

Princípio da concentração no direito material e processual

El principio de concentración en el derecho sustantivo y procesal

Principle of concentration in substantive and procedural law

Recebido: 01/03/2022 | Revisado: 09/03/2022 | Aceito: 16/03/2022 | Publicado: 24/03/2022

Bruna Fernanda Barbado Migliozi

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3724-1847>

Universidade Paranaense, Brasil

E-mail: brunafbmigliozi@gmail.com

Fabio Caldas de Araújo

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6496-5926>

Universidade Paranaense, Brasil

E-mail: fabiocaldas@prof.unipar.br

Resumo

Este estudo teve como objetivo avaliar a aplicação do princípio da concentração na matrícula e a proteção das partes na aquisição de bens imóveis no Brasil, compará-la com os diferentes sistemas jurídicos, notadamente o português e alemão, a fim de analisar sua eficiência e possibilidade de futuras alterações. O sistema registral brasileiro é bastante similar ao sistema português, ambos com presunção *juris tantum*, diferentes do sistema germânico que possui presunção *juris et de jure*. No direito registral brasileiro se aplica o princípio da concentração, cujo principal objetivo é garantir a integridade da transmissão dos bens, de forma a proteger o adquirente de boa-fé. Com o surgimento da Lei 13.097/2015 e do Código de Processo Civil/2015 foram instituídas novas normas acerca da transmissão e proteção do terceiro de boa-fé adquirente. Além disso, houve a relativização da proteção conferida ao proprietário com o surgimento do parágrafo único do artigo 54 da Lei nº 13.097/2015, que garante a transmissão *a non domino*. Com isso, coloca-se à prova a sobrevivência do art. 1.247, parágrafo único do Código Civil em face da redação do art. 54, parágrafo único da lei 13.097/2015, cabendo à jurisprudência do STJ interpretar o dispositivo e delimitar a tensão entre o proprietário e o terceiro de boa-fé. Para o desenvolvimento do trabalho, foi realizada ampla pesquisa doutrinária e jurisprudencial. Ao final, foram sugeridas alterações legislativas inspiradas no sistema alemão com aplicação do princípio da abstração.

Palavras-chave: Princípio da concentração; Terceiro de boa-fé; Aquisição de bens imóveis; Direito comparado; Direito imobiliário.

Abstract

This study aims to evaluate the application of the principle of concentration in registration and the protection of the parties in property acquisition in Brazil, compare it to different legal systems, notably Portuguese and German, in order to analyze its efficiency and the possibility of future changes. The Brazilian registration system is very similar to the Portuguese one, both with *juris tantum* presumption and different from the German system that has *juris et de jure* presumption. The principle of concentration is applied in Brazilian real state law, which aims to guarantee the integrity of property acquisition, protecting the third party in good faith. With the emergence of the legal act 13.097/2015 and the Code of Civil Procedure/2015, new norms about transmission and protection of the acquirer in good faith were instituted. Furthermore, with the sole paragraph of the article 1,247 of the Civil Code there was a relativization of the protection given to the proprietor, that guarantees the transmission *a non domino*. Thereby, the survival of the article 1,247, sole paragraph, of the Civil Code in view of the wording of art. 54, sole paragraph of the legal act 13.097 / 2015 is at risk. It is up to the jurisprudence of STJ to interpret the law and limit the tension between the owner and the third party in good faith. For the development of the work, it was carried out an extensive doctrinal and jurisprudential research. In conclusion, legislative changes were suggested inspired by the German system with application of the principle of abstraction.

Keywords: Principle of concentration; Third party in good faith; Property acquisition; Comparative law; Land law.

Resumen

Este estudio tuvo como objetivo evaluar la aplicación del principio de concentración en el registro y la protección de las partes en la adquisición de bienes inmuebles en Brasil, compararlo con diferentes sistemas jurídicos, en particular el portugués y el alemán, con el fin de analizar su eficacia y la posibilidad de cambios futuros. El sistema registral brasileño es muy similar al portugués, ya que ambos tienen una presunción *juris tantum*, a diferencia del sistema alemán, que tiene una presunción *juris et de jure*. En el derecho registral brasileño se aplica el principio de concentración, cuyo objetivo principal es garantizar la integridad de la transmisión de los bienes para proteger al comprador de buena fe. Con el surgimiento de la Ley 13.097/2015 y la Ley de Enjuiciamiento Civil/2015 se instituyeron nuevas reglas sobre la transmisión y protección del tercero adquirente de buena fe. Además, se produjo la relativización de la protección

concedida al propietario con la aparición del párrafo único del artículo 54 de la Ley nº 13.097/2015, que garantiza la transmisión a non domino. Con ello, se pone a prueba la pervivencia del art. 1.247, párrafo único del Código Civil frente a la redacción del art. 54, párrafo único de la ley 13.097/2015, correspondiendo a la jurisprudencia del TSJ interpretar el dispositivo y delimitar la tensión entre el propietario y el tercero de buena fe. Para el desarrollo de la obra, se realizó una amplia investigación doctrinaria y jurisprudencial. Al final, se sugirieron cambios legislativos inspirados en el sistema alemán con aplicación del principio de abstracción.

Palabras clave: Principio de concentración; Tercero de buena fe; Adquisición de bienes inmuebles; Derecho comparado; Derecho inmobiliario.

1. Introdução

A Lei nº 13.097/2015, que surgiu pouco antes do advento do Novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), abordou nos artigos 54 a 62 o tema do Registro na Matrícula dos Imóveis, incluindo a aplicação efetiva do princípio da concentração, providenciando maior segurança jurídica ao terceiro de boa-fé na aquisição de bens imóveis. Estes artigos entraram em vigor quando editada a Medida Provisória nº 656/2014, em que consta na exposição de motivos, mais especificamente no item 58, a adoção do princípio da concentração de dados nas matrículas dos imóveis no sistema registral brasileiro.

Existem dois ramos do direito que abarcam este tema: o direito notarial e o direito registral, que são disciplinas autônomas, em que pese a maior parte da doutrina as aborde de forma conjunta. O direito notarial é o conjunto de normas que regula o notariado (Brandelli, 1998), ao passo que o direito registral é um conjunto de normas que regula, no geral, a organização e serventia das serventias imobiliárias (Diniz, 2012).

Este estudo teve como foco o direito registral, analisando-se a incidência do princípio da concentração no sistema registral brasileiro, abordando falhas na segurança do registro por conta da aplicação deste princípio e comparando-o com sistemas português e alemão. Ambos os sistemas-modelo têm regimes jurídicos distintos, e o estudo visa analisá-los e comparar a eficiência na teoria e na prática, bem como sugerir futuras alterações legislativas.

2. Metodologia

Para o estudo, serão discutidos os conceitos e fundamentos doutrinários e da legislação brasileira, bem como conflitos de dispositivos legais do ordenamento jurídico pátrio que causam discussão e, por muitas vezes, lacunas que devem ser preenchidas por entendimentos jurisprudenciais, analisando-se o caso concreto. Posteriormente, após apontar os conflitos legais no Brasil, será realizada uma comparação com o direito alienígena, notadamente o direito português e o direito alemão, apontando as semelhanças e divergências destes sistemas com o sistema brasileiro, demonstrando as bases consolidadas e as falhas jurídicas na aplicação dos sistemas no Brasil.

Ao final, serão apontadas sugestões de base para alterações legais, apresentando, de forma fundamentada, bases para futuras alterações legislativas. A pretensão deste artigo é proporcionar a reflexão crítica sobre a defesa excessiva do terceiro de boa-fé na aquisição de bens na legislação brasileira, enquanto há omissão quanto ao direito do proprietário do imóvel, que também é prejudicado em caso de fraudes e, notadamente, sugerir alterações legislativas com base no sistema jurídico alemão.

Trata-se de uma pesquisa documental qualitativa de acordo com Kripka et al., (2015), para compreender o fenômeno da eficácia do registro. Utiliza-se do método científico dedutivo, como lista Gil (2008), posto que se analisa a combinação do contexto geral da legislação brasileira com os entendimentos doutrinários e jurisprudenciais, chegando à conclusão de que a legislação em geral apresenta lacunas que geram defeitos na proteção do proprietário. Os problemas podem ser resolvidos com a simples alteração legal e aplicação de institutos utilizados em sistemas jurídicos alienígenas, como o alemão e o português, tornando a legislação mais adequada e abrangente para posterior aplicação nos casos concretos.

3. Resultados e Discussão

Antes de se aprofundar no princípio da concentração e no direito comparado, é importante entender como funciona o sistema registral brasileiro. No Brasil ele é tradicional, feito em folhas de papel por meio de fichas, sendo que a junção de cada ficha forma o livro registral. Prevalece, ainda, o sistema dual, que permite que os negócios jurídicos contaminem o registro, ao contrário do realizado quando aplicado o princípio da abstração, que prevalece no direito alemão. A importância do registro de imóveis também deve ser lembrada pelo fato do direito brasileiro considerar a propriedade um direito fundamental. Da mesma forma, a construção da teoria dos direitos fundamentais e a emergência dos direitos sociais e coletivos permitiu uma contraposição à visão do direito de propriedade como absoluto e inviolável (Kloepfer, 2011).¹

O registro é feito por um sistema bifásico: primeiro se gera um título em que o tabelião colhe assinaturas, realiza-se um levantamento, verifica-se a veracidade dos documentos e confecciona-se a escritura, sendo esta parte notarial produz eficácia *interpartes*. Feito isso, passa-se ao registro deste título, constituindo-se o direito real da propriedade, que possui eficácia *ultra partes*, em fidelidade ao princípio da tipicidade do art. 1225 do CCB (Brandelli, 2015). Santos Justo (2020) define bem o registro como um retrato escrito do imóvel, o que pode ser interpretado como uma minuciosa descrição de todos os atos e fatos que o compuseram desde sua criação.

No Código Civil de 1916 foram adotados dois princípios no direito registral material: o princípio da inscrição, que determina que toda modificação na situação do imóvel está subordinada a uma inscrição no registro de imóveis; e o princípio da legitimidade, que faz a validade da inscrição depender de pressupostos jurídicos para a validação do negócio realizado e, com isso, presume-se a integridade do registro (Palácio, 2016). Esta inovação foi essencial para a organização do sistema tabular brasileiro, pois inexistia qualquer sistematização na legislação anterior.

Quando se trata especificamente da matrícula do imóvel (inscrição, e posteriormente, o registro por meio da lei 6015/73), incide o princípio da concentração das informações. A aplicação deste princípio ficou consolidada com a Medida Provisória nº 656/2014, posteriormente convertida na Lei nº 13.097/2015, sendo corroborada por outros dispositivos no Código de Processo Civil de 2015 (Lei nº 13.105/2015).

3.1. O princípio da concentração no direito brasileiro

Segundo Remédio e Aguiar (2017, p. 4), o princípio da concentração, na prática, significa que:

[...] todos os atos que possam refletir sobre qualquer imóvel devem necessariamente estar inscritos na respectiva matrícula. Noutras palavras, o princípio da concentração tem por essência concentrar todas as informações e direitos relevantes na matrícula do imóvel, e qualquer situação que não esteja ali inscrita não poderá se oposta pelo interessado.

O principal objetivo do princípio da concentração, na forma da legislação brasileira, é garantir a integridade da transmissão dos bens focando na proteção do adquirente de boa-fé. Isto porque, quando um terceiro de boa-fé adquire um bem enganado pelo vendedor, abrem-se brechas que possibilitam que ele sofra evicção: perda da coisa por força de decisão judicial. Esta situação pode ocorrer caso haja uma venda a *non domino*, ou seja, quem vende não é o dono do imóvel e engana o adquirente, que acredita que adquiriu o bem do legítimo proprietário. Isto ofende princípio basilar do direito de propriedade: “*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*”, ou seja, ninguém pode transferir mais direitos do que ele próprio tem (Miranda, 2001, § 1.573).

Com isso, a aplicação deste princípio pretende garantir a segurança jurídica ao terceiro de boa-fé na aquisição dos bens imóveis e é aplicado na construção e evolução das matrículas. Como mencionado, com este princípio, todas as informações e

¹. Quanto ao ponto: Michael Kloepfer, *Verfassungsrecht*, II, vol. II, p. 492, 2011 Franz J. Sacker, *Münchener Kommentar (Sachenrecht, B. 6)*, vol. 6, 3ª ed., Munique, C. H. Beck'sche, 1999, pp. 577 e ss.

situações jurídicas referentes ao imóvel devem ser averbadas no registro, principalmente quanto à existência de ações ou constrições judiciais sobre o bem. Caso as informações não estejam anotadas na matrícula, o prejuízo material não poderá ser suportado pelo terceiro adquirente de boa-fé. Isto evidencia a priorização da proteção do adquirente, por vezes deixando de lado os direitos do proprietário do imóvel que, em caso de fraude, também pode sofrer os prejuízos materiais.

No direito brasileiro, esta proteção rigorosa ficou demonstrada com o surgimento da Lei 13.097/2015, que instituiu novas normas acerca da transmissão e proteção do terceiro de boa-fé adquirente. Com o surgimento do parágrafo único do artigo 54, que possibilita a transmissão *a non domino*, houve relativização da proteção já conferida ao proprietário no Código Civil de 2002. Desta forma, coloca-se à prova a sobrevivência do artigo 1.247, parágrafo único, do Código Civil de 2002 – a principal norma protetora do proprietário. Esta norma prevê que: “cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente” (Brasil, 2002). Observa-se que nesta regra, prioriza-se o proprietário sobre o terceiro adquirente, independentemente da boa-fé deste.

Enquanto isso, a redação do artigo 54, parágrafo único, da Lei nº 13.097/2015, prevê que:

Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel (Brasil, 2015).

A conclusão inequívoca pela leitura da norma específica é pela existência de um conflito com o Código Civil, uma vez que a norma do artigo 1.247 do CC prevê que cancelado o registro, o proprietário poderá reivindicar o imóvel, garantindo a possibilidade de evicção, com devolução da propriedade imóvel ao proprietário independentemente da boa-fé do terceiro adquirente. Se considerado o princípio da especialidade da norma, na prática aplicar-se-ia a norma especial e mais recente: a Lei nº 13.097/2015. Esta legislação prevê que, registrada a situação jurídica na matrícula, inclusive para fins de evicção, não poderá ser oposta ao adquirente de boa-fé. Nestes casos, por conta de um claro conflito entre os textos normativos, cabe à jurisprudência do STJ interpretá-los e delimitar a tensão entre o proprietário e o terceiro de boa-fé.

Cabe mencionar, porém, que a norma do parágrafo único do art. 1.247 do Código Civil gerou certa discussão à época de sua vigência, visto que o Código Civil já possuía outros dispositivos priorizando a proteção do terceiro de boa-fé adquirente do imóvel, entendimento contrário a este artigo. Após algumas interpretações doutrinárias da norma do art. 1.247 do Código Civil, chegou-se à conclusão de que o parágrafo único aborda a boa-fé subjetiva. Esta ideia não agradou aos juristas na época, já que a maioria entendia que a boa-fé objetiva sempre deve prevalecer no negócio jurídico (Bortz, 2006).

Inclusive, em breve pesquisa, é possível verificar a escassez da aplicação do parágrafo único do artigo 1.247 pelo Superior Tribunal de Justiça, uma vez que rara a situação que conclui a má-fé do adquirente não analisando os requisitos objetivos da boa-fé. Ao contrário, infere-se que há diversos julgados na jurisprudência pátria com a aplicação do parágrafo único do artigo 54 da Lei 13.097/2015, em que pese seja uma Lei mais recente.

A exemplo, tem-se farta jurisprudência dos Tribunais Estaduais e Federais, inclusive com a confirmação de um julgado do Tribunal Regional Federal da 4ª Região pelo STJ (AREsp 1.498.897 – SC) que trata da oposição de hipoteca não registrada ao adquirente de boa-fé, aplicando-se a Súmula 308 do STJ em conjunto com o parágrafo único do artigo 54 da Lei 13.097/2015. Isto ocorre porque é pacífico o entendimento de que o registro das situações jurídicas afasta a má-fé, justamente pela eficácia *erga omnes* dada ao registro.

Mesmo com o entendimento pacificado, este tipo de conflito ainda ocorre por conta de uma lacuna na Lei, não bastando apenas a aplicação do princípio da concentração na matrícula para solucionar o problema. Por isso a comparação principalmente

com o sistema alemão é tão importante, ao passo que, caso almejadas novas mudanças na legislação, o ideal é que haja inspiração no modelo germânico, aplicando-se o princípio da abstração ao invés do princípio da concentração.

Brandelli (2015) vai além desta análise teórica da Lei 13.097/2015, defendendo que, mesmo com a nova legislação, nada mudou no âmbito registral, tendo as leis apenas confirmado entendimento preexistente e mantendo a presunção relativa do registro imobiliário. Aponta, ainda, que a Lei nem mesmo trouxe como novidade o princípio da concentração, pois o ônus da publicidade real de situações jurídicas já existia no ordenamento há muito tempo, e a lei somente o ratifica. Alude, também, que o princípio da concentração nada mais é do que uma ressignificação do princípio da concentração.

Diante de toda esta análise, é possível entender que a principal falha no registro brasileiro se refere à proteção do proprietário do imóvel, e existe há décadas, mesmo que haja, em tese, nova legislação acerca do assunto. É possível verificar que, na prática, aplica-se o princípio da concentração, que visa proteger única e exclusivamente o terceiro de boa-fé adquirente. Com isso, o proprietário é esquecido, mesmo que este também sofra prejuízo material, no caso de uma venda *a non domino*, por exemplo. Isto porque, em que pese ingresse com ação judicial visando a reparação do prejuízo patrimonial, não poderá recuperar o bem imóvel propriamente dito, obtendo, no máximo, uma reparação pecuniária, o que nem sempre é o objetivo do proprietário.

Este conflito existe há décadas e nada se alterou com a nova legislação de 2015, mesmo com a aplicação do princípio da concentração, restando clara a necessidade de grande evolução legislativa para atribuir a eficácia pretendida e presunção absoluta ao registro imobiliário no Brasil.

3.2. Direito comparado: os sistemas registrais brasileiro, português e alemão

Discorrido sobre as características do sistema brasileiro, a alteração legislativa e a incidência do princípio da concentração, é importante compará-lo com o direito alienígena. No Brasil, o sistema se aproxima ligeiramente do português em algumas de suas características gerais. Contudo, durante sua evolução, já houve aproximação do sistema brasileiro com o alemão, mantendo algumas características marcantes que diferem os sistemas. Em relação à publicação do Código Civil de 1916, o próprio autor do projeto, Clóvis Beviláqua se pronunciou a respeito:

Tratando nós de organizar o Código Civil, era natural que nos preocupássemos com esse assunto [registro imobiliário e seus efeitos], e, então, supus eu que era ocasião própria, se não para introduzir, entre nós, porque parecia impossível, o sistema chamado germânico, em sua plenitude, porque êle depende da propriedade cadastrada, ao menos no que tem de essencial e aplicável, sem dependência de cadastro. (Bevilaqua citado por Silva Filho, 1975).

Atualmente, o sistema alemão é notavelmente diferente e ainda é um dos ideais para se inspirar em caso de futuras alterações legislativas. Em que pese algumas alterações passadas pretendessem se aproximar deste sistema, o direito brasileiro ainda se distancia consideravelmente do direito alemão, aproximando-se mais do português. Para melhor compreensão e comparação, é importante se aprofundar ligeiramente nestes dois sistemas-modelo.

No direito português, a princípio, nos negócios jurídicos relativos a direito de propriedade, quem tem preferência em qualquer tipo de conflito é o proprietário. Ou seja, se um terceiro de boa-fé compra uma propriedade enganado por venda *a non domino* (não adquire de quem é dono), o proprietário tem direito de nulificar o registro quando ocorrer este defeito na transmissão. Inclusive, a segurança no sistema português permite até mesmo a anulação de inscrições de transmissão de propriedade de até três anos antes do registro da ação na matrícula, o que garante mais segurança ao proprietário (Palácio, 2016).

No sistema brasileiro também existe uma regra similar, como se observa no parágrafo único do artigo 1.247 do Código Civil, já mencionada, que prevê que cancelado o registro, às vezes por conta de alguma nulidade, o proprietário poderá reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente (Brasil, 2002). Entretanto, como já explanado, houve a relativização desta norma com o surgimento do parágrafo único do artigo 54 da Lei nº 13.097/2015, que trouxe a possibilidade

de proteção do terceiro de boa-fé quando há ausência de anotação da situação jurídica no registro, inclusive para fins de evicção (Brasil, 2015).

A mencionada alteração da norma criando entendimento de proteção do terceiro adquirente já existia no direito português, e está previsto no artigo 5º, nº 1 do Código do Registo Predial (Decreto-Lei nº 224/84, de 6 de julho), que “os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respetivo registo”. Por isso, os direitos e ônus incidentes sobre os imóveis também só serão oponíveis caso estejam registrados nos Conservatórios Prediais.

Desta forma, pelo fato de haver possibilidade de os negócios jurídicos afetarem o registro em ambos os sistemas, eles possuem presunção *juris tantum*, ou seja, relativa, passíveis de serem elididos com prova em sentido contrário (Palácio, 2016).

O problema é que, com isso, abrem-se algumas brechas para a ocorrência de fraude contra credores ou fraude à execução. Nesta, caso o exequente não registre a existência da ação de execução na matrícula do imóvel que pretende penhorar, o executado pode aliená-lo assim que tomar conhecimento da ação, eximindo o terceiro adquirente de sofrer evicção ante a ausência de registro da ação, com base no parágrafo único do artigo 54 da Lei nº 13.097/2015.

Em 2009, anos antes da existência destas normas, o Superior Tribunal de Justiça já adotava esse entendimento, tanto que editou o enunciado sumular nº 375, que preconiza que: “o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente”, o que foi consolidado com a nova legislação de 2015.

No mesmo sentido, o artigo 792 do Código de Processo Civil de 2015, que trata da fraude à execução, prevê em quase todas as hipóteses de seus incisos a necessidade de averbação da ação no registro, à exceção do inciso IV, que prevê possibilidade de fraude caso exista ação capaz de reduzir o devedor à insolvência. Isto porque a boa-fé do terceiro adquirente é presumida caso tenha tomado as cautelas formais na realização do negócio, tornando-se dificultosa a prova da má-fé com a ausência de registro da situação jurídica na matrícula.

Enquanto isso, o direito alemão difere dos sistemas português e brasileiro, visto que, nele, incide o princípio da abstração. Este princípio consiste em elaborar um registro sobre todas as modificações relativas ao imóvel, bastando que o titular do direito e a outra parte do negócio celebrem um acordo expresso. Com a aplicação deste princípio, o processo de criação do registro se torna mais claro, visto que todas as informações necessárias são abstraídas previamente e são averbadas no registro, atribuindo presunção *juris et de jure* (absoluta), tornando-se imutável (Araújo, 2020).

O mais interessante é que no sistema alemão, por conta da presunção absoluta de veracidade do registro, há proteção efetiva tanto do proprietário como do terceiro de boa-fé adquirente, o que não ocorre no Brasil. Isto porque, ao mesmo tempo que o proprietário vendedor não pode “enganar” o terceiro adquirente (realizando uma venda *a non domino*, por exemplo), o terceiro tem a garantia de que está celebrando um negócio íntegro, anulando qualquer risco de evicção.

Esta forma do registro germânico se enquadra em uma das modalidades trazidas pela doutrina Jardim (Jardim, 2013, p. 62), qual seja, aquela em que “[...] o registro gera presunção de exatidão em favor daquele que consta como titular (princípio da legitimação) e efetiva exatidão, por força de lei, em face do terceiro adquirente de boa-fé (princípio da fé-pública registral)”.

Inclusive, ensina o professor Antonio Menezes Cordeiro (2018) que a legislação, uma vez que criada, obedece ao princípio da confiança, em alemão “*Rechtsschein*”, o que é claramente delineado nas tutelas possessórias e de propriedade. No caso do analisado neste artigo, há escolha de proteção dos interesses do terceiro de boa-fé sobre os interesses do proprietário do imóvel, que não possui tutela absoluta de seus direitos, por vezes suprimidos em detrimento do direito de outrem.

Aprofundando-se mais nas origens do modelo de registro alemão é possível entender como foi atingido este resultado. Antigamente, a transmissão de bens ocorria em duas etapas, sendo a primeira o negócio jurídico e a segunda o ato translativo de domínio (Campos, 2006).

Existiam duas formas de transmissão da propriedade, sendo eles o “*La Gewere*”, que consistia na integração ao imóvel pelo adquirente e a saída do alienante, e o “*Auflassung*”, que poderia ser judicial (em que havia declaração judicial de posse do

bem) ou extrajudicial (em que havia somente a inscrição e transmissão de propriedade), também conhecido como registro constitutivo (Campos, 2006).

Com a evolução do sistema a Alemanha adotou o sistema registral único, que aplica o princípio da inscrição, o mesmo adotado pelo Brasil, e é regido pela fé pública, o que aumenta a segurança da propriedade. Prevalece, também, o sistema do fôlio-real, em que cada propriedade consta em uma folha separada com todas as informações referentes àquele imóvel (Palácio, 2016).

Por fim, uma das características do sistema germânico é que o registro não ocorre por um negócio jurídico causal como ocorre no Brasil, mas por um acordo real celebrado entre as partes destinado à modificação da propriedade, bastando que manifestem sua vontade para tanto. Isso é o que gera a presunção absoluta do registro, pela abstração da causa de forma prévia (Diniz, 2012).

A redação do § 873 do *Bürgerliches Gesetzbuch* (BGB) – Código Civil Alemão – que versa sobre a aquisição por contrato e registro, expressa bem esse entendimento. O dispositivo prevê que para transferir ou onerar uma propriedade ou direito sobre ela é necessário um acordo entre o titular do direito e a outra parte desde o princípio, com o registro da alteração dos direitos na matrícula do imóvel (Alemanha, 2002).

É claro que no Brasil a aplicação do princípio da abstração pode ser dificultosa em vista do tamanho do país e da quantidade incomparável de registros imobiliários. Contudo, se cada unidade federativa controlasse o sistema registral referente a seu estado, aplicando-se o princípio da abstração, poderia ser considerada uma alteração legislativa que o instituisse, atribuindo presunção absoluta de veracidade a todos os registros. Pode-se afirmar que o Brasil trilha esse rumo, ainda que num futuro distante, pela tentativa de unificação eletrônica do sistema registral, cuja previsão foi inserida pela lei 11977/09 (art. 37).

No Brasil, até agora, a única possibilidade de registro com presunção absoluta de veracidade, é no caso do Registro de Torrens. Esta modalidade de registro se caracteriza por sua alta complexidade e, uma vez que efetivado, não admite qualquer prova em sentido contrário. Franz J. Sacker (1999) descreve que o registro na forma da lei tem função declaratória, ao passo que o Registro de Torrens pretende impor um cadastro mais organizado para as terras públicas, a fim de evitar o registro do imóvel sem a origem do título.

Remédio e Aguiar (2017, p. 8) explicam a origem deste registro:

O registro Torrens, criado pelo irlandês Sir Robert Richard Torrens e adotado inicialmente pela Austrália em 1858, corresponde a um sistema de registro que diz respeito somente à propriedade imóvel rural, e consiste em uma sentença judicial, transitada em julgado, que tem a força de outorgar um direito de propriedade incontestável, com presunção absoluta, desde que cumpridos os pressupostos legais.

No direito brasileiro, como citado, a única possibilidade de efetivação deste registro é para imóveis rurais e as disposições acerca de como funciona esse processo se encontram no Capítulo IX – Do Registro de Torrens, nos artigos 277 a 288 da Lei nº 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos). Em que pese a existência dessa modalidade de registro seja um avanço para a total segurança jurídica tanto ao proprietário como ao possível adquirente do imóvel, somente ela não é suficiente para assegurar a total efetividade do registro brasileiro.

Uma possível solução seria a adoção de um sistema individual para cada unidade federativa, até com a possibilidade de subdivisão dependendo da demanda do estado, mas com a unificação em um banco de dados nacional, sendo possível obter todas as informações *online* em qualquer lugar do país.

4. Considerações Finais

Com este estudo, conclui-se que o princípio da concentração no direito registral brasileiro tem eficácia prática no tocante a sua finalidade, mas ainda atribui presunção relativa à veracidade do contido na matrícula, passível de ser elidida com prova em sentido contrário.

No sistema alemão, por outro lado, o registro possui presunção absoluta de veracidade, o que garante maior segurança jurídica, sendo o sistema ideal a ser adotado pelo Brasil em futuras alterações legislativas.

Conclui-se, também, que a principal falha no sistema se refere à proteção do proprietário do imóvel. A legislação brasileira atual visa a proteção única e exclusivamente do terceiro de boa-fé adquirente, esquecendo-se do proprietário, que também sofre prejuízo material, no caso de uma venda *a non domino*, por exemplo. Isso porque, em que pese ingresse com ação judicial visando a reparação do prejuízo patrimonial, não poderá recuperar o bem imóvel propriamente dito, conseguindo, no máximo, uma reparação pecuniária.

Portanto, para futuras alterações legislativas, deve-se objetivar a aproximação de sistemas registrares mais evoluídos, como o germânico, a fim de estabelecer formalidades capazes de gerar presunção absoluta ao registro e proteger tanto o proprietário como o terceiro adquirente de boa-fé.

Para este estudo, houve um intenso aprofundamento na legislação portuguesa e alemã em comparação com a legislação brasileira. Desta forma, sugere-se para futuros estudos uma ampla comparação com legislação de outros países além dos aqui já mencionados, podendo-se acrescentar no estudo novas sugestões de melhorias e alterações na legislação brasileira a fim de garantir a proteção tanto do proprietário do imóvel como do terceiro adquirente de boa-fé de forma efetiva.

Referências

- Alemanha (2002). Bürgerliches Gesetzbuch. *Diário da Lei Federal I*, p. 42, 2909; 2003 I p. 738.
- Araújo, F. C. de. (2020). *O terceiro de boa-fé: proteção na aquisição de bens móveis e imóveis*. Editora Revista dos Tribunais.
- Bortz, M. (2006). *Lysippo, Soriano et coetera*. Observatório do Registro, <https://cartorios.org/2006/04/30/lysippo-soriano-et-coetera-marco-bortz/>.
- Brandelli, L. (1998). *Teoria geral do direito notarial*. Livraria do Advogado.
- Brandelli, L. (2015). *Publicidade registral imobiliária e a Lei 13.097/2015*. Revista dos Tribunais, 962. <https://bityli.com/r1fB0>.
- Brasil. (2002). Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. *Diário Oficial da União*, Brasília, 11 jan. 2002.
- Brasil. (2009). Superior Tribunal de Justiça. *Súmula nº 375*. O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente. Brasília, DF, Superior Tribunal de Justiça, 2009. https://ww2.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2013_33_capSumula375.pdf.
- Brasil. (2015). Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015. Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP, da COFINS, da Contribuição para o PIS/Pasep-Importação e da Cofins -Importação incidentes sobre a receita de vendas e na importação de partes utilizadas em aerogeradores; prorroga benefícios; e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, 20 jan. 2015.
- Campos, M. E. L. (2006). *Evolução histórica dos sistemas registrares*. Boletim do IRIB em Revista. Ed. 325. <https://www.irib.org.br/publicacoes/revista325/325.pdf>.
- Cordeiro, A. M. (2018). *Da boa-fé no direito civil*. (7a ed.), Editora Almedina.
- Diniz, M. H. (2012). *Sistemas de Registros de Imóveis*. (10a ed.), Saraiva.
- Gil, A. C. (2008). *Métodos e Técnicas de Pesquisa Social*. (6a ed.), Atlas.
- Jardim, M. V. A. S. (2013). *Efeitos Substantivos do Registro Predial - Terceiros para Efeitos de Registro*. Almedina.
- Kloepfer, M. (2011). *Verfassungsrecht*, II, vol. II, p. 492.
- Kripka, R. M. L. Scheller, M. Bonotto, D. L. (2015). *Pesquisa Documental: considerações sobre conceitos e características na Pesquisa Qualitativa*. Atas do 4º Congresso Ibero-Americano em Investigação Qualitativa e do 6º Simpósio Internacional de Educação e Comunicação, 2015, <https://proceedings.ciaiq.org/index.php/ciaiq2015/article/view/252/248>.

Lago, I. J. (2016). *A Lei 13.097 de 2015 e sua Contribuição Para a Governança Fundiária*. Revista do Direito Imobiliário. Editora Revista dos Tribunais, 81, <https://bityli.com/XyuHd>.

Miranda, P. (2001). *Tratado de Direito Privado: Parte Especial – Pretensões e ações imobiliárias dominicais. Perda da propriedade imobiliária – Tomo 14*. Bookseller,

Palácio, T. G. M. (2016). *Proteção ao terceiro de boa fé nas aquisições a non domino: estudo comparado Brasil – Portugal*. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade Autónoma de Lisboa.

Portugal (1984). Decreto-Lei n° 224/84, de 6 de julho. Código do Registo Predial de Portugal. Lisboa, 1984. <https://www.irm.mj.pt/sections/irm/legislacao/docs-legislacao/codigo-do-registo-predial/>.

Remédio, A. Aguiar, M.V.P. (2017). *A Lei 13.097/2015 e a Efetivação do Princípio da Concentração no Registro de Imóveis*. Revista Jurídica: Direito & Paz, São Paulo (SP) – Lorena, Ano IX, n. 37, p. 4-25, 2° Sem. de 2017.

Sacker, F. J. (1999). *Münchener Kommentar (Sachenrecht, B. 6)*, vol. 6, (3a ed.), Munique, C. H. Beck'sche, 577.

Santos Justo, A. (2020). *Direitos Reais*. (7a ed.), Editora Almedina.

Silva Filho, E. (1975). *A Unidade Imóvel — "Folio Real" — e a Mecanização dos Registros no Brasil*. Revista dos Tribunais. 64, v. 477.