAMANA PAIVA, *Panorama Histórico do Registro de Imóveis no Brasil*, in, *RDI* 43 (1998)

O critério proposto para a construção das linhas históricas de análise baseia-se na tradicional divisão do direito imobiliário alemão em "direito formal do registro" e "direito material do registro".

Com efeito, aquilo que se entende por direito registral imobiliário abrange normas de mais de uma natureza. Há normas de direito civil e outras de direito administrativo, as quais são teleologicamente reunidas em um mesmo conjunto. No entanto, por suas diferenças essenciais, não podem ser incluídas em uma mesma linha de desenvolvimento, sob pena de se sacrificar, de um lado ou de outro, contribuições importantes para a história da publicidade imobiliária no Brasil.

É o que acontece, de forma especial, ao se tentar incluir em uma mesma linha histórica o chamado "registro do vigário" e as discussões que foram travadas quando do advento do Código Civil Brasileiro de 1916.

Portanto, a história da publicidade imobiliária no Brasil será dividida em duas etapas, cada uma delas abordando um dos aspectos do registro, e, por conseguinte, um determinado conjunto de normas.

3.3 – Fases da publicidade imobiliária no Brasil quanto ao aspecto material

3.3.1 – Até a lei orçamentária de 1843, regulamentada pelo decreto de 1846

Até 1846 não havia no Brasil qualquer meio de publicidade que gerasse efeitos materiais na transmissão de bens ou instituição de direitos sobre imóveis.

Com efeito, no direito pré-codificado das Ordenações e legislação extravagante, o domínio se transmitia com a tradição do bem, como se pode observar no artigo 908 da Consolidação das Leis Civis[132]: *Art. 908 – Para aquisição do domínio não basta simplesmente o titulo, mas deve acceder a tradição; e sem esta só se tem direito a acções pessoaes*. Assim, a tradição era necessária para que o adquirente se tornasse titular

[132] Cf. A. TEIXEIRA DE FREITAS, *Consolidação das Leis Civis*, 2ª E., Rio de Janeiro, Laemmert, 1865, p. 433

das ações reais. A tradição feita pelo verdadeiro titular transmitia o domínio; já a realizada *a non domino* apenas servia como justo título para o usucapião.

COELHO DA ROCHA dá conta de que a posse e o domínio se transmitiam por fatos materiais de apreensão, pelos quais entendia-se que o adquirente tornara-se legitimado a dispor da coisa. Esta apreensão poderia se dar por mais de um meio, como: a) *naturaliter*, a entrega efetiva, a qual, nos imóveis, se representava pelo cultivo, pela demarcação, ou pela ocupação entrando no todo ou em parte com intenção de tomar posse; b) *symbolice*, aceitando-se a entrega de chaves, por exemplo; c) *longa manu*, vendo-se a coisa, a qual era mostrada com intenção de ser transmitida; d) *brevi manu*, declarando o antigo possuidor ao novo – que já tinha a coisa sob seu poder – que lhe transmitia a posse; e) ficta, declarando o possuidor antigo – que ainda tinha a coisa sob seu poder material, mas que agora o fazia em nome do novo titular – que transmitia a coisa. A declaração poderia ser expressa, como no constituto possessório – também conhecido como clausula constituti - ou poderia ser presumida, de forma não expressa, como quando o antigo titular passava a ser arrendatário da coisa[133].

TRIGO DE LOUREIRO afirma que pela tradição, o titular do domínio de um bem a transferia a alguém, renunciando a toda posse sobre a coisa. Recaía, portanto, sempre sobre coisas corpóreas, e a tradição de direitos chamava-se quase-tradição. Para ele, se tratada racionalmente a questão, à transmissão do domínio bastaria uma palavra, ou qualquer outro ato externo que significasse esta vontade por seu titular. Porém, no direito romano a transmissão dependia de ato material de tradição, de necessidade inafastável, o qual acompanhava o justo título. O mesmo teria ocorrido no direito brasileiro, segundo o título 7 do Livro 4 das Ordenações Filipinas, e o Alvará de 4 de setembro de 1810. Porém, o domínio se transmitia independentemente da tradição real quando a alienação era contratada por instrumento público (ou nas hipóteses que a lei admitia o instrumento particular) e o alienante fazia consignar que renunciava e transmitia ao adquirente o domínio e posse que sobre a coisa tinha[134]. Ainda, nos bens

[133] Cf. M. A. COELHO DA ROCHA, *Instituições de Direito Civil Portuguez*, 2ª. Ed., Rio de Janeiro, H. Garnier, 1907, p. 31

[134] Parece ser esta a razão por que a prática tabelioa, mesmo após a vigência do Código Civil de 1916 e conseqüente necessidade do registro para a transmissão dos direitos reais sobre imóveis, ainda insere nos modelos das escrituras públicas expressões como “os outorgantes desde já cedem e transferem ao

imóveis a imissão na posse por uma das partes e aceitação pela outra importaria tradição, independentemente de qualquer maior formalidade[135].

Entretanto, a tradição ficta e a simbólica não deixavam de ser tradição, razão por que não se podia afirmar que no Brasil, em qualquer época, o mero contrato tenha tido força translativa de direitos reais.

3.3.2 – Da lei Orçamentária 317 de 1843, regulamentada pelo Decreto 482 de 1846, até a lei de 1864

No Brasil o desenvolvimento da publicidade imobiliária não se iniciou com a publicidade da propriedade em si, mas sim com a da hipoteca, tendo em vista a garantia da circulação do crédito. Até a edição da Lei de 1864 as transmissões de direitos reais sobre imóveis continuariam a ser feitas pelo contrato seguido de tradição, sem qualquer publicidade.

Era a idéia do registro tornar público o estado da fortuna dos cidadãos quanto a seus bens imóveis, reprimindo fraudes que afligiriam terceiros e prestigiando a boa fé. E, por outro lado, tornar mais eficaz a satisfação dos credores, na obtenção, pela excussão do bem, do valor que lhes era devido. No entanto, estas vantagens dependiam da existência de um bom sistema hipotecário, o qual estava sendo criado pelas legislações dos países mais civilizados. Sem ele as hipotecas não seriam eficazes, nem poderiam gerar efeitos contra terceiros[136].

Entretanto, não era unânime o sentimento acerca das vantagens da disseminação das hipotecas no país. Em monografia sobre a propriedade, José de Alencar

---

outorgado toda a posse, domínio, direitos e ações que sobre o aludido imóvel ora vendido exerciam, para que possa o mesmo outorgado dele usar, gozar e livremente dispor como seu que é e fica sendo de hoje em diante, por força desta escritura", ou "os outorgantes lhe cedem e transferem todo domínio, direito, ação e posse que tinham sobre o dito imóvel". Para os modelos, confrontar, respectivamente S. BRANTES DE CASTRO, *Novo Manual dos Tabeliães (Teoria e Prática)*, 5ª Ed., São Paulo, Edições e Publicações Brasil, 1963, p. 96 e C. A. MOTTA, *Manual Prático dos Tabeliães*, 9ª Ed., Rio de Janeiro, Forense, 2004, p. 111.

[135] Cf. L. TRIGO DE LOUREIRO, *Instituições de Direito Civil Brasileiro*, Vol. I, 4ª Ed., Rio de Janeiro, B. L. Garnier, 1871, pp. 253-254

[136] Cf. TRIGO DE LOUREIRO, Lourenço, *Instituições de Direito Civil Brasileiro*, Vol. II, 4ª Ed., Rio de Janeiro, B. L. Garnier, 1871, p. 124

brada contra a hipoteca, a qual considera mecanismo de grandes injustiças[137]. Para ele, a hipoteca legal teria sido criada com os mais nobres sentimentos – de proteção dos bens das mulheres e dos órfãos. Mas, insinuando-se na legislação, passou a abranger os bens do estado, de vítimas de crime, co-herdeiros e corporações de mão-morta. E, pela forma que se lhe deu, acabou por atrair grandes críticas, uma vez que, por seu próprio mecanismo, gerava injustiças para credores legítimos, ainda que protegidos por outras hipotecas convencionais[138].

Com efeito, a legislação brasileira somente exigia a inscrição das hipotecas convencionais, não o fazendo quanto às legais e judiciais, o que seria muito proveitoso[139].

A inscrição das hipotecas no registro gerava efeitos legais, enumerados no artigo 13 do regulamento. Eram eles a nulidade, em favor do credor, das alienações de bens dados em hipoteca posteriores ao registro, a título gratuito ou oneroso; a possibilidade de o credor penhorar e executar os bens dados em hipoteca, com quem quer

---

[137] Com um estilo mais literário do que jurídico, o autor cita um exemplo de grande injustiça que a hipoteca poderia causar: "*Um homem exhausto de forças, miserável, talvez enfermo, é socorrido por outro, que lhe empresta o necessário para a sua cura e subsistência até que possa voltar ao trabalho. Nesse acto o credor é movido, é certo, pelo seu interesse pela confiança que deposita na perícia do artista enfermo; mas não deixa de consultar os estímulos nobres do coração. O devedor não tem outra garantia a dar, além de esperanças; e essas não são matéria hypothecavel. Correm os tempos. O artista restabelecido adquire de repente pela sua industria, ou por doação alguns bens e, impellido pela ambição ou por qualquer circumstancia fortuita, hypotheca estes bens a um novo credor mediante juros enormes. O dinheiro proveniente desse ultimo empréstimo é consumido na satisfação, quem sabe? – de torpes vícios e paixões desregradas. Como são essas relações jurídicas apreciadas pela lei civil, por essa mesma lei que em breve se vai mostrar ridiculamente sentimental, sacrificando a justiça a uma falsa compaixão?Ao homem que conservou uma existência à sociedade e à família; que, promovendo o seu interesse, praticou uma obra de caridade; ao primeiro credor que, socorrendo o artista, foi o garante da acquisição posterior; a esse a lei nega o direito real, e concede-lhe apenas um misero direito pessoal, sujeito a mil eventualidades. Ao outro, ao usurário talvez, ao segundo credor, que, no rigor da justiça, fez um contracto nullo sobre haveres que o artista já não possuía; a esse, talvez usurário e especulador, que veio acoroçoar o vicio e a improbidade; a lei confere-lhe o direito real, e como corollário infallivel – a preferência. Nem sequer partilha; a um tudo, a outro nada. A quem restituiu a sociedade um membro útil, a sociedade paga, despojando do que é rigorosamente seu. A quem, ao contrario, prescindiu da creatura racional, e ateve-se unicamente à cousa, à matéria bruta, a sociedade protege e privilegia! Como é generosa e animadora uma lei que esmaga assim o coração humano, sob o peso da mais sórdida cobiça! A jurisprudência não cura de homens, mas de proprietários. (...).Em outros termos, o primeiro credor tinha a hypotheca natural, legitima, racional, que é o resultado lógico do empréstimo: o segundo tem a hypotheca artificial, nulla e absurda, imposta à força pelo legislador.*" Cf. JOSÉ DE ALENCAR, *A Propriedade*, 1ª Ed., Rio de Janeiro, Garnier, 1883, pp. 72-74.

[138] Cf. JOSÉ DE ALENCAR, *A Propriedade*, 1ª Ed., Rio de Janeiro, Garnier, 1883, p. 72

[139] Cf. L. TRIGO DE LOUREIRO, *Instituições de Direito Civil Brasileiro*, Vol. II, 4ª Ed., Rio de Janeiro, B. L. Garnier, 1871, p. 124

que se encontrassem; e garantir ao credor cuja hipoteca foi registrada sua prioridade em relação a outros credores[140].

TEIXEIRA DE FREITAS deixa claro que não se tratava propriamente da nulidade das alienações, mas sim de uma ineficácia perante o credor hipotecário. O ato em si não era nulo, e, extinta a hipoteca pelo pagamento, por exemplo, o bem continuaria nas mãos do adquirente[141].

O regulamento, ainda, condicionou a existência das hipotecas ao registro. Para as já existentes, fixou prazo de um ano após a instalação do registro para que os credores com títulos anteriores registrassem suas hipotecas, a fim de manter seus direitos. Ultrapassado este prazo, o registro não mais retroagiria seus efeitos à data da constituição do gravame, e a hipoteca valeria a partir da data da inscrição, fazendo com que o credor perdesse seu direito de prioridade[142]. O que garantia esta era a data do registro, e, se registradas no mesmo dia, a prioridade seria determinada pela data das escrituras[143].

O sistema, porém, carregava a grande falha de não abrigar as transmissões de bens imóveis, mas tão somente o registro das hipotecas. Com isso, não se

---

[140] Decreto 482 de 1846, artigo 13: *São effeitos legaes do registro das hypothecas: 1.º tornar nulla, a favor do credor hypothecario, qualquer alienação dos bens hypothecados, que o devedor possa fazer, posteriormente ao registro, por titulo, quer gratuito, quer oneroso: 2.º poder o credor hypothecario com sentença, penhorar e executar os bens registrados, em qualquer parte que elles se acharem: 3.º conservar ao credor hypothecario o privilegio de preferencia, nos bens registrados que, pela hypotheca, possa haver adquirido*.

[141] Cf. A. TEIXEIRA DE FREITAS, *Consolidação das Leis Civis*, 2ª E., Rio de Janeiro, Laemmert, 1865, p. 617

[142] Decreto 482 de 1846, artigo 17: *Os credores hypothecarios, por titulos de data anterior á installação do Registro geral das hypothecas, na Comarca onde forem situados os bens hypothecados, conservarão todos os direitos que, a esse tempo houverem adquirido, huma vez que procedão ao competente registro, dentro de hum anno subsequente á dita installação. As hypothecas referidas que forem registradas depois de hum anno, só começarão a contar os seus effeitos legaes da data do seu registro*.

[143] Decreto 482 de 1846, artigo. 14: *Depois da installação do Registro das hypothecas, em qualquer Comarca, os effeitos legaes das hypothecas dos bens n'ella situados, só começarão a existir da data do registro das mesmas hypothecas*. Artigo 15: *No caso, porêm, em que duas hypothecas do mesmo devedor sejão registradas no mesmo dia, não terá huma preferencia sobre a outra, ainda que o Tabellião declare que huma foi registrada de manhã, e outra de tarde. Valerá, em tal caso, em igualdade de circunstancias, a data das escripturas.*

tinha a segurança da propriedade e nem das hipotecas, uma vez que não se tinha o conhecimento sobre ser o hipotecante realmente titular da propriedade do bem. Ademais, não foram extintas as hipotecas gerais sobre bens futuros, absolutamente incompatíveis com um sistema de publicidade. A reforma em si já nasceu imperfeita, exigindo nova mudança[144].

Segundo LAFAYETTE, a legislação de 1843 e 1846 foi um ensaio de publicidade, imperfeito e manco, e os interesses agrícolas do país exigiam um sistema que "*organizando a hipoteca sobre a larga base da publicidade, assegurasse ao crédito territorial a força e a expansão de que era capaz*"[145].

Em relatório apresentado à Assembléia Geral Legislativa em 1847, o então ministro da justiça José Joaquim Fernandes Torres trata do recém instituído registro de hipotecas. Afirma que não teria sido possível chamar ao registro as hipotecas legais, dado o estado em que se encontrava a legislação, pois nem mesmo havia um consenso acerca de seu significado. Entretanto, reconhecia que as medidas adotadas no regulamento de 1846 não atendiam aos anseios da sociedade, já conclamando uma reforma que extirpasse o intrincado jogo de prioridades que se dava entre vários gêneros de hipotecas e privilégios[146].

3.3.3 – Da lei de 1864 e Decretos de 1890 até o Código Civil de 1916

A reforma hipotecária destinou-se a desenvolver o crédito imobiliário, tornando o imóvel um capital vivo e gerando riqueza pública e privada. Tinha em vista auxiliar a lavoura, que sofria sob o peso de dívidas subordinadas a juros altíssimos. Para isso, foi necessário revogar a legislação sobre a matéria que até então havia. Antes, os prestadores de capitais não tinham segurança em emprestar, por falta de garantias do

---

[144] Cf. D. GAMA, *Da Hypotheca (Theoria e Pratica)*, 1ª Ed., São Paulo, Saraiva, 1921, p. 14

[145] Cf. LAFAYETTE RODRIGUES PEREIRA, *Direito das Cousas*, 2ª. Ed., Rio de Janeiro, Jacintho Ribeiro dos Santos, p. 406

[146] Cf. Relatório da Repartição dos Negócios da Justiça Apresentado à Assembléia Geral Legislativa na 4ª Sessão da 6ª Legislatura em 1847 pelo Respectivo Ministro e Secretário d'Estado José Joaquim Fernandes Torres, Rio de Janeiro, Typographia do Mercantil, 1847, pp. 8-11

pronto reembolso. Mesmo as dívidas garantidas por hipotecas convencionais inscritas não tinham segurança, pois eram preteridas em benefício de hipotecas ocultas e gerais, dos privilégios e dos ônus que incidissem sobre o bem hipotecado. Como se não bastasse, devedores, por vezes, injustamente negavam a existência de dívidas, algumas contraídas até mesmo por instrumento público. Nos dizeres de PERDIGÃO MALHEIROS, "*A chicana e as tricas forenses ostentavão-se soberbas contra o credor, e mil outros embaraços, que o desanimavão de sujeitar seus capitaes a tantas eventualidade*s." [147]

Com isso, a propriedade imobiliária restava à margem do crédito, o que gerava para os credores uma tendência a optar pelo crédito pessoal, baseado na fiança. A mudança na legislação era urgente; e, a fim de que se fomentasse o surgimento de sociedades de crédito real, também era urgente que a estas se desse prioridade sobre quaisquer outros créditos ou privilégios.

No intuito de se empreender uma reforma, foram analisados e buscados elementos nos sistemas conhecidos de publicidade imobiliária, com vistas a se realizar no Brasil uma engenhosa combinação. E este mesmo intuito deve guiar a interpretação dos dispositivos que constam da lei de 1846 e seus regulamentos. Eram suas idéias capitais: 1) A hipoteca é um instituto que grava imóveis, somente; pode gravar seus acessórios – até mesmo escravos, desde que juntamente com o principal. 2) A hipoteca, legal ou convencional, deve ser especial e registrada, sob pena de não valer contra terceiros. As únicas exceções são as hipotecas legais concedidas à mulher casada, menores e interditos, que podem ser gerais. Há, porém, um remédio para esta exceção – a hipoteca geral não pode concorrer com as especiais enquanto houver outros bens livres do devedor. 3) A transcrição das aquisições de bens hipotecáveis, e das instituições dos ônus reais constantes do rol da lei geravam publicidade destas e daquelas. Com isso, acabava funcionando como que um cadastro da propriedade, evitando aos credores hipotecários e aos adquirentes de boa fé surpresas quanto ao estado patrimonial de um devedor ou quanto à propriedade de um bem alienado. Entretanto, o registro não provava o domínio – este sempre ficava a salvo de quem fosse. Uma notável preocupação da lei foi a extinção dos privilégios. Por exemplo, quando o imóvel hipotecado era arrematado e adjudicado,

---

[147] Cf. A. M. PERDIGÃO MALHEIROS, *Repertório ou Índice Alphabetico da Reforma Hypothecaria e Sobre Sociedades de Crédito Real (L. n.º 1237 de 24 de Setembro de 1864; Reg. n.º 3741 de 3 de Junho de 1865)*, 1ª Ed., Rio de Janeiro, Typographia Nacional, 1865, p. V

em sede de execução, não mais subsistia o chamado "privilégio de senhor de engenho", e também a proibição de o bem ser alienado dessa forma quando o seu valor excedesse o dobro da importância da dívida. O credor tinha direito de pagar-se pela forma que lhe fosse mais conveniente[148].

Para tanto, o Conselheiro Nabuco de Araújo apresentou à Câmara o seu projeto de reforma hipotecária, na sessão de 25 de julho de 1854. Esse projeto estabelecia três classes de hipotecas: privilegiadas, legais e convencionais. Ainda, regulava a matéria da preferência, e criava o registro das transferências de domínio e das constituições de ônus reais, a cargo de um "Conservador", consagrando o princípio da não indução de prova de domínio pela transcrição. Em 22 de agosto de 1854 é emitido um parecer da comissão de deputados, afirmando que o projeto trazia para o Brasil dois princípios inovadores e nascidos na Alemanha: a publicidade e a especialidade[149]. Em segunda discussão, no ano seguinte, manifestariam-se favoráveis ao valor probante da transcrição Nunes Gonçalves, Ferraz Rodrigues e Barreto Pedroso. Este último afirmou que o Registro Hipotecário de 1846 – de sua autoria – não rendera os resultados esperados exatamente por lhe haviam faltado a publicidade e a especialidade. Na sessão de 09 de julho de 1857 foi apresentado substitutivo, que foi enviado ao Senado, onde foi apresentado parecer, datado de 11 de setembro de 1857, da lavra de Silveira da Motta, Muritiba e Souza Ramos[150]. Tal parecer concluía condenando o registro constante do

---

[148] Cf. A. M. PERDIGÃO MALHEIROS, *Repertório ou Índice Alphabetico da Reforma Hypothecaria e Sobre Sociedades de Crédito Real (L. n.º 1237 de 24 de Setembro de 1864; Reg. n.º 3741 de 3 de Junho de 1865)*, 1ª Ed., Rio de Janeiro, Typographia Nacional, 1865, p. VI-VII

[149] É este o texto do parecer: "*No Brasil estes princípios não se haviam introduzido na legislação; a especialidade não se conhecia, e a publicidade só nos últimos tempos fora admitida e assim mesmo incompleta e manca, não trazendo portanto as vantagens que a deviam acompanhar. Fixar o direito de propriedade deve ser a primeira condição de um bom sistema hipotecário. Aqui desejaria a Comissão dar à transcrição maior valor do que lhe dá o projeto; a transcrição deve importar a prova da propriedade e não uma simples presunção*." Cf. LYSIPPO GARCIA, *O Registro de Imóveis – A Transcripção*, Vol. I, 1ª Ed., Rio de Janeiro, Francisco Alves, 1922, p. 90

[150] "*A Comissão não desconhece que seria muito proveitoso para a consolidação e certeza do domínio o registro público dos títulos de propriedade, de maneira a considerar-se o adquirente, ou o credor hipotecário, perfeitamente seguro e inatacável a respeito do objeto adquirido ou hipotecado, e dos encargos a que está sujeito; porém, o meio do sistema não produz estes resultados. A propriedade continua sujeita às variadas ações reais, não só do próprio cedente, mas às que este era obnóxio, visto como, segundo o disposto no projeto, o registro não prova o domínio, que fica a salvo a quem o tiver. Nos países em que essa formalidade dói adotada, acontece o contrário, porque em alguns constitui a mutação das propriedades um ato judiciário, em que se liquida o domínio, servindo-lhe de prova; em outros, o solo está demarcado, cadastrado e dividido cuidadosamente. Se estas condições não existem entre nós, como*

projeto, considerando-o inútil, incômodo e dispendioso. O ministro da justiça consultou Teixeira de Freitas, opinando este pelo emprego do sistema francês, e combatendo o parecer da Comissão do Senado. A seguir, o projeto passou pelas Comissões de Legislação e Fazenda, as quais exararam parecer em 20 de julho de 1861 e 28 de julho de 1862. Em primeiro de março de 1864 foi posto em segunda discussão no Senado. Retornou às comissões porque o Conselheiro Nabuco – tendo realizado mais estudos sobre o tema – apresentaria emendas. Em 23 de maio de 1864 é emitido novo parecer das Comissões Reunidas de Legislação e Fazenda, acompanhado de substitutivo. Então, o projeto foi aprovado com poucas emendas e remetido à Câmara, que o aprovou sem discussão e o converteu na Lei 1.237 de 24 de setembro de 1864[151].

Segundo FURTADO DE MENDONÇA[152], o regime da lei de 1864 trazia elementos do sistema francês e do sistema alemão, como que os tentando conciliar. Aproveitava o que havia de melhor em cada um para melhorar o crédito imobiliário, e, ao mesmo tempo, garantir o patrimônio da família. O sistema submetia-se às leis preexistentes em matéria de transmissões *causa-mortis*, isentando-as de qualquer formalidade para a aquisição dos direitos. Mas as alterava quanto à aquisição nos atos entre vivos, os quais antes dependiam apenas da tradição.

Em se tratando de direitos reais limitados, dependiam de transcrição para valer contra terceiros. Assim, a servidão, o uso, a habitação, a anticrese, o usufruto, o foro, o legado de prestação ou alimentos expressamente consignados no imóvel. Quaisquer outros ônus não poderiam ser transcritos, sendo havidos como meros direitos pessoais. Por outro lado, não dependiam de transcrição os privilégios do fisco por impostos incidentes sobre os imóveis. Os direitos reais limitados não poderiam ser opostos a credores de hipotecas inscritas anteriormente a eles. No entanto, ônus instituídos por atos *causa-mortis* valiam independentemente de transcrição, mesmo

---

transplantar o sistema que nelas se baseia?". Cf. LYSIPPO GARCIA, O *Registro de Imóveis – A Transcripção*, Vol. I, 1ª Ed., Rio de Janeiro, Francisco Alves, 1922, p. 91

[151] Cf. LYSIPPO GARCIA, *O Registro de Imóveis – A Transcripção*, Vol. I, 1ª Ed., Rio de Janeiro, Francisco Alves, 1922, p. 89-92

[152] Cf. J. FURTADO DE MENDONÇA, *Direito Hypothecario do Brasil*, 1ª Ed., RIO DE JANEIRO, A. A. Da Cruz Coutinho Editor, 1875, pp. 41-53

contra os credores hipotecários. Neste ponto – tratando dos direitos reais limitados - o sistema brasileiro se assemelha com o germânico.

Já em relação às aquisições de imóveis havia diferenças. Em primeiro lugar, somente sujeitavam-se à transcrição as transmissões inter-vivos. Não havia prazo para transcrição das transmissões ou instituições de gravames, mas seria a data da transcrição que definiria sua eficácia contra terceiros, princípio este encontrado na lei francesa de 11 brumário do ano VII, derrogado pelo Código Napoleão, e restaurado quando da reforma da legislação hipotecária francesa. Outra diferença refere-se ao meio de ingresso do título no registro. Nas legislações da família germânica o ato padrão para a publicidade é a *inscrição*, ao passo que no Brasil, tal como na França, adotou-se a terminologia *transcrição*. Entretanto, a transcrição brasileira se fazia por extrato, o que a torna pouco diferente da inscrição germânica. Vale dizer, no entanto, que havia no Brasil um livro de *inscrições* destinado somente às hipotecas; e que se as partes assim pedissem, o ato também seria *transcrito por extenso* em livros auxiliares. Em tal caso, porém, as mutações subseqüentes se dariam no livro escriturado por extrato, e não no das transcrições por extenso.

O regime brasileiro adotara o sistema germânico quanto aos efeitos da transcrição dos títulos translativos de domínio nos atos entre vivos, o que acabou por substituir o ingresso na posse pela tradição do bem, necessário à aquisição. Por isso, pode-se dizer que no regime da Lei 1.237 a transcrição operava a tradição dos títulos translativos de propriedade, e a quase-tradição dos direitos reais limitados[153].

A prevalência da transcrição seria demonstrada pelo artigo 8º da Lei, o qual prescrevia que havendo duas alienações do mesmo bem, prevaleceria aquela que em primeiro lugar houver sido transcrita, ainda que tenha havido anteriormente a tradição do bem ao outro adquirente. Com isso, ter-se-ia por revogada a Ordenação do Livro 4º , Título 7º , parágrafo.

As transmissões causa-mortis não teriam sido submetidas à transcrição por duas razões: em primeiro lugar, não era exigido pelo crédito, vez que as fraudes não ocorriam tal como se dava nas transmissões entre vivos; em segundo lugar, porque o

[153] Cf. J. FURTADO DE MENDONÇA, *Direito Hypothecario do Brasil*, 1ª Ed., RIO DE JANEIRO, A. A. Da Cruz Coutinho Editor, 1875, pp. 41-53

Alvará de 9 de Novembro de 1754 dava aos herdeiros legítimos e testamentários a posse civil dos bens herdados, com os mesmos efeitos da posse natural. De forma que não poderia o legislador sujeitar estas transmissões a uma tradição legal, da qual os herdeiros já eram isentos anteriormente, ao menos que quisesse expressamente revogar esta isenção.

As hipotecas das mulheres, menores e interditos deveriam ser inscritas, segundo a lei. No entanto, valiam mesmo contra terceiros ainda que a formalidade não fosse cumprida. Eram, portanto, reconhecidas como gerais e abrangentes dos bens presentes e futuros do devedor, salvo se fosse feita sua especialização. Todas as demais hipotecas legais, para valer contra terceiros, deveriam ser inscritas e especializadas. Do mesmo modo as cessões de hipotecas.

A lei não admitia a prenotação de direitos em litígio, mas tão somente das hipotecas legais e judiciais em vias de especialização, pelo prazo de 30 dias.

Havia também pontos de contato entre a lei brasileira e a lei hipotecária da Bélgica de 16 de dezembro de 1851. As leis assemelhavam-se por ter a transcrição como meio de publicidade das transmissões de propriedade, e por delimitar os direitos que podiam ser transcritos; pela forma como se realizava a transcrição (ressalvado que na lei belga a transcrição se dava por extenso, e na brasileira por extrato); e quanto aos efeitos produzidos pelo ato.

Quando solicitasse a transcrição, a parte deveria entregar não apenas o título aquisitivo, mas também um extrato dele, com todos os requisitos contidos no artigo 53 do Regulamento de 26 de abril de 1865, ficando este extrato arquivado no ofício do Registro. Se o título fosse particular, também deveria ser arquivado. Por isso, transmissões por instrumento particular deveriam ser apresentadas ao Oficial em duplicata.

A lei falava das antigas hipotecas privilegiadas. No entanto, pela novo regime, estas passaram a ser meros créditos privilegiados, prevalecendo somente em relação aos créditos quirografários, nunca em relação aos créditos lastreados por verdadeiras hipotecas. A revogação da Lei de 20 de Junho de 1774 – que tratava das hipotecas privilegiadas – não foi expressa, mas inferir-se-ia dos artigos 3º e 5º da lei.

Outro ponto de contato com a lei da Bélgica referia-se a quais bens poderiam ser dados em hipoteca, ressalvada a não aceitação pelo regulamento brasileiro da hipoteca sobre usufruto. Como regra geral, não podiam ser hipotecados os imóveis que não podiam ser alienados.

Nas duas leis, tinham hipoteca legal a mulher, os menores e os interditos. Também a Fazenda Pública, fosse Geral, Provincial ou Municipal. Na lei belga havia uma hipoteca para os internados em manicômios, a qual a lei brasileira desconhecia; e na lei brasileira havia a das corporações de mão morta, dos ofendidos sobre os bens do ofensor ou criminoso, e a dos co-herdeiros.

Entretanto, havia uma diferença radical: na lei belga mesmo as hipotecas das mulheres, crianças e interditos deveriam ser inscritas para ter validade. Outra diferença é que na Bélgica qualquer hipoteca não inscrita não valeria contra ninguém; no Brasil, as hipotecas não especializadas e não inscritas valiam, ainda assim, entre as partes que a contrataram.

Em comparação com o regime francês, o brasileiro discrepava deste quanto aos privilégios, pois o primeiro determinava a inscrição dos créditos privilegiados, o que, como se viu, não ocorria no segundo. Porém, teriam sido semelhantes quanto às hipotecas das mulheres, menores e interditos: valeriam contra terceiros mesmo se não inscritas. A solução era, de fato, preferível àquela adotada pela legislação belga. Outra semelhança estava na previsão de que o que fixava a prioridade da hipoteca era a data de sua inscrição, com a ressalva de que, no Brasil, nas hipotecas de mulheres, menores e interditos prevalecia a data da constituição.

Ambas legislações somente admitiam hipotecas convencionais sobre bens presentes e determinados de forma específica. A lei brasileira admite hipotecas sobre os seguintes bens: imóveis, acessórios dos imóveis juntamente com estes; escravos e animais pertencentes às propriedades agrícolas, juntamente com estas, se especificados no contrato; o domínio direto dos bens enfitêuticos; o domínio útil destes mesmos bens, independente de licença do senhorio. Já o regime francês mencionava somente os imóveis *in commercium* e seus acessórios reputados imóveis; o usufruto destes bens e acessórios, ao longo de sua duração somente.

Quanto aos beneficiados por hipotecas legais, ambos sistemas as concediam a mulheres casadas, menores, interditos, e às Fazendas Públicas Geral, Provincial e Municipal. No entanto, o regime brasileiro ainda as concedia às igrejas, mosteiros, misericórdias, corporações de mão morta, ofendidos e co-herdeiros.

Não havia concordância entre os regimes quanto às hipotecas judiciais: a lei brasileira exigia sua especialização, ao passo que o sistema francês admitia a hipoteca judicial geral.

Para TEIXEIRA DE FREITAS o Brasil filiara-se aos países que tinham no registro a tradição legal do bem. Na França bastava o consentimento para transmissão da propriedade, servindo a data do contrato para fixar o momento da aquisição. Já em outros países – como ocorria no Brasil – havia a necessidade de registro para haver prova oficial do domínio, publicidade, gerando prioridade àquele que primeiro registrara, e era o ato inoponível a terceiros até que o registro fosse realizado[154].

A mesma opinião tinha ALBUQUERQUE SOBRINHO[155], afirmando que a transcrição era tão somente uma formalidade extrínseca voltada à publicidade, nada agregando ou retirando da substância do próprio título que transmitia o domínio. Não o supria ou retificava. Assim seria o direito racional, depreendido na interpretação do parágrafo 4º do art. 8º da lei. A transcrição formalizaria a tradição da coisa, mas não tinha o poder de gerar direito real, nem muito menos purgar vícios do negócio. Não derrogava o brocardo que afirma não poder ninguém transferir mais direitos do que possui.

Para LAFAYETTE[156] a natureza dos direitos reais e sua oponibilidade a terceiros exigiria que sua transmissão se realizasse por atos materiais e visíveis. A fim de obrigar a todos, o ato de transmissão deveria ser conhecido por estes. A publicidade seria

---

[154] Cf. A. TEIXEIRA DE FREITAS, *Consolidação das Leis Civis*, 2ª Ed., Rio de Janeiro, Laemmert, 1865, p. 281. É o teor do artigo 534 da Consolidação, no qual se baseia o autor: *Vendida a mesma cousa a duas differentes pessoas, prefere o comprador à quem primeiro se fez a entrega, se à esta accedeu o pagamento do preço, ou o vendedor se deu por pago.*

[155] Cf. D. V. C. de ALBUQUERQUE SOBRINHO, *Regimen Hypothecario Brazileiro (Legislação e Doutrina)*, 1ª Ed., Porto Alegre, Typographia da Livraria Americana, 1906, p. 26 (nota 9)

[156] Cf. LAFAYETTE RODRIGUES PEREIRA, *Direito das Cousas*, 2a. Ed., Rio de Janeiro, Jacintho Ribeiro dos Santos, s.d., p. 103

necessária para evitar fraudes que poderiam ser perpretadas sob o manto da clandestinidade. No direito francês, as idéias de Hugo Grotius, Wolf, Puffendorf, Burlamaque e outros fizeram com que se eliminasse do sistema a tradição, dando ao contrato eficácia de transmitir o domínio. Entretanto, a legislação é uma obra prática, e, esta praticidade não pode ser sacrificada para dar lugar a especulações filosóficas. E, por isso, o Código Napoleão restabeleceu a tradição como modo de transferência dos móveis, e, em 1855, foi instituído o regime da transcrição nas transferências de imóveis[157].

No entanto, a tradição pura não geraria publicidade suficiente. Por isso, no seu regime, um mesmo prédio poderia ser alienado clandestinamente a mais de uma pessoa. Essa razão deu azo a um novo sistema: A transcrição dos títulos aquisitivos em registros públicos. Seria inaplicável a bens móveis, pela incessante circulação a que estão sujeitos, bem como pela dificuldade na fixação de sua identidade. Já os imóveis podem ser perfeitamente identificados, e estão sujeitos a bem menos mutações jurídicas do que os bens móveis. A transcrição seria empregada em alguns sistemas como verdadeiro modo de transmissão de propriedade. Já em outros, por timidez e receio de se abandonar costumes, a transcrição seria apresentada como requisito de validade perante terceiros, como o que se instituiu pela lei francesa de 1855. Em qualquer das modalidades, a transcrição geraria publicidade e daria segurança ao adquirente no esclarecimento de pontos que a comprometessem, como, por exemplo, se o alienante ainda figurava como proprietário, se o domínio se mantinha igual ou se houvera sido desdobrado pela instituição de direitos reais limitados. Por outro lado, seria a transcrição também um pilar do regime hipotecário, sendo o conhecimento do estado jurídico da propriedade imobiliária fundamental ao credor hipotecário.

Em suma, a transcrição era, no Brasil, na vigência da lei de 1864, o modo legal de transmissão da propriedade de imóveis. A tradição permanecia apenas para transmissão dos móveis. A transcrição, em sua essência, nada mais seria do que a

---

[157] Cf. LAFAYETTE RODRIGUES PEREIRA, *Direito das Cousas*, 2a. Ed., Rio de Janeiro, Jacintho Ribeiro dos Santos, s.d., p. 103 (nota 02)

tradição solene do imóvel alienado. Portanto, até a transcrição do título, o domínio continua a ser do alienante[158].

Entretanto, uma outra corrente defendia que a transcrição não representava realmente a tradição legal do bem, mas seria somente meio de publicidade, nos moldes do direito francês. Para PERDIGÃO MALHEIROS, a escritura bastava à transferência do domínio. O registro, por não provar a propriedade, não gerava efeitos entre as partes, e sua ausência não implicava a não transmissão do domínio[159]. Esta interpretação era baseada na leitura do artigo oitavo da Lei 1.237, o qual afirmava que "*A transmissão entrevivos por titulos oneroso ou gratuito dos bens susceptiveis de hypothecas (art. 2.º § 1.º) assim como a instituição dos onus reaes (art. 6.º) não operão seus effeitos a respeito de terceiros, senão pela transcripção e desde a data della*.". Com isso, entendiam que, na falta de transcrição, os efeitos da transmissão apenas não se operariam contra terceiros, não impedindo a transmissão do domínio entre as partes. Para OLIVEIRA MACHADO[160] a idéia principal do registro era garantir o comprador ou o credor contra a fraude e a má fé, as quais eram maximizadas pelo desconhecimento do estado das mutações reais da propriedade. A transcrição, portanto, somente geraria efeitos perante terceiros, pois cada ato em si já era do conhecimento das partes que o praticaram. Mesmo antes da transcrição, poderia o adquirente que não recebeu a coisa propor uma ação reivindicatória contra o alienante; no entanto, se este vendeu a coisa uma segunda vez, e o segundo adquirente a transcreveu antes do primeiro, prevaleceria o direito daquele em face deste. Portanto, a produção de efeitos entre as partes não dependia da transcrição, sendo esta necessária apenas para oponibilidade a terceiros.

---

[158] Cf. LAFAYETTE RODRIGUES PEREIRA, *Direito das Cousas*, 2a. Ed., Rio de Janeiro, Jacintho Ribeiro dos Santos, pp. 104-116

[159] Cf. A. M. PERDIGÃO MALHEIROS, *Repertório ou Índice Alphabetico da Reforma Hypothecaria e Sobre Sociedades de Crédito Real (L. n.º 1237 de 24 de Setembro de 1864; Reg. n.º 3741 de 3 de Junho de 1865)*, 1ª Ed., Rio de Janeiro, Typographia Nacional, 1865, p. VI

[160] Cf. J. de OLIVEIRA MACHADO, *Manual do Official de Registro Geral e das Hypothecas – Tratado complete sobre a definição, criação, concurso, provimento, virtudes, direitos e deveres, permuta, graduações, férias, licenças, penalidades do cargo, bem como sobre a inscripção de hypotheca ou penhor e transcripção de transmissão de immoveis ou constituições de ônus reaes. Acompanhado de um formulário de instalação do registro, prenotação, especialisação, recursos, extractos, etc*, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, B. L. Garnier, 1888, p. 256

Tinham o mesmo entendimento o Senador Joaquim José Rodrigues Torres, Visconde de Itaboraí, e o Conselheiro Andrade Figueira[161].

Entre os autores mais modernos, CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA[162] e WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO[163] consideram que no direito civil brasileiro pré-codificado vigorava o sistema francês.

Contra a idéia de ter vigorado no direito brasileiro pré-codificado o sistema francês opunha-se LAFAYETTE [164], sustentando que a lei hipotecária brasileira fala em terceiro, sem fazer qualquer restrição. Por isso, seria impossível ao adquirente reivindicar o imóvel de qualquer pessoa, salvo do próprio alienante. Nem mesmo de um usurpador poderia o adquirente reivindicá-lo. Ora, o domínio é um direito absoluto oponível contra todos, e, não existindo perante terceiros, também não poderia existir entre as partes. Uma propriedade que existisse entre os contratantes mas não perante terceiros seria uma monstruosidade que repugna a inteligência humana. A lei francesa, nesse ponto, não era igual à brasileira – os efeitos do domínio antes da transcrição não seriam negados perante qualquer terceiro, mas somente aqueles que têm direitos sobre o imóvel. Por isso, antes da transcrição o domínio já havia sido transmitido perante terceiros não titulares de direitos sobre o bem, como esbulhadores e credores quirografários. Já pela lei brasileira não haveria domínio perante quaisquer terceiros até a

---

[161] Cf. LYSIPPO GARCIA, *O Registro de Imóveis – A Transcripção*, Vol. I, 1ª Ed., Rio de Janeiro, Francisco Alves, 1922, p. 94

[162] Segundo o autor, O direito brasileiro pré codificado admitiu a transmissão da propriedade imóvel pelo consenso das partes, independentemente de tradição, seguindo a doutrina do direito francês e dos demais que a este se filiaram. No entanto, pelos riscos deste regime, foi criado um sistema de publicidade, para que a transferência tivesse valor contra terceiros. O autor reconhece que haveria aí uma contradição essencial, e uma incongruência no direito de propriedade, o que, segundo ele, levou a que se preparasse no Código Civil de 1916 uma mudança que a sanasse. Cf. CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, *Instituições de Direito Civil*, Vol. IV, 13ª Ed., Rio de Janeiro, Forense, 1998, p. 90

[163] Para ele, vigorava no Brasil até o advento do Código Civil o sistema francês, pelo qual a propriedade imóvel se adquire pelo contrato, servindo a transcrição para dar publicidade e oponibilidade a terceiros. Nessa época, a escritura de compra e venda, por si mesma, transmitia o domínio, e, por isso Teixeira de Freitas e Lafayette prepararam a reforma, consubstanciada no Código Civil. Cf. W. de BARROS MONTEIRO, *Curso de Direito Civil – Direito das Coisas*, Vol. 3, 22ª Ed., São Paulo, Saraiva, 1983, pp. 104-105

[164] Cf. LAFAYETTE RODRIGUES PEREIRA, *Direito das Cousas*, 2a. Ed., Rio de Janeiro, Jacintho Ribeiro dos Santos, p. 116 (nota 02)

transcrição, não o havendo, portanto, também entre os contratantes. O mero contrato não transfere domínio. Isso poder-se-ia se depreender do artigo 257 do Decreto 3.453, que afirma que "*até a transcripção, os referidos actos são simples contractos que só obrigam as partes contractantes*", donde se deduz que o contrato não transcrito apenas gera direitos e obrigações pessoais. Em suma, diferentemente da lei francesa, que gerava grandes complicações sobre saber quais terceiros foram obrigados e quais não, a lei brasileira adotava um princípio claro: antes da transcrição não havia domínio.

No mesmo sentido, MARTINHO GARCEZ[165], para quem a tradição e a transcrição eram dois fatos externos que manifestavam a transferência da propriedade, segundo a lei; e esta sujeitava as transmissões a atos externos por ser o domínio um direito absoluto, oponível a terceiros, e que, portanto, deveria ter suas mutações conhecidas por todos. A tradição em si era insuficiente para dar esse conhecimento, podendo haver tradições secretas do mesmo prédio a pessoas diferentes. Por isso, foi criada a transcrição, garantia dos adquirentes e base do sistema hipotecário. Assim, a transcrição era o modo legal de transmissão da propriedade de imóveis, ao passo que a tradição transmitia a propriedade dos bens móveis. Seria, portanto, a transcrição uma tradição solene dos imóveis alienados, e até sua realização o domínio não se transmitia ao adquirente. Sem ela, este não poderia dispôr do bem, gravá-lo de ônus reais, hipotecá-lo, reivindicá-lo, ou mesmo opôr exceções de domínio.

A expressão "a respeito de terceiros", teria gerado sentenças errôneas, as quais entendiam que a lei restringiria a terceiros os efeitos da transcrição, sendo esta desnecessária à geração de efeitos perante as partes, seus herdeiros e sucessores. O erro estava no fato de se desnaturar a propriedade, admitindo que esta valesse e existisse entre as partes, mas não perante terceiros. Ora, se até a transcrição o título somente gerava efeitos entre as partes, tais efeitos somente poderiam ser pessoais, nunca reais, não tendo havido, portanto, transferência de domínio nem mesmo entre as partes[166].

---

[165] Cf. M. GARCEZ, *Do Direito das Coisas Segundo o Projeto de Código Civil Brazileiro*, 1ª Ed., Rio de Janeiro, Tipografia do Jornal do Commercio, 1915, pp 111-112

[166] Cf. M. GARCEZ, *Do Direito das Coisas Segundo o Projeto de Código Civil Brazileiro*, 1ª Ed., Rio de Janeiro, Tipografia do Jornal do Commercio, 1915, p. 115

Antes da transcrição não poderia o adquirente reivindicar de quem quer que fosse, alienar, gravar de hipoteca, e nem mesmo opor exceções de domínio a ações reais promovidas por terceiros. A eficácia da transcrição dependia de certas formalidades, e também de certas condições, como a capacidade das partes e a legitimidade do título que deu causa à transferência. Quanto à capacidade, aplicar-se-iam as regras da tradição. Se o alienante não era proprietário do imóvel, tal como na tradição a transcrição não sanava o vício[167].

Este saneamento era próprio do sistema germânico, o qual não fora adotado no Brasil. Nos debates anteriores à lei de 1864 houve quem defendesse a adoção deste último, o que seria temerário e incompatível com o estado da organização da propriedade imobiliária do Brasil, e também com alguns princípios do direito nacional. Em primeiro lugar, eram incertos os títulos de propriedade brasileiros quanto à origem e aos limites da propriedade, em especial nas aquisições por sucessão, repletas de dubiedades. Por isso, eram muitas as usurpações, e o saneamento de vícios por uma formalidade legalizaria inúmeras situações de espoliação e fraude, tornando estas modo de aquisição. Em segundo lugar, a Constituição de 1824 garantia no inciso 22 do seu artigo 179 a propriedade e a perpetuidade do domínio. Este, uma vez adquirido, não poderia ser expropriado contra a vontade do dono, salvo por motivo de utilidade pública. Ora, a transcrição com eficácia de firmar o domínio na pessoa do adquirente de forma absoluta geraria muitos casos de uma verdadeira expropriação, o que, como se viu, era vedado. Em terceiro lugar, a implantação do sistema alemão demandaria a criação de uma jurisdição especial para liquidação do domínio, e, com isso, cada transcrição tornar-se-ia um processo contencioso. O processo nasceria da intervenção da autoridade, e não da iniciativa das partes, o que, em si, já pervertia o sistema processual. Ainda, a verdade sobre o domínio somente surgiria com a presença de todos os interessados, o que demandaria citações, provas, etc. Em quarto lugar, somente teria havido um bom funcionamento do sistema na Alemanha porque lá a propriedade era constituída por grandes domínios, os quais, por substituições fideicomissárias e morgados acabaram por se manter por gerações com as mesmas famílias. Assim, sendo poucas as mutações do

[167] Cf. M. GARCEZ, Do *Direito das Coisas Segundo o Projeto de Código Civil Brazileiro*, 1ª Ed., Rio de Janeiro, Tipografia do Jornal do Commercio, 1915, p. 117-120

estado jurídico do bem, ter-se-ia tornado possível a formulação de um cadastro que organizasse o conjunto de bens. No Brasil, em que as alienações ocorriam em número muito maior, e com muito maior fracionamento, o sistema seria inaplicável[168].

Os decretos de 1890 não trouxeram grandes mudanças para o direito material do Registro. Permaneceu a idéia da transcrição como tradição solene do bem, como repara MARTINHO GARCEZ[169]. Para ele, no direito francês o domínio se transmitia pelo próprio contrato. Já no Brasil, não; a propriedade de imóveis se transmitiria pela transcrição, a qual era uma tradição solene do bem. No art. 10 do Decreto 169-A de 1890 havia uma expressão mal empregada, "proprietário primitivo", que poderia levar a confusões quanto aos efeitos da transcrição no regime da nova legislação. Ora, até a transcrição ele seria proprietário atual, e não primitivo, ainda titularizando as ações decorrentes do domínio. O contrato dava ao adquirente direitos pessoais, somente. Por outro lado, a transcrição não purgava vícios do domínio, apesar de ser condição essencial da transferência da propriedade.

A única mudança de maior impacto foi a imposição da obrigação da inscrição e especialização das hipotecas legais de órfãos e mulheres casadas, sob pena de não serem eficazes contra terceiros.

Após uma clamor de que a lei de 1865 – em especial em seus aspectos processuais - deixava o devedor indefeso na mão do credor hipotecário, ávido e impaciente por obter seu lucro, tentou-se equilibrar a situação, dispensando o seqüestro como condição de ação, e dando ao devedor o direito de opôr embargos, tanto os fundados nas nulidades constantes da lei, quanto os demais embargos autorizados pelos artigos 577 e 578 do regulamento 737 de 1850. No entanto, a lei de 1890, ainda que reproduzindo parte da lei de 1855, tomou do executado os embargos do regulamento 737. Disso resultou grande divergência na doutrina e jurisprudência[170].

---

[168] Cf. M. GARCEZ, *Do Direito das Coisas Segundo o Projeto de Código Civil Brazileiro*, 1ª Ed., Rio de Janeiro, Tipografia do Jornal do Commercio, 1915, p. 120 (nota 02)

[169] Cf. M. GARCEZ, *Da Hypotheca e das Acções Hypothecarias – Annotações ao Código Civil Brasileiro (Arts. 809 a 862)*, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, Jacintho Ribeiro dos Santos, 1918, p. 135

[170] Cf. M. A. de ALVARENGA, *Consolidação das Leis Hypothecarias*, 1a. Ed., São Paulo, Andrade, Mello & Comp., 1899, pp. V-VI

Os decretos de 1890 alteraram, contudo, não apenas matéria processual, mas, em alguma medida também de direito material. A reforma de 1890 teria sido feita de forma precipitada e violenta, sem estudos, sem nexo, e com todos os defeitos de uma medida despótica. Ante as mudanças políticas que ocorriam no país, e como estas não dependiam de um bom sistema hipotecário, não era de se espantar que tenham ocorrido os atropelos. O regime de 1864, ainda que temperado pela lei de 1885, não era perfeito. E os decretos de 1890, ressalvados alguns enxertos e alterações pontuais, repetiram em grande parte os textos da lei anterior. E, por isso, a legislação de 1890 era um conjunto de retalhos recortados em oito ou dez atos normativos diferentes, sem qualquer nexo ou sistema.

As hipotecas legais das mulheres casadas, menores e interditos ficaram sujeitas ao regime de especialização e inscrição para serem eficazes contra terceiros. Não se devia censurar censurar a lei; contudo, a desídia fazia com que fossem raríssimas ou mesmo inexistentes hipotecas dessa qualidade regularizadas, incorrendo na caducidade.[171].

3.3.4 – Após o Código Civil de 1916

O advento do Código Civil de 1916 gerou vívida polêmica na doutrina civilista nacional no campo da eficácia do Registro de Imóveis. Com autores, em geral, filiando-se a uma de duas posições, a discussão durou, ao menos, até os anos 40[172].

O problema girava em torno do artigo 859 do Código, copiado do Código Civil Alemão. O dispositivo prescrevia que "*Presume-se pertencer o direito real à pessoa em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu*", constituindo o cerne do problema saber se, com isso, ter-se-ia transplantado para o Brasil o sistema germânico de

[171] Cf. M. A. de ALVARENGA, *Consolidação das Leis Hypothecarias*, 1a. Ed., São Paulo, Andrade, Mello & Comp., 1899, pp. VII-XI. Afirma o autor: "Funcionários da justiça, obrigados a promover de ofício esta especialização, ao deixar de faze-lo, quantos patrimônios e legítimas arruinaram! Assim, teria sido melhor a continuação do regime de 1864, pelo qual ficavam gravados de hipoteca todos os bens presentes e futuros dos reponsáveis, os quais teriam o cuidado de promover a especialização".

[172] Cf., por exemplo: P. AZEVEDO, *Registro de Imóveis (Valor da Transcrição)*, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, Livraria Jacintho, 1942; F. EULER BUENO, *Effeitos da Transcripção no regime do Código Civil Brasileiro*, 1ª. Ed., São Paulo, RT, 1941; SORIANO NETO, *Publicidade Material do Registro Immobiliario (Effeitos da Transcripção)*, Recife, Officina Gráfica da Tribuna, 1940.

publicidade imobiliária. Em caso positivo, haveria, no Brasil, a chamada "fé pública" do registro, dando respaldo às aquisições de terceiros de boa fé, ainda que, posteriormente, se constatasse que o alienante não era o real proprietário da coisa.

Capitaneou a corrente em defesa da fé pública LYSIPPO GARCIA, afirmando que o projeto do Código Civil tinha como objetivo obter a consolidação da propriedade imóvel, modificando o sistema existente e conferindo ao registro força probante em relação a terceiros. Submetido a uma comissão composta por Olegário Herculano de Aquino e Castro, Joaquim da Costa Barbosa, Amphilophio Botelho Freire de Carvalho, Francisco de Paula Lacerda de Almeida e João Evangelista Sayão de Bulhões Carvalho, o projeto foi emendado, sendo acrescentado um parágrafo único ao artigo 530, prescrevendo que "*A inscrição não induz prova de domínio que fica a salvo a quem de direito*". Essa emenda gerou grandes debates na câmara dos deputados. O conselheiro Andrade Figueira manifestou-se contrário à necessidade da inscrição para transferência do domínio entre as partes contratantes. Ainda, discordava do parágrafo único, pois seria contraditório haver uma inscrição ou transcrição essencial, e, ao mesmo tempo, não induzir prova do domínio. O autor do projeto, em reunião em 29 de novembro de 1901, apresentou resposta, afirmando que a idéia original era de o registro ser prova cabal e não mera presunção do domínio, o que foi rechaçado pela comissão revisora, por achar que o país não estava preparado para esta reforma. Na reunião de 02 de dezembro acrescentou que o Código seria a ocasião propícia de se introduzir, se não o sistema germânico em sua plenitude (o qual dependia da elaboração de um cadastro), ao menos o que este tivesse de essencial e de aplicável sem o cadastro. Enfim, por proposta do senador Luiz Domingues foi suprimido o parágrafo, vingando o sistema primitivo que, no artigo 859, consagraria a força probante dos livros de registro, tal como no Código Civil Alemão. Contudo, um parecer de Sylvio Romero dava conta que havia na comissão e entre os juristas pátrios da época três posições: Os que acreditavam dispensável a inscrição das transmissões de imóveis; os que a tinham como necessária tão somente à publicidade; os que a proclamavam prova irrecusável de domínio. A primeira corrente não chegou a prosperar; a segunda era a proposta pelos revisores do projeto; e a terceira a que constava do projeto primitivo, e a que permaneceu com o abandono do parágrafo único. Com isso, a inscrição seria uma tradição mais cercada de cautelas, mais solene, à

qual, não obstante, dever-se-iam aplicar os mesmos princípios. Em 26 de fevereiro de 1902 a Câmara homologou o trabalho da comissão, e o projeto foi remetido ao Senado. O senador Azevedo Marques apresentou parecer, afirmando que a inscrição era indispensável à transmissão da propriedade começada pela escritura, mesmo entre as partes contratantes. Contudo, não tinha o condão de sanar nulidades do título aquisitivo. Para o senador Andrade Figueira, esta depuração de nulidades nunca passou pelo espírito de nenhum jurisconsulto. Respondendo, Clóvis Beviláqua afirmou que nunca se pretendeu dar à inscrição esta eficácia depuradora. A intenção era apenas fazer da inscrição a tradição solene dos imóveis; e, como toda tradição, não transmitiria direitos que o alienante não possuisse. Por fim, por emenda do senador Rui Barbosa, mudou-se o termo "inscrição" para "transcrição", ficando a primeira designação reservada às hipotecas[173]. Assim, o Código de 1916 teria atentado para o problema que afligia todos os países calcados no sistema francês, reconhecidamente mais imperfeito[174]. Ora, o que definia o sistema germânico era a força probante dos livros, com inscrições tidas por verdadeiras até prova em contrário; a legalidade, ou seja, o encarregado do registro deve ria examinar os títulos apresentados, podendo recusá-los se não fossem exatos; e a publicidade, ou seja, o registro consistia em base segura de conhecimento e de fácil demonstração do estado da propriedade imóvel. E nesse sentido trabalhou o autor do Código de 1916, o que se percebia especialmente pela retirada do parágrafo único do artigo 530, a qual expelia do Código o sistema francês. O sistema germânico não seria incompatível com o caráter de tradição solene dado à inscrição, pois o que o definia, como se disse, era a força probante dos livros calcada na legalidade, e não a depuração da propriedade. Da força probante resultaria uma conseqüência muito importante: a anulação da inscrição do título pelo qual o alienante adquiriu o bem não atingiria o direito de terceiros adquirentes de boa fé, que contrataram a título oneroso. Assim, em tal

[173] Para Rui Barbosa, a mudança de um termo consagrado – transcrição – não se justificava, tendo ares de modismo. Clóvis Beviláqua refutou a crítica, afirmando ser frágil o argumento da manutenção pela simples tradição. O termo somente faria sentido onde realmente o título fosse transcrito integralmente, o que não era o caso, pois, no sistema vigente, a inscrição era feita por extrato, pela inclusão num formulário de dados específicos constantes do título. Contudo, prevaleceu o argumento posto por Rui Barbosa. Cf. L. GARCIA, *O Registro de Imóveis: A Transcripção*, Vol. I,, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, Francisco Alves, 1922, pp. 142-143

[174] Cf. L. GARCIA, O Registro de Imóveis, Vol. I: A Transcripção, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, Francisco Alves, 1922, pp. 103-109

sistema ficariam expostos os contratantes, quem adquiriu de proprietário não inscrito, e os terceiros de má fé, ou que adquiriram o imóvel a título gratuito; e ficariam protegidos os terceiros adquirentes de boa fé, que contrataram a título oneroso. O sistema francês quase condicionava a propriedade à *probatio diabolica* dos glosadores, ensejando a necessidade de investigação da genealogia da propriedade. Mesmo a prescrição – remédio do sistema – trazia os problemas de saber se a posse era de boa fé, e se teria sido interrompida ou suspensa. Não se poderia admitir tamanha insegurança, gerada por uma propriedade vacilante que colocava o interesse de um à frente do interesse de toda a sociedade. Por isso, o Código de 1916 teria acolhido o sistema da força probante, calcado na legalidade da inscrição e na presunção relativa de propriedade[175].

A mesma posição era defendida por CLÓVIS BEVILÁQUA. Segundo ele, no Código Civil a transcrição era modo de adquirir, e não apenas meio permanente de publicidade. Era criação de direito real pelo ato do registro. Por isso, adotara o sistema germânico, adequando-os às condições do país. Esta adequação, contudo, não prejudicava o maior mérito do sistema, que era a força probante do registro. Eram princípios fundamentais do sistema alemão a *publicidade*; a *força probante*, fundada na fé pública do registro, presumindo-se a titularidade do direito por aquele em nome de quem se inscreveu ou transcreveu, presunção esta que poderia ser afastada pela anulação do registro; a *legalidade*, consistente na atribuição do encarregado dos registros de opor dúvidas e fazer exigências para assegurar a legalidade dos títulos apresentados. Os três princípios estavam no Código de 1916, e, portanto, este teria se filiado ao sistema germânico[176].

ARNOLDO MEDEIROS DA FONSECA também acompanhou a corrente que defendia a incorporação do sistema germânico no Código Civil de 1916. Para ele, a interpretação não podia reduzir-se a pura arte dialética, mas deveria levar em conta as necessidades práticas da vida em sociedade. Assim, ao ler o dispositivo que afirmava se presumir pertencer o direito real àquele que estava inscrito como titular – em oposição ao sistema anterior, pelo qual a transcrição não induzia prova de domínio –

---

[175] Cf. L. GARCIA, O Registro de Imóveis, Vol. I: A Transcripção, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, Francisco Alves, 1922, pp. 119-130

[176] Cf. C. BEVILÁQUA, *Direito das Coisas*, 1º. Vol., 4ª. Ed., Rio de Janeiro, Forense, 1956, pp. 124-125

deveria o intérprete entender que o Código adotara a força probante dos livros de registro, de forma a não prejudicar os terceiros adquirentes de boa fé que confiaram nas informações prestadas pelo registro. Esta interpretação também se deveria obter levando-se em conta o elemento sistemático, de defesa da boa fé, presente no Código como um todo. Isto se observava, por exemplo, na disciplina da ação pauliana, do pagamento indevido, da alienação pelo herdeiro aparente, etc. Assim, entre as partes contratantes, contra terceiro adquirente de má fé, ou terceiro adquirente a título gratuito, aplicar-se-ia a regra de que ninguém poderia transferir mais direitos do que possuísse. Contudo, uma vez surgidos direitos de terceiros adquirentes de boa fé a título oneroso, vigorava plenamente a presunção do artigo 859 do Código. Contra estes, nem mesmo o usucapião surtiria efeitos; no entanto, o instituto era mantido no Código, pois aplicar-se-ia em relação aos próprios contratantes, nas aquisições a título gratuito, ou em situações de alienação em que o título anterior não houvesse sido transcrito, não gerando o benefício da fé pública ao adquirente[177]. O autor colacionou, ainda numerosos acórdãos de tribunais brasileiros reconhecendo a impossibilidade da reivindicação contra o terceiro de boa fé[178].

SERPA LOPES[179] também endossou a posição de Lysippo Garcia, acatando a força probante dos livros de registro como critério distintivo dos sistemas de publicidade. Em primeiro lugar, haveria, de fato, no sistema germânico, uma sincronia entre o direito formal e o direito material. Contudo, não havia um real vínculo de necessidade entre os efeitos materiais da publicidade e a existência de um cadastro, nem entre referidos efeitos e a adoção de um sistema de base real. Seria exagerada a idéia de que qualquer sistema de publicidade não baseado no cadastro, sujeito a uma constante necessidade de sincronia entre o estado jurídico e o estado geodésico dos imóveis, estivesse fadado ao insucesso. A função do cadastro era fixar o conteúdo, limites e situação do imóvel; a do livro imobiliário, fixar o direito de propriedade e suas

---

[177] Cf. A. MEDEIROS DA FONSECA, *O registro immobiliario e sua força probante em face do Código Civil – Effeitos da Transcripção*, in, *Archivo Judiciário*, XLII (1937)

[178] Cf. A. MEDEIROS DA FONSECA, *O registro immobiliario e sua força probante em face do Código Civil – Effeitos da Transcripção*, in, *Archivo Judiciário*, Vol. XLII, 1937, pp. 33-34

[179] Cf. M. M. SERPA LOPES, Tratado dos Registros Públicos, Vol. I, 4ª. Ed., Rio de Janeiro, Freitas Bastos, 1960, pp. 70-85

modificações. A falta de cadastro não seria óbice à prova absoluta ministrada pela transcrição. Em primeiro lugar, os limites e característicos do imóvel sempre foram requisitos do registro de imóveis brasileiro, cuja falta a jurisprudência fazia ensejar a nulidade da inscrição. Havia, portanto, um cadastramento – ainda que indireto – da propriedade que a individualizava, fosse ela urbana, fosse rural. Por outro lado, ainda que com base real, o livro imobiliário era complementado por um repertório de nomes dos titulares, permitindo facilmente saber quais imóveis pertenciam a uma dada pessoa. E no sistema de base pessoal havia, seguindo a mesma idéia, um repertório de imóveis objeto das transcrições e inscrições realizadas naquele livro imobiliário. O direito material esperava do direito formal elementos de certeza e visibilidade para prova do domínio. Assim, mesmo na Alemanha adotava-se a base pessoal nas regiões de grande fracionamento da propriedade, como Wurtenberg, Hesse e o Palatinado Bávaro. Portanto, a visibilidade do direito se assegurava tanto no sistema de base pessoal, quanto no sistema de base real. Em segundo lugar, a abstração ou causalidade do contrato que originava a inscrição não eram requisitos essenciais do sistema, uma vez que o sistema alemão baseava-se na abstração do registro em relação ao título aquisitivo, e o sistema suíço era causal – e, no entanto, ambos pertencem à família do sistema germânico de publicidade imobiliária. Em terceiro lugar, o princípio da continuidade – não existente no sistema alemão – longe de afastar os efeitos a força probatória dos livros de registro, os auxiliava, por gerar precisão e visibilidade do domínio. Em quarto lugar, a existência da "dúvida" dava ao encarregado do registro prerrogativas semelhantes às que tinha o encarregado do sistema germânico, afirmando o princípio da legalidade. Em quinto lugar, a responsabilidade do Estado pelas faltas ocorridas quando da transcrição – apontada como requisito do sistema germânico – seria matéria dissociada da eficácia probatória dos livros de registro; e, ainda, dever-se-ia dizer que talvez os oficiais fossem melhores fiadores de seus atos do que o próprio estado, cuja responsabilidade por seus atos era matéria polêmica, não estando totalmente afastada. Serpa Lopes acrescentava que a objeção de direito material à adoção do sistema germânico – a qual afirmava que o parágrafo 891 do Código Civil Alemão, reproduzido no artigo 859 do Código Civil Brasileiro de 1916, conteria uma presunção meramente processual – não poderia estagnar o direito brasileiro no sistema francês. Dar ao artigo 859 função puramente processual

seria criar um corpo estranho no organismo jurídico, gerando um sistema que não participa nem do “esplendoroso” sistema germânico, nem do “bisonho” sistema francês. A função processual do parágrafo 891 do Código Civil Alemão direcionar-se-ia à fé pública. Haveria uma presunção de direito, uma proteção processual que equivaleria a uma faculdade material de conduzir-se temporariamente como titular do bem imóvel. No direito brasileiro, considerar que o artigo 859 repeleria a fé pública seria eivar o dispositivo de inutilidade. Se a transcrição não provava o domínio, não agregava qualquer proteção. A presunção já resultaria do título causal, da escritura em si, e a transcrição seria mero veículo de publicidade. Tivesse o artigo 859 esse papel puramente processual, nem a este tipo de defesa se prestaria, na hipótese, por exemplo, de estarem presentes na lide dois títulos transcritos em nomes de proprietários diferentes. Não se poderia aceitar que o texto do artigo 859 tivesse implícita a ressalva do direito anterior, tendo em vista as reiteradas afirmações de seu autor em sentido contrário. Na verdade, havia uma efetiva intenção de se ter no dispositivo uma presunção absoluta de domínio. A omissão da reprodução de outros dispositivos do Código Civil Alemão, que complementassem o artigo 859, não poderia ensejar conclusões opostas à intenção do artigo, deslocando-o totalmente de sua função. Ainda, uma vez que o Código Civil Brasileiro afirmava a aquisição da propriedade pela transcrição, não se poderia dar a esta o regime do direito anterior, de mero veículo de publicidade e oponibilidade a terceiros. Não se poderia admitir que o usucapião e a acessão fossem modos absolutos de aquisição de propriedade, e a transcrição não. Outros argumentos em favor da força probatória da transcrição seriam a prevalência do direito do terceiro adquirente de imóvel recebido indevidamente pelo alienante em virtude de pagamento indevido, o que, em si, já ensejaria uma aplicação analógica, transpondo-se os efeitos do artigo que trata do pagamento indevido para todos os terceiros adquirentes de boa fé. Esta analogia – a qual geraria estabilidade na circulação de riqueza – não se prestaria a suprir uma lacuna, mas sim a completar um sistema já firmado no artigo 859. Outros argumentos – já apresentados por Arnoldo Medeiros da Fonseca – seriam a ação pauliana contra terceiros de má fé, e a preservação dos direitos do adquirente de bem alienado por herdeiro aparente, nas quais prevalece a boa fé. A interpretação nesse sentido se inseria numa tendência do chamado “fenômeno da legitimação”, que se dava no âmbito dos móveis e dos imóveis. Com este, ruiu a

distinção entre os bens quanto à circulação e aquisição *a non domino*, em favor do terceiro de boa fé. Como ponto central, tinha-se a doutrina da crença, da confiança, baseada na aparência. Ligava-se com a publicidade numa relação de causa e efeito, tendo a publicidade o papel de gerar esta aparência, a qual geraria expectativas e segurança do direito. Todo o movimento pela força probatória dos livros de registro calcava-se na segurança, na precisão na circulação dos imóveis, e na crença que tem a coletividade na situação jurídica aparente. Serpa Lopes ainda reúnia alguns julgados, tratando do problema em vários sentidos. A partir da análise destes concluiu que, para a jurisprudência, o sistema era híbrido, nem francês, nem germânico: a transcrição seria uma primeira linha de defesa processual, somente, o que, para o autor, significava grave recuo[180].

A outra corrente – defendendo que o Código Civil de 1916 não implantou no Brasil o sistema germânico – teve sua defesa definitiva em trabalho da lavra de SORIANO NETO, catedrático de direito civil da Faculdade de Direito do Recife. Para ele, em primeiro lugar, o parágrafo 891 do Código Civil Alemão – vertido para o artigo 859 do Código Civil Brasileiro – representaria presunção processual, somente, não servindo de base à fé pública. Segundo ele, a unanimidade dos juristas alemães afirmava que a fé pública não estava no parágrafo 891 do Código Civil Alemão, mas no parágrafo 892, o qual prescreve: *"§ 892: 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 não esteja inscrita uma contradita contra a exatidão ou não seja conhecida do adquirente a inexatidão.*" Assim, como se disse, o parágrafo 891 geraria apenas presunção *iuris tantum* de verdade do registro, regulando o ônus da prova. Poderia aquele cujo nome constava do registro propor ações reais sem necessidade de provar a exatidão da inscrição, legitimado pela aparência de legalidade. Porém, poderia qualquer interessado afastar esta presunção, provando a inexistência do direito aparente[181]. A seguir, o autor apresentou uma plêiade de autores alemães que

[180] Cf. M. M. SERPA LOPES, Tratado dos Registros Públicos, Vol. I, 4ª. Ed., Rio de Janeiro, Freitas Bastos, 1960, pp. 85-88

[181] Cf. J. SORIANO NETO, *Publicidade Material do Registro Immobiliario (Effeitos da Transcripção)*, Recife, Officina Gráfica da Tribuna 1940, pp. 125-127

defenderiam esta idéia, como Wolff, Dernburg, Biermann, Gierke, Strecker, Heymann, Heck, Staudinger, Heilfron e Pick, e Endemann[182]. Em segundo lugar, seria impensável, do ponto de vista do sistema de publicidade como um todo, transplantar para o direito brasileiro da época ou para o direito francês a regra da fé pública. A fé pública seria inerente ao registro fundiário, ou seja, um sistema baseado em matrículas individualizadas de todos os imóveis da circunscrição, cadastro atualizado com elementos de agrimensura e cartografia, e legalidade no exame dos títulos[183]. Porém, na legislação vigente no Brasil as transcrições eram feitas em ordem cronológica, sem atender a qualquer das regras do direito formal germânico. Os livros fundiários alemães forneciam a base de segurança do sistema, refletindo todas as mutações no estado jurídico do bem, e assegurando uma grande coincidência entre a realidade e seu conteúdo. Era, portanto, a fé pública subordinada e dependente do direito formal do sistema germânico[184]. Um terceiro argumento de SORIANO NETO baseava-se no risco à segurança jurídica gerada pela fé pública. Se, por um lado, gerava segurança para o tráfego jurídico, por outro poderia fazer com que um proprietário perdesse seu bem sem culpa e sem direito a indenização. Isto seria ainda mais agravado, à época, por não haver no Brasil responsabilidade do Estado por danos causados por dolo ou culpa de tabeliães e oficiais de registro no exercício da função[185]. A deficiência no direito formal aumentaria os riscos de dano aos

[182] Cf. J. SORIANO NETO, *Publicidade Material do Registro Immobiliario (Effeitos da Transcripção)*, Recife, Officina Gráfica da Tribuna 1940, pp. 128-158

[183] Cf. J. SORIANO NETO, *Publicidade Material do Registro Immobiliario (Effeitos da Transcripção)*, Recife, Officina Gráfica da Tribuna 1940, pp. 61-70

[184]Cf. SORIANO NETO, *Publicidade Material do Registro Immobiliario (Effeitos da Transcripção)*, Recife, Officina Gráfica da Tribuna 1940, pp. 162-163

[185] A responsabilidade do Estado por atos dos notários e registradores sempre foi objeto de muita polêmica, tendo em vista as grandes dificuldades teóricas em classifica-los como funcionários públicos ou como simples particulares que respondem por seus próprios atos. Serpa Lopes, nos anos 60, afirmou que era inegável o seu status de funcionários públicos, e que, portanto, a tese da responsabilidade do Estado tinha bastante força (Cf. M. M. SERPA LOPES, *Tratado dos Registros Públicos*, Vol. I, 4ª. Ed., Rio de Janeiro, Freitas Bastos, 1960, p. 74). Maria Sylvia Zanella di Pietro os classifica como "Particulares em colaboração com o Poder Público", ao lado dos leiloeiros e tradutores juramentados (Cf. M. S. ZANELLA DI PIETRO, *Direito Administrativo*, 14ª Ed., São Paulo, Atlas, 2002, p. 437; e Hely Lopes Meirelles os classifica como "Agentes Públicos Delegados", ladeados por leiloeiros e tradutores juramentados, e também pelos concessionários e permissionários de serviços públicos. O autor manifesta-se acerca do tema da responsabilidade do Estado por seus atos, entendendo ser esta subsidiária, aplicável uma vez comprovada a insolvência do Agente Delegado. Contudo, apresenta decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo, na Apelação Cível 159.914-5, que reconheceu a responsabilidade solidária da Fazenda do Estado por

titulares de direitos, sacrificando-se a segurança jurídica no altar da segurança do comércio. Com isso, ter-se-ia tão somente um deslocamento do problema: dos terceiros adquirentes de boa fé, a insegurança passaria a ser dos proprietários[186]. Finalmente, não havia no sistema brasileiro a abstração do sistema alemão: a transcrição do direito brasileiro era causal, depende do título que lhe dava origem. Assim, tal como no direito anterior, a transcrição na vigência do Código Civil de 1916 era, ainda uma tradição solene do imóvel[187]. Em suma, para SORIANO NETO, não havia fé pública no direito brasileiro; a transcrição do direito brasileiro era causal; e houve simples reforço da transcrição por ser ela constitutiva na transmissão do direito.

Esta idéia de simples reforço também foi defendida por VIRGÍLIO SÁ PEREIRA, segundo o qual não era pensamento de Clóvis Beviláqua fazer mudanças radicais. Houve uma mudança – a transcrição deixou de ser meio de publicidade, para passar a ser modo de aquisição de propriedade. No entanto, não foi instituída no Brasil a depuração do direito de propriedade operada pela inscrição do título, própria do sistema germânico, por falta do cadastro e seus outros requisitos formais. Transcrição e tradição fundiram-se. E, respeitados os princípios da tradição, de que ninguém transmite mais direitos do que possui, retira-se tudo o que possa haver de germânico[188].

Outro professor de Recife, JOAQUIM GUEDES CORREIA GONDIM FILHO, também afirmou ter sido mantida no Código a tradição causal do direito romano:

---

um ato lesivo causado por tabelião (Cf. HELY LOPES MEIRELLES, *Direito Administrativo Brasileiro*, 32ª Ed., São Paulo, Malheiros, 2006, p. 81). E a linha desta decisão é a que tem prevalecido em reiterada jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, sustentando que para efeitos de responsabilidade os notários e registradores tem status de servidores públicos, e, portanto, o Estado tem responsabilidade direta por seus atos. O Estado mantém a titularidade da prestação do serviço, o fiscaliza, e o controla. Portanto, não se pode excluir sua responsabilização (Cf. H. A. da COSTA BENICIO, *Responsabilidade Civil do Estado Decorrente de Atos Notariais e de Registro*, 1ª Ed., São Paulo, RT, 2005, pp. 243-244). O autor da citada monografia sobre o tema, à página 250, fixa seu posicionamento contrário à responsabilização direta do Estado, devendo este somente responder subsidiariamente. Cita o Recurso Extraordinário 201.595/SP – à época em trâmite perante o Supremo Tribunal Federal - como um possível *leading case* deste novo posicionamento. Contudo, a decisão manteve a posição já consolidada, sendo, portanto, pacífica na jurisprudência a responsabilização direta do Estado por atos notariais e de registro.

[186] Cf. J. SORIANO NETO, *Publicidade Material do Registro Immobiliario (Effeitos da Transcripção)*, Recife, Officina Gráfica da Tribuna 1940, pp. 167-169

[187] Cf. J. SORIANO NETO, *Publicidade Material do Registro Immobiliario (Effeitos da Transcripção)*, Recife, Officina Gráfica da Tribuna 1940, p. 183

[188] Cf. V. SÁ PEREIRA, *Manual do Código Civil*, Vol. VIII , Rio de Janeiro, Jacintho Ribeiro dos Santos, 1924, p. 110

o direito não se transferia sem a transcrição, mas, uma vez transcrito, os efeitos eram gerados pelo próprio ato, e não pela transcrição. Assim, concluiu que, sem seguir qualquer orientação definida, não houve aumento ou diminuição na segurança do comércio pelo advento do Código Civil de 1916[189].

FERNANDO EULER BUENO, em monografia sobre o problema, criticou Lysippo Garcia e seus seguidores, afirmando que uma das bases de sua argumentação – as discussões travadas na elaboração do Código – não deveria ser levada em conta, pois devia o intérprete sempre buscar a vontade da própria lei, e não do legislador concreto. Porém, ainda que se levasse em conta, os argumentos extraídos da discussão eram fracos. Em primeiro lugar, Clóvis Beviláqua estaria impressionado pelas críticas contundentes feitas ao sistema de publicidade francês, o que o teria feito sentir-se compelido a tentar mudar o regime no direito brasileiro. Contudo, ao importar somente o artigo do Código Civil Alemão que tratava da presunção em favor do inscrito, acabou por efetivamente não mudá-lo. Em segundo lugar, a simples exclusão do parágrafo único do artigo 605 – que afirmava que *a inscrição não induz prova de domínio, que fica a salvo a quem de direito* – não poderia levar a conclusão de que, com isso, adotara-se o sistema germânico. Seria uma conclusão excessiva extraída a partir de um não-dizer. Ainda, afirmava que Clóvis Beviláqua, quanto a esse objeto, abrira um parênteses na excelência inigualável de suas teses, claudicando, e proferindo em cada momento, uma posição, restando estas, ao final inconciliáveis entre si. Por outro lado, o autor tinha reservas com a extensão demasiada da proteção da boa fé – isto poderia gerar a espoliação dum direito de alguém que nem mesmo podia manifestar sua vontade, nem contribuiu para a ocorrência: o proprietário do bem. Tal regra, pelas conseqüências, deveria vir em texto legal expresso, e não ser inferida a partir de uma leitura sistemática do código. Ainda, apresentou três outros argumentos oriundos de interpretação sistemática, contra a implantação do sistema alemão: I) a existência no Código do usucapião ordinário, dependente de justo título e boa fé, seria inútil, pois a força probante dos livros – purgando o domínio – dispensaria o requisito do tempo para a aquisição da propriedade por aquele que a recebeu de quem não era dono, ou não podia alienar; II) a circunstância

[189] Cf. J. G. C. GONDIM FILHO, *Transcrição e Domínio no Código Civil*, in, *Revista de Direito*, Vol. 68, p. 257-263

de somente os adquirentes de boa fé poderem demandar pela evicção, pois, com a adoção do sistema germânico, o terceiro de boa fé já estaria abrigado contra a reivindicação, e, portanto, a evicção perderia sua utilidade; e III) a manutenção no Código Civil de 1939 do registro Torrens, o qual seria inútil em um sistema que já garantisse a purgação do domínio pela transcrição[190].

PHILADELPHO AZEVEDO - autor do decreto regulamentador dos registros públicos de 1928 - reconheceu a erudição, o brilhantismo, e o conhecimento da cultura alemã de José Soriano Neto. No entanto, propôs-se, em defesa da corrente de Lysippo Garcia, a "*procurar atenuar o golpe e de sustentar a absoluta conveniência, senão necessidade, de se reforçar aquela corrente, em benefício dos interesses nacionais, sejam quais forem as falhas de origem, verificadas no exame teórico do problema*"[191]. Então, reconheceu que, de fato, na Alemanha a inscrição era abstrata, sendo independente do título aquisitivo; que a marca do sistema era a proteção de terceiros pela força probante do registro, e não um presunção absoluta e erga-omnes da exatidão do registro; e que, no Código Civil Alemão, esta força probante estava no parágrafo 892, não reproduzido no Código Civil Brasileiro. No entanto, ao invés de reconhecer que estas falhas retiravam o Brasil da família germânica de publicidade imobiliária, fez exatamente o contrário: propôs que se deveria extrair do artigo 859 do Código Civil toda a eficácia que este pudesse oferecer. A força probante, segundo ele, tinha de prevalecer no Brasil, em benefício da segurança das transações e do crédito, não obstante as falhas de origem. O próprio sistema alemão não era perfeito – por exemplo, a existência de um negócio no contrato de compra e venda, e outro no ato de transmissão, o que seria um excesso da técnica, distante da realidade; o enorme desprezo pela posse; a possibilidade de ausência de indenização se o encarregado do registro praticasse o erro sem culpa, pela impossibilidade de perceber uma falsificação sofisticada; e a ocorrência ocasional de o mesmo imóvel figurar em mais de uma folha de registro, com proprietários diferentes. Isso não fazia com que o sistema germânico deixasse de ser o melhor, mas mostrava que o ideal seria inatingível em qualquer lugar, e que, portanto, os eventuais riscos não

[190] Cf. F. E. BUENO, *Effeitos da Transcripção no regime do Código Civil Brasileiro*, 1ª. Ed., São Paulo, RT, 1941, pp. 24-36

[191] Cf. PHILADELPHO AZEVEDO, *Registro de Imóveis (Valor da Transcrição)*, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, Livraria Jacintho, 1942, p.6

poderiam impedir o desenvolvimento do sistema também no direito brasileiro[192]. O sistema brasileiro não seria totalmente baseado no francês, pois sempre existira, juntamente com o índice pessoal, um índice baseado nos próprios imóveis. Assim, não seria tão diferente do sistema germânico; e algumas mudanças nos modelos dos livros utilizados os tornariam ainda mais próximos. Quanto ao cadastro, a realização deste seria impossível a curto prazo, e dependeria de levantamentos cartográficos e geodésicos. Mas isto não tornaria o sistema de força probante dos livros impossível no Brasil. Em primeiro lugar, a identificação de imóveis urbanos era fácil, o que muito contribuiria para a regularização dos títulos. E mesmo quanto aos imóveis rurais, muitos deles já estavam perfeitamente individualizados e identificados, especialmente os mais valiosos, pois o interesse econômico seria acompanhado de cautelas e garantias[193]. Também seria conveniente ao sistema germânico o princípio da continuidade do registro, introduzido no Brasil no decreto 18.542 de 1928. Após ampla discussão, concluiu-se que não inovou no direito, mas apenas tornou claro um princípio que já existia no sistema[194]. Quanto ao usucapião, este existiria – tal como na Alemanha – para remediar as eventuais falha no sistema, como a duplicidade de inscrições do mesmo imóvel. Por exemplo, na Alemanha ter-se-ia o chamado usucapião tabular, pelo qual quem possuísse, fundado em registro, por 3 anos, não poderia ter sua propriedade questionada nem mesmo pelo alienante[195]. Quanto ao sistema Torrens, este seria inviável – em especial nas propriedades de pequeno valor – sem a criação e manutenção de um fundo público de custeio. Por exemplo, na Tunísia a modalidade fora suprimida, também por sua inviabilidade. E, por isso, a solução para o Brasil deveria, mesmo, ser buscada no sucessor do velho registro

[192] Cf. PHILADELPHO AZEVEDO, *Registro de Imóveis (Valor da Transcrição)*, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, Livraria Jacintho, 1942, p.11

[193] Cf. PHILADELPHO AZEVEDO, *Registro de Imóveis (Valor da Transcrição)*, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, Livraria Jacintho, 1942, pp. 49-51

[194] Cf. PHILADELPHO AZEVEDO, *Registro de Imóveis (Valor da Transcrição)*, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, Livraria Jacintho, 1942, pp. 64-67

[195] Cf. PHILADELPHO AZEVEDO, *Registro de Imóveis (Valor da Transcrição)*, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, Livraria Jacintho, 1942, p. 83

hipotecário, que deveria ser aperfeiçoado, especialmente pela adoção da força probatória dos livros de registro[196].

Era a opinião também do registrador FRANCISCO BERTINO DE ALMEIDA PRADO, para quem o Código Civil de 1916 adotara os princípios mais importantes do sistema germânico, ou seja a publicidade absoluta - a necessidade de registro para transmissão da propriedade ou para sua disponibilidade em hipóteses de aquisição causa mortis, por exemplo; o princípio da prova, pelo qual o titular indicado no registro era presumidamente o proprietário, salvo prova em contrário, valendo os direitos adquiridos de boa fé até a data da impugnação; e o princípio da legalidade, que dava ao oficial atribuição para recusar o título se este não se adequasse às exigências legais[197].

PONTES DE MIRANDA apresentou sua opinião em seu Tratado. Não levou em conta as discussões travadas na doutrina brasileira, e, com base em argumentos inusitados, sustentou que a fé pública do registro protegeria até mesmo o terceiro adquirente de má fé.

Segundo o autor, em primeiro lugar o registro não teria nada a ver com a tradição, ou com a posse. Era meio de publicidade, traduzindo em livros situações jurídicas externas. A fé pública do registro daria validade às transmissões posteriores, bem como geraria a nulidade das transmissões contrárias ao registrado[198]. No Código Civil e legislação posterior de direito material estaria o direito material do registro, abrangendo modificação dos direitos, pretensões, ações e exceções com efeito real; já nas leis sobre registro estaria o direito formal do registro, com regras sobre competência dos oficiais, pedido e procedimento de registro, regras sobre o fornecimento de certidões, etc[199]. O Código Civil apresentaria uma presunção, que seria menos do que fé pública: a presunção não protegeria o terceiro, como a fé pública fazia. Seria passível de eliminação

---

[196] Cf. PHILADELPHO AZEVEDO, *Registro de Imóveis (Valor da Transcrição)*, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, Livraria Jacintho, 1942, pp. 88-89

[197] Cf. F. B. de ALMEIDA PRADO, *Eficácia Probatória do Registro*, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, Freitas Bastos, 1943, pp. 121-122

[198] Cf. F. C. PONTES DE MIRANDA, *Tratado de Direito Privado – Parte Especial – Direito das Coisas: Propriedade. Aquisição da propriedade imobiliária*., Vol. XI, 1ª. Ed, Rio de Janeiro, Borsoi, 1955, pp. 206-207

[199] Cf. F. C. PONTES DE MIRANDA, *Tratado de Direito Privado – Parte Especial – Direito das Coisas: Propriedade. Aquisição da propriedade imobiliária*., Vol. XI, 1ª. Ed, Rio de Janeiro, Borsoi, 1955, p. 211

pelo cancelamento do registro, ao passo que, havendo fé pública, os direitos adquiridos antes do cancelamento seriam preservados. Não havia tal presunção no Decreto 169-A de 1890, nem na legislação anterior. Nestes, a transcrição não induzia prova do domínio. A presunção do Código Civil nada teria com a fé pública, e sua relevância seria quase que exclusivamente processual[200].

Contudo, não obstante o art. 859 contenha presunção somente, a fé pública dos registros derivaria do próprio ofício do registro tal como ocorria com os tabelionatos. Todo ofício de registro teria, por definição, fé pública. A aquisição pela transcrição seria amparada pela fé pública do registro, somente não valendo se pleiteada a declaração de sua inexatidão. Esta fé pública não alcançaria o negócio das partes, pois se destinaria a proteger o tráfico imobiliário, os terceiros adquirentes[201]. Assim, o registro imobiliário no direito brasileiro não seria simples meio de publicidade. Mais do que isso, seria meio de aquisição da propriedade. Por isso, os terceiros de boa fé adquiririam pelo registro ainda que o alienante não fosse dono. Mais do que isso, o próprio registro teria fé pública, e era necessário que a tivesse. Portanto, a aquisição independia até mesmo da boa fé – pelo registro, adquirentes de boa e má fé adquiririam, pois a fé pública viria do registro, e não da boa ou má fé do adquirente. O terceiro adquirente de má fé poderia ser responsabilizado de forma pessoal, mas ainda assim adquirira o bem, se baseado estava na fé pública[202].

Ambas correntes apresentaram bons argumentos. Por um lado, os defensores do sistema germânico viam no Código uma oportunidade de implantá-lo no Brasil, com uma argumentação minimamente consistente. Mas, por outro, após o trabalho de José Soriano Neto, de um ponto de vista estritamente jurídico-normativo fica mais ou menos claro que esta corrente baseia-se mais em um *wishful thinking* do que em bases

---

[200] Cf. F. C. PONTES DE MIRANDA, *Tratado de Direito Privado – Parte Especial – Direito das Coisas: Propriedade. Aquisição da propriedade imobiliária*., Vol. XI, 1ª. Ed, Rio de Janeiro, Borsoi, 1955, pp. 234-235

[201] Cf. F. C. PONTES DE MIRANDA, *Tratado de Direito Privado – Parte Especial – Direito das Coisas: Propriedade. Aquisição da propriedade imobiliária*., Vol. XI, 1ª. Ed, Rio de Janeiro, Borsoi, 1955, pp. 237-238

[202] Cf. F. C., PONTES DE MIRANDA, *Tratado de Direito Privado – Parte Especial – Direito das Coisas: Propriedade. Aquisição da propriedade imobiliária*, Vol. XI, 1ª. Ed, Rio de Janeiro, Borsoi, 1955, pp. 248-249

jurídicas sólidas. E, apesar dos esforços em defesa da implantação do sistema germânico, ao final prevaleceu com unanimidade a idéia de que o artigo 859 apenas gerava uma presunção relativa, e que os terceiros adquirentes de boa fé não estavam protegidos contra a evicção. Esta prevalência se percebe nos próprios manuais de direito civil, como no de SILVIO RODRIGUES[203], WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO[204] e no de CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA[205].

Entretanto, apesar da não implantação, não se pode dizer que o advento do Código Civil de 1916 foi despido de mudanças no aspecto material da publicidade imobiliária. Apesar de não haver o princípio da força probante dos livros, o Código declarou a transcrição *constitutiva*, pondo fim ao dúbio regime do direito pré-codificado, o qual, como se viu, foi objeto de bastante discussão pela doutrina. Por essa razão, tem-se aqui o Código Civil de 1916 como um marco na linha da história da publicidade imobiliária no direito brasileiro em seu aspecto material.

3.3.4.1 – O Código Civil de 2002

---

[203] Para o autor, a transcrição do título no registro de imóveis corresponde à tradição solene do bem, que os individualiza e dá publicidade. Presume-se pertencer ao inscrito no registro o domínio da coisa. Não obstante, a presunção é relativa, revertento o ônus da prova, e facilitando a defesa do inscrito. Cf. S. RODRIGUES, *Direito Civil – Direito das Coisas*, Vol. V, 5ª Ed., São Paulo, Saraiva, 1975, pp. 92-93

[204] Após o advento do Código Civil, teria o direito brasileiro se aproximado do sistema da família germânica, por ter se tornado a transcrição formalidade essencial à transmissão do domínio. No entanto, no Brasil não há organização imobiliária semelhante à da Alemanha, e por essa, razão, a transcrição apenas geraria presunção relativa de domínio em favor do titular inscrito. Contudo, não se trata da mera publicação do sistema francês – é tradição solene do imóvel, transmitindo o domínio ao adquirente. Cf. W. de BARROS MONTEIRO, *Curso de Direito Civil – Direito das Coisas*, Vol. 3, 22ª Ed., São Paulo, Saraiva, 1983, p. 105

[205] Para CAIO MÁRIO, no projeto de Código Civil, Beviláqua tentou criar um método que adaptasse o sistema germânico às condições do Brasil, resultando na técnica germânica de aquisição pelo registro, mas sem todos os efeitos gerados em tal sistema. Assim, o registro no Brasil cria o direito real. Não tem, porém, a natureza de negócio jurídico abstrato do direito germânico. É ato jurídico causal, dependente do título que lhe deu causa, somente operando a transmissão dentro dos limites deste. A presunção gerada seria, portanto, relativa, diferentemente da alemã. O registro tem, contudo, certa força probante, entendida esta no sentido de que o registro indica um titular de direito real e institui a presunção relativa de propriedade.Cf. CAIO MÁRIODA SILVA PEREIRA, *Instituições de Direito Civil*, Vol. IV, 13ª Ed., Rio de Janeiro, Forense, 1998, pp. 90-94

Tomando-se como premissa o acerto da corrente predominante, o Código Civil de 2002 não gerou qualquer mudança quanto ao aspecto material da publicidade imobiliária brasileira. Contudo, é válida a referência, uma vez que, de forma expressa, pôs fim à *vexata quaestio*. O parágrafo único do artigo 1247 prescreve que *"Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente."*, e, portanto, agora de forma expressa o terceiro adquirente de boa fé não está protegido pelos efeitos do registro.

3.5 – Fases da publicidade imobiliária no Brasil quanto ao aspecto formal

3.5.1 – Até a lei de 1846

Entendida a publicidade imobiliária como um meio de salvaguardar direitos de terceiros pelo conhecimento do estado da propriedade dos bens, é possível afirmar que esta não existia no Brasil até 1846.

Contudo, havia já tabeliães, cujas escrituras públicas podem levar erroneamente ao entendimento contrário.

O Tabelião de Notas era o empregado público encarregado de escrever contratos ou ultimas vontades em livros que deveria guardar. Ainda, fazer outros documentos ou traslados, firmando-os com um sinal público que os revestia de autenticidade[206].

Segundo as Ordenações Filipinas, somente o rei poderia criar os cargos. O fidalgo que necessitasse de um novo tabelionato em suas terras deveria representar ao soberano, que entrega o ofício a alguém de sua vontade. As nomeações posteriores, porém, poderiam ser feitas pelo donatário, se este tivesse a faculdade de prover ofícios. Não a tendo, sempre caberia ao rei. E, ainda que nomeados pelo donatário, deveriam sempre se auto intitular "Tabeliães por El-Rei Nosso Senhor". Juravam perante a

[206] Cf. J. H. CORREIA TELLES, *Manual do Tabelião ou Ensaios de Jurisprudência Eurematica Contendo a Coleção de Minutas dos Contratos e Instrumentos Mais Usuais, e das Cautelas Mais Precisas nos Contratos e Testamentos*, 1ª Ed., Lisboa, Imprensa Nacional, 1859, p. 5

chancelaria mor do reino, via de regra; mas, se providos pelo Corregedor da Comarca, jurariam perante seu chanceler.

Para a obtenção do ofício não bastava a nomeação. O nomeado deveria ser submetido a exame, se encartar, jurar, prestar fiança, adotar um sinal público, e pedir seu regimento.

Em regra, o exame era feito na Mesa do Desembargo do Paço, onde se avaliava se sabiam ler e escrever bem. Quaisquer abreviações eram proibidas. E, se passassem a escrever mal após o provimento do ofício, os Corregedores das Comarcas poderiam suspende-los.

A carta era, em regra, passada pelo Desembargo do Paço, depois de pagos os direitos. Em seguida, juravam bem e verdadeiramente servir seus ofícios, guardando seu regimento a serviço de Deus, do rei e a bem das partes. O exercício sem carta e regimento era apenado, conforme L. 1, T. 80, parágrafo 19, e Lei de 08 de dezembro de 1649. Porém, no impedimento de algum tabelião, outro poderia servir sem nova carta, recebendo o ofício das mãos do Corregedor da Comarca.

Em seguida, deveria habilitar-se com escritura de fiança, lavrada por outro tabelião e registrada no livro da câmara[207].

Deveria escolher um sinal público difícil de imitar, o qual ficaria arquivado em livro em poder da Casa de Suplicação ou do Governador do Porto; ou da Chancelaria da Comarca, para os nomeados pelo Corregedor. O sinal não era estilo: Deveria ser posto no livro de notas, traslados e outros instrumentos, sem o qual não eram reputados autênticos.

Então, deveriam pedir seu regimento, e guardá-lo, podendo os Corregedores exigir sua exibição. Considerava-se que o regimento dos tabeliães era o livro 1, títulos 78, 80 e 84 das Ordenações.

Os tabeliães deveriam ter um livro onde escreveriam as escrituras e os testamentos, o qual deveria ser numerado, rubricado e encerrado pelo juiz do lugar, conforme o estilo. Deveriam ser guardados por toda a vida, embora a lei tivesse suposto uma vida curta, pois não exigia a guarda dos livros findos há mais de 40 anos. Entretanto,

---

[207] Cf. J. H. CORREIA TELLES, *Manual do Tabelião ou Ensaios de Jurisprudência Eurematica Contendo a Coleção de Minutas dos Contratos e Instrumentos Mais Usuais, e das Cautelas Mais Precisas nos Contratos e Testamentos*, 1ª Ed., Lisboa, Imprensa Nacional, 1859, pp. 6-7

nenhum tabelião cuidadoso deixaria de guarda-los, ainda mais se neles houver contratos relativos a prazos, censos, morgados ou outros contratos de longa duração. O novo tabelião deveria exigir a entrega dos livros velhos mediante um inventário, sob pena de responder pelos descuidos do antecessor.

O que obtinha o ofício deveria ter 25 anos (mas, tendo 22, poderia obter uma dispensa do requisito pelo Desembargo do Paço), e casar-se em um ano após o recebimento, sob pena de perde-lo (embora o Desembargo do Paço pudesse conceder mais dois anos para atendimento do requisito)[208].

Não poderia trazer coroa, ainda que pequena. E deveria residir na cidade, vila ou concelho em que fosse exercido seu ofício. Poderia se ausentar até oito dias por ano sem autorização do juiz, ou três meses se houvesse quem o substituisse. Em regra exerciam pessoalmente seus ofícios, mas poderiam receber serventuários do Desembargo do Paço, que os substituiriam, os quais deveriam ser examinados e aprovados pelo juiz local. Estes serventuários deveriam ter seu provimento renovado constantemente, e somente perderiam o ofício por culpa judicialmente provada, ou por notória incapacidade. Enquanto realizassem a substituição deveriam entregar até 1/3 do rendimento do ofício ao titular afastado.

O tabelião deveria ter algumas virtudes, as quais eram ser verdadeiro, desinteressado, diligente e perito. Verdadeiros, porque a falsidade leva a suspeita às escrituras por eles produzidas, e, com isso, dele fugiriam as partes. Desinteressados, porque deveriam contentar-se com seu salário, fixado por regulamento. E, por essa razão, ao fim das escrituras lançavam o valor recebido. Se cobrassem a mais, receberiam a pena de perder o ofício, ou outras mais graves. Diligentes, porque prontos para ir à casa das partes, especialmente das pessoas que não podem ou devem ir a seu escritório; e também prontos e velozes para passar os traslados solicitados. Por isso, convinha que tivessem ajudantes, que redigiriam os traslados, ao final dos quais assinaria o tabelião. Enfim, peritos porque deveriam aprender ortografia, para não comprometer o entendimento dos

[208] Cf. J. H. CORREIA TELLES, *Manual do Tabelião ou Ensaios de Jurisprudência Eurematica Contendo a Coleção de Minutas dos Contratos e Instrumentos Mais Usuais, e das Cautelas Mais Precisas nos Contratos e Testamentos*, 1ª Ed., Lisboa, Imprensa Nacional, 1859, pp. 8-9

textos dos atos, e também porque deveriam conhecer a matéria jurídica pertinente aos atos praticados[209].

Eram ofícios personalíssimos, não se podendo transmitir direito ou domínio algum de pais a filhos. Contudo, era estilo do paço não destituir o filho do antigo tabelião, se ambos eram idôneos.

A escritura pública – seus atos mais freqüentes – eram testemunhos autênticos dos contratos ou atos extrajudicialmente feitos, outorgados pelas partes ou pelo tabelião em nome delas, os quais deviam ser escritos nos livros de notas. Era tida por essencial na venda dos bens de raiz, e o vendedor deveria declarar se havia foro, servidão ou qualquer outro gravame desconhecido do comprador[210].

Uma vez que os bens se presumiam alodiais, a existência de quaisquer ônus ocultos autorizava o comprador a propor a ação *quanti minoris*, pelos vícios da cosia comprada. Mas, ainda assim, deveria suportar os ônus[211].

Havendo temor do comprador de a coisa estar hipotecada, poderia requerer depósito judicial do preço, e que fossem citados eventuais credores do devedor para verem a quem o bem passava a pertencer. Se, por outro lado, receassem que outro reivindicasse a propriedade, deveriam pedir um fiador da evicção. Deveria sempre verificar antes da compra se a coisa realmente pertencia ao vendedor, pois, se fosse furtada, a perderia sem nada receber. Ainda, era útil que houvesse a imissão na posse o quanto antes, pois se o vendedor vendesse a mesma coisa duas vezes, a preferência estaria com quem primeiro tomou posse. Por isso, convinha declarar na escritura que a

---

[209] Cf. J. H. CORREIA TELLES, *Manual do Tabelião ou Ensaios de Jurisprudência Eurematica Contendo a Coleção de Minutas dos Contratos e Instrumentos Mais Usuais, e das Cautelas Mais Precisas nos Contratos e Testamentos*, 1ª Ed., Lisboa, Imprensa Nacional, 1859, pp. 11-12

[210] Cf. J. H. CORREIA TELLES, *Manual do Tabelião ou Ensaios de Jurisprudência Eurematica Contendo a Coleção de Minutas dos Contratos e Instrumentos Mais Usuais, e das Cautelas Mais Precisas nos Contratos e Testamentos*, 1ª Ed., Lisboa, Imprensa Nacional, 1859, p. 14

[211] Cf. J. H. CORREIA TELLES, *Manual do Tabelião ou Ensaios de Jurisprudência Eurematica Contendo a Coleção de Minutas dos Contratos e Instrumentos Mais Usuais, e das Cautelas Mais Precisas nos Contratos e Testamentos*, 1ª Ed., Lisboa, Imprensa Nacional, 1859, p. 24

posse seria tomada sem autoridade de justiça, bem como a clausula *constituti*, a qual transferiria domínio e posse[212].

Portanto, não havia qualquer publicidade, devendo o comprador resignar-se a somente ter ações pessoais na defesa de seus interesses. O tabelião tão somente garantia a autenticidade do ato, nunca sua publicidade.

3.5.2 – Da lei de 1846 até a lei de 1864

A inscrição da hipoteca no registro se fazia por uma nota da dívida e bens hipotecados lançada em livro criado pela lei para este fim, cuja escrituração ficava a cargo de um oficial. Dessa forma, constavam em livros oficiais dados sobre o patrimônio e o estado das finanças dos cidadãos, disponíveis a quem tivesse interesse, que os poderia obter sem grande custo ou esforço[213].

O fim de um registro hipotecário seria a notícia ou publicação de uma dívida, e dos bens dados em hipoteca para assegurá-la, bem como a publicação ou notícia das transmissões entre vivos de imóveis hipotecáveis, ou da instituição de ônus reais. Tais notícias eram lançadas em certos livros especialmente destinados a este fim pelo oficial de registro, a fim de constar para qualquer um que nisto tivesse interesse. Seu fim seria a garantia da segurança contra maus devedores, a fim de movimentar a circulação das riquezas pelos empréstimos lastreados em garantias reais. Ainda, levar a geral conhecimento o estado jurídico atual dos bens imóveis, novamente elevando seu crédito.

Até a criação do sistema de registro não havia entre nós qualquer publicidade das hipotecas que desse aos terceiros percepção do estado do patrimônio de seus contratantes, vez que nem o direito romano nem a legislação portuguesa prescrevia formalidades com esse intuito. O comprador de um imóvel não tinha certeza de se ver livre de uma execução hipotecária por um credor anterior, e os credores não tinham como

---

[212] Cf. J. H. CORREIA TELLES, *Manual do Tabelião ou Ensaios de Jurisprudência Eurematica Contendo a Coleção de Minutas dos Contratos e Instrumentos Mais Usuais, e das Cautelas Mais Precisas nos Contratos e Testamentos*, 1ª Ed., Lisboa, Imprensa Nacional, 1859, p. 28

[213] Cf. L. TRIGO DE LOUREIRO, *Instituições de Direito Civil Brasileiro*, Vol. II, 4ª Ed., Rio de Janeiro, B. L. Garnier, 1871, p. 123

saber a quantos outros e por quanto o imóvel já havia sido dado em garantia anteriormente[214].

Em Portugal o registro foi criado por lei de 26 de outubro de 1836, mas esta era tida por muito defeituosa, e não fixara as prioridades entre os credores. Já no Brasil, o registro surgiu no artigo 35 da lei 317 de 21 de outubro de 1843, regulada pelo Decreto 482 de 14 de novembro de 1846. Mas também fora insuficiente para garantir os credores.

O Código Comercial Brasileiro – no artigo 265 – tratou do registro das hipotecas por dívidas comerciais. E tal foi reiterado nos artigos 62 a 71 do regulamento 738, de novembro de 1850, sujeitando as hipotecas comerciais a registro no registro geral, na forma do decreto de 1846. Estas disposições foram revogadas pela Lei 1.237, segundo a qual qualquer hipoteca é regulada apenas pela lei civil.

No regime da lei de 1843, somente as hipotecas convencionais ingressavam no registro. Por isso – dada a grande ampliação dos direitos sujeitos ao registro na vigência da nova lei – fez-se necessário criar um novo registro, o Registro Geral[215].

Na vigência do Registro Geral de Hipotecas, estas deveriam ser inscritas no Registro Geral da Comarca de situação do bem[216].

Se compreendessem bens situados em diferentes comarcas, ou se o mesmo bem se espalhasse por mais de uma comarca, deveriam ser registradas em cada uma delas. A prioridade seria fixada pela data do primeiro registro, desde que não se demorasse para fazer os outros nas outras comarcas. Para isso, fixava-se um prazo de um dia para cada duas léguas de distancia do lugar do primeiro registro para os outros[217].

---

[214] Cf. J. FURTADO DE MENDONÇA, *Direito Hypothecario do Brasil*, 1ª Ed., RIO DE JANEIRO, A. A. Da Cruz Coutinho Editor, 1875, pp. 81-82

[215] Cf. J. FURTADO DE MENDONÇA, *Direito Hypothecario do Brasil*, 1ª Ed., RIO DE JANEIRO, A. A. Da Cruz Coutinho Editor, 1875, pp. 83-84

[216] Cf. Dec. 482 de 1846, art. 2º; A. TEIXEIRA DE FREITAS, *Consolidação das Leis Civis*, 2ª E., Rio de Janeiro, Laemmert, 1865, p. 615

[217] Cf. Dec. 482 de 1846, art. 3º ; A. TEIXEIRA DE FREITAS, *Consolidação das Leis Civis*, 2ª E., Rio de Janeiro, Laemmert, 1865, p. 616

No entanto, se os municípios de situação dos bens passassem para outra comarca, não seria necessário fazer novo registro[218].

Os tabeliães do Registro Geral das Hipotecas deveriam ter um livro para o registro geral das hipotecas (número 1), um de protocolo (número 2), e um de índice (número 3). Todos deveriam ser abertos, rubricados, numerados e encerrados não pelo tabelião, mas sim pela "autoridade competente" – o Juiz de Direito da Comarca[219].

O livro de registro teria todas as páginas divididas em duas colunas, por um traço perpendicular. Na parte esquerda seriam feitos os registros, e a parte direita ficaria em branco, aguardando o lançamento de alterações, baixas, remoções, substituições e notas sobre certidões a eles relativas passadas pelo tabelião[220].

Tinham legitimidade para solicitar o registro, diretamente ou por procuradores, os credores e devedores, ou outras pessoas interessadas na conservação dos direitos hipotecários[221]. Para tanto, deveriam apresentar ao registro o título constitutivo da hipoteca, no original ou por traslado, e uma cópia fiel destes assinada e selada[222].

As assinaturas seriam reconhecidas pelo Tabelião do Registro, ou por duas pessoas suas conhecidas, de confiança, que reconhecessem como próprias das partes[223]. Então, o título seria protocolado, mediante a inscrição no livro de protocolo, e lançamento nas cópias do título do número e folhas em que foi protocolado, bem como sua data. Uma das cópias ficava arquivada no registro, e outra era entregue às partes[224].

---

[218] Cf. A. TEIXEIRA DE FREITAS, *Consolidação das Leis Civis*, 2ª E., Rio de Janeiro, Laemmert, 1865, p. 617

[219] Cf. Dec. 482 de 1846, art. 22. A lei fala tão somente em "autoridade competente". Há, no entanto, no apêndice deste trabalho, uma transcrição do termo de abertura do Livro de Inscrições do das Hipotecas Anteriores à Instalação do Registro do 1º Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, subscrito pelo Juiz de Direito da Comarca, Manoel de Castro Menezes, o que indica ser esta a autoridade a que a lei se refere.

[220] Cf. Dec. 482 de 1846, art. 23

[221] Cf. Dec. 482 de 1846, art. 5º

[222] Cf. Dec. 482 de 1846, art. 6º

[223] Cf. Dec. 482 de 1846, art. 8º

[224] Cf. Dec. 482 de 1846, art. 10º

Então seriam inscritos no Livro do Registro Geral, seguindo a numeração do protocolo e sua data. Sua forma era a transcrição literal verbo ad verbum da escritura, com as formalidades praticadas pelos tabeliães de notas. Entre cada registro não deveria haver espaço maior que o necessário para os distinguir[225]. Uma vez registrado, o tabelião anotaria no título dado as partes as folhas e livro do registro, bem como sua data[226].

Deveriam ser averbadas no Registro Geral de Hipotecas as baixas ou extinções das hipotecas registradas; sua substituição ou transferência para outro devedor ou credor, ou para outros bens; e quaisquer alterações, ou novações do contrato ou da obrigação hipotecária[227].

As baixas seriam feitas a partir do consentimento das partes, ou de sentenças passadasem julgado. As partes apresentariam ao tabelião do Registro Geral de Hipotecas o título do contrato e quitação ou a sentença que extinguia, alterava ou inovava a hipoteca registrada. Todos os títulos deveriam ser autênticos, com a forma prescrita pela lei[228].

Os Tabeliães do Registro passavam certidão dos seus livros, independentemente de autorização judicial. Nestas deveriam transcrever o assento do registro e todas as mais averbações e anotações a ele relativas que existissem em seus livros, declarando, ainda, a requerimento de quem haviam sido passadas[229].

As certidões negativas, declarando a inexistência de hipotecas relativamente a certa pessoa, ou certos bens, teriam prazo máximo de validade de seis meses, e somente poderiam ser entregues aos donos dos bens, ou seus procuradores. Ao

---

[225] Cf. Dec. 482 de 1846, art. 11

[226] Cf. Dec. 482 de 1846, art. 12

[227] Cf. Dec. 482 de 1846, art. 18; A. TEIXEIRA DE FREITAS, *Consolidação das Leis Civis*, 2ª E., Rio de Janeiro, Laemmert, 1865, p. 622

[228] Cf. Dec. 482 de 1846, art. 19; A. TEIXEIRA DE FREITAS, *Consolidação das Leis Civis*, 2ª E., Rio de Janeiro, Laemmert, 1865, p. 622

[229] Cf. Dec. 482 de 1846, arts. 24 e 25; A. TEIXEIRA DE FREITAS, *Consolidação das Leis Civis*, 2ª E., Rio de Janeiro, Laemmert, 1865, p. 623

longo do prazo de validade não poderia o tabelião passar outra certidão do mesmo teor, ainda que as partes alegassem ter se extraviado a primeira[230].

Estas certidões negativas deveriam ser exigidas pelos tabeliães de notas na lavratura de escrituras versando sobre bens imóveis, e incorporadas em seus textos. E as escrituras de hipoteca apresentadas para registro ao tabelião do registro geral de hipotecas, se não incorporassem a certidão negativa, deveriam ser recusadas e somente aceitas com sua exibição. Recusando-se a parte exibi-la, o registro seria feito consignando este fato, sem prejuízo de que fosse registrada uma segunda hipoteca em cuja escritura estivesse incorporada uma certidão negativa dentro do prazo de validade[231].

Os tabeliães do registro geral das hipotecas eram pessoalmente responsáveis pelos danos que causassem às partes, e ainda incorriam nas penas imputadas a seus erros, omissões e prevaricações. Não poderiam recusar ou demorar os registros das hipotecas ou averbações requeridos, nem a expedição de certidões[232].

A despesa do registro ficava a cargo do devedor hipotecário, e a das averbações e certidões, a cargo de quem as requeresse[233]. Os tabeliães do Registro Geral de Hipotecas eram remunerados por emolumentos no mesmo valor dos percebidos pelas escrituras dos tabeliães de notas. Receberiam ainda metade do valor fixado, tratando-se de averbações. E, pelas certidões, o mesmo que recebiam os tabeliães de notas pelas que passavam. Já as certidões negativas tinham valor fixo: mil réis. Deveriam sempre lançar nos títulos ou certidões a conta do que receberam[234].

Com isso, tinha-se o primeiro sistema de publicidade imobiliária implantado no Brasil. Era restrito às hipotecas, mas já contemplava os princípios

---

[230] Cf. Dec. 482 de 1846, art. 26; A. TEIXEIRA DE FREITAS, *Consolidação das Leis Civis*, 2ª E., Rio de Janeiro, Laemmert, 1865, p. 624

[231] Cf. Dec. 482 de 1846, arts. 27 e 28; A. TEIXEIRA DE FREITAS, *Consolidação das Leis Civis*, 2ª E., Rio de Janeiro, Laemmert, 1865, p. 624

[232] Cf. Dec. 482 de 1846, arts. 29 e 30; A. TEIXEIRA DE FREITAS, *Consolidação das Leis Civis*, 2ª E., Rio de Janeiro, Laemmert, 1865, p. 625

[233] Cf. Dec. 482 de 1846, art. 33; A. TEIXEIRA DE FREITAS, Consolidação das Leis Civis, 2ª E., Rio de Janeiro, Laemmert, 1865, p. 626

[234] Cf. Dec. 482 de 1846, art. 32

registrais da instância e da prioridade, além da publicidade gerada pela expedição das certidões.

Era escriturado na forma de transcrições em inteiro teor dos títulos apresentados, forma esta que seria abandonada já na reforma de 1864. Ainda, o livro era dividido em duas colunas, diferentemente dos modelos impressos com várias colunas dos sistemas posteriores. Esta forma de escrituração dificultava a compreensão dos assentos, uma vez que cada elemento não estava em uma coluna própria, e, por vezes, a redação era confusa.

Ainda, é bastante claro que a lavratura dos atos seguia o estilo próprio dos tabeliães, o que, como se viu, era recomendado pela lei, incluindo-se aberturas e fechos nos atos, tal como se dava nas escrituras[235].

3.5.3 – O Registro do Vigário

Pronunciando-se sobre o tema do "Registro do Vigário", o agrarista LINHARES DE LACERDA[236] leciona que a expressão é destinada a uma modalidade de registro criada pela Lei de Terras de 1850, segundo a qual todo possuidor ficava sujeito a declarar sua posse perante cada freguesia do Império.

O Regulamento da lei, promulgado em 1854, fixou prazos para referidas declarações, determinando aos vigários das paróquias que se encarregassem de tomá-las, e, a partir delas, lavrassem registros. Os prazos iniciavam-se e encerravam-se em datas diferentes conforme a província do Império, pois quem fixava os termos iniciais eram os presidentes de cada uma delas. Assim, as declarações deveriam ser prestadas a partir de dois anos da data inicial, de três anos, ou de três anos e seis meses. Se perdido o prazo de

---

[235] Por exemplo, o encerramento do registro transcrito no apêndice: "*O referido hé verdade, de que dou fé a presente. Escrevi, conferi e assigno nesta Imperial Cidade de São Paulo. Aos quatro de agosto do Anno de Nascimento de Nosso Senhor Jesus Christo de mil, oitocentos e quarenta e sete. Fortunato José da Silva, tabellião as escrevi, conferi e assigno*."

[236] M. LINHARES DE LACERDA, *Tratado das Terras do Brasil*, Vol. I, 1ª Ed., Rio de Janeiro, Editora Alba Limitada, 1960

um ano pagava-se multa; se perdido o de três anos, a multa era duplicada; e, se perdido o prazo de três anos e seis meses, a multa era quadruplicada.

As declarações seriam prestadas pelos possuidores ou pessoas em seu nome, ou, em sendo incapazes, por seus representantes legais.

Deveriam conter o nome do possuidor, a freguesia de localização das terras, a extensão da posse, e o nome e os limites do imóvel. A declaração deveria ser feita em duas vias, uma das quais ficaria arquivada com o registro, e outra seria devolvida ao possuidor anotada com o número de livro e folha em que fôra registrado.

A realização destes registros incumbia aos vigários das paróquias. Uma vez que a religião católica era a oficial do Estado, os sacerdotes eram intimamente relacionados com o governo, razão por que receberam esta atribuição.

O registro do vigário não tinha valor como título de domínio, apenas consignando as declarações de posse. Por isso, nada valia como documento de domínio, somente provando a posse. Contudo, por vezes se faz confusão a esse respeito, dando-se a entender que o registro prova uma posse legítima, lastreada na propriedade, o que não é verdade.

O registro do vigário acolhia declarações de proprietários, mas também as prestadas por posseiros. Portanto, não se pode em nenhuma hipótese afirmar que acrescenta qualquer valor ao domínio, ou que o prova.

Tratava-se de mera descrição estatística, não demonstrando títulos legítimos ou encargos incidentes sobre os bens[237].

Era um levantamento, destinado a fornecer informações ao poder público, e não de um meio de, por si, gerar publicidade a negócios jurídicos praticados entre particulares. Não tinha qualquer relação com o direito privado, nem gerava quaisquer efeitos nessa seara.

Contudo, por seu pioneirismo, pelas semelhanças que sua organização tinha com o futuro registro de imóveis brasileiro, e por sua semelhança a um cadastro – devendo-se lembrar que o primeiro cadastro idealizado na França, na lei de 9 messidor do ano III, como visto, também estaria baseado em declarações – deve-se considerar o

[237] Cf. A. TEIXEIRA DE FREITAS, *Consolidação das Leis Civis*, 2ª E., Rio de Janeiro, Laemmert, 1865, p. 431

“registro do vigário” não como o antepassado do registro de imóveis brasileiro, mas sim como uma contribuição digna de nota no aspecto formal do registro.

3.5.4 – Da Lei 1.237 de 1864 até a Lei de Registros Públicos (6.015/1973)

Promulgada a Lei 1.237 em 1864, e baixado o Regulamento pelo Decreto 3.453 de 26 de abril de 1865, o primeiro passo foi a instalação do Registro Geral. Pelo regulamento, este ficava criado em todas as comarcas do Império – tal como já era na lei anterior – ficando a cargo de um dos tabeliães da Cidade ou Vila principal da comarca, designado pelos Presidentes da Província, mediante informações prestadas pelos juízes de direito. Ficavam autorizados a assumir os Ofícios do Registro Geral os tabeliães que já haviam sido designados para o Registro Hipotecário, bem como os “Tabeliães Especiais”, que haviam sido criados especificamente para aquele encargo, por nomeações na Côrte e capitais das províncias, segundo fosse conveniente.

A data da instalação foi marcada para três meses após a data do regulamento, a partir da qual cessava o funcionamento dos Registros Hipotecários. Esta mesma data fixava o termo inicial da eficácia dos registros dos títulos segundo a nova modalidade, bem como da necessidade do novo registro para valer contra terceiros.

O encarregado de fazer a instalação foi o Juiz de Direito (um aviso de 1865, constante do apêndice, declarou que, onde houvesse mais de um juiz, a instalação seria presidida pelo juiz da 1ª vara; e a este também incumbiria desempenhar as demais atribuições judiciais do regulamento, as quais eram privativas dele, dada a necessária unidade que a matéria exigia), o qual devia apregoa-la por editais, assistir na celebração, e mandar lavrar no protocolo do ofício, na página seguinte à do termo de abertura, um auto de instalação, contendo informações como a que título serve o oficial, o número e tipos de livros do antigo registro (os quais ficariam arquivados para serem inseridas averbações nas hipotecas já inscritas), o número e tipo dos livros que passariam a servir no novo Registro Geral.

Na hipótese de, na data prevista, não estar designado o oficial, ou não estarem prontos os livros, a instalação não seria adiada. Deveria o juiz nomear interinamente um dos tabeliães ou escrivães para desempenhar a função, fazendo auto de instalação, e sendo lavrados os registros em cadernos legalizados nos termos do regulamento, até que chegassem os livros e os dados fossem transferidos para estes. A partir disto, os cadernos seriam inutilizados. Tamanha era a pressa do governo em instalar os registros que um aviso da Fazenda, constante do apêndice, foi encaminhado às alfândegas, ordenando que estas não atrasassem a liberação dos livros importados destinados aos ofícios de registro.

O juiz deveria, então, ordenar ao oficial que extraísse cópia do auto de instalação, e a remetesse ao Governo da Côrte, bem como aos Presidentes das províncias[238].

Os responsáveis pelo registro geral eram tabeliães que receberam uma denominação que os diferenciava – Oficiais do Registro Geral – e estavam sujeitos somente ao juiz de direito. Os ofícios eram, por sua natureza, únicos, privativos e indivisíveis. Mas os oficiais poderiam ter os escreventes juramentados necessários ao desempenho do serviço. Estes eram denominados "sub-oficiais", e poderiam realizar toda a escrituração do registro geral. Todos os atos, contudo, deveriam ser subscritos pelo Oficial, exceto o protocolo, cuja escrituração caberia, a princípio, exclusivamente a este.

O Registro Geral da Lei 1.237 era formado por muitos livros, enumerados a seguir:

N. 1 – Protocolo, 300 folhas.
N. 2 – Inscrição especial, 300 folhas
N. 3 – Inscrição geral, 300 folhas
N. 4 – Transcrição das transmissões, 300 folhas
N. 5 – Transcrição dos ônus reais, 300 folhas
N. 6 – Transcrição do penhor de escravos, 300 folhas
N. 7 – Indicador real, 300 folhas

[238] Cf. J. FURTADO DE MENDONÇA, *Direito Hypothecario do Brasil*, 1ª Ed., RIO DE JANEIRO, A. A. Da Cruz Coutinho Editor, 1875, pp. 85-86

N. 8 – Indicador pessoal, 300 folhas

Havia, ainda, dois livros auxiliares, um para o número 2, e outro para o número 4[239].

A lei anterior, diferentemente, compreendia apenas três livros – um registro geral de hipotecas, destinado ao registro das hipotecas convencionais sobre bens localizados na comarca, averbações a eles relativas, e certidões positivas que fossem fornecidas; um de protocolo, onde apontavam-se as minutas, averbações, e certidões negativas fornecidas; e um índice, que facilitasse o acesso a todos os bens hipotecados registrados naquele cartório.

No texto da lei anterior, os livros eram abertos, rubricados, numerados e encerrados pela "autoridade competente", a qual era o Juiz de Direito da Comarca; já na nova lei, a atribuição do Juiz para prática destes atos era declarada expressamente. Todos os livros deveriam ter grande formato, e deveriam ser uniformes em todas as comarcas, segundo os anexos do regulamento. O fornecimento seria feito de uma vez só pelo Governo, na Côrte, e pelos Presidentes, nas Províncias, devendo os oficiais indenizá-los pelos gastos dispendidos. Uma vez encerrados, deveriam ser substituídos pelo oficial. A quantidade de folhas variava segundo o tamanho da localidade[240].

Na côrte e capitais das províncias em que houvesse tabeliães especiais, os livros seriam da 1ª classe, com o número de folhas indicado no regulamento - 300; as comarcas de segunda e terceira entrância teriam livros de 2ª classe, com metade do número de folhas indicado; e as comarcas de primeira entrância teriam livros de 3ª classe, com um terço do número indicado[241].

O protocolo era a chave do registro, onde este começava, servindo para apontamento dos títulos apresentados para serem inscritos, transcritos, prenotados e averbados. O livro de inscrição especial era destinado às hipotecas especializadas; o de

---

[239] Cf. J. FURTADO DE MENDONÇA, *Direito Hypothecario do Brasil*, 1ª Ed., RIO DE JANEIRO, A. A. Da Cruz Coutinho Editor, 1875, p. 87

[240] Cf. J. FURTADO DE MENDONÇA, *Direito Hypothecario do Brasil*, 1ª Ed., RIO DE JANEIRO, A. A. Da Cruz Coutinho Editor, 1875, pp. 88

[241] Cf. J. FURTADO DE MENDONÇA, *Direito Hypothecario do Brasil*, 1ª Ed., RIO DE JANEIRO, A. A. Da Cruz Coutinho Editor, 1875, pp. 89

inscrição geral, destinado à inscrição das hipotecas gerais dos menores, interditos e mulheres casadas; e o da transcrição das transmissões explica-se por seu título, tal como o da transcrição dos ônus reais. O da transcrição dos penhores de escravos era destinado às transcrições dos penhores de escravos pertencentes às propriedades agrícolas, celebrados com cláusula constituti[242]. O Livro Auxiliar No. 2 destinava-se às hipotecas gerais ou privilegiadas anteriores à execução da nova lei, mas especializadas e inscritas em conformidade com esta. E o Livro Auxiliar No. 4, à transcrição por extenso dos títulos apresentados, mediante pedido expresso das partes[243].

O Indicador Real era um repertório dos imóveis que figurassem de modo direto ou indireto nos livros 2, 4, 5 e 6. Seriam destinadas folhas específicas para cada freguezia pertencente à comarca. E sobre cada imóvel deverão ser inseridos dados acerca de sua denominação, se rural, ou rua e número, se urbano; o nome do proprietário; as referências aos livros que dele tratem; e eventuais anotações. O indicador pessoal era um índice alfabético de todas as pessoas que figurassem nos livros de registro, das quais indicaria o nome, domicílio, profissão, e referencias aos livros em que eram mencionadas[244].

Diferentemente da lei anterior, que restringia o fornecimento de certidões negativas, a nova lei determinava que os oficiais deveriam fornecer certidões dos atos registrados a qualquer um que as solicitasse, independente de seu interesse. Deveriam, além disso, mostrar os livros aos que pedissem, prestando esclarecimentos com urbanidade[245].

Os oficiais eram remunerados por emolumentos, fixados previamente pela autoridade. Seriam suspensos de um mês a um ano se violassem seus deveres legais, conforme o caso, o que não os eximia de responsabilidade civil e criminal pelos atos

---

[242] Posteriormente foi empregado também para inscrição do penhor de máquinas, como se pode observar na transcrição contida no apêndice.

[243] Cf. J. FURTADO DE MENDONÇA, *Direito Hypothecario do Brasil*, 1ª Ed., RIO DE JANEIRO, A. A. Da Cruz Coutinho Editor, 1875, pp. 90-91

[244] Cf. J. FURTADO DE MENDONÇA, *Direito Hypothecario do Brasil*, 1ª Ed., RIO DE JANEIRO, A. A. Da Cruz Coutinho Editor, 1875, pp. 92-93

[245] Cf. J. FURTADO DE MENDONÇA, *Direito Hypothecario do Brasil*, 1ª Ed., RIO DE JANEIRO, A. A. Da Cruz Coutinho Editor, 1875, pp. 101-102

praticados, em especial quando deles resultasse falsidade ou nulidade que gerasse dano aos interessados[246]. Eram funcionários públicos a quem incumbia inscrever em livros próprios os títulos de aquisição da propriedade e as instituições de ônus reais sobre imóveis. Ambas funções eram ligadas; havia, porém, diferenças, como o fato de o registro das aquisições ser denominado transcrição, ao passo que a instituição das hipotecas se denominava inscrição. A transcrição era facultativa, sempre; porém, havia inscrições que eram obrigatórias, como nas hipotecas legais. A inscrição sempre era feita por extrato; já a transcrição poderia ser feita por inteiro teor, no livro auxiliar número 4. Por isso, seria, em tese, inteiramente possível desdobrar o cargo de oficial em oficial do registro geral e oficial do registro de hipotecas, o que não ocorria porque a lei o declarou uno e indivisível[247].

Esperava-se do oficial que conhecesse os deveres do cargo, que escrevesse corretamente, fosse prático em contabilidade; conhecesse o sistema métrico decimal, o direito dos contratos, e os direitos reais limitados. Ainda, que conhecesse a legislação tributária pertinente à função, e tivesse noções de geografia do Brasil. Quanto a suas características pessoais, deve ser polido e urbano com as partes, pontual, circunspecto, verdadeiro, discreto, leal, desinteressado e respeitoso[248].

O oficial deveria estar sempre em seu escritório, disponível às necessidades das partes, vez que uma hora a menos poderia prejudicá-las em problemas de prioridade. No entanto, em hipóteses de viagem ou quaisquer outras de ausência do oficial, este pode servir-se de cadernos que serão transcritos nos livros, segundo aviso do

---

[246] Cf. J. FURTADO DE MENDONÇA, *Direito Hypothecario do Brasil*, 1ª Ed., RIO DE JANEIRO, A. A. Da Cruz Coutinho Editor, 1875, pp. 103-104

[247] Cf. J. M. de OLIVEIRA MACHADO, *Manual do Official de Registro Geral e das Hypothecas – Tratado completo sobre a definição, criação, concurso, provimento, virtudes, direitos e deveres, permuta, graduações, férias, licenças, penalidades do cargo, bem como sobre a inscripção de hypotheca ou penhor e transcripção de transmissão de immoveis ou constituições de ônus reaes. Acompanhado de um formulário de instalação do registro, prenotação, especialisação, recursos, extractos, etc*, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, B. L. Garnier, 1888, p. 13

[248] Cf. J. M. de OLIVEIRA MACHADO, *Manual do Official de Registro Geral e das Hypothecas – Tratado completo sobre a definição, criação, concurso, provimento, virtudes, direitos e deveres, permuta, graduações, férias, licenças, penalidades do cargo, bem como sobre a inscripção de hypotheca ou penhor e transcripção de transmissão de immoveis ou constituições de ônus reaes. Acompanhado de um formulário de instalação do registro, prenotação, especialisação, recursos, extractos, etc*, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, B. L. Garnier, 1888, p. 13-17

governo. Esta prática deveria ser evitada, porém, pois seria perigosa: o registro daí oriundo seria atrasado e imperfeito.

Os oficiais na côrte e capitais de província tinham ofícios privativos, somente existindo quando se conferia a seus titulares a serventia privativa. Para OLIVEIRA MACHADO, pela importância do oficio, este deveria ser privativo em todas as comarcas, e não somente na côrte e capitais de província. Seria uma temeridade entregá-lo, ainda que temporariamente, aos tabeliães do interior, os quais, muitas vezes, tinham conhecimentos medíocres. O desejável seria a sujeição dos candidatos a um concurso especial, austero e exigente[249].

Na Côrte e nas capitais, eram sempre conhecidos como "Oficiais do Registro Geral". O cargo, em tais circunstâncias, era um "ofício de justiça", pois estava na classe dos serventuários vitalícios, e era sujeito a concurso. Já em outras comarcas a situação era diversa. Não se tratava de ofício privativo, mas de comissão temporária, cometida aos tabeliães. Não dependia de provimento vitalício e definitivo, e não estava submetido ao concurso público, mas sim à designação do presidente da província. A designação não era permanente, podendo ser cassada por motivos de serviço público; era obrigatória a quem se ordenasse que a executasse; somente poderia ser exercida por tabelião. Com isso, fora da côrte e capitais, a delegação acabava por ser um presente de políticos e juízes, mudando com a mudança destes[250].

Tal situação era ruinosa, pois a escrituração não era uniforme, e desaparecia o arranjo dos livros e papéis do serviço. Por isso, o aviso n. 347 de 18 de agosto de 1875, constante do apêndice, declarou que convinha manter o titular no cargo tanto quanto fosse possível, somente sendo cassada a designação nas hipóteses de

---

[249] Cf. J. M. de OLIVEIRA MACHADO, *Manual do Official de Registro Geral e das Hypothecas – Tratado completo sobre a definição, criação, concurso, provimento, virtudes, direitos e deveres, permuta, graduações, férias, licenças, penalidades do cargo, bem como sobre a inscripção de hypotheca ou penhor e transcripção de transmissão de immoveis ou constituições de ônus reaes. Acompanhado de um formulário de instalação do registro, prenotação, especialisação, recursos, extractos, etc*, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, B. L. Garnier, 1888, p. 18-21

[250] Cf. J. M. de OLIVEIRA MACHADO, *Manual do Official de Registro Geral e das Hypothecas – Tratado completo sobre a definição, criação, concurso, provimento, virtudes, direitos e deveres, permuta, graduações, férias, licenças, penalidades do cargo, bem como sobre a inscripção de hypotheca ou penhor e transcripção de transmissão de immoveis ou constituições de ônus reaes. Acompanhado de um formulário de instalação do registro, prenotação, especialisação, recursos, extractos, etc*, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, B. L. Garnier, 1888, p. 22-23

mudança de sede da comarca. Por outro lado, o regulamento de 1885 determinava a criação de ofícios privativos também nas demais localidades, o que aumentaria a credibilidade da instituição. A criação do cargo de oficial do registro geral nas capitais incumbia às assembléias legislativas provinciais, tendo em vista que o ato adicional, em seu artigo 10, parágrafo 7º atribuiu a essas a competência para criação ou supressão dos ofícios de justiça. No entanto, o legislativo federal delegou essa possibilidade aos presidentes das províncias, o que leva a crer que legislativo e executivo estaduais poderiam criá-los, concorrentemente. Pelas regras da unidade e indivisibilidade, não poderiam ser criadas duas vagas na mesma cidade, nem se dividir o ofício entre inscrições e transcrições, nem anexá-lo a qualquer tabelião da capital[251].

Não poderiam ser providos no ofício o estrangeiro, o menor de 21 anos, o menor de 30 anos que não houvesse satisfeito as obrigações do serviço militar; o proibido de ocupar emprego, por sentença crime; o furioso, demente ou pródigo legitimamente privados da gestão de seus bens; o que não estivesse livre de culpa e pena. O provimento demandava um exame de suficiência, exames de língua portuguesa e aritmética, folha corrida, certidão de idade, atestado médico de capacidade física, e certidão, para os menores de 30 anos, de não ter sido refratário ao serviço militar se convocado[252].

O exame de suficiência era uma prova prática de habilitação para o exercício da atividade, prestado perante o juiz de direito que tinha jurisdição sobre o ofício. Este nomearia para participar dele dois advogados formados, solicitadores, serventuários de justiça ou mesmo pessoas sem ligação com a justiça, mas idôneas. O exame seria presidido pelo juiz, e realizado nas formas oral e escrita. Após sua

---

[251] Cf. J. M. de OLIVEIRA MACHADO, *Manual do Official de Registro Geral e das Hypothecas – Tratado completo sobre a definição, criação, concurso, provimento, virtudes, direitos e deveres, permuta, graduações, férias, licenças, penalidades do cargo, bem como sobre a inscripção de hypotheca ou penhor e transcripção de transmissão de immoveis ou constituições de ônus reaes. Acompanhado de um formulário de instalação do registro, prenotação, especialisação, recursos, extractos, etc*, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, B. L. Garnier, 1888, p. 24-26

[252] Cf. J. M. de OLIVEIRA MACHADO, *Manual do Official de Registro Geral e das Hypothecas – Tratado completo sobre a definição, criação, concurso, provimento, virtudes, direitos e deveres, permuta, graduações, férias, licenças, penalidades do cargo, bem como sobre a inscripção de hypotheca ou penhor e transcripção de transmissão de immoveis ou constituições de ônus reaes. Acompanhado de um formulário de instalação do registro, prenotação, especialisação, recursos, extractos, etc*, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, B. L. Garnier, 1888, pp. 38-39

realização, os examinadores e o juiz discutiriam seu valor, e, secretamente, votariam. A aprovação poderia ser plena – se unânime; simples, se por maioria; e haveria reprovação se houvesse maioria de votos contra. Cada exame deveria ser feito separadamente, a fim de que um examinado não seguisse as respostas de outro. Seriam dispensados do exame os doutores ou bacharéis em direito, os formados em direito por universidades estrangeiras mas licenciados para advogar no Império; os advogados, ainda que provisionados; os serventuários de ofícios de igual natureza. Não estavam dispensados os graduados em medicina, náutica, matemáticas, milícia, farmácia, ou ordenações clericais, pois não posuíam em si uma presunção de perícia para o cargo[253].

Os candidatos deveriam, também, se submeter a exame de português e matemática, os quais foram instituídos com a manifesta intenção de afugentar os ineptos, em benefício dos estudiosos e hábeis. Porém, este intuito foi frustrado pela criação de comissões locais de avaliação para os residentes a mais de dez léguas das capitais. Estas comissões – compostas, em tese, por um professor e duas pessoas idôneas – acabavam por desvirtuar o sistema pela camaradagem e amizade existente entre moradores de circunscrições do interior. O exame, com isso, acabava se tornando mera formalidade[254].

Na Côrte o exame deveria ser prestado perante a inspetoria geral de instrução pública; as escolas politécnica, militar, naval ou normal; perante o tesouro nacional ou outra repartição que exigisse as disciplinas para preenchimento de seus quadros. Já nas capitais de províncias as provas deveriam ser prestadas perante o curso preparatório das faculdades de direito; as delegacias de instrução secundária; as escolas oficiais de minas ou farmácia; as escolas normais, liceus, institutos ou outros estabelecimentos de instrução pública geridos pelos governos provinciais. Estavam

---

[253] Cf. J. M. de OLIVEIRA MACHADO, *Manual do Official de Registro Geral e das Hypothecas – Tratado completo sobre a definição, criação, concurso, provimento, virtudes, direitos e deveres, permuta, graduações, férias, licenças, penalidades do cargo, bem como sobre a inscripção de hypotheca ou penhor e transcripção de transmissão de immoveis ou constituições de ônus reaes. Acompanhado de um formulário de instalação do registro, prenotação, especialisação, recursos, extractos, etc*, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, B. L. Garnier, 1888, pp. 40-42

[254] Cf. J. M. de OLIVEIRA MACHADO, *Manual do Official de Registro Geral e das Hypothecas – Tratado completo sobre a definição, criação, concurso, provimento, virtudes, direitos e deveres, permuta, graduações, férias, licenças, penalidades do cargo, bem como sobre a inscripção de hypotheca ou penhor e transcripção de transmissão de immoveis ou constituições de ônus reaes. Acompanhado de um formulário de instalação do registro, prenotação, especialisação, recursos, extractos, etc*, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, B. L. Garnier, 1888, p. 43-44

dispensados das provas de português e matemática os doutores e bacharéis em direito, os doutores e bacharéis em medicina, matemáticas, ciências ou artes, os bacharéis em letras pelo Colégio Dom Pedro II, e os serventuários providos depois de 1881[255].

Havia várias graduações de oficial de registro: o efetivo, o sucessor, o substituto, e interino. O efetivo era aquele que outrora era chamado proprietário, denominação incorreta. Com efeito, antes da lei de 11 de outubro de 1827 o ofício era objeto de venda, e era transmitido na herança do titular falecido. Porém, desde referida lei, firmara-se entendimento de que o ofício era um cargo, e, portanto, ainda que vitalício, não passaria da pessoa de seu titular. O sucessor assumiria o ofício nas hipóteses de impossibilidade física absoluta ou moral do efetivo, como a surdez total, no primeiro caso, e a senilidade, no segundo. Ficaria respondendo até o restabelecimento, morte ou renúncia do titular, após o que seria nomeado um interino, que responderia até que o cargo fosse novamente provido. Em situações de substituição temporária do titular, assumia o oficial substituto, designado pelo governo imperial, na Côrte, e pelo juiz de direito nos demais lugares[256].

A transcrição era feita pela apresentação do título ao oficial do registro, acompanhado de dois resumos que contivessem os requisitos presentes na lei e fossem assinados pela parte ou advogado. Recebido o título, este era lançado no protocolo, recebendo um número de ordem o qual – juntamente com a data – fixava sua prioridade no registro. Passada a fase preliminar, o oficial fazia a transcrição, escrevendo no Livro das transcrições o número de ordem, a data da apresentação, a freguesia de situação do imóvel; a denominação do imóvel, se rural, e rua e número, se urbano; as confrontações e características do bem; os nomes e domicílios de adquirente e alienante; a natureza do

---

[255] Cf. J. M. de OLIVEIRA MACHADO, *Manual do Official de Registro Geral e das Hypothecas – Tratado completo sobre a definição, criação, concurso, provimento, virtudes, direitos e deveres, permuta, graduações, férias, licenças, penalidades do cargo, bem como sobre a inscripção de hypotheca ou penhor e transcripção de transmissão de immoveis ou constituições de ônus reaes. Acompanhado de um formulário de instalação do registro, prenotação, especialisação, recursos, extractos, etc*, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, B. L. Garnier, 1888, p. 43-48

[256] Cf. J. M. de OLIVEIRA MACHADO, *Manual do Official de Registro Geral e das Hypothecas – Tratado completo sobre a definição, criação, concurso, provimento, virtudes, direitos e deveres, permuta, graduações, férias, licenças, penalidades do cargo, bem como sobre a inscripção de hypotheca ou penhor e transcripção de transmissão de immoveis ou constituições de ônus reaes. Acompanhado de um formulário de instalação do registro, prenotação, especialisação, recursos, extractos, etc*, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, B. L. Garnier, 1888, p. 71-73

negócio translativo, sua forma, e o tabelião que lavrou o instrumento; e, finalmente, as condições e o valor do contrato. A falta de qualquer dos requisitos ensejava a nulidade da transcrição, ainda que os dados não constassem também do extrato. A nulidade não dependia de nenhuma prova, verificando-se pela observação da própria transcrição. Após realizar a transcrição propriamente dita, o oficial consignava no protocolo este fato, inseria as remissões necessárias nos índices real e pessoal, e retornava à parte um dos extratos com a expressão "registrado no livro tal, número tal, folha tal" [257].

Para serem aceitos, os títulos deveriam atender à forma legal. Deveriam ser lavrados por instrumento público, ou, nas hipóteses permitidas, por instrumento particular assinados pelas partes, as quais deveriam ser reconhecidas pelo oficial. Ainda, deveria o título ser acompanhado do selo devido, e do recibo do pagamento do imposto de transmissão de propriedade. O mesmo tratamento era dado a atos autênticos lavrados no exterior, legalizados pelos consulados brasileiros e traduzidos para o vernáculo por tradutor habilitado[258].

O fim principal da transcrição era levar às pessoas o conhecimento das mutações reais sofridas por um certo bem imóvel, como um mecanismo de publicidade que gerasse informação sobre a titularidade e a existência de ônus ou direitos limitados que restringissem o valor e a disponibilidade dos bens. Por isso, abrangia os atos entre vivos, a título oneroso ou gratuito, o fazendo por presumir que, por suas formas próprias, não alcançariam um grau apreciável de publicidade. Pela mesma razão, não abrangia os direitos sobre imóveis adquiridos por sucessão, legítima ou testamentária, presumindo a lei que as formalidades que margeavam estas transmissões já conteriam suficiente notoriedade. Ainda, a sucessão transferiria o domínio desde sua abertura, e independentemente da tradição. Para LAFAYETTE, submeter a transmissão a uma formalidade derrogaria de modo inútil um princípio já aceito e determinado por necessidades práticas[259].

---

[257]Cf. LAFAYETTE RODRIGUES PEREIRA, *Direito das Cousas*, 2a. Ed., Rio de Janeiro, Jacintho Ribeiro dos Santos, s.d., pp. 128-130

[258]Cf. LAFAYETTE RODRIGUES PEREIRA, *Direito das Cousas*, 2a. Ed., Rio de Janeiro, Jacintho Ribeiro dos Santos, s.d., p.132

[259] Cf. LAFAYETTE RODRIGUES PEREIRA, *Direito das Cousas*, 2a. Ed., Rio de Janeiro, Jacintho Ribeiro dos Santos, s.d., p. 122

Porém, havia certos atos dispensados de transcrição pelo decreto que não gozavam desta publicidade: eram atos judiciais, como a arrematação e a adjudicação, as sentenças proferidas nas ações divisórias, as sentenças que adjudicavam bens de raiz aos que pagassem dívidas comuns nos inventários e partilhas. Não havia razões fortes para serem excluídos da transcrição, podendo gerar fraudes. A simples publicidade do ato judicial não era a publicidade demandada pela lei para as mutações reais imobiliárias, cuja fonte era o registro. A publicidade dos atos judiciais era tão insuficiente que a própria lei exigia a inscrição da sentença para validade perante terceiros da hipoteca judicial[260].

O Registro Geral teve grande importância por ter aberto as portas da publicidade imobiliária às transmissões por atos entre vivos de direitos reais sobre imóveis. Quanto ao direito formal, apresentou inovações em relação ao direito anterior, como a grande ampliação do número de livros, designando séries específicas para a hipoteca, e para as transcrições. Ainda, estes passaram a ser escriturados de forma padronizada, em livros impressos segundo modelos previstos no Regulamento e adquiridos pelos oficiais por intermédio do governo. E a escrituração passou a ser feita por extrato, não obstante a designação "transcrição" aplicada ao registro dos atos translativos de direitos sobre imóveis.

3.5.5 – Após a Lei de Registros Públicos (6.015/1973)

Um projeto de reforma da legislação anterior, de autoria de Afrânio de Carvalho, foi encaminhado ao governo em 1947, o qual não teve andamento por estar inserido em um capítulo da Lei Agrária.

O projeto previa a instituição de livro de registro com base real e de um cadastro, o qual já seria possível na época graças às possibilidades criadas pela aerofotografia. Nova tentativa foi feita pelo autor em 1969. O anteprojeto seria incorporado ao novo regulamento, o qual recebera também sugestões das Corregedorias

---

[260] LAFAYETTE RODRIGUES PEREIRA, *Direito das Cousas*, 2a. Ed., Rio de Janeiro, Jacintho Ribeiro dos Santos, s.d., pp. 123

de Justiça dos tribunais da Guanabara e de Sergipe. No entanto, o regulamento como um todo foi elaborado em sigilo, sem apreciação pela opinião pública, o que levou à positivação em texto legal cheio de graves erros, que redundaram na aprovação do Decreto Lei 1.000 de 21 de outubro de 1969, o qual teve sua execução adiada sucessivamente, até ser revogado expressamente.

Então, em 1973 foi promulgada a Lei 6.015. Quanto ao seu grau de minúcia, AFRÂNIO DE CARVALHO afirma que o diploma o tem demasiado para uma lei, e, por outro lado como regulamento carece de profundidade. E ainda trouxe matéria estranha ao seu contexto, como o sistema Torrens.

A lei foi alterada pela Lei 6.216 de 1975, após o que passou a adotar efetivamente o fólio real no livro chamado "Registro Geral". Foi admitido o desdobramento dos livros nos cartórios de grande movimento, e também a escrituração em folhas soltas, que podem ser escrituradas mecanicamente. Para o autor, o sistema de folhas soltas teria inserido no sistema um elemento de grande risco, pela possibilidade de extravio, de boa ou má fé, das folhas, além do desgaste natural que sofrem ao serem manuseadas nesta formato. Ainda, a lei abandonou a dicotomia transcrição e inscrição.

Mas, ao invés de optar por um dos dois, adota a nova terminologia "registro", com significado mais amplo e sem nenhuma tradição em nosso direito. Ainda, criou um assento distinto dos outros – a matrícula. Esta denominação gerou dificuldades, pois nenhum texto legal brasileiro afirmava que a propriedade se adquiria pela "matrícula" [261].

A Lei 6.015 representa um marco importante na história da publicidade brasileira pela introdução do sistema de base real. A partir dela, cada imóvel passa constar de um determinado fólio real, o qual é aberto com a matrícula. Independentemente do cadastro, este novo sistema fornece as bases para o desenvolvimento do regime registral brasileiro em direção a uma maior segurança e precisão.

---

[261] Cf. A. de CARVALHO, *Registro de Imóveis – Comentários ao sistema de registro em face da Lei No 6.015, de 1975*, 3ª Ed., Rio de Janeiro, Forense, 1982, pp. 1-15

4 – CONCLUSÕES

A publicidade imobiliária não é tão antiga como pode parecer a alguns. Não obstante na antiguidade tenha havido certos rituais revestidos de uma aparência de meio de publicação de direitos reais sobre imóveis, não é possível encadeá-los com o que contemporaneamente se entende por publicidade imobiliária. E a razão principal para isso é teleológica: a publicidade imobiliária contemporânea destina-se a fomentar o crédito

imobiliário e, de forma geral, aumentar a riqueza coletiva pela segurança no tráfego jurídico.

A ligação mais remota que se pode fazer, nesse sentido, reside nas solenidades medievais, oriundas dos costumes bárbaros, que deram origem aos modernos sistemas de publicidade francês e alemão.

Já no Brasil, o estudo da história da publicidade imobiliária demanda a fixação de marcos históricos, a partir de sua contribuição e importância. No entanto, a moderna publicidade, atingida pela instituição do registro de imóveis, é, como se viu no estudo do sistema alemão, um fenômeno complexo. Possui duas faces, com normas jurídicas que se complementam, mas que, contudo, possuem natureza diversa: as normas de direito formal e as normas de direito material.

Assim, contribui para uma fixação de marcos históricos a um tempo completa e coerente, em se tratando da história da publicidade imobiliária, a divisão em duas linhas que correm juntas ao longo do tempo, de forma mais ou menos compassada.

De um lado, a linha do direito material do registro, iniciando-se pela fase pré-publicidade, que vai desde o descobrimento do Brasil até a primeira Lei Hipotecária criada pela lei orçamentária 317 de 1843, e regulamentada por Decreto 482 de 1846. Passa-se, a seguir, a uma segunda fase, em que vigora a existência de uma publicidade relativa, destinada apenas às hipotecas, e que perdura até a criação do registro geral, em 1864. Nesta fase tem lugar uma grande discussão sobre o tema de ter-se adotado no Brasil o sistema francês, ou se, por outro lado, se mantivera vigente a necessidade da tradição para a transmissão da propriedade imobiliária, transfigurada na figura da transcrição. a próxima fase é inaugurada pelo Código Civil de 1916, o qual, se por um lado solucionou a disputa que havia no regime anterior, repelindo o sistema francês, por outro suscitou uma discussão ainda maior: se havia sido adotado o sistema alemào da fé pública. Após o choque por longo tempo entre dois grupos, ambos compostos por grandes juristas, prevaleceu o entendimento de que o Código não adotara o sistema alemão, mas mantivera a transcrição como uma tradição solene do bem, sendo, portanto, constituiva na transmissão da propriedade. Esta corrente foi ratificada pelo Código Civil de 2002, que reconheceu que o agora “registro” é constitutivo, gera presunção relativa de domínio, mas não o prova, carecendo, para tanto, da fé pública germânica.

De outro lado, a linha do direito formal do registro, a qual se inicia pela fase pré-publicitária, em que o máximo de publicidade que havia era a atividade dos tabeliães, a qual, não obstante gere certa publicidade de fato, tem por missão criar autenticidade e prova segura dos atos jurídicos, e não publicar; em um segundo momento, com o advento da lei hipotecária, surge um início de organização do sistema formal, com poucos livros, mas já com uma idéia inícial da organização que seria implantada pelos sistemas posteriores, como a divisão em circunscrições. Esta mesma idéia de circunscrição se encontra presente no chamado “registro do vigário”. Este, não obstante não possa ontologicamnte ser rastreado como um antepassado do registro de imóveis contemporâneo, tem sua importância na história do direito formal do registro brasileiro, não podendo ser desprezado. Então, a lei de 1864 cria o registro geral, com base pessoal e abrigando todas as transmissões imobiliárias por atos entre vivos, além de direitoa reais limitados. O sistema irá sobreviver sem grandes alterações até a promulgação da Lei 6.015 de 1973, a qual institui no Brasil a base real e a matrícula, deixando para trás o chamado regime da “transcrição” e substituindo-o pelo registro.

5 – APÊNDICE

Documento 01 – Inédito - Termo de abertura do livro destinado ao registro de hipotecas consituídas anteriormente à instalação do registro, do Registro Hipotecário de São Paulo

Servirá este Livro para as inscripções das hypothecas anteriores à installação do Registro, e vai numerado e rubricado com a rubrica - (rubrica) – de que faço uso e leva no fim o termo de encerramento. São Paulo, 16 de julho de 1847. O Juiz de Direito da Comarca Manoel (ilegível) de Castro Menezes.

Documento 02 - Inédito – Registro de hipoteca constituída anteriormente à instalação do Registro Hipotecário de São Paulo, datada de 16 de julho de 1847, entre Rafael Pinto de Godoy e Dona Brandina Miquilina Gomes:

Folha 5

Número quatro = Registro da Escriptura de Hypotheca que fas Rafael Pinto de Godoy a Dona Brandina Miquilina Gomes, a qual se segue traslado da escriptura de hypotheca que faz Rafael Pinto de Godoy a Dona Brandina Miquilina Gomes de huma Fazenda de Campos de criar, pela quantia de dois contos, cento e quarenta e quatro mil, quatrocentos e oitenta e dois réis a prazo de anno e meio, na falta do prêmio de dois por cento ao mês e como abaixo declara = Saibam quantos este público instrumento de escriptura de hypotheca que no anno do nascimento de Nosso Senhor Jesus Christo de mil, oitocentos e quarenta e quatro, aos vinte e dois de maio, nesta Imperial Cidade de São Paulo, na casa de morada de dona Brandina Miquilina Gomes, onde fui vindo, sendo ahi compareceo Rafael Pinto de Godoy, reconhecido das testemunhas abaixo nomeadas e assignadas perante as quais por elles me foi dito que elle ora devedor de Dona Brandina Miquilina Gomes da quantia de dois contos, cento e quarenta e quatro mil, quatrocentos e oitenta e dois réis e que para segurança das ditas quantias hypotheca com a mesma huma fazenda de Campos de Criar, matas, lavradios, denominada Fazenda Nova, com casas de vivenda, no distrito de São João do Rio Claro, nas Cabeceiras do (Corr Catahy), com duas légoas de comprido, e huma de largura com casas de morada com paredes de (madeira), cobertas de telhas e taipas socadas para as casas, a qual de hum lado parte com Modesto Antonio Cardoso, de outro lado com Manoel Cardoso e pelos fundos pelas descendências de Manoel da Costa Alves, e passa às cabeceiras com Joaquim da Cunha Bastos, cuja hypotheca faria por tempo de anno e meio contados da data desta. Na falta do pagamento por todo o mais tempo que ella credora (ilegível)

esperar pagará o prêmio de dois por cento ao mês, que será pago de seis em seis meses, e quando o não faça será unido ao principal que tãobem servirá depois o mesmo prêmio, cuja fazenda não poderia dispor dela sem ter pago toda a quantia e prêmios a ella credora hypothecaria. E logo pela dita credora hypothecaria que presente me achava foi dito perante as mesmas testemunhas que aceitaria a presente nas formas mesmas declaradas. E de como assim o disseram, lavrei a presente que me foi distribuída pelo bilhete do (...).= Escriptura de hypotheca a que faz Rafael Pinto de Godoy a Dona Brandina Miquilina Gomes de huma Fazenda de Campos de criar, matas, lavradios denominada Fazenda Nova, com casa de vivenda no distrito de São João do Rio Claro, pela quantia de dois contos, cento e quarenta e quatro mil, quatrocentos e oitenta e dois réis, apprazo de anno e meio, e na sua falta o prêmio de dois por cento ao mês, o que será pago de seis em seis meses e quando o não faça, será unido ao principal que tãobem acrescerá o mesmo prêmio. São Paulo, vinte e dois de maio de mil oitocentos e quarenta e quatro. Eu dou lhes appresente por mim assignada e lida, acceitarão cópia, fazendo a vez do hipothecante Joaquim Gomes de Faria, com as testemunhas presentes, Henrique (...) de Andrada e Manoel Bernardo da Rocha, reconhecidos de mim Fortunato José da Silva, tabellião interino, que escrevi a mando do hypothecante. (nomes das testemunhas). Nada mais continha nem declararavam em dita escriptura lavrada no livro actual de notas de onde foi extraído e appresentado traslado, o qual vai conforme no original, que aqui deposito. O refferido he verdade em fé do que apresente escrevi, conferi, e assigno nesta dita Imperial Cidade de São Paulo, em os mesmos dia, mês e anno ao princípio declarado. Eu, Fortunato José da Silva, Tabellião Interino, que escrevi,	

conferi e assigno em público e raso de que juro. Em testemunho da verdade. Estava o sinal público Fortunato José da Silva conferido. Estava o ato da lavra pública. Número quatro mil, seiscentos réis. Pagou mil e seiscentos réis. São Paulo, vinte e um de julho de mil oitocentos e quarenta e sete. Rodrigues Bittencourt = Está conforme com o original a que se reporta em mão do appresentante que tornou a receber o próprio abaixo. O referido hé verdade, de que dou fé a presente. Escrevi, conferi e assigno nesta Imperial Cidade de São Paulo. Aos quatro de agosto do Anno de Nascimento de Nosso Senhor Jesus Christo de mil, oitocentos e quarenta e sete. Fortunato José da Silva, tabellião as escrevi, conferi e assigno. (Segue a assinatura do tabelião).	

Documento 03 – Inédito - Penhores de uma escrava e uma máquina, do livro de registro No “6” – transcrição de penhores de escravos – do Registro Geral de São Paulo:

1874	Transcripção do penhor de escravos								
No de ordem	Data	Freguezia do immovel	Denominação do immovel	Nomes e caracteristicos dos escravos	Nome e domicílio do Credor	Nome e domicílio do Devedor	Valor da dívida e juros estipulados	TITULO	AVERBAÇÕES
1	25 de julho	Conceição dos Guarulhos	São Gonçalo	Bárbara, parda, de 26 annos de idade, solteira. Francisca, filha da escrava Bárbara de 13 annos de idade. Antonio, preto, de 42 annos de idade,	Bento Alves de Siqueira Bueno, morador desta cidade.	Marciano Jozé de Souza, morador da freguezia da Conceição dos Guarulhos.	2.000:000 15% ao anno	Escripitura pubblica, Tabellião Joaquim José Gomes. 21 de maio de de 1874.	

				solteiro.					
						O official Joaquim José Gomes			
2	1887. 15 de dezembro.	Não consta	Rua do Braz, No 219	Um locomóvel de força de seis cavallos do autor Robey, uma machina de pedras francezas marca Lidgerskaod, um jogo de quatro pistões, uma transmissão de ferro com quatro polias e três mancaes, uma serra circular tipo (ilegível), um ventilad	Frederico Strang, morador nesta cidade, proprietario	Luiz José de Arruda, morador nesta cidade, proprietário.	1:500$000 representado em uma lettra a 6 meses precisos, dessa quantia, aceita em 12 de outubro do corrente anno.	Escriptura pubblica de 12 de outubro de 1887. Tabellião Ângelo Carlos de Abreu.	No 1 – Por escriptura de 29 de dezembro de 1887 lavrada nas nottas dp 1º tabellião Elias d'Oliveira Machado o credor cedeo e transferio pela quantia de 1:500,000 na pessoa de Agostinho Pereira d'Araujo, todos os direitos creditórios e pygnoraticios que tinha na

				or para milho, uma tina de madeira, correias, peneiras e todas as ferramentas e utensílios pertencentes às machinas, (ilegível), estando tudo assentado no prédio no 219 da rua do Braz. O penhor é com a cláusula constituti.					presente divida e penhor. 2 de janeiro de 1888. O official interino Manoel Dupré.

Documento 04 – Aviso do Ministério da Fazenda às alfândegas, para que não obstassem o despacho dos livros de registro.

Aviso N. 385, da Fazenda, de 02 de setembro de 1865 –
Determina que nas Alfândegas não se ponha obstáculo ao despacho dos livros para o registro geral das hipotecas. Ministério dos Negócios da Fazenda – Rio de Janeiro em 2 de setembro de 1865. José Pedro Dias de Carvalho, Presidente do Tribunal do Thesouro Nacional, de conformidade com o Aviso do Ministério da Justiça de 28 de Agosto findo, declara aos Srs. Inspectores das Thesourarias de Fazenda que expeção as necessárias ordens às respectivas Alfândegas, afim de que não ponhão obstáculo ao despacho dos livros para o registro geral das hypothecas, que o negociante G. Leuzinger tem de preparar e remetter às diferentes Províncias, como foi encarregado pelo referido Ministério, na forma do art. 18 do Regulamento de 26 de abril do corrente anno.

Documento 05 – Aviso do Ministério dos Negócios da Justiça, mandando por a concurso vaga de Oficial do Registro Geral das Hipotecas.

Aviso N. 334 – Justiça – 10 de Outubro de 1871
2ª Seção – Ministério dos Negócios da Justiça – Rio de Janeiro – *Approvando o acto que mandou pôr em concurso o lugar de official do registro geral das hypothecas creado por Decreto, embora houvesse um Tabellião designado para servir o mesmo lugar*.
Ilm. e Exm. Sr. – Em resposta ao ofício dessa presidência, de 11 de maio último, sob n. 76, acompanhando o requerimento que lhe dirigio o Tabellião de Notas da Capital, Saturnino Bello, que reclama contra a ordem pela qual se mandou pôr a concurso o lugar de official do registro geral das hypothecas, que aquelle serventuário accumulava, declaro a V. Ex. que a vista do Decreto n. 3.487 de 18 de junho de 1865 e do art. 10 do Decreto n.

3.453 de 26 de abril do dito anno, regularmente procedeu V. Ex. ordenando o referido concurso; porquanto o peticionário não teve provimento vitalício como official do registro das hypothecas. Deus guarde a V. Ex. – Francisco de Paula de Negreiros Sayão Lobato – Sr. Presidente da Província do Maranhão.

6 - BIBLIOGRAFIA

ALBUQUERQUE SOBRINHO, Diogo Velho Cavalcanti de, *Regimen Hypothecario Brazileiro (Legislação e Doutrina)*, 1ª Ed., Porto Alegre, Typographia da Livraria Americana, 1906.

ALMEIDA PRADO, Francisco Bertini de, *Eficácia Probatória do Registro*, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, Freitas Bastos, 1943

ALVARENGA, Manoel Antônio de, *Consolidação das Leis Hypothecarias*, 1a. Ed., São Paulo, Andrade, Mello & Comp., 1899.

AZEVEDO, Philadelpho, *Registro de Imóveis (Valor da Transcrição)*, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, Livraria Jacintho, 1942

BARROS MONTEIRO, Washington de, *Curso de Direito Civil – Direito das Coisas*, Vol. 3, 22ª Ed., São Paulo, Saraiva, 1983

BEVILÁQUA, Clóvis, *Direito das Coisas*, 1º. Vol., 4ª. Ed., Rio de Janeiro, Forense, 1956

BIANCHI, Emilio, *Delle ipoteche*, v. I, 2ª Ed., Turim, Utet, 1914.

BESSON, Emmanuel, *Les livres fonciers et la réforme hypothecaire – Étude historique et critique sur la publicité dés transmissions immobiliéres em France et a l'etranger depuis lês origines jusqu'a nos jours*, 1ª. Ed., Paris, J. Delamotte, 1891.

BRANDELLI, Leonardo, *Teoria Geral do Direito Notarial*, 2ª. Ed., São Paulo, Saraiva, 2007.

BRANTES DE CASTRO, Sylvio, *Novo Manual dos Tabeliães (Teoria e Prática)*, 5ª. Ed., São Paulo, Edições e Publicações Brasil Editora, 1964.

CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, *Instituições de Direito Civil*, Vol. IV, 13ª Ed., Rio de Janeiro, Forense, 1998.

CAMPOS BATALHA, Wilson de Souza, *Comentários à Lei de Registros Públicos – Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973*, Vol. I, 3ª. Ed., Rio de Janeiro, Forense, 1984.

CARVALHO, Afrânio de, *Registro de imóveis*, 3ª. Ed., Rio de Janeiro, Forense, 1982

CARVALHO, Afrânio de, *Registro de Imóveis – Comentários ao sistema de registro em face da Lei No 6.015, de 1975*, 3ª Ed., Rio de Janeiro, Forense, 1982.

CORREIA TELLES, José Homem, *Manual do Tabelião ou Ensaios de Jurisprudência Eurematica Contendo a Coleção de Minutas dos Contratos e Instrumentos Mais Usuais, e das Cautelas Mais Precisas nos Contratos e Testamentos*, 1ª Ed., Lisboa, Imprensa Nacional, 1859.

COVIELLO, Nicola, *Della Trascrizione*, Vol. I, 2ª. Ed., Turim, Utet, 1924.

COELHO DA ROCHA, Manuel António, *Instituições de Direito Civil Portuguez*, 2ª. Ed., Rio de Janeiro, H. Garnier, 1907.

COSTA BENICIO, Hércules Alexandre da, Responsabilidade Civil do Estado Decorrente de Atos Notariais e de Registro, 1ª Ed., São Paulo, RT, 2005.

DE LAVELEYE, Emile, *De la proprieté et de sés formes primitives*, 1831, trad. Ing. De G. R. L. MARRIOT, *Primitive Property*, 1ª. Ed., Londres, Macmillan and Co, 1878.

DEL POZO, Luis Fernández, *La propriedad inmueble y el registro de la propriedad em el egipto faraônico*, Madrid, Colégio de Registradores de la Propriedad y Mercantiles de Espana, s.d.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella, *Direito Administrativo*, 14ª Ed., São Paulo, Atlas, 2002

DIONYSIO GAMA, Affonso, *Da Hypotheca (Theoria e Pratic*a), 1ª Ed., São Paulo, Saraiva, 1921.

DIP, Ricardo, *Do Conceito de Direito Registral Imobiliário*, in, *Registro de Imóveis (Vários Estudos)*, Porto Alegre, Safe, 2005.

ERPEN, Décio Antônio – LAMANA PAIVA, João Pedro, *Panorama Histórico do Registro de Imóveis no Brasil*, in, *RDI* 43 (1998)

EULER BUENO, Fernando, *Effeitos da Transcripção no regime do Código Civil Brasileiro*, 1ª. Ed., São Paulo, RT, 1941

FURTADO DE MENDONÇA, José, *Direito Hypothecario do Brasil*, 1ª Ed., RIO DE JANEIRO, A. A. Da Cruz Coutinho Editor, 1875

GARCEZ, Martinho, *Do Direito das Coisas Segundo o Projeto de Código Civil Brazileiro*, 1ª Ed., Rio de Janeiro, Tipografia do Jornal do Commercio, 1915

GONDIM FILHO, *Transcrição e Domínio no Código Civil*, in, *Revista de Direito*, Vol. 68

JOSÉ DE ALENCAR, *A Propriedade*, 1ª Ed., Rio de Janeiro, Garnier, 1883.

JUNQUEIRA DE AZEVEDO, José Mário, *Do Registro de Imóveis de acordo com a nova Lei de Registros Públicos, Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, com as alterações da Lei n. 6.216, de 30 de junho de 1975*, 1ª Ed., São Paulo, Saraiva, 1976.

KONNO, Alyne Yumi, *Registro de Imóveis – Teoria e Prática*, 1ª Ed., São Paulo, Memória Jurídica, 2007.

LACRUZ BERDEJO, Jose Luis – SANCHO REBULLIDA, Francisco Assis, *Derecho Inmobiliario Registral*, 2ª. Ed., Madrid, Bosch, 1984.

LAFAYETTE RODRIGUES PEREIRA, *Direito das Cousas*, 2ª. Ed., Rio de Janeiro, Jacintho Ribeiro dos Santos, s. d.

LEONEL GANDOLFO, Maria Helena, *O Direito Registral Imobiliário Brasileiro – Princípios Gerais, in, Registro de Imóveis: Estudos de Direito Registral Imobiliário – XXVII Encontro de oficiais de registro de imóveis do Brasil – Vitória/2000*, Porto Alegre, Safe, 2002.

LINHARES DE LACERDA, Manoel, *Tratado das Terras do Brasil*, Vol. I, 1ª Ed., Rio de Janeiro, Editora Alba Limitada, 1960.

LITTRÉ, Émile, *Dictionaire de la langue française*, Vol. II, Paris, Hachette, 1885.

LOUREIRO, Waldemar, *Registro da Propriedade Imóvel*, Vol. 1, 6ª Ed., Rio de Janeiro, Forense, 1968.

LOPES CARDOSO, Artur A. de Castro Pereira, *Registo Predial – sistema – Organização – Técnica – Efeitos*, 1ª. Ed., Coimbra, Coimbra Editora, 1943.

LUZZATI, I. I, *Della Trascrizione – Commento teorico-pratico al titolo XXII, libro III del códice civile italiano*, vol. I, 4ª. ed., Turim, Utet, 1905.

LYSIPPO GARCIA, *O Registro de Imóveis: A Transcripção*, Vol. I, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, Francisco Alves, 1922.

MEDEIROS DA FONSECA, Arnoldo, *O registro immobiliario e sua força probante em face do Código Civil – Effeitos da Transcripção*, in, *Archivo Judiciário*, Vol. XLII, 1937.

MEIRELLES, Hely Lopes, *Direito Administrativo Brasileiro*, 32ª Ed., São Paulo, Malheiros, 2006

MELO FILHO, Álvaro, *Princípios do direito registral imobiliário*, in, RDI 17/18 (1986).

MOREIRA ALVES, José Carlos, *Direito Romano (História do Direito Romano – Instituições do Direito Romano: A) – Parte Geral; B) Parte Especial: Direito das Coisas)*, Vol. I, 13ª. Ed., Rio de Janeiro, 2000.

MOTTA, Carlos Alberto, *Manual Prático dos Tabeliães*, 9ª Ed., Rio de Janeiro, Forense, 2004.

OLIVEIRA MACHADO, Joaquim de, *Manual do Official de Registro Geral e das Hypothecas – Tratado complete sobre a definição, criação, concurso, provimento, virtudes, direitos e deveres, permuta, graduações, férias, licenças, penalidades do cargo, bem como sobre a inscripção de hypotheca ou penhor e transcripção de transmissão de*

immoveis ou constituições de ônus reaes. Acompanhado de um formulário de instalação do registro, prenotação, especialisação, recursos, extractos, etc, 1ª. Ed., Rio de Janeiro, B. L. Garnier, 1888.

PELLEGRINI, Alexandre Rezende, *Algumas linhas sobre a atividade notarial*, in, *RDI* 54 (2003).

PERDIGÃO MALHEIROS, Agostinho Marques, *Repertório ou Índice Alphabetico da Reforma Hypothecaria e Sobre Sociedades de Crédito Real (L. n.º 1237 de 24 de Setembro de 1864; Reg. n. º 3741 de 3 de Junho de 1865)*, 1ª Ed., Rio de Janeiro, Typographia Nacional, 1865.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti, *Tratado de Direito Privado – Parte Especial – Direito das Coisas: Propriedade. Aquisição da propriedade imobiliária*., Vol. XI, 1ª. Ed, Rio de Janeiro, Borsoi, 1955

RAWLINSON, George, *The seven great monarchies of the ancient eastern world: The history, geography and antiquities of Chaldaea, Assyria, Babylon, Media, Persia, Parthia and Sassanian or New Persian Empire, with maps and illustrations*, vol. I, disponível [*on line*] in http://www.gutenberg.net [25/01/2008]

REZENDE, Afonso Celso Furtado, *Tabelionato de Notas e o Notário Perfeito: Direito de propriedade e atividade notarial face a face com o Código Civil de 2002*, 4ª. Ed., Campinas, Millennium, 2006.

RIVIÉRE, Henry F; HUGUET, A, *Questions theoriques et pratiques sur la transcription em matière hypothécaire dans l'ordre des articles de la loi du 23 mars 1855*, 1ª ed., Paris, Marescq e Dujardin, 1856.

RODRIGUES, Silvio, *Direito Civil – Direito das Coisas*, Vol. V, 5ª Ed., São Paulo, Saraiva, 1975.

SÁ PEREIRA, Virgílio, *Manual do Código Civil*, Vol. VIII , Rio de Janeiro, Jacintho Ribeiro dos Santos, 1924, p. 110

SALLES, Venicio, *Direito registral imobiliário*, 2ª. Ed., São Paulo, Saraiva, 2007.

SERPA LOPES, Miguel Maria de, *Tratado dos Registros Públicos*, vol. I, 4ª. Ed., Rio de Janeiro, Freitas Bastos, 1960.

SORIANO NETO, *Publicidade Material do Registro Immobiliário (Efeitos da Transcripção)*, 1ª. Ed., Recife, Officina Gráfica da Tribuna, 1940.

SUMNER MAINE, Henry James, *Ancient Law – Its connection to the history of early society*, disponível [*on line*] in http://www.gutenberg.net [07/10/2007]

TEIXEIRA DE FREITAS, Augusto, *Consolidação das Leis Civis*, 2ª E., Rio de Janeiro, Laemmert, 1865.

TRIGO DE LOUREIRO, Lourenço, *Instituições de Direito Civil Brasileiro*, Vol. I, 4ª Ed., Rio de Janeiro, B. L. Garnier, 1871.

TROPLONG, Raymond Theodore, *Le droit civil expliqué suivant l'ordre des articles du code, depuis et y compris le titre de la vente: des priviléges et hypothèques, ou, Commentaire du titre XVIII du livre III du Code Civil*, Vol. I, 2ª Ed., Paris, Charles Hingray, 1835.

WOLFF, Martin, *Tratado de Derecho Civil*, T. III, Vol. I, 32ª. Ed., Barcelona, Bosch, s.d.