

**UNIVERSIDADE NOVE DE JULHO**  
**FACULDADE DE DIREITO**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO**

CARLOS EDUARDO ALMEIDA MARTINS DE ANDRADE

Tokenização e Sistemas de Transmissão Imobiliária: do *numerus clausus* à não-fungibilidade?

**São Paulo**

**2024**





CARLOS EDUARDO ALMEIDA MARTINS DE ANDRADE

Tokenização e Sistemas de Transmissão Imobiliária: do *numerus clausus* à não-fungibilidade?

Tese de doutorado apresentada ao  
Programa de Pós-Graduação em Direito  
da Faculdade de Direito da Universidade  
Nove de Julho como requisito para a  
obtenção do grau de Doutor.

Prof. Dr. Newton De Lucca

**São Paulo**

**2024**



Andrade, Carlos Eduardo.

Tokenização e sistemas de transmissão imobiliária: do numerus clausus à não-fungibilidade? / Carlos Eduardo Andrade. 2024.

329 f.

Tese (Doutorado) - Universidade Nove de Julho - UNINOVE, São Paulo, 2024.

Orientador (a): Prof. Dr. Newton De Lucca.

1. Tokenização. 2. Blockchain. 3. Transmissão imobiliária. 4. Numerus clausus.

I. De Lucca, Newton. II. Título.

CDU 34

Dedico à minha esposa e filhos pelo apoio incondicional.

## AGRADECIMENTOS

Agradeço ao Professor Newton De Lucca pela paciência e zelo como orientador deste projeto de pesquisa.

Agradeço ao Professor Walter Godoy dos Santos Junior pelas lições e aprendizado nas aulas do Doutorado.

Agradeço aos Professores Sérgio Victor Ferreira Victor, Carla Abrantkoski Rister e Ricardo Augusto Bonotto Barboza pelo aceite do convite de integrar a banca de defesa.

Agradeço ainda à Professora Renata Mota Maciel pelas contribuições na banca de qualificação.

Agradeço, por fim, à toda equipe do Registro de Imóveis pelo aprendizado e ajuda no cotidiano do registro imobiliário brasileiro.

## RESUMO

Trata-se de tese sobre os desafios e perspectivas da tecnologia blockchain e da tokenização em relação ao registro de direitos reais. A partir da perspectiva histórico-evolutiva dos Sistemas de Transmissão Imobiliária, examinam-se os princípios fundamentais, como consenso e tradição, unidade e separação, e causalidade e abstração. Esses princípios são vistos à luz da introdução de novas tecnologias que podem alterar a segurança jurídica e a publicidade dos registros.

A pesquisa visa responder à pergunta se blockchain e tokenização são compatíveis com a estrutura tradicional de direitos reais e se podem reforçar ou substituir práticas de registro de imóveis. Além disso, o trabalho faz um comparativo entre diferentes modelos de sistemas de transmissão imobiliária, como o sistema alemão de título-modo e o sistema francês de título. A análise considera como cada sistema pode responder à integração de tecnologias descentralizadas e às demandas de transparência e acessibilidade no contexto da tokenização e do blockchain.

A tese adota uma metodologia exploratório-descritiva, baseada em revisão bibliográfica e análise documental, para identificar os benefícios, desafios e limites da aplicação dessas tecnologias emergentes. O direito comparado, a experiência brasileira e a regulamentação administrativa com blockchain e tokens são analisados para a compreensão dos limites e possibilidades.

No contexto jurídico brasileiro, em que o sistema de transmissão de bens imóveis adota o modelo título-modo, analisa-se a tokenização diante da necessidade de filtros preliminares ao ingresso no fólio real para preservação da integridade e higidez dos registros, adotando-se, ao contrário da doutrina majoritária, o princípio da não taxatividade para as hipóteses inscritíveis.

Conclui-se que as novas tecnologias podem ser integradas aos sistemas de transmissão imobiliária, respeitando princípios registrais, mas não são um substituto para a qualificação registral, necessária ao sistema de registro de direitos, que visa assegurar segurança jurídica a toda sociedade.

**Palavras-chave:** 1. Blockchain. 2. Tokenização. 3. Registro de imóveis. 4. *Numerus clausus*.

## ABSTRACT

This is a thesis on the challenges and prospects of blockchain technology and tokenization in relation to the registration of rights *in rem*. From the historical-evolutionary perspective of Real Estate Transmission Systems, the fundamental principles, such as consensus and tradition, unity and separation, and causality and abstraction. These principles are seen in the light of the introduction of new technologies that may alter the legal certainty and publicity of registers.

The research seeks to answer the question of whether blockchain and tokenization are compatible with the traditional structure of rights *in rem* and whether they can reinforce or replace real estate registration practices. In addition, the work compares different models of real estate conveyancing systems, such as the German title-mode system and the French title system. The analysis considers how each system can respond to the integration of decentralized technologies and the demands for transparency and accessibility in the context of tokenization and blockchain.

The thesis adopts an exploratory-descriptive methodology, based on a literature review and documentary analysis, to identify the benefits, challenges and limits of applying these emerging technologies. Comparative law, Brazilian experience and administrative regulation with blockchain and tokens are analyzed to understand the limits and possibilities.

In Brazilian legal framework, where the real estate transfer system adopts the title-mode model, tokenization is analyzed in light of the need for qualification prior to entry into the real estate folio to preserve the integrity and soundness of the records, adopting, contrary to the majority doctrine, the principle of non-taxability for the registrable hypotheses.

The conclusion is that new technologies can be integrated into real estate transmission systems, respecting registry principles, but they are not a substitute for the registry qualification necessary for the rights registry system, which aims to ensure legal certainty for society.

**Keywords:** 1. Blockchain. 2. Tokenization. 3. Real Estate Registry. 4. *Numerus Clausus*.

## RESUMEN

Esa es una tesis sobre los retos y perspectivas de la tecnología blockchain y la tokenización en relación con el registro de derechos reales. Desde la perspectiva histórico-evolutiva de los sistemas de transmisión inmobiliaria, se examinan los principios fundamentales, como el consenso y la tradición, la unidad y la separación, y la causalidad y la abstracción. Estos principios son vistos bajo la introducción de nuevas tecnologías que pueden alterar la seguridad jurídica y la publicidad registral.

La investigación trata de responder a la pregunta de si blockchain y la tokenización son compatibles con la estructura tradicional de los derechos reales y si pueden reforzar o sustituir las prácticas registrales inmobiliarias. Además, el trabajo compara diferentes modelos de sistemas de transferencia de la propiedad, como el sistema de modo alemán y el sistema de título francés. El análisis considera cómo cada sistema puede responder a la integración de tecnologías descentralizadas y a las demandas de transparencia y accesibilidad en el contexto de la tokenización y blockchain.

La tesis adopta una metodología exploratoria-descriptiva, basada en una revisión bibliográfica y un análisis documental, para identificar los beneficios, retos y límites de la aplicación de estas tecnologías emergentes. Se analizan el derecho comparado, la experiencia brasileña y la regulación administrativa con blockchain y tokens para comprender los límites y posibilidades.

En el contexto jurídico brasileño, donde el sistema de transmisión inmobiliaria adopta el modelo de título-modo, la tokenización es analizada a la luz de la necesidad de filtros previos a la entrada en el folio inmobiliario para preservar la integridad y solidez de los registros, adoptando, al contrario de la doctrina mayoritaria, el principio de no imposición para las hipótesis registrables.

La conclusión es que las nuevas tecnologías pueden integrarse en los sistemas de transmisión inmobiliaria, respetando los principios registrales, pero no son sustitutivas de la calificación registral necesaria para el sistema registral de derechos, que pretende garantizar la seguridad jurídica de la sociedad.

**Palabras clave:** 1. Blockchain. 2. Tokenización. 3. Registro de propiedad. 4. *Numerus Clausus*.

## RÉSUMÉ

La thèse traite des défis et des perspectives de la technologie blockchain et de la tokenisation en relation avec l'enregistrement des droits réels. Dans la perspective historico-évolutive des systèmes de transmission immobilière, les principes fondamentaux sont examinés, tels que le consensus et la tradition, l'unité et la séparation, ainsi que la causalité et l'abstraction. Ces principes sont examinés à la lumière de l'introduction de nouvelles technologies qui peuvent modifier la sécurité juridique et la publicité des registres fonciers.

La recherche vise à répondre à la question de savoir si la blockchain et la tokenisation sont compatibles avec la structure traditionnelle des droits réels et si elles peuvent renforcer ou remplacer les pratiques d'enregistrement des biens immobiliers. En outre, les travaux comparent différents modèles de systèmes de acquisition de la propriété, tels que le système allemand et le système par titre français. L'analyse examine comment chaque système peut répondre à l'intégration des technologies décentralisées et aux demandes de transparence et d'accessibilité dans le contexte de la tokenisation et de la blockchain.

La thèse adopte une méthodologie exploratoire-descriptive, basée sur une revue de la littérature et une analyse documentaire, pour identifier les avantages, les défis et les limites de l'application de ces technologies émergentes. Le droit comparé, l'expérience brésilienne et la réglementation administrative concernant la blockchain et les jetons sont analysées pour comprendre les limites et les possibilités.

Dans le contexte juridique brésilien, où le système de transmission immobilière adopte le modèle par titre, la tokenisation est analysée à la lumière de la nécessité de filtres préliminaires avant l'entrée dans le folio immobilier pour préserver l'intégrité et la solidité des registres fonciers, en adoptant, contrairement à la doctrine majoritaire, le principe de non-imposition pour les hypothèses enregistrables.

La conclusion est que les nouvelles technologies peuvent être intégrées dans les systèmes de transmission immobilière, en respectant les principes du registre, mais qu'elles ne se substituent pas à la qualification du registre nécessaire au système de registre des droits, qui vise à assurer la sécurité juridique pour l'ensemble de la société.

**Mots-clés:** 1. Blockchain. 2. Tokenisation. 3. Registre foncier. 4. Numerus Clausus.

## **LISTA DE ILUSTRAÇÕES**

<b>Figura 1 - Evolução de Conexões .....</b>	114
<b>Figura 2 - Relação Conexões x Nós.....</b>	115
<b>Figura 3 - Dispersão percentual do valor do bem imóvel Brasil x EUA .....</b>	168

## **LISTA DE TABELAS**

<b>Tabela 1 - Perda e Receita operacional em diferentes tipos de seguros nos EUA</b>	163
<b>Tabela 2 - Custo de aquisição de um imóvel no valor de US\$ 1.000.000,00</b> ....	164
<b>Tabela 3 - Compra e venda de imóvel de US\$ 1.000.000,00: Santa Catarina</b> ...	165
<b>Tabela 4 – Compra e venda de imóvel de US\$ 1.000.000,00: São Paulo</b> .....	166
<b>Tabela 5 – Compra e venda de imóvel de US\$ 500.000,00</b> .....	166
<b>Tabela 6 - Compra e venda de imóvel de US\$ 100.000,00</b> .....	167
<b>Tabela 7 - Compra e venda de imóvel de US\$ 50.000,00</b> .....	167
<b>Tabela 8 - Custos do Registro x Custo da litigiosidade (Espanha, 2004)</b> .....	179
<b>Tabela 9 - Quadro comparativo EUA e Brasil</b> .....	198
<b>Tabela 10 – Prazos máximos no Estado de São Paulo</b> .....	200

## LISTA DE ABREVIATURAS E SÍMBOLOS

a.C.	Antes de Cristo
AI	Artificial Intelligence
ANOREG-RS	Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio Grande do Sul
ANOREG-TO	Associação dos Notários e Registradores do Estado do Tocantins
BCB	Banco Central do Brasil
BGB	Bürgerliches Gezetzbuch (Código Civil alemão)
CCB	Cédula de Crédito Bancário
CF/88	Constituição Federal de 1988
CGJ	Corregedoria Geral de Justiça
CN	Corregedoria Nacional
CNJ	Conselho Nacional de Justiça
CMN	Conselho Monetário Nacional
CNN	Código Nacional de Normas do Extrajudicial
COAF	Conselho de Acompanhamento de Atividades Financeiras
CPC	Código de Processo Civil
CPD	Comissão de Proteção de Dados
CPR	Cédula de Produto Rural
CRA	Certificado de Recebíveis do Agronegócio
CRI	Certificado de Recebíveis Imobiliários,
CSM	Conselho Superior da Magistratura
CTN	Código Tributário Nacional
CVM	Comissão de Valores Mobiliários
d.C.	Depois de Cristo
Des.	Desembargador
DJ	Diário de Justiça
DJe	Diário de Justiça eletrônico
DLT	Distributed Ledger Technologies
DOI	Declaração de Operações Imobiliárias
ENIAC	Electronic Numeral Integrator Computer

EUA	Estados Unidos da América
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
FDS	Fundo de Desenvolvimento Social
GBO	Grundbuchordnung (Regulamento do Registro Imobiliário)
GDPR	General Data Protection Regulation
IA	Inteligência Artificial
Inc.	Incorporation
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
IRDR	Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas
ITBI	Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis
ITCMD	Imposto sobre a Transmissão Causa Mortis e Doação
LGPD	Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais
Min.	Ministro
MoMA	Museu de Arte Moderna de Nova Iorque
MP	Ministério Público
n.º	Número
NFT	Non-fungible token
NIF	Número de identificação fiscal
NSCGJSP	Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo sobre o serviço extrajudicial
OCDE	Organização para Cooperação e Desenvolvimento Econômico
ONR	Operador Nacional de Registros Públicos
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
pp.	Páginas
PUC-SP	Pontifícia Universidade Católica de São Paulo
R\$	Real brasileiro (unidade monetária)
RC	Registro Civil de Pessoas Naturais (do Estado de São Paulo)
RE	Recurso Extraordinário
REsp	Recurso Especial
RTD	Registro de Títulos e Documentos
SEFAZ	Secretaria da Fazenda (do Estado de São Paulo)
SERP	Sistema Eletrônico dos Registros Públicos

SFH	Sistema Financeiro da Habitação
SINTER	Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais
SPE	Sociedade de Propósito Específico
SSE	Supervisão de Securitização
Sta. Casa	Santa Casa de Misericórdia
STF	Supremo Tribunal Federal
STJ	Superior Tribunal de Justiça
t.	Tomo
TJ	Tribunal de Justiça
TJRJ	Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
TJRS	Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
TJSP	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UFESP	Unidade Fiscal do Estado de São Paulo
US\$	Dólar americano (unidade monetária)
USP	Universidade de São Paulo
v.	Volume
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO .....</b>	1
<b>Problema e Hipótese .....</b>	2
<b>Objetivos .....</b>	3
<b>Justificativa.....</b>	4
<b>1. Sistemas de registro .....</b>	6
<b>1.1. Princípios dos sistemas de transmissão .....</b>	6
1.1.1. Consenso ou consensualidade e tradição .....	7
1.1.2. Unidade e separação.....	17
1.1.3. Causalidade e abstração .....	22
<b>1.2. Classificação dos sistemas de transmissão.....</b>	25
1.2.1. Sistema romano.....	26
1.2.2. Sistema francês .....	38
1.2.3. Sistema alemão .....	51
1.2.4. Sistema brasileiro .....	59
<b>2. Qualificação registral e taxatividade .....</b>	69
<b>2.1. Qualificação registral .....</b>	69
2.1.1. Conceito.....	70
2.1.2. Direito comparado.....	71
2.1.3. Natureza jurídica .....	75
2.1.4. Características .....	77
<b>2.2. Rol de hipóteses inscritíveis.....</b>	80
2.2.1. Noções iniciais .....	80
2.2.2. Natureza jurídica.....	84
2.2.3. Posição da jurisprudência administrativa .....	87

2.2.4. Não taxatividade.....	97
<b>3. Novas Tecnologias .....</b>	<b>108</b>
<b>3.1. Blockchain.....</b>	<b>108</b>
3.1.1. Origem.....	108
3.1.2. Conceito .....	111
<b>3.2. Tokenização.....</b>	<b>116</b>
3.2.1. Noções iniciais.....	116
3.2.2. Conceito .....	117
3.2.3. Aplicabilidade no Brasil .....	132
<b>3.3. Experiência da tokenização no Registro de Imóveis brasileiro .....</b>	<b>137</b>
3.3.1. Custos de transação.....	157
3.3.2. Proteção de dados pessoais .....	207
<b>3.4. Inteligência artificial e o Registro de Imóveis .....</b>	<b>221</b>
<b>CONCLUSÃO .....</b>	<b>237</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>243</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>304</b>
<b>Anexo A - Tabela de emolumentos do Tabelião de Notas no Estado de São Paulo (2024).....</b>	<b>304</b>
<b>Anexo B - Tabela de emolumentos do Registro de Imóveis do Estado de São Paulo (2024) .....</b>	<b>306</b>
<b>Anexo C - Alíquota máxima dos impostos sobre a propriedade (2019) .....</b>	<b>309</b>



## INTRODUÇÃO

No ano de 2017, a empresa norte-americana Propy Incorporation anunciou ter realizado a primeira transação imobiliária baseada em blockchain pública ao vender um apartamento no valor aproximado de US\$ 60 mil na cidade de Kiev, capital da Ucrânia, por meio de contratos inteligentes (*smart contracts*) e da criptomoeda Ethereum. Em 2019, duas operações imobiliárias, uma em Boulogne-Billancourt, a oeste de Paris, e a outra na Suíça, esta última conduzida pelas empresas Bloclimmo, Elea Labs e Swiss Crypto, foram consideradas as primeiras transações exclusivamente baseadas em blockchain do continente europeu, movimentando valor superior a US\$ 10 milhões.

No ano de 2021, ocorreu a primeira venda imobiliária de ativo não fungível (*non-fungible token*, ou o acrônimo de NFT): o já mencionado apartamento na capital da Ucrânia foi vendido novamente por 36 criptomoedas Ethereum (aproximadamente US\$ 93 mil). No Brasil, o anúncio da primeira transação imobiliária realizada exclusivamente por meio da rede blockchain ocorreu em julho de 2019, entre a construtora e incorporadora Cyrela Brazil Realty SA Empreendimentos e Participações e a startup Growth Tech.

Ainda em 2021, deu-se a primeira transação conhecida envolvendo a troca de uma propriedade imobiliária por um token imobiliário no ambiente virtual, o que levou a Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal do Rio Grande do Sul a editar o Provimento nº 38/2021, regulando as escrituras públicas de permuta envolvendo ativos virtuais.

Transações imobiliárias por meio da blockchain, a representação de ativos reais por tokens não fungíveis e, mais recentemente, o surgimento de ativos exclusivamente em ambientes virtuais (metaverso), têm provocado uma discussão sobre os sistemas de transmissão da propriedade imobiliária, no Brasil e em outras jurisdições. A tecnologia do blockchain, especialmente em conjunto com contratos inteligentes envolvendo ativos imobiliários e a automação dos processos, a interoperabilidade de informações, a melhoria dos serviços com redução dos custos e o incremento da segurança e transparência das transações.

Assim, revisitar os fundamentos jurídico-dogmáticos da regulação dos sistemas de registro e transmissão de direitos reais e analisar os limites e possibilidades da aplicação das novas tecnologias ao registro da constituição, modificação e transmissão da propriedade imobiliária é fundamental para compreender a nova realidade e dotar as instituições jurídicas de conhecimento e instrumental jurídico-normativo nesse novo contexto.

O presente trabalho versa sobre os desafios, riscos e as perspectivas da utilização de novas tecnologias em relação aos sistemas de transmissão dos direitos reais.

## **Problema e Hipótese**

O objetivo desta pesquisa é analisar os desafios e possibilidades da aplicação da tecnologia blockchain, tokenização e inteligência artificial aos sistemas de transmissão imobiliária. As questões centrais do estudo podem ser sintetizadas nas seguintes indagações: a tecnologia blockchain e a tokenização são compatíveis com os princípios dos direitos reais e dos sistemas de transmissão imobiliária? A aplicação dessa tecnologia substituiria os sistemas de transmissão imobiliária ou atuaria como complemento instrumental para os sistemas existentes?

A formulação das hipóteses, consideradas as respostas prováveis ao problema ora formulado, passa pela análise dos conceitos e princípios dos sistemas de transmissão imobiliária, pela definição e aplicação da tecnologia blockchain e da tokenização, e pelo confronto entre esses elementos para identificar os limites e as possibilidades de interação entre os sistemas tradicionais e as novas tecnologias.

A hipótese provisória é que a tecnologia blockchain e a tokenização não contrastam com os conceitos, princípios e características dos sistemas de transmissão imobiliária baseados no registro de direitos (*rights system*). Pelo contrário, essas tecnologias sustentam as premissas de proteção jurídica forte, como os princípios da segurança jurídica, especialidade, continuidade e eficácia, que o sistema de qualificação registral oferece ao tráfego jurídico dos direitos reais.

Ao contrário, as referidas tecnologias são caudatárias das premissas e bases epistemológicas de proteção do tráfego jurídico, como os princípios da segurança jurídica, da especialidade, da continuidade e da eficácia, dos sistemas de transmissão imobiliária fundados na qualificação registral.

Por outro lado, em sistemas de transmissão imobiliária baseados no registro de documentos (*deed systems*), em que não há, em linha de princípio, a adoção da qualificação registral de forma plena e, consequentemente, dos princípios da segurança continuidade ou trato sucessivo, a tecnologia blockchain aparece como alternativa conferir mais segurança e eficácia às transações, em aproximação aos pilares do sistema de registro de direitos.

## **Objetivos**

Em relação à metodologia adotada pelo presente trabalho, trata-se de investigação denominada exploratório-descritiva quanto ao objetivo da pesquisa, com busca de subsídios na literatura nacional e estrangeira para a validação da hipótese levantada.

Quanto à natureza da investigação, trata-se de pesquisa qualitativa com levantamento de referencial teórico sobre a definição dos conceitos, características e princípios dos sistemas de transmissão imobiliária para fins de identificar os limites e possibilidades da aplicação da tecnologia blockchain e da tokenização de ativos.

Outrossim, o presente trabalho conta com pesquisa documental daqueles instrumentos que não receberam tratamento analítico-científico, tais como regulamentos, provimentos e termos de uso, relacionados à regulação da aplicação das novas tecnologias.

O plano da investigação envolve, na primeira parte, o aprofundamento dos conceitos dos sistemas de transmissão imobiliária: a análise da evolução história e das características dos sistemas registrais a partir de revisão bibliográfica, em especial quanto aos princípios do consenso e tradição; unidade e separação; causalidade e abstração; declaração ou constituição; e voluntariedade e obrigatoriedade. Ainda nesse contexto, a definição dos princípios dos sistemas de

registro, especialmente: inoponibilidade, legitimação, fé pública, publicidade, continuidade, rogação, legalidade, especialidade e prioridade.

Para tanto, serão utilizadas as referências bibliográficas da doutrina nacional quanto às características dos sistemas de transmissão, bem como a doutrina estrangeira para identificar as características dos sistemas de registro de direitos, com subsídios para estabelecer as semelhanças e diferenças o sistema de registro de direitos e o de títulos.

Na segunda parte, a investigação abrange as definições da tecnologia blockchain e da tokenização: utilização para outros ativos virtuais; surgimento de contratos inteligentes (*smart contracts*) como protocolos de transações de execução automática; descentralização por meio de operações diretas entre os interessados (*peer-to-peer*); e vinculação da propriedade imobiliária a representantes virtuais (*tokens*) a partir da revisão bibliográfica de artigos científicos, sobre aplicação em geral, e, mais especificamente quanto aos sistemas de registro imobiliário.

Na terceira parte, a pesquisa trata do cotejo entre os sistemas de transmissão imobiliária e a utilização das tecnologias, buscando identificar seus limites e possibilidades: obscuridade e complexidade; exigência de transparência e suscetibilidade de conhecimento público e transparência; aderência à proteção de dados pessoais; desenvolvimento de processos eletrônicos que assegurem integridade e autenticação, bem como as novas perspectivas trazidas pela inteligência artificial.

O procedimento envolve a análise de experiências de aplicação das novas tecnologias ao registro e transação dos direitos reais e a revisão das posições favoráveis e contrárias, em especial sobre os desafios e riscos da aplicação da tecnologia e os questionamentos filosóficos e éticos em relação aos últimos avanços tecnológicos.

## **Justificativa**

A relevância do tema, a justificar a investigação científica, decorre dos seguintes aspectos.

Do ponto de vista econômico-social, o mercado de criptomoedas ao redor do mundo, baseado na tecnologia blockchain, é atualmente superior a US\$ 3 trilhões. Outrossim, existem mais de cinco mil moedas virtuais, embora os exemplos mais conhecidos sejam pouco mais de dez modelos, como o Bitcoin e o Ethereum. Ainda maior e mais relevante é o mercado imobiliário, com valor aproximado de US\$ 300 trilhões, o que demanda estudo a respeito da sua regulação e aplicação das novas tecnologias aos sistemas de transmissão da propriedade, como a criação e transmissão de ativos virtuais. A proposta de investigação considera os benefícios, desafios e riscos da aplicação de novas tecnologias na segurança, custos de transação e governança das operações.

Do ponto de vista jurídico, o tema impõe desafios quanto à conformidade dos softwares ou protocolos de transações de execução automática e documentação de atos ou ações relevantes dos contratos inteligentes com os princípios que regem os sistemas de constituição, modificação e transmissão dos direitos reais. Outrossim, a possibilidade de redução de intermediários na cadeia da transação, em especial quanto aos serviços de verificação, certificação e garantias, impõe considerar a compatibilidade com os princípios dos sistemas de transmissão existentes, em especial para avaliação dos riscos e desafios da aplicação da tecnologia. A proposta de pesquisa propõe modelo dogmático sobre a compatibilidade das novas tecnologias com os conceitos, princípios e características dos sistemas de transmissão imobiliária.

Do ponto de vista político, as novas tecnologias desafiam a ideia de ordem jurídica soberana estatal por ser uma rede distribuída, não centralizada nem sujeita aos ordenamentos nacionais, para realização de transações sem intermediários e, mais recentemente, de forma autônoma da intervenção humana. O registro e a transmissão do direito de propriedade imobiliária, ideia central ao direito fundamental de liberdade, elemento fundante das bases do atual Estado Moderno, são colocados sob nova perspectiva. A proposta de pesquisa visa avaliar as experiências para a incorporação de novas tecnologias sob o viés da segurança jurídica, governança e os desafios éticos dos novos avanços.

## 1. Sistemas de registro

O escopo de qualquer trabalho científico que busque contribuir para o desenvolvimento do estado da arte deve conter a definição inequívoca do objeto sob análise e investigação. O objeto, definido em termos formais quanto ao seu conteúdo e limites, confere ao estudo rigor científico apropriado para o aprofundamento do debate.

Este capítulo é dedicado aos princípios dos sistemas registrais da propriedade imobiliária. A sua compreensão repercute com tamanho relevo no campo de estudo do presente trabalho, a aplicação de novas tecnologias, como o denominado blockchain e a tokenização, que considerações prévias, ainda que preliminares, sobre seus fundamentos, são necessárias.

### 1.1. Princípios dos sistemas de transmissão

Os sistemas de registro, de transmissão ou ainda de publicidade registral da propriedade imobiliária e dos demais direitos reais adotam diversos princípios como pilares fundamentais ou elementos fundantes para o seu adequado funcionamento.

O conhecimento dos mecanismos de transmissão da propriedade imobiliária nos países da *civil law* é um elemento fundamental para a compreensão e a determinação do momento exato e preciso em que deve ocorrer a constituição, a modificação ou a transferência do domínio e dos demais direitos reais limitados, bem como a sua oneração<sup>1</sup>.

Outrossim, os efeitos que o sistema registral imobiliário produz - o efeito declaratório, constitutivo, prenante, represtinatório ou, ainda, meramente publicitário, denominado comumente de averbação-notícia-, estão diretamente relacionados ao tipo de sistema e aos respectivos princípios adotados, sendo relevante o seu conhecimento.

---

<sup>1</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. **Sistemas de transmissão imobiliária sob a ótica do registro.** 1<sup>a</sup> ed. São Paulo: YK, 2021, p. 19.

Para os fins da investigação do presente trabalho, a classificação mais relevante é aquela que envolve a lição doutrinária quanto à exigência tão-somente do consenso ou, igualmente, do consenso e do modo, para fins de aperfeiçoar a transmissão dos direitos reais, o que será visto nesta primeira parte do presente trabalho.

Por outro lado, a classificação quanto à dualidade dos princípios da unidade e da separação, e da causalidade e da abstração, será vista também no presente capítulo, nos aspectos mais relevantes para a compreensão da abrangência e do escopo do tema principal do objeto desta pesquisa.

#### 1.1.1. Consenso ou consensualidade e tradição

O princípio do consenso, também denominado de princípio da consensualidade ou da vontade declarada, enuncia que a propriedade imobiliária e os seus respectivos direitos e poderes são transmitidos pelo simples acordo de vontade das partes envolvidas.

Em outros termos, a tão-somente manifestação de vontades dos interessados é capaz de constituir, modificar, onerar e transmitir os direitos reais, com a dispensa da exigência ou necessidade de qualquer formalidade posterior, como, por exemplo, o registro.

Como adverte a doutrina especializada sobre o tema, não se trata do mesmo princípio do consensualismo presente e de fundamental importância no direito obrigacional, em que o acordo de vontades é o elemento necessário para a formação dos contratos<sup>2</sup>.

Ao contrário, sob a ótica do presente princípio aplicado à transmissão da propriedade, o objeto dos direitos obrigacionais, quais sejam, os negócios jurídicos, em especial o de maior destaque, o instituto do contrato, não se confunde com o objeto

---

<sup>2</sup> A introdução deste capítulo está baseada na obra: ANDRADE, Carlos Eduardo. **Princípio da Autonomia da Vontade nos Contratos Internacionais**. São Paulo: Dialética, 2024.

dos direitos reais, especialmente o direito de propriedade e os demais direitos reais limitados, como usufruto, a hipoteca e a servidão<sup>3</sup>.

O conceito de “obrigação” é o vínculo jurídico em face do qual um indivíduo fica adstrito a satisfazer uma prestação em proveito de outrem<sup>4</sup>. A definição, vínculo jurídico, embora cause certa estranheza inicialmente, não é redundante, porque haverá outros vínculos, que não-jurídicos, que não constituem obrigação, como os vínculos de ordem moral, social, religiosa, entre outras tantas possibilidades alheias à ordem jurídica.

O renomado jurista Clóvis Beviláqua definia “obrigação” como “a relação transitória de direito que nos constrange a dar, fazer ou não fazer alguma coisa economicamente apreciável, em proveito de alguém, que por ato nosso ou de alguém conosco juridicamente relacionado, ou em virtude de lei, adquiriu o direito de exigir de nós esta ação ou omissão”<sup>5</sup>.

O elemento norteador do conceito, conteúdo do instituto da obrigação, é a prestação, que pode assumir a forma de prestação de dar, fazer ou abster de fazer (*dare, facere et non facere*). Ela - a prestação objeto da obrigação - efetivamente cria um laime obrigacional cujo fim precípua é satisfazer o interesse do titular do direito de crédito.

---

<sup>3</sup> Cumpre destacar que a referência à propriedade e aos demais direitos reais limitados deve-se à grande importância que possuem no âmbito dos Direitos Reais. Estão previstos, em especial, no artigo 1.225, do Código Civil de 2002, com acréscimo recente pela Lei n.º 14.620/23, quanto aos direitos oriundos da imissão provisória na posse, *in verbis*: Art. 1.225. São direitos reais: I - a propriedade; II - a superfície; III - as servidões; IV - o usufruto; V - o uso; VI - a habitação; VII - o direito do promitente comprador do imóvel; VIII - o penhor; IX - a hipoteca; X - a anticrese. XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei n.º 11.481, de 2007) XII - a concessão de direito real de uso; (Redação dada pela Lei n.º 14.620, de 2023) XIII - a laje; (Redação dada pela Lei n.º 14.620, de 2023) XIV - os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas e a respectiva cessão e promessa de cessão. (Incluído pela Lei n.º 14.620, de 2023). *Op. cit.*,

Todavia, estão previstos também em diversos dispositivos do mesmo diploma, como a multipropriedade, e em outros diplomas legais, como a Lei de Alienação Fiduciária em Garantia (Lei n.º 9.514/97), quanto à propriedade fiduciária, a Lei de Regularização Fundiária (Lei n.º 13.465/17), quanto ao Condomínio Urbano Simples, entre outros dispositivos legais. Note-se ainda que, além dos direitos reais, tem fundamental importância as obrigações com eficácia real, como, por exemplo, os contratos de locação com cláusula de vigência previstos na Lei de Locações (Lei n.º 8.245/91), e as obrigações propter rem, como são as dívidas de condomínio, as obrigações tributárias relacionadas ao bem e as obrigações ambientais, sem prejuízo de eventuais multas pecuniárias devidas pelo titular responsável por violações de disposições cogentes sobre a proteção do meio ambiente natural, artificial, cultural e do trabalho, nos termos dos artigos 216 e 225, da CF de 1988.

<sup>4</sup> GOMES, Orlando. **Obrigações**. 16<sup>a</sup> ed., Rio de Janeiro: Forense, 2004, pp. 15 e 16.

<sup>5</sup> BEVILÁQUA, Clóvis. **Código Civil Comentado**. v. 4. Rio de Janeiro: Paulo de Azevedo, 1955, p. 6.

Além da definição jurídica acima apresentada, a palavra “obrigação” possui diversas outras acepções, inclusive de índoles não jurídicas. Em linguagem cotidiana, “obrigação” é sinônimo de dever, daquilo para que alguém está compelido ou obrigado, seja por norma legal, determinação judicial ou ainda por manifestação da vontade.

Todavia, com rigor científico, “obrigação” é espécie do gênero ‘dever’, esse último mais amplo do que o dever correspondente a um direito a crédito ou prestação. A todo dever de entregar um crédito corresponde um direito de receber uma quantia, capaz de satisfazer o titular do direito ao crédito.

O que se denomina na doutrina civilista de Direito das Obrigações, portanto, é o complexo de relações de direito patrimonial, que tem por objeto fatos ou prestações de uma pessoa em proveito de outra, advindas por “ato nosso, ou de alguém conosco juridicamente relacionado, ou em virtude de lei”<sup>6</sup>.

A discussão a respeito do tema da autonomia da vontade exige um exame preliminar de conceitos incutidos inclusive na seara do direito interno de cada país. O conceito de contrato, como a lei feita por particulares ou criação de norma jurídica particular, vem da Antiguidade e permeia até os pensadores mais modernos, como Hans Kelsen.

Para a maioria da doutrina, autonomia representa o acordo de vontades cuja finalidade é criar, modificar ou extinguir direitos. Vista a finalidade, percebemos a validade do conceito por meio da tríade de seus elementos ou requisitos fundamentais: agente capaz, objeto lícito, possível, determinado ou determinável e forma prescrita e não defesa em lei<sup>7</sup>.

Assim como o termo “obrigação”, a expressão “contrato” padece do mesmo vício, qual seja, a pluralidade de significados. Para o ilustre civilista Orlando Gomes,

---

<sup>6</sup> GOMES, Orlando. **Obrigações**. 16<sup>a</sup> ed., Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 15.

<sup>7</sup> Para os requisitos à validade do negócio jurídico, artigo 104 do Código Civil de 2002: art. 104. A validade do negócio jurídico requer: I - agente capaz; II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável; III - forma prescrita ou não defesa em lei. BRASIL. **Lei Federal n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

são três as acepções relevantes, com base na classificação de Ferri: como ato, como norma ou ainda como relação.

Na primeira acepção do termo, contrato é o resultado de duas ou mais declarações de vontade das partes interessadas cujos efeitos são tutelados pelo direito positivo. Nesse sentido, é ato de formação e de criação de uma relação jurídica.

Enquanto conjunto de normas, na segunda acepção, é estabelecido para viger entre as partes, no limite da regulação dos interesses privados. Vincula a conduta dos contratantes, em determinada relação jurídica, a ponto de, em épocas de exacerbação do individualismo e da liberdade contratual, ter-se cunhado a expressão 'lei entre as partes'.

Na terceira acepção da expressão, a palavra exprime a totalidade do liame obrigacional composto por sujeitos (ativo e passivo), obrigação (direitos e deveres) e manifestação do acordo de vontades<sup>8</sup>. Trata-se da conhecida tríade sujeito-objeto-relação.

Na visão de insigne civilista Clóvis Beviláqua, ainda que o Código Civil não tenha oferecido uma definição rigorosa da expressão "contrato", fixou os principais elementos constitutivos, a partir do conceito de ato jurídico, que permitem defini-lo como "acordo de vontades com o fim de adquirir, resguardar, modificar ou extinguir direitos"<sup>9</sup>.

A construção contemporânea do conceito de contrato, como atualmente o concebemos no universo jurídico, deve-se às concepções de, pelo menos, três correntes de pensamento: os canonistas, os filósofos do direito natural e os voluntaristas da escolástica tardia<sup>10</sup>.

Os canonistas atribuíram ao consentimento, à manutenção da palavra empenhada e ao respeito à veracidade das declarações um valor inexistente à época, o que conduziu à aceitação da vontade enquanto criadora de obrigação e posterior valorização pelos jusnaturalistas, que a consideraram um fundamento racional para

---

<sup>8</sup> GOMES, Orlando. **Transformações Gerais do Direito das Obrigações** 2<sup>a</sup> ed. São Paulo: RT, 1980, p. 69.

<sup>9</sup> BEVILÁQUA, Clóvis. **Código Civil Comentado**. V. 4. Rio de Janeiro: Paulo de Azevedo, 1955, p. 194.

<sup>10</sup> GOMES, Orlando. *Op. cit.*, 1980, p. 70.

os vínculos obrigacionais, fundamento esse expresso na locução ‘*solus consensus obligat*’<sup>11</sup>.

Mais modernamente, a teoria do voluntarismo conduz a introdução da vontade humana como condição da constituição do contrato, e, consequentemente, da liberação dos formalismos exagerados ou exacerbados, exigidos nas correntes anteriores<sup>12</sup>.

O momento primeiro que pode ensejar o surgimento do contrato, enquanto instituto previsto e regulado pelo direito positivo, ocorre com a proposta, isto é, a manifestação de vontade de um dos polos da relação obrigacional (contratante), também denominada de oblação, que exige, para a formação do acordo, o consentimento da outra parte<sup>13</sup>.

A manifestação da vontade humana, enquanto elemento para a conformação de um laime obrigacional com obrigações recíprocas, caso se trate de contrato bilateral, ou somente para uma parte, para o contrato unilateral, é essencial a todos os contratos.

O conceito de contrato influenciou decisivamente o Código Civil francês de 1804, denominado de Código napoleônico, de tal forma que, além de vínculos obrigacionais entre as partes, também há constituição, modificação ou transmissão de direitos reais por meio do consentimento.

A adoção do princípio do consenso ou da consensualidade significa dizer que o mero título, representativo da manifestação de vontade dos contratantes, é suficiente para adquirir, modificar, transmitir e extinguir direitos sobre os bens imóveis e seus correlatos<sup>14</sup>.

A função do registro público da propriedade imobiliária no denominado sistema publicitário do título, que adota o consentimento, é, fundamentalmente, de conferir

---

<sup>11</sup> GOMES, Orlando. **Contratos**. 26<sup>a</sup> ed. São Paulo: Forense, 2009, p. 6.

<sup>12</sup> GOMES, Orlando. *Op. cit.*, 1980, p. 71.

<sup>13</sup> BEVILÁQUA, Clóvis. *Op. cit.*, 1955, p. 195.

<sup>14</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. cit.*, 2021, p. 19.

publicidade à constituição e à transmissão de direitos reais já perfeitas e acabadas com o contrato.

Não se trata de uma função de reduzida ou de menor importância, uma vez que a referida publicidade material gera e produz efeitos *erga omnes*, característica distintiva e fundante do plano dos direitos reais em relação ao dos direitos obrigacionais.

São exemplos de países que adotam o princípio da consensualidade ou do consenso para a constituição, modificação e transmissão da propriedade e demais

direitos reais limitados: França<sup>15</sup>, Portugal<sup>16</sup>, Bélgica<sup>17</sup> e Itália<sup>18</sup>, com destaque para o primeiro, desde pelo menos o Código Civil de 1804, que confere a nomenclatura para a referida classificação.

---

<sup>15</sup> Code Civil Français:

Article 711 Crédation Loi 1803-04-19 promulguée le 29 avril 1803

La propriété des biens s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaire, et par l'effet des obligations.

Article 1196 Version en vigueur depuis le 01 octobre 2016

Modifié par Ordinance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2 Dans les contrats ayant pour objet l'aliénation de la propriété ou la cession d'un autre droit, le transfert s'opère lors de la conclusion du contrat.

Ce transfert peut être différé par la volonté des parties, la nature des choses ou par l'effet de la loi.

Le transfert de propriété emporte transfert des risques de la chose. Toutefois le débiteur de l'obligation de délivrer en retrouve la charge à compter de sa mise en demeure, conformément à l'article 1344-2 et sous réserve des règles prévues à l'article 1351-1.

FRANÇA. **Code Civil, de 21 de março de 1804** (Código Civil francês). Disponível em: [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte\\_lc/LEGITEXT000006070721/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070721/). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>16</sup> Artigo 408.º

(Contratos com eficácia real)

1. A constituição ou transferência de direitos reais sobre coisa determinada dá-se por mero efeito do contrato, salvas as exceções previstas na lei. 2. Se a transferência respeitar a coisa futura ou indeterminada, o direito transfere-se quando a coisa for adquirida pelo alienante ou determinada com conhecimento de ambas as partes, sem prejuízo do disposto em matéria de obrigações genéricas e do contrato de empreitada; se, porém, respeitar a frutos naturais ou a partes componentes ou integrantes, a transferência só se verifica no momento da colheita ou separação.

PORTUGAL. **Decreto-Lei n.º 47.344**, de 25 de novembro de 1966. Aprova o Código Civil e regula sua aplicação. Lisboa, Portugal, 1966. Disponível em: [https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202108311459/exportPdf/normal/1/cacheLevelPage?\\_LegislacaoConsolidada\\_WAR\\_drefrontofficeportlet\\_rp=indice](https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202108311459/exportPdf/normal/1/cacheLevelPage?_LegislacaoConsolidada_WAR_drefrontofficeportlet_rp=indice). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>17</sup> Paragraphe 4. L'objet

Art. 5.46. Définitions

Tout contrat a pour objet les obligations ou les autres effets de droit que visent les parties.

Une obligation a pour objet une prestation qui peut consister à faire ou ne pas faire quelque chose, à donner quelque chose ou à garantir quelque chose.

L'obligation de donner tend au transfert d'un droit ou à la constitution d'un droit réel.

(...)

Art. 5.100. Effets sur le contrat en cas d'impossibilité définitive d'exécution de l'obligation

Lorsque l'impossibilité d'exécuter une obligation principale est totale et définitive sans être imputable au débiteur, le contrat est dissous de plein droit en sa totalité.

Lorsque l'impossibilité est partielle et définitive, sans être imputable au débiteur, la dissolution se limite à la partie du contrat qui est affectée, pour autant que le contrat soit divisible dans l'intention des parties, eu égard à sa nature et sa portée.

Dans les contrats translatifs de propriété, le transfert des risques s'opère toutefois conformément à l'article 5.80.

BÉLGICA. **Code Civil, de 28 de abril de 2022** (Código Civil belga). Disponível em: [https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_loi/article.pl?language=fr&sum\\_date=&pd\\_search=2022-07-01&numac\\_search=2022A32058&page=1&lg\\_txt=F&caller=list&2022A32058=0&trier=promulgation&view\\_numac=1804032130fr&dt=CODE+CIVIL&fr=f&choix1=ET](https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/article.pl?language=fr&sum_date=&pd_search=2022-07-01&numac_search=2022A32058&page=1&lg_txt=F&caller=list&2022A32058=0&trier=promulgation&view_numac=1804032130fr&dt=CODE+CIVIL&fr=f&choix1=ET). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>18</sup> Art. 922. (Modi di acquisto).

La proprietà si acquista per occupazione, per invenzione, per accessione, per specificazione, per unione o commistione, per usucapione, per effetto di contratti, per successione a causa di morte e negli altri modi stabiliti dalla legge.

ITÁLIA. **Codice Civile, de 16 de março de 1942** (Código Civil italiano). Disponível em: <https://www.gazzettaufficiale.it/dettaglio/codici/codiceCivile>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

Em oposição ao princípio do consensualismo ou consenso, o princípio da tradição enuncia que, além do negócio jurídico de índole obrigacional, faz-se necessário outro ato ou procedimento, de natureza real, denominado de tradição ou registro<sup>19</sup>.

Trata-se, em realidade, de um modo ou uma formalidade necessária para a constituição, oneração, modificação ou transmissão de direitos reais sobre os bens imóveis, além de produzir efeitos publicitários em relação a terceiros com efeitos *erga omnes*.

Note-se que o acordo de vontades, ou seja, o negócio jurídico entre as partes da transação, de natureza eminentemente obrigacional, pode ser dispensado – o que se denomina de modo puro – ou agregar-se ao sistema do título anterior – o que se chama de sistema título-modo.

Destaque-se, ainda, que os efeitos meramente publicitários em relação a terceiros podem existir, e é relativamente comum que existam e estejam assim previstos no direito positivo, em países que adotam o sistema com fundamento no princípio do consenso.

Portanto, a publicidade da constituição, modificação, oneração e transmissão do direito de propriedade e outros direitos reais limitados não é exclusiva - tampouco necessariamente distintiva - daqueles sistemas jurídicos que adotam o princípio da tradição.

A característica distintiva, portanto, é constituição dos direitos reais por meio de um ato ou formalidade subsequente, de natureza eminentemente real (modo), o qual é denominado de tradição ou de registro, e não eventual publicidade para fins de oponibilidade em relação a terceiros (*erga omnes*), que pode existir tanto em um como em outro caso.

---

<sup>19</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. cit.*, 2021, p. 20.

O exemplo clássico de adoção do sistema de modo puro é o sistema acolhido pela Alemanha, enquanto o Brasil<sup>20</sup>, Argentina<sup>21</sup> e Espanha<sup>22</sup> adotam o sistema de

---

<sup>20</sup> Art. 1.226. Os direitos reais sobre coisas móveis, quando constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com a tradição.

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código. BRASIL. **Lei Federal n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** *Op. cit.*

<sup>21</sup> Código Civil da República Argentina:

Artículo 750. Tradición El acreedor no adquiere ningún derecho real sobre la cosa antes de la tradición, excepto disposición legal en contrario.

Artículo 1892. Título y modos suficientes La adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real requiere la concurrencia de título y modo suficientes. Se entiende por título suficiente el acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real. La tradición posesoria es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales que se ejercen por la posesión. No es necesaria, cuando la cosa es tenida a nombre del propietario, y éste por un acto jurídico pasa el dominio de ella al que la poseía a su nombre, o cuando el que la poseía a nombre del propietario, principia a poseerla a nombre de otro. Tampoco es necesaria cuando el poseedor la transfiere a otro reservándose la tenencia y constituyéndose en poseedor a nombre del adquirente. La inscripción registral es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales sobre cosas registrables en los casos legalmente previstos; y sobre cosas no registrables, cuando el tipo del derecho así lo requiera. El primer uso es modo suficiente de adquisición de la servidumbre positiva. Para que el título y el modo sean suficientes para adquirir un derecho real, sus otorgantes deben ser capaces y estar legitimados al efecto. A la adquisición por causa de muerte se le aplican las disposiciones del Libro Quinto.

ARGENTINA. **Lei n.º 26.994, 01 de agosto de 2015** (Código Civil argentino). Disponível em: <https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/105000-109999/109481/texact.htm>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

Código Civil da Colômbia:

ARTICULO 673. <MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO>. Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.

ARTICULO 740. <DEFINICION DE TRADICION>. La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.

ARTICULO 754. <FORMAS DE LA TRADICIÓN>. La tradición de una cosa corporal mueble deberá hacerse significando una de las partes a la otra que le transfiere el dominio, y figurando esta transferencia por uno de los medios siguientes:

1º) Permitiéndole la aprehensión material de una cosa presente.

2º) Mostrándosela.

3º) Entregándole las llaves del granero, almacén, cofre o lugar cualquiera en que esté guardada la cosa.

4º) Encargándose el uno de poner la cosa a disposición del otro en el lugar convenido.

5º) Por la venta, donación u otro título de enajenación conferido al que tiene la cosa mueble como usufructuario, arrendatario, comodatario, depositario o a cualquier otro título no traslaticio de dominio; y recíprocamente por el mero contrato en que el dueño se constituye usufructuario, comodatario, arrendatario, etc.

ARTICULO 756. <TRADICIÓN DE BIENES INMUEBLES>. Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.

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

ARTICULO 764. <TIPOS DE POSESIÓN>. La posesión puede ser regular o irregular.

Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión.

Se puede ser, por consiguiente, poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa, el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular.

Si el título es traslaticio de dominio, es también necesaria la tradición.

título-modo, com alguma variação quanto ao momento de constituição dos direitos reais – se com a mera *traditio*, ainda que facta ou presumida, ou se com o registro. Outros países latino-americanos, tais como Bolívia, Paraguai e Venezuela, adotam o sistema francês de título<sup>23</sup>.

O Código Civil da República Argentina, por influência decisiva do jurista brasileiro Teixeira de Freitas, é explícito ao afirmar que para a aquisição, transmissão, extinção e oponibilidade de direitos reais entre vivos devem ser observados título e modo suficientes.

---

La posesión de una cosa, a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla, hará presumir la tradición, a menos que ésta haya debido efectuarse por la inscripción del título.

COLÔMBIA. **Lei n.º 84, de 26 de maio de 1873** (Código Civil colombiano). Disponível em: [http://www.secretariosenado.gov.co/senado/basedoc/codigo\\_civil.html](http://www.secretariosenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_civil.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

Código Civil da República Chilena:

Título VI

DE LA TRADICIÓN

§ 1. Disposiciones generales

Art. 670. La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo.

Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.

Art. 686. Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en el Registro del Conservador.

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

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

CHILE. **Decreto com Força de Lei n.º 1, de 30 de maio de 2000 (Código Civil chileno)**. Disponível em: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=172986&idParte=8717776>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>22</sup> Artículo 606.

Los títulos de dominio, o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero.

Artículo 609.

La propiedad se adquiere por la ocupación.

La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición.

Pueden también adquirirse por medio de la prescripción.

Artículo 1462.

Se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador.

Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario.

ESPAÑA. **Real Decreto de 24 de julho de 1889** (Código Civil espanhol). Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1889/BOE-A-1889-4763-consolidado.pdf>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>23</sup> LAGO, Ivan Jacopetti do. Alguns aspectos registrais das vendas imobiliárias transnacionais no âmbito do Mercosul. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 40, n. 82, pp. 419-446, jan./jun. 2017, p. 432.

Define a expressão “título” como sendo o “ato jurídico revestido das formas legais que tem a finalidade de transmitir ou constituir o direito real”; a expressão “tradição possessória” como o “modo suficiente para transmitir ou constituir direitos reais que são exercidos pela posse”; e por fim “inscrição registral” como o “modo suficiente para transmitir ou constituir direitos reais sobre bens registráveis nos casos previstos em lei ou não registráveis quando assim exigido por lei”, nos termos do artigo 1892 daquele código.

O Código Civil da República Colombiana, em relação ao modo de transmissão dos bens móveis, enumera, de forma exemplificativa, as formas de tradição: apreensão material, exibição da coisa, entrega das chaves, depósito e o local combinado, entre outras.

Por outro lado, em relação aos bens imóveis e demais direitos reais limitados, o referido Código Civil define que a tradição (entendida como modo ou forma de transmissão da propriedade) ocorre com a inscrição do título no ofício de registro de instrumentos públicos.

Ao tratar da posse e da eventual existência de justo título para sua aquisição, o referido Código Civil afirma que, se ele é translativo do domínio, é também necessária a tradição para fim de perfectibilizar a efetiva transmissão dos direitos reais.

### 1.1.2. Unidade e separação

Pelo princípio da unidade, para fins de transmissão dos direitos envolvendo a propriedade, exige-se apenas um único e exclusivo negócio jurídico em que contida a manifestação de vontade, seja no âmbito jurídico obrigacional, seja no âmbito jurídico dos direitos reais.

Ao contrário, em caso de adoção do princípio da separação, a manifestação de vontade contida no negócio jurídico obrigacional não é suficiente para, exclusivamente, proceder à transmissão dos direitos reais: faz-se necessário um novo

negócio jurídico, este último no âmbito dos direitos reais, para a sua transmissão ou disposição pelo titular<sup>24</sup>.

Destaque-se que a existência do princípio da tradição, objeto de estudo no tópico anterior, não é suficiente para a definição, entre os sistemas jurídicos de publicidade da transmissão de direitos reais, da existência ou não do princípio da unidade.

Diversamente do que, em princípio, pode parecer, o sistema de título e modo pode tanto admitir a existência de um único negócio jurídico obrigacional quanto à cisão em dois negócios jurídicos distintos.

Em outros termos, não há, exata e necessariamente, uma completa identidade e coincidência entre a classificação doutrinária do sistema de título e modo e do sistema exclusivo de título e a classificação entre os princípios da unidade e da separação.

Dessa forma, é possível vislumbrar a existência de sistemas em que há adoção do título para fins de transmissão dos direitos reais, como o sistema adotado em Portugal<sup>25</sup>; e outros países que adotam o sistema de título e modo, como o Brasil, não obstante, em ambos os sistemas, tanto o português quanto o brasileiro, adotarem o princípio da unidade.

A adoção do sistema de transmissão dos direitos reais por meio do negócio jurídico obrigacional (título), com manifestação de uma única manifestação de vontade (princípio da unidade), consta expressamente do artigo 408, número 1º, do Código Civil português<sup>26</sup>.

---

<sup>24</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. cit.*, 2021, p. 21.

<sup>25</sup> Para a produção de efeitos reais, basta o título, sendo desnecessário o modo. Consagra-se assim o princípio da consensualidade. JARDIM, Mónica. O Sistema de Registro Predial Português: perspectivas geral e sintética. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 42, n. 86, pp. 281-319, jan./jun. 2019, p. 290

<sup>26</sup> Artigo 408º

(Contratos com eficácia real)

1. A constituição ou transferência de direitos reais sobre coisa determinada dá-se por mero efeito do contrato, salvas as exceções previstas na lei.

2. Se a transferência respeitar a coisa futura ou indeterminada, o direito transfere-se quando a coisa for adquirida pelo alienante ou determinada com conhecimento de ambas as partes, sem prejuízo do disposto em matéria de obrigações genéricas e do contrato de empreitada; se, porém, respeitar a frutos

Trata-se de dispositivo legal que versa sobre os contratos com eficácia real naquele país, que afirma, expressamente, que tanto a constituição quanto à transferência de direitos reais ocorrem por efeito do mero contrato, com as exceções previstas em lei.

Em outros termos, exige-se exclusivamente a manifestação de vontade por meio do negócio jurídico obrigacional entre as partes, como, por exemplo, a compra e venda, a permuta ou a doação, para fins de constituição e transmissão dos direitos reais.

Segundo a doutrina especializada em matéria de direitos reais e registros públicos, o referido artigo 408 do Código Civil português deve ser interpretado sistemática e englobadamente em conjugação com o artigo 224 do mesmo diploma legislativo<sup>27</sup>.

Inserido dentro do mesmo capítulo que trata sobre os negócios jurídicos, mais especificamente quanto às modalidades de declaração negocial (manifestação de vontade), o artigo 224 versa sobre a perfeição desta declaração, considerada eficaz desde o momento em que chega ao poder do destinatário ou é dele conhecida<sup>28</sup>.

Trasladada a mesma razão lógica para a aplicação aos contratos de constituição e de transmissão da propriedade e outros direitos reais, não há cisão ou

---

naturais ou a partes componentes ou integrantes, a transferência só se verifica no momento da colheita ou separação.

**PORUTGAL. Decreto-Lei n.º 47.344, de 25 de novembro de 1966.** Código Civil português. Disponível em:

[https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei\\_mostra\\_articulado.php?ficha=401&artigo\\_id=&nid=775&pagina=5&tabela=leis&versao=&so\\_miolo=](https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?ficha=401&artigo_id=&nid=775&pagina=5&tabela=leis&versao=&so_miolo=). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>27</sup> JARDIM, Mónica. **Efeitos substantivos do registo predial – terceiros para efeito de registo.** Coimbra: Almedina, 2013, pp. 413-414.

<sup>28</sup> SUBSECÇÃO III

Perfeição da declaração negocial

Artigo 224º.

(Eficácia da declaração negocial)

1. A declaração negocial que tem um destinatário torna-se eficaz logo que chega ao seu poder ou é dele conhecida; as outras, logo que a vontade do declarante se manifesta na forma adequada.

2. É também considerada eficaz a declaração que só por culpa do destinatário não foi por ele oportunamente recebida.

3. A declaração recebida pelo destinatário em condições de, sem culpa sua, não poder ser conhecida é ineficaz.

**PORUTGAL. Decreto-Lei n.º 47.344, de 25 de novembro de 1966.** Código Civil português. Disponível em:

[https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei\\_mostra\\_articulado.php?ficha=401&artigo\\_id=&nid=775&pagina=5&tabela=leis&versao=&so\\_miolo=](https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?ficha=401&artigo_id=&nid=775&pagina=5&tabela=leis&versao=&so_miolo=). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

separação da manifestação de vontade entre o negócio jurídico obrigacional e outro, de índole real.

Por outro lado, o sistema espanhol, não obstante a adoção do sistema de título e modo para a constituição, modificação, oneração e transmissão de direitos reais, segundo a doutrina majoritária, não acolhe a distinção ou separação entre a existência de um negócio jurídico obrigacional e outro, completamente diverso, de natureza jurí-real, como ocorre na Alemanha<sup>29</sup>.

Embora a produção de efeitos reais não decorra diretamente do negócio jurídico obrigacional, como é a característica dos sistemas exclusivamente do título, não há separação da vontade em dois planos de negócios jurídicos, um no Direito das Obrigações e outro nos Direitos Reais.

Portanto, o sistema de transmissão imobiliária espanhol é do título e modo, ou seja, há exigência de um negócio jurídico obrigacional, por um lado, e de uma formalidade, de outro, tanto para a constituição quanto para a produção de efeitos *erga omnes*.

No caso do sistema espanhol, a formalidade exigida para a constituição e a transmissão de direitos reais não é a formalidade do registro, propriamente dito, como ocorre, como regra geral, no sistema brasileiro, mas a adoção da tradição.

Se no Brasil a tradição é o modo clássico de transmissão dos direitos reais envolvendo os bens móveis, no caso espanhol, a referida formalidade é aplicável tanto para a transmissão de bens móveis quanto para imóveis.

A referida posição é corroborada pela redação dos artigos 606, 609 e 1462 do Código Civil espanhol<sup>30</sup>.

---

<sup>29</sup> JARDIM, Mónica. O Sistema Registral Espanhol e os efeitos gerados pelo registro: a perspectiva de uma portuguesa. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 36, n. 75, pp. 221-274, jul./dez. 2013, p. 235.

<sup>30</sup> TÍTULO VIII

**Del Registro de la Propiedad**

**CAPÍTULO ÚNICO**

**Artículo 605.**

El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

**Artículo 606.**

O primeiro dispositivo afirma que, para a produção de efeitos contra terceiros, os títulos de domínio ou de outros direitos reais demandam a inscrição no Registro Imobiliário.

Por sua vez, o segundo artigo mencionado trata dos diferentes modos de aquisição da propriedade, entre os quais a aquisição pela ocupação, pela usucapião (denominada de prescrição aquisitiva), por causas legais e por consequência de certos contratos mediante a tradição.

Por fim, o terceiro dispositivo consagra regra bastante tradicional entre as obrigações do vendedor, no caso de alienação, consistente na entrega da coisa objeto da compra e venda. A outorga referida expressamente na escritura pública equivale à entrega da coisa (tradição instrumental), salvo disposição expressa ou que se deduza o contrário das suas disposições.

A inexistência de constituição e transmissão dos direitos reais por meio do registro, mas, ao contrário, pela formalidade da tradição, que, no caso de compra e venda por escritura pública, decorre da cláusula clássica de outorga no título, levou

---

Los títulos de dominio, o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero.

**Artículo 607.**

El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos.

**Artículo 608.**

Para determinar los títulos sujetos a inscripción o anotación, la forma, efectos y extinción de las mismas, la manera de llevar el Registro y el valor de los asientos de sus libros, se estará a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

**LIBRO TERCERO**

**De los diferentes modos de adquirir la propiedad**

***Disposición preliminar***

**Artículo 609.**

La propiedad se adquiere por la ocupación.

La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición.

Pueden también adquirirse por medio de la prescripción.

(...)

**Artículo 1462.**

Se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador.

Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario.

**ESPAÑA. Real Decreto de 24 de julho de 1889** (Código Civil espanhol). Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1889/BOE-A-1889-4763-consolidado.pdf>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

parte da doutrina a aproximar o sistema espanhol do sistema de título francês, embora não haja essa exata identidade<sup>31</sup>.

### 1.1.3. Causalidade e abstração

O princípio da causalidade refere-se à existência de ligação ou dependência entre o plano do Direito das Obrigações (da existência, validade e eficácia dos negócios jurídicos) e o plano do Direito Real (negócio jurídico real ou de disposição, ou ainda das formalidades do registro ou da tradição).

Como vasos comunicantes ou interdependentes, a eventual inexistência, invalidade ou ineficácia dos negócios jurídicos no plano obrigacional como, por exemplo, a compra e venda, a permuta e a doação, tem o condão de contaminar a etapa subsequente.

Há uma intrínseca relação de dependência entre o negócio jurídico, denominado pela doutrina de justa causa de transmissão, e a posterior constituição, modificação ou transmissão dos direitos reais, por meio de um negócio jurídico real, registro ou tradição.

Todavia, a definição da justa causa de transmissão não é unânime na doutrina<sup>32</sup>.

Há aqueles doutrinadores que consideram a existência de um título jurídico existente, válido e eficaz quanto à produção dos efeitos como requisito necessário e indispensável para a configuração da *justa causa transmissionis*.

Por outro lado, há quem defenda na doutrina que o princípio não versa sobre a exigência de requisitos de existência, validade e eficácia do título formal à transmissão, mas, ao contrário, da recíproca intenção das partes (acordo de vontades ou de transmissão)<sup>33</sup>.

---

<sup>31</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. cit.*, 2021, p. 136.

<sup>32</sup> MOREIRA ALVES, José Carlos. **Direito Romano**. 18<sup>a</sup> ed. São Paulo: Forense, 2018, p. 357.

<sup>33</sup> A discussão sobre a definição e os limites da justa causa, desde a sua origem no direito romano até a persistência dos debates nos atuais sistemas de transmissão imobiliária, no que relevante para o presente trabalho, está nos capítulos seguintes, referentes aos sistemas de publicidade imobiliária.

Em sentido diverso, o princípio da abstração é justamente a outra face do princípio acima referido: trata-se da separação entre o plano dos direitos reais e o plano obrigacional.

O acordo de transmissão, nos sistemas que o admitem – como, por exemplo, o sistema alemão –, e o registro, forma de transmissão da propriedade nos sistemas que adotam modo puro ou título-modo, são independentes do negócio jurídico obrigacional.

Dessa forma, as concepções entre os fundamentos dos respectivos princípios da causalidade e da abstração são inconciliáveis entre si, do ponto de vista lógico-sistemático: ou a mutação dos direitos reais depende (causalidade) ou independe (abstração) da existência de uma justa causa.

Trata-se, o princípio da abstração, da completa independência ou separação da vontade do negócio jurídico real (ou formalidade equivalente) em relação ao negócio jurídico obrigacional: este, uma obrigação de transmitir; aquele, de realização a alteração dos direitos reais.

Portanto, a existência de uma causa, ou seja, de uma razão subjacente à constituição, modificação, oneração ou transmissão de direitos reais, não é tida como um requisito indispensável e, assim, necessário para sua efetivação.

Conforme será visto no capítulo especialmente dedicado do estudo do sistema de transmissão imobiliária na antiguidade, especificamente no Direito Romano, o significado de causa e, com mais ênfase ainda de justa causa de transmissão, era, desde aqueles tempos imemoriais, objeto de divergência quanto à sua conceituação e extensão.

Mesmo nas décadas subsequentes ao período clássico do Direito Romano, principalmente a partir dos séculos III e IV d.C., o estudo das fontes romanas, em especial do Direito Justiniano, sofreu diversas influências dos glosadores e pós-glosadores.

Quanto ao significado atribuído às expressões “causa” e “justa causa”, acabou predominando, por assim dizer, um sentido aristotélico do termo: a *traditio* como *causa*

*efficiens* próxima da transmissão e a relação jurídico-obrigacional, como a *causa efficiens* remota.

O sistema de causas de Aristóteles (*causa materialis, formalis, efficiens et finalis*) seria, àquela época e posteriormente, apropriado pela escolástica, por diferentes autores e escolas de pensamento.

Todavia, é no período de predomínio de uma visão mecanicista e cartesiana do universo, principalmente a partir do desenvolvimento das ciências exatas, em especial da matemática, física, química e biologia, que a causa *efficiens* ganha novos contornos, de ação (*actio*) que produz o resultado (*effectus*).

A referida visão dinâmica das relações jurídicas, de um pressuposto antecedente lógico-causal de um consequente lógico-resultante, está na base do desenvolvimento posterior da relação causa-consequência entre o título, de um lado, e o modo, de outro.

A partir da abstrativização e conceptualização dos pensadores da escola do *usus modernus pandectarum*, o negócio jurídico obrigacional representou a justa causa de transmissão (causa ou motivo) para a efetivação dos direitos reais (consequência lógica).

A atribuição de um verdadeiro poder (*potestas*) à liberdade do proprietário, de dar origem à criação, modificação, oneração ou transmissão de direitos reais, levaria, quanto aos instrumentos adotados pelos sistemas jurídicos de cada país, a resultados completamente diversos.

Na França, por exemplo, sob a influência da teorização jusnaturalista, predominante à época, atribuiu-se caráter real ao próprio negócio jurídico obrigacional); por outro lado, na Alemanha, houve o surgimento da figura do negócio jurídico real por influência do jusfilósofo Savigny.

A influência da obra do doutrinador tedesco é tão relevante sobre o estudo do tema do princípio da abstração, em contraste com o princípio da causalidade, que desenhou em anos posteriores, de forma definitiva, o sistema alemão, principalmente a partir da segunda metade do século XIX, com repercussão significativa no Código Civil alemão de 1900.

## 1.2. Classificação dos sistemas de transmissão

Ao contrário da atividade notarial exercida pelos tabeliães de notas, a atividade registral, em especial a imobiliária, não se caracteriza como uma função inerente e, portanto, natural às relações humanas<sup>34</sup>.

Trata-se, ao contrário, de uma atividade denominada “artificial”, no sentido de que decorre de uma abstração das relações cotidianas e do desenvolvimento de instrumentos e mecanismos para assegurar a segurança jurídica.

Formas ritualísticas do passado, para conferir aparência externa a alguns atos e, portanto, conhecimento perante a comunidade, embora relevantes para conferir, de forma direta ou indireta, intencional ou não, publicidade, podem ser encontradas desde a Antiguidade.

Todavia, a constituição, modificação, oneração e transmissão dos direitos reais por meio de um sistema de cognoscibilidade ampla e geral de registros públicos que confira, essencialmente, segurança jurídica pela publicidade, é um fenômeno das sociedades mais avançadas, com instituições que possam fazer valer a confiança depositada nos registros<sup>35</sup>.

Portanto, a classificação a seguir adotada parte – e respaldada pela doutrina civilista e registral imobiliária, quanto à origem dos sistemas de transmissão da propriedade, tem origem no Sistema romano – embora, como dito, não se desconheça a contribuição das antigas civilizações, em especial da babilônica, grega e egípcia.

A opção por esse recorte metodológico deve-se não apenas pelo maior grau de complexidade e desenvolvimento da publicidade registral no Império Romano, como

---

<sup>34</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial**. 4<sup>a</sup> ed. Salvador: JusPodivm, 2020, p. 48.

<sup>35</sup> LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do Registro de Imóveis**. 2<sup>a</sup> ed. São Paulo: RT, 2022, pp. 43-44. Nos seguintes termos: “A instituição da publicidade imobiliária como veículo da constituição ou eficácia de direitos reais sobre imóveis pressupõe uma civilização avançada, com um avançado sentido de socialidade, que enxerga na confiança gerada pelo registro – e mesmo em juízes que, em última instância, farão valer os direitos registrados – um mecanismo de se garantir a segurança da circulação da propriedade e do crédito imobiliário”.

também pelo extenso legado e excepcional influência deixados para as civilizações que se seguiram a ela.

### 1.2.1. Sistema romano

O que se denomina cotidianamente de Direito Romano, na verdade, compreende, sem qualquer objetivo de esgotar as discussões sobre o tema, o desenvolvimento de regras jurídicas entre um período bastante extenso que vai do século III a.C. ao século V d.C.

Embora haja uma certa concordância ou unanimidade na doutrina a respeito da evolução deste sistema jurídico em três grandes períodos, conhecidos como Períodos Arcaico, Clássico e Pós-Clássico, diversos institutos não seguiram essas alterações ao longo do tempo.

A ideia de publicidade registral como um instituto jurídico autônomo e vocacionado para a proteção de direitos dos titulares de direitos reais e dos interesses de terceiros, no caso de transmissão de direitos reais sobre imóveis, não surgiu, em sentido estrito, nessa época, como se verá<sup>36</sup>.

Não obstante, a influência do sistema publicitário sobre as posteriores teorias, em especial sobre os princípios da causalidade e da abstração, que posteriormente levaram ao desenvolvimento, respectivamente, dos sistemas francês e germânico de publicidade registral, tem origem romanística<sup>37</sup>.

As diversas formas de transferência dos bens imóveis desenvolvidas ao longo dos três longos períodos citados acima foram interpretadas posteriormente por glosadores, comentadores e juristas do *ius commune*, resultando nas atuais estruturas vigentes.

---

<sup>36</sup> LAGO, Ivan Jacopetti do. *Op. cit.*, 2022, p 89. A referência é a seguinte: “O Direito Romano não chegou a criar institutos ou mecanismos verdadeiramente dirigidos à publicidade imobiliária. É esta a *communis opinio*. Em Roma, a falta de publicidade é reconhecida mesmo por autores que a enxergam entre os gregos, como Luzzati, que culpa o direito romano por ter se apropriado da hipoteca grega, sem adotar o correspondente sistema de publicidade.”

<sup>37</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. cit.*, 2021, p. 41.

Há certa uniformidade de entendimento entre os estudiosos deste período, no sentido de que foram desenvolvidas pelo menos três formas de transmissão dos bens imóveis sob a denominação de modos derivados de aquisição da propriedade: a *mancipatio*, a *in iure cessio* e a *traditio*.

Além de serem as principais modalidades, todas eram privadas, enquanto modos de transmissão existentes eram a *adiudicatio* (atuação do pretor em especial em juízos divisórios), a *adsignationes* (atribuição de terras públicas a particulares, em geral, fruto dos espólios de guerra) e a arrematação (fruto da licitação em hasta pública)<sup>38</sup>.

A referida classificação quanto às formas derivadas de transmissão de direitos reais está em oposição às formas originárias de aquisição de propriedade, que independem de continuidade em relação a outro titular anterior, embora o Direito Romano propriamente dito, de caráter eminentemente prático, não a tenha criado ou desenvolvido.

Em outros termos, não havia entre os diplomas legais e a doutrina à época a distinção entre as formas derivadas e originárias de aquisição de direitos reais e as respetivas consequências quanto à desvinculação de ônus, gravames e vícios pela continuidade dominial preexistente<sup>39</sup>.

Na verdade, a classificação desenvolvida no Direito Romano, em especial no período intermediário denominado de Clássico, era entre o *iuris civilis*, dedicado aos cidadãos romanos, e o *ius gentium* ou *iuris naturalis*, voltado aos estrangeiros e aos romanos<sup>40</sup>.

No primeiro caso - *ius civilis* -, para fins de transmissão da propriedade, havia os institutos jurídicos já desenvolvidos da *usucapio*, *mancipatio* e *in iure cessio*. No segundo caso - *iuris naturalis* -, os modos de aquisição eram as acima mencionadas, mais a *traditio*<sup>41</sup>.

---

<sup>38</sup> DI PIETRO, Alfredo. **Derecho Privado Romano**. Buenos Aires: AbeledoPerrot, 2017, p. 191.

<sup>39</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. cit.*, 2021, p. 41.

<sup>40</sup> DI PIETRO, Alfredo. *Op. cit.*, p. 192.

<sup>41</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. cit.*, 2021, p. 42.

A mais antiga forma de transmissão da propriedade nesta civilização antiga foi a *mancipatio*, desenvolvida ainda no período Arcaico, de origem dos povos precedentes que colonizaram a península itálica ainda antes da posterior unificação que deu origem ao que atualmente se denomina de Império Romano.

Devido ao surgimento embrionário ainda antes do desenvolvimento completo das instituições e demais institutos do Direito Civil, entre os romanistas, a *mancipatio* ora é tratada dentro do capítulo dos negócios jurídicos, ora no capítulo dos modos derivados de aquisição do domínio<sup>42</sup>.

A separação do plano formal e do plano material, diante da prática de conclusão dos negócios jurídicos ser, de uma forma geral, seguida da execução quase que imediata das obrigações constantes do seu conteúdo, levou à mencionada dualidade<sup>43</sup>.

Todavia, a referida ambiguidade não se restringia exclusivamente quanto à sua aplicação, mas também à própria etimologia da palavra, ora atribuída à expressão “*manu capere*” (colher com as mãos), ora à palavra “*mancipium*” (poder sobre pessoas e coisas)<sup>44</sup>.

Há referência à *mancipatio* e à *in iure cessio* como modos de aquisição derivada da propriedade na Tab. 6, 1 e 2, da Lei das XII Tábuas, com ênfase para a evocação de certas expressões como formalidade essencial para atribuir o poder sobre a coisa (*ita ius esto*) ao adquirente<sup>45</sup>.

Duas características principais se sobressaem do rito da *mancipatio* já prevista desde a Lei das XII Tábuas do século IV a.C.: a força criativa, ou criadora, da livre manifestação de vontade e a força obrigatória<sup>46</sup>.

---

<sup>42</sup> MOREIRA ALVES, José Carlos. *Op. cit.*, p. 190.

<sup>43</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. cit.*, 2021, p. 43.

<sup>44</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. cit.*, 2021, p. 43.

<sup>45</sup> JOHNSON, Coleman-Norton & Bourne. **Ancient Roman Statutes**. Austin, [s.d.] 1961, pp. 9-18: "1. When a person shall make bond (*nexum*) and conveyance (*mancipium*), according as he has specified with [his] tongue, so shall be the law (*ita ius esto*). 6b. Both conveyance (*mancipatio*) and surrender in court (*in iure cessio*) are confirmed". Disponível em: [https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr/Anglica/twelve\\_Johnson.html](https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr/Anglica/twelve_Johnson.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>46</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. cit.*, 2021, p. 44.

As solenidades previstas para a sua celebração asseguravam não apenas a liberdade privada como também a vinculação plenamente exigível das partes às suas disposições<sup>47</sup>.

Dessa forma, a *mancipatio* não deixa de ser o reconhecimento, ainda que incipiente, da autonomia da vontade na formação dos vínculos obrigatoriais e do princípio do *pacta sunt servanda*.

A dualidade entre o conteúdo da manifestação de vontade (título) e as formalidades para a produção de efeitos (modo) não passou desapercebida no referido período.

As fontes romanas mais abundantes sobre a *mancipatio* são as Institutas de Gaio, jurisconsulto romano que viveu ao redor do século II a.C., embora nesta época o referido instituto já tivesse adquirido o sentido de formalidade para transferência da propriedade.

Em outros termos, embora surgida inicialmente como forma de celebração de compra e venda dos bens imóveis, posteriormente houve a transmutação para um modo abstrato de transferência dos demais direitos reais limitados sobre a propriedade<sup>48</sup>.

Outros negócios jurídicos romanos do período Arcaico, tais como a *coemptio* e o *nexum*, já eram dotados de determinadas formalidades que constituíam a própria essência do ato ou procedimento<sup>49</sup>, conhecidas por “*per aes et libram*” (pelo bronze e pela balança)<sup>50</sup>.

É relevante destacar que, ainda na transição do período Arcaico para o período Clássico, havia quem entendesse que as formalidades do negócio jurídico eram artificiais, desprovidas de sabedoria, repleta de fraudes e tolices; enfim, ridículas para qualquer pessoa adulta<sup>51</sup>.

---

<sup>47</sup> DI PIETRO, Alfredo. *Op. cit.*, p. 193.

<sup>48</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. cit.*, 2021, p. 44.

<sup>49</sup> MOREIRA ALVES, José Carlos. *Op. cit.*, p. 591.

<sup>50</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. cit.*, 2021, pp. 44-45.

<sup>51</sup> Cícero, Pro Murena, 26. Tradução para o inglês da Universidade de Chicago: “The man of whom the field was demanded did not know how to answer one who was so talkatively litigious. The same lawyer

Essa era a posição de Cícero, jurisconsulto romano que viveu no século I a.C., que associava as referidas formalidades a forças sobrenaturais e ritos mágicos, exteriorizados por palavras solenes<sup>52</sup>.

Não obstante as considerações acima, que permeiam todo o desenvolvimento posterior dos sistemas registrais, predominou a corrente doutrinária da solenidade como elemento de publicidade das transferências e, portanto, como fator segurança jurídica<sup>53</sup>. Frise-se que a cognoscibilidade entre os integrantes da comunidade permitia conferir conhecimento a institutos de ordem abstrata como, em geral, são as formas de transmissão dos direitos reais.

Assim, se por um lado os rituais pareciam solenidades ultrapassadas, até tolas ou infantis, por outro lado, conferiam publicidade para as transações de maior valor econômico para a comunidade<sup>54</sup>. Embora formas caricatas de dar ciência e exibição aos negócios jurídicos, eram parte importante dos costumes e da vivência daqueles povos.

Em resumo, a necessidade de assegurar às transações e ao tráfego jurídico segurança<sup>55</sup> e confiabilidade data de tempos remotos, desde o período Arcaico. E o procedimento perante o *librepén* segurando uma balança de bronze com a presença

---

goes across, like a Latin flute-player,-says he, "In the place from whence you summoned me having seized me by the hand, from thence I recall you there." In the meantime, as to the praetor, lest he should think himself a fine fellow and a fortunate one, and himself say something of his own accord, a form of words is composed for him also, absurd in other points, and especially in this: "Each of them being alive and being present I say that that is the way." "Enter on the way." That wise man was at hand who was to show them the way. "Return on your path." They returned with the same guide. These things, I may well suppose, appeared ridiculous to full-grown men; that men when they have stood rightly and in their proper place should be ordered to depart, in order that they might immediately return again to the place they had left. Everything was tainted with the same childish folly. "When I behold you in the power of the law." And this—"But do you say this who claim the right?" And while all this was made a mystery of, they who had the key to the mystery were necessarily sought after by men; but as soon as these things were revealed, and were bandied about and sifted in men's hands, they were found to be thoroughly destitute of wisdom, but very full of fraud and folly."

UNIVERSIDADE DE CHICAGO. **Perseus Project.** [s.d.]: 2018. Disponível: <https://anastrophe.uchicago.edu/cgi-bin/perseus/citequery3.pl?dbname=LatinAugust21&query=Cic.%20Mur.&getid=1>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>52</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. cit.*, 2021, p. 45.

<sup>53</sup> DI PIETRO, Alfredo. *Op. cit.*, p. 192.

<sup>54</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. cit.*, 2021, p. 46.

<sup>55</sup> Trata-se da proteção da segurança jurídica dinâmica (aquele que adquire o direito), ao lado da segurança jurídica estática (do titular do direito). DEMOGUE, René. **Les notions fondamentales du droit privé: essai critique**. Paris: Arthur Rosseau Editor, 1911, pp. 74-76. Disponível em: <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k5457266z/f84.item.r=la%20s%C3%A9curit%C3%A9juridique%20signifie>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

de cinco testemunhas já estava descrito nas *Institutas de Gaio*<sup>56</sup>. Como mencionado, essa forma pitoresca de demonstrar visualmente trocas equitativas entre os interessados, pela apresentação de um objeto que representa a igualdade ou equivalência, integrava os costumes da comunidade, evoluindo como regra para todo o Império.

O instituto da *mancipatio* era a referência para os demais atos de transferência de relações jurídicas sobre uma coisa ou uma pessoa, caracterizada pela extinção e, simultaneamente, criação de novo poder<sup>57</sup>. Note-se que ela não se restringia somente para os direitos reais, seja a propriedade, sejam os demais direitos reais limitados. Na verdade, aplica-se indistintamente também para as relações de sujeição pessoal que ainda existiam em Roma.

Entre os efeitos da disposição de poder, estava a aquisição da denominada - e bastante mencionada pela doutrina romanística - propriedade quiritária<sup>58</sup> (imóveis itálicos, chamados de *res mancipi*) pelo comprador, denominado de *mancipio accipiens*<sup>59</sup>.

Em suas variações, poderia abranger bens móveis, como eram considerados, à época, escravos e animais de carga e de tiro, bem como outros direitos reais, como as servidões, e até o exercício do poder familiar, no caso de descendentes (*mancipium*) e para fins de casamento (*cum manum* ou *in manum*).

Em resumo, os efeitos mencionados eram de natureza real porque relacionados diretamente entre o seu titular e a coisa, no caso de bens móveis ou imóveis, ou entre aquele e outras pessoas.

Por outro lado, entre os efeitos obrigacionais do instituto da *mancipatio* estava a responsabilidade contra eventual perda da propriedade, ou seja, a garantia contra a evicção.

---

<sup>56</sup> INSTITUTAS DE GAIO. *Gai Institutiones or Institutes of Roman Law by Gaius*. Trad. Edward Poste, M.A. 4<sup>a</sup> ed. Cambridge: Clarendon Press, 1904. A previsão está em Gai. 4, 12-16, com descrição minuciosa sobre a atuação das partes e do magistrado.

<sup>57</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. cit.*, 2021, p. 57.

<sup>58</sup> DI PIETRO, Alfredo. *Op. cit.*, p. 193.

<sup>59</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. cit.*, 2021, p. 58.

Uma das citações mais antigas da existência da referida garantia era o prazo de dois anos no caso de bens imóveis e de um no caso de bens móveis prevista na Lei das XII Tábuas<sup>60</sup>.

Os efeitos obrigacionais, de que a proteção contra a evicção é um exemplo, é um dos requisitos da vinculação da *mancipatio* sob o aspecto material (título) e sob o aspecto formal (modo).

Em outros termos, embora compreendida como forma de transmissão da propriedade, não havia completa desvinculação ou independência com o negócio jurídico de origem<sup>61</sup>.

Além da *mancipatio*, outra modalidade de aquisição derivada da propriedade presente no direito romano era a cessão em juízo (*in iure in cessio*), possivelmente posterior àquela, embora também mencionada na Lei das XII Tábuas<sup>62</sup>.

É possivelmente posterior porque era dotada de um rito ou procedimento mais abstrato, considerado mais artificial, consistente em uma lide fictícia de uma ação reivindicatória.

Abrangia bens imóveis mais amplos do que a *mancipatio* – incluía terrenos também não itálicos, embora não fosse tão popular quanto à *mancipatio*, sendo mais aplicada para direitos reais limitados<sup>63</sup>.

Tanto a *mancipatio* quanto a *in iure in cessio*, meios abstratos de transmissão da propriedade tradicionais do período Arcaico, entraram em desuso no século IV a.C., no primeiro caso, e no período justiniano, no segundo caso, ambos no período Pós-clássico<sup>64</sup>.

---

<sup>60</sup> JOHNSON, Coleman-Norton & Bourne. **Ancient Roman Statutes**. Austin: [s.d.], 1961, pp. 9-18: “3. – Warranty of prescriptive right in land shall be for two years to acquire ownership... Of all other things... prescriptive right shall be for one year to acquire ownership.” Disponível em: [https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr/Anglica/twelve\\_Johnson.html](https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr/Anglica/twelve_Johnson.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>61</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. cit.*, 2021, p. 59.

<sup>62</sup> JOHNSON, Coleman-Norton & Bourne. **Ancient Roman Statutes**. Austin: [s.d.], 1961, pp. 9-18: “6 b. – Both conveyance and surrender in court... shall be confirmed.” Disponível em: [https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr/Anglica/twelve\\_Johnson.html](https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr/Anglica/twelve_Johnson.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>63</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. cit.*, 2021, p. 60.

<sup>64</sup> MOREIRA ALVES, José Carlos. *Op. cit.*, p. 530.

Com a decadência dos institutos, a distinção entre os negócios jurídicos obrigacionais (título) e a publicidade registral (modo) perdeu nitidez principalmente a partir da *Constitutio Antoniniana*<sup>65</sup>.

O referido instrumento, denominado de Édito de Caracala, em referência ao imperador romano, expedido no ano de 212 d.C., ficou conhecida por Constituição Cidadã (*Constitutio Civitate*), por dois legados fundamentais para a cultura ocidental.

O primeiro, consistente no reconhecimento do estado político de cidadão romano para todos os habitantes do Império Romano (*in orbe romano qui sunt*), com importantes consequências sociais.

O segundo, relativo à extensão do Direito praticado na península itálica às demais regiões do Império, de fundamental importância para a permanência do *Corpus Iuris Civilis* para a posterioridade<sup>66</sup>.

Em relação à publicidade registral, surge um novo instituto para a transferência da propriedade, denominado de *corporalis traditio*<sup>67</sup>.

A Constituição de Teodósio, Arcádio e Honório, de 394 d.C., previa que tanto os imóveis rurais quanto os urbanos exigem a lavratura de uma escritura seguida tradição material e atas da conclusão do negócio<sup>68</sup>.

A palavra *traditio* significa entrega e expressa a efetiva transferência feita pelo *tradens* ao *acciens* com a intenção de transferir e a existência de uma relação (causa) jurídica<sup>69</sup>.

Vê-se que a combinação do título (escritura) com o modo (tradição material) são dois requisitos necessários para a transmissão dos direitos reais. Trata-se da separação entre os negócios de índole obrigacional dos atos de natureza real para transmissão da propriedade<sup>70</sup>.

---

<sup>65</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. cit.*, 2021, p. 61.

<sup>66</sup> NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa. **Instituições de Direito Civil: Direitos da Personalidade (Direito de Humanidade)**. São Paulo: RT, 2017, p. 38.

<sup>67</sup> MOREIRA ALVES, José Carlos. *Op. cit.*, p. 351.

<sup>68</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. cit.*, 2021, p. 62.

<sup>69</sup> MOREIRA ALVES, José Carlos. *Op. cit.*, p. 353.

<sup>70</sup> MOREIRA ALVES, José Carlos. *Op. cit.*, p. 351.

Usualmente se afirma que a *traditio corporalis* isoladamente é um ato material a-valorativo, porque tem a potencialidade de transmitir a detenção, a posse ou, até mesmo, a propriedade.

Na verdade, é a existência de uma relação prévia (justa causa) em conjunto com a exteriorização dos atos recíprocos de renúncia e de recebimento do domínio (modo) que definem a aquisição da propriedade.

No período Pós-Clássico, com a decadência das formas de transmissão derivada da propriedade, *mancipatio* e *in iure cessio*, a *traditio* tornou a única forma de publicidade registral<sup>71</sup>.

Quanto aos requisitos para a configuração da tradição material, por ser um ato polivalente<sup>72</sup>, não há uniformidade na doutrina romanista sobre o assunto<sup>73</sup>.

Não obstante as eventuais divergências, quatro deles são os mais relevantes e usualmente apontados em obras sobre o período justinianeu, quando ela se tornou hegemônica. Primeiro, o ato material da transferência consistente na entrega da coisa, inicialmente de forma física, e posteriormente espiritualizada, por meio meramente simbólico<sup>74</sup>.

Ao final do período justinianeu, as formas de *traditio ficta*, muitas das quais permaneceram com poucas alterações nos sistemas ocidentais inspirados na *civil law*, são as seguintes.

*Traditio symbolica*, em que a transferência da própria coisa é substituída pela entrega material de algo que a representa<sup>75</sup>. São exemplos de forma de tradição a *traditio clavium* (entrega das chaves de um depósito para representar a transferência das mercadorias depositadas), *traditio instrumentorum* (entrega do documento em que está redigido o negócio jurídico), *signare trabes* (aposição de marca nos bens) e *appositio custodis* (entrega em custódia)<sup>76</sup>.

---

<sup>71</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. cit.*, 2021, p. 60.

<sup>72</sup> DI PIETRO, Alfredo. *Op. cit.*, p. 196.

<sup>73</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. cit.*, 2021, p. 63.

<sup>74</sup> MOREIRA ALVES, José Carlos. *Op. cit.*, p. 354.

<sup>75</sup> DI PIETRO, Alfredo. *Op. cit.*, p. 194.

<sup>76</sup> MOREIRA ALVES, José Carlos. *Op. cit.*, p. 355.

*Traditio longa manu*, que consiste na exibição da propriedade objeto da transferência, à distância, para que o comprador a visualize e tenha ideia de dimensão do objeto da transferência<sup>77</sup>. A despeito de a expressão ter sido dada posteriormente, já no período intermédio<sup>78</sup>, consta em passagem do Digesto<sup>79</sup>.

*Traditio brevi manu*, em que o comprador, que já é detentor da coisa anteriormente à transferência, passa a ser o proprietário por manifestação de vontade do alienante<sup>80</sup>.

*Constitutum possessorium*, instituto oposto ao anterior, em que o proprietário deixa de possuir como sua e passa à detenção como de outrem, em nome do novo adquirente<sup>81</sup>. O exemplo clássico é do proprietário que passa a ser locatário da propriedade que antes lhe pertencia<sup>82</sup>.

*Traditio tacita*, consistente na conclusão do contrato de sociedade para que as coisas afetadas para o fundo da pessoa jurídica já se tornem comum dos demais sócios<sup>83</sup>.

---

<sup>77</sup> MOREIRA ALVES, José Carlos. *Op. cit.*, p. 355.

<sup>78</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. cit.*, 2021, p. 64.

<sup>79</sup> As referências ao Digesto são da biblioteca virtual da UNAM, a partir da tradução direta do latim para o espanhol. Digesto XLVI, 3, 79: El mismo; Epístolas, libro X. – si yo te mandara que pusieras á mi vista el dinero que me debes, ú otra cosa, resulta que inmediatamente quedas libre y que comienza a ser mía; porque como entonces no estaría retenida corporalmente por nadie la posesión de esta cosa, ha de ser considerada adquirida por mí, y entregada en cierto modo mediadamente (“et quodammodo manu longa tradita existimanda est”).

UNIVERSIDADE AUTÔNOMA DO MÉXICO. **Digesto**. [s.d.]. Disponível em: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/2/602/17.pdf>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>80</sup> Digesto XXIII, 3, 43, I: “Mas siempre que un extraño dá por pagado á un deudor por causa de constituir dote, si verdaderamente no se hubieren verificado las nupcias, no se verificará la liberación, á no ser acaso que lo haya dado por quito de tal manera, que quiera que em absoluto se haya hecho donación á la mujer; porque entonces se h de crer que la cosa se recibió por la mujer brevi manu, y que se la dió al marido; de otro modo no puede adquirirse para la mujer la condición por medio de persona libre (...).”

UNIVERSIDADE AUTÔNOMA DO MÉXICO. **Digesto**. [s.d.]. Disponível em: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/2/602/17.pdf>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>81</sup> MOREIRA ALVES, José Carlos. *Op. cit.*, p. 355.

<sup>82</sup> Digesto XLI, 2, 17, 1: “el mismo; Comentarios al Edicto, libro LXXVI. – Si á la fuerza hubiera sido alguno echado de la posesión, debe ser considerado lo mismo que si poseyese, porque tiene la facultad de recuperar la posesión con el interdicto relativo á la fuerza. § 1. – La diferencia entre el dominio y la posesión es esta, que el dominio permanece siendo, ello no obstante, del que no quiere ser dueño, pero la posesión la pierde uno luego que determina no querer poseer. Si, pues, alguno entregó la posesión con la intención de que después se le restituya, dejó de poseer.”

UNIVERSIDADE AUTÔNOMA DO MÉXICO. **Digesto**. [s.d.]. Disponível em: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/2/602/17.pdf>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>83</sup> MOREIRA ALVES, José Carlos. *Op. cit.*, p. 355.

Outras formas são apontadas pela doutrina romanística, como a *adprehensio corpore et tactu* (apreensão corpórea), que no período Arcaico correspondia à posse de todo o imóvel e no Clássico, de parte dele; e a *adprehensio oculis et affectu*, consistente na vontade de transferir a propriedade<sup>84</sup>.

Segundo, quanto ao objeto, que o bem sobre o qual a transferência recaia fosse suscetível de estar submetido à *traditio*. Em brevíssimo resumo, que a coisa fosse suscetível de transação (*in commercio*), corpórea (que pudesse ser entregue) e, no período Clássico, que fosse *res nec mancipi*, embora a diferença tenha desaparecido posteriormente no período Pós-clássico, conforme visto<sup>85</sup>.

Terceiro, quanto ao elemento subjetivo, a intenção do *tradens* de alienar e do *accipens* de adquirir a propriedade. A respeito do requisito volitivo, a doutrina romanística não é unânime quanto à sua exigência<sup>86</sup>.

Há quem defenda que a intenção das partes não era necessária para a transferência da propriedade<sup>87</sup>. Outros, que a intenção não necessariamente deveria recair sobre o direito de propriedade, podendo incidir sobre a posse ou sobre a mera detenção. Todavia, predomina o pensamento de que a intenção das partes era elemento essencial para a transferência da propriedade, com fundamento na interpretação do Digesto pelos próprios jurisconsultos romanos<sup>88</sup>.

A referida exigência da manifestação da vontade das partes, para a transferência da propriedade, faz-se sob a perspectiva da evolução do direito romano ao longo do tempo.

Isso porque a mera tradição não transferia a propriedade da *res mancipi* (propriedade quiritária), tão somente da *res nec mancipi* (propriedade bonitária), pelo menos até o início do período Pós-clássico<sup>89</sup>.

---

<sup>84</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. cit.*, 2021, p. 66.

<sup>85</sup> MOREIRA ALVES, José Carlos. *Op. cit.*, p. 356.

<sup>86</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. cit.*, 2021, p. 66.

<sup>87</sup> MOREIRA ALVES, José Carlos. *Op. cit.*, pp. 356 e 372.

<sup>88</sup> Digesto XLI, 1, 9, 3: “§ 3. – También se adquieren por derecho de gentes para nosotros las cosas que se hacen nuestras mediante entrega, porque nada es tan conforme á la equidad natural como que se tenga por válida la voluntad del dueño que quiere transferir á otro una cosa suya”.

UNIVERSIDADE AUTÔNOMA DO MÉXICO. **Digesto.** [s.d.]. Disponível em: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/2/602/17.pdf>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>89</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. cit.*, 2021, p. 67.

Portanto, a exigência da intenção das partes precedeu qualquer formalidade ou solenidade publicitária sobre a transmissão da propriedade, no período de ausência de separação entre o conteúdo e forma dos negócios jurídicos.

De qualquer forma, houve crescente espiritualização dessa manifestação, por meio de modos puramente simbólicos ou ritualísticos, sendo suficiente apenas algum sinal externo de manifestação<sup>90</sup>.

Quarto, a existência de causa jurídica, denominada de *iusta causa traditionis*.

Trata-se de expressão equívoca, uma vez que as fontes originais não definem o sentido de justa causa, embora estabeleçam as causas que impedem a transferência pela tradição, como, por exemplo, a doação entre cônjuges<sup>91</sup>.

Para uns, trata-se do negócio jurídico anterior à tradição. Por exemplo, a compra e venda, a permuta ou a doação. Para outros, é a simples intenção recíproca, de alienar e de adquirir<sup>92</sup>.

Note-se que a discussão sobre a justa causa, se negócio jurídico obrigacional, ato jurídico em sentido estrito ou negócio translativo do domínio, permanece em grande medida nos sistemas jurídicos atuais<sup>93</sup>.

A ambiguidade entre os intérpretes romanistas – e a pluralidade do emprego da expressão pelas fontes romanas<sup>94</sup> – levaram a diferentes soluções jurídicos para os sistemas de título, modo e título-modo.

Além da discussão sobre a interpretação, há quem defenda que a redação das fontes romanas não é fruto de uma concepção original, mas um fragmento interpolado posteriormente. Assim, a justa causa não seria o negócio jurídico obrigacional que dá

---

<sup>90</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. cit.*, 2021, p. 67.

<sup>91</sup> DI PIETRO, Alfredo. *Op. cit.*, p. 196.

<sup>92</sup> MOREIRA ALVES, José Carlos. *Op. cit.*, p. 357.

<sup>93</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. cit.*, 2021, p. 69.

<sup>94</sup> Digesto XLI, 1, 31: “Paulo; Comentarios al Edicto, Libro XXXI. – la nuda tradición nunca transfiere el dominio, sino si hubiese precedido venta, ó alguna justa causa por la cual siguiese la entrega.

UNIVERSIDADE AUTÔNOMA DO MÉXICO. **Digesto**. [s.d.]. Disponível em: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/2/602/17.pdf>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

origem e justifica a solenidade de transmissão da propriedade, mas tão somente algo conexo e simultâneo à tradição<sup>95</sup>.

Por outro lado, há romanistas que, com fundamento em outras fontes, afirmam que no período justiniano houve a retomada da regra clássica de diferenciar o título do modo<sup>96</sup>.

A discussão, longe de ser meramente acadêmica, versa sobre o conhecimento a respeito da natureza das hipóteses contidas nas fontes romanas, se um rol taxativo ou exemplificativo.

Em outros termos, a discussão passa por saber se a *iustae causa traditionis* presente nas fontes romanas era *numerus clausus* ou *numerus apertus* para fins de justificar a transmissão de direitos reais.

A partir de outras fontes, como do jurisconsulto Gaio, a doutrina romanista tende a rejeitar a ideia da taxatividade das justas causas para a transferência do domínio.

Isso porque há textos que fazem referência a outras causas (*aliquae causae*), embora em sentido mais amplo conste dos trechos que tratam do *ius gentium*, diversas, portanto, do *ius civile*<sup>97</sup>.

Note-se que a concepção da justa causa como um negócio jurídico abstrato foi influenciada pela escola pandectista do século XIX, o que tornaria a tradição como um contato real de transferência do domínio. Referida concepção está em sintonia com o posterior desenvolvimento do sistema de publicidade registral na região da Bavária, atual Alemanha, em que predominou o sistema de modo puro<sup>98</sup>.

### 1.2.2. Sistema francês

---

<sup>95</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. cit.*, 2021, p. 70.

<sup>96</sup> DI PIETRO, Alfredo. *Op. cit.*, p. 196.

<sup>97</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. cit.*, 2021, pp. 70-71.

<sup>98</sup> ZIMMERMANN, Reinhard. **The Law of Obligations: Roman foundations of the Civilian Tradition**. Cidade do Cabo: Juta, 1992, pp. 239-240.

O território atualmente ocupado pela França, na verdade, nem sempre foi um Estado Nacional unificado. Ainda no século XIII, há referência à palavra “Francia”, com sentido bastante restrito<sup>99</sup>.

Nessa época, a referência estava restrita à atual região de Île-de-France, uma das 18 províncias francesas, conhecida por abrigar a vila de uma tribo celta, que recebeu o nome de Parisii (atual Paris)<sup>100</sup>.

Outra denominação empregada para a região foi Gália, palavra de origem celta, que significa poder ou capacidade, embora haja outra, denominada “galácia”, provavelmente de origem hebraica, que significa “Deus redimiu”.

Durante as Guerras da Gália, campanhas militares do imperador romano Júlio César entre 58 a.C. e 51 a.C., a região denominada de Gália e precursora da atual França fazia referência à atual Bélgica (à nordeste), à Aquitânia (à sudoeste) e à Gália propriamente dita, correspondente à região à leste em direção aos alpes e, portanto, também denominada de Gália Transalpina<sup>101</sup>.

Posteriormente, já no final do século III a.C., povos nômades oriundos do Norte da Europa, em especial das regiões norte e leste do Baixo Reno, começaram a emigrar para o norte da Gália Romana, juntamente com outros povos bárbaros.

Eles receberam a denominação de francos e, ao contrário do senso comum, não são franceses, mas germânicos; franceses são aqueles povos resultantes da combinação de povos celtas mais antigos, que receberam o nome de gauleses, com os romanos e posteriormente com os invasores germânicos.

À época anterior do domínio romano, comunidades de caçadores e coletores paulatinamente começam a estabelecer na região, estabelecendo as civilizações de Hallstatt e de La Tène, exímias na aplicação da metalurgia.

---

<sup>99</sup> RENÉ, Foignet. **Manuel élémentaire d'histoire du droit français**. Paris: Forgotten books, 2018, p. 5. As referências à doutrina francesa foram obtidas a partir de pesquisas na Universidade de Frankfurt, no módulo internacional do presente doutorado, e especialmente a partir das referências contidas na obra História do Registro de Imóveis de Ivan Jacopetti do Lago.

<sup>100</sup> REGNAULT, Henri. **Manuel d'histoire du droit français**. 5<sup>a</sup> ed. Paris: Recueil Sirey, 1947, pp. 1-4.

<sup>101</sup> LAGO, Ivan Jacopetti do. *Op. cit.*, 2022, p. 103.

Posteriormente, povos colonizadores vindos do norte chamados de ceutas se fixaram na região, trazendo técnicas que até hoje marcam a cultura do país, como a fabricação de vinho e a olaria.

Além dos celtas, família de povos de origem indo-europeia cuja primeira referência consta dos trabalhos do historiador grego Hecateu de Mileto, no século VI a.C., também estabeleceram hábitos sedentários na região os lígures, povo antigo geralmente relacionado a construção megalíticas, que habitavam desde a fronteira norte da Itália, conhecida como Etrúria.

De qualquer forma, não há resquícios históricos de referidos povos para fins de publicação da transmissão da propriedade imobiliária. Ao contrário, a ocupação romana desde por volta do século 100 a.C. influenciou decisivamente a forma de transmissão dos bens imóveis.

Durante o período denominado de Gália romana, a aquisição da propriedade imobiliária ocorrida pela *traditio* ou pela posse prolongada no tempo sem oposição (usucapião)<sup>102</sup>.

Por se tratar de terras além dos domínios mais próximos do Império Romano (*res nec mancipi*), não se aplicavam os tradicionais institutos da *mancipatio* ou da *in iure cessio*.

Com o fim do império romano, houve a sucessão de diversos reinados merovíngios, perdendo-se a ideia de Justiça e do Direito como conjunto sistematizado e uniforme de regras e princípios<sup>103</sup>.

Segundo a doutrina, permaneceu entre as populações da França entre os séculos VI e XI o instituto romano da *insinuatio*, que embora facultativo, era amplamente adotado.

O referido procedimento consistia no negócio jurídico (por exemplo, na doação); na tradição; em um mandato para terceiro requerer a insinuação; e no ato de insinuação. Entre outros povos bárbaros, também havia a prática de submeter a

---

<sup>102</sup> REGNAULT, Henri. *Op. cit.*, p. 16.

<sup>103</sup> LAGO, Ivan Jacopetti do. *Op. cit.*, 2022, p. 105.

transmissão imobiliária à publicidade por meio de solenidades, em geral perante autoridades responsáveis pelos tributos<sup>104</sup>.

Posteriormente, a assembleia dos homens livres foi paulatinamente sendo substituída pela ideia de susseragem e vassalagem, com submissão da transmissão à posse da terra.

O feudalismo submeteu a propriedade imobiliária a dois regimes: a propriedade alodial (*tenures nobres*) e os terrenos aforados ou submetidos a censos (*tenures plebeias*).

Ambas estavam submetidas ao poder do senhor feudal e não poderiam ser objeto de transmissão, nem sequer por herança, sem que houvesse o assentimento expresso do senhor feudal.

Para as *tenures nobres*, o referido assentimento era conhecido por investidura: comparecimento das partes diante do suserano, com a cabeça descoberta e sem portar armas, em posição de submissão, com as mãos dadas, em que eram proferidas palavras solenes, com entrega posterior de um objeto simbólico<sup>105</sup>.

Já para as *tenures plebeias*, o assentimento era conhecido por *saisine*, palavras ainda hoje empregada para se referir à transmissão da sucessão causa mortis aos herdeiros (artigo 1.784, do Código Civil de 2002).

Nessas, a presidência não era do próprio senhor feudal. Ao contrário, era levada à cabo por uma corte senhorial (oeste); tribunal de *echevins*, denominação para autoridades municipais, ora com características de vereadores ora de magistrado, originários do período Carolíngio (norte); ou corte fundiária (leste)<sup>106</sup>.

---

<sup>104</sup> BESSON, Emmanuel. **Lés livres fonciers et la reforme hypothécaire**. 1<sup>a</sup> ed. Paris: J. Delamotte, 1891, p. 45: "Les actes législatifs de l'époque, les formules et les chartes permettent d'affirmer que, du VI<sup>e</sup> siècle jusqu'aux XI<sup>e</sup> siècle, la formalité de l'insinuation resta en vigueur dans une notable partie de notre pays".

<sup>105</sup> BESSON, Emmanuel. *Op. cit.*, p. 52: "Quelle qu'en soit la nature, nobles ou serviles, toutes les tenures féodales ont ce trait commun de ne pouvoir changer de mains qu'avec l'assentiment du seigneur qui les a dans sa mouvance".

<sup>106</sup> BESSON, Emmanuel. *Op. cit.*, p. 53.

Assim, a investidura e a saisine eram atos públicos e solenes, mas não necessariamente voltados à publicidade registral. Trata-se de uma ratificação do poder do senhor feudal sobre as terras<sup>107</sup>.

Do ponto de vista estritamente dogmático, não se tratava sequer de transmissão da propriedade, mas na autorização para posse e gozo do bem.

E a referida posse sequer conferia direito à aquisição (posse *ad usucaptionem*), mas tão-somente na separação entre domínio direto, do senhor feudal, e domínio útil, do vassalo (posse *ad interdicta*).

A partir do século XIII, em especial na Bélgica e no norte da França, devido ao desenvolvimento do comércio, há a necessidade de proteção de terceiros pela publicidade da transmissão<sup>108</sup>.

Como forma de combater fraudes e prejuízo a terceiros, o Imperador Rodolfo determina em 1284 o retorno à prática da solenidade da saisine na cidade de Cambrai, ao norte da França. Nem mesmo os bens denominados alodiais e, portanto, livres e desembargados do domínio do senhor feudal escaparam: a transmissão passou a depender de solenidade perante magistrado. Posteriormente, em 1538, o rei Carlos V, e em 1586, o rei Felipe II, publicam Editais proibindo de forma expressa a alienação e a transmissão dos bens hereditários por meio diverso da *nantissement*<sup>109</sup>.

A expressão *nantissement* significa, na sua literalidade, garantia, penhor, caução ou fiança. Evidentemente, não é esse o sentido empregado no presente contexto acima.

Na verdade, trata-se de um plexo de solenidades para a transmissão de direitos reais presidido por uma autoridade e composta de dois atos principais: o *devest* e o *vest*<sup>110</sup>.

Na primeira, o alienante é destituído da sua propriedade por meio de uma renúncia ficta ao seu direito de propriedade, com a entrega do bem simbólica a um

---

<sup>107</sup> LAGO, Ivan Jacopetti do. *Op. cit.*, 2022, p. 108.

<sup>108</sup> LAGO, Ivan Jacopetti do. *Op. cit.*, 2022, p. 110.

<sup>109</sup> BESSON, Emmanuel. *Op. cit.*, pp. 55-56.

<sup>110</sup> LAGO, Ivan Jacopetti do. *Op. cit.*, 2022, p. 110.

magistrado. Na segunda, o adquirente é investido pelo magistrado na propriedade dos direitos reais sobre os bens imóveis<sup>111</sup>.

Para fins de consecução das formalidades, era necessária a presença dos interessados, ou por procuração específica, com um título translativo em forma autêntica. Após, a transmissão era objeto de registro, embora não tivesse publicidade plena e irrestrita.

Embora citada como exemplo de organização da propriedade predial, na medida em que não havia a observância da obrigatoriedade do princípio da territorialidade, a *nantissement* não alcançou o objetivo de conferir publicidade plena às transmissões imobiliárias<sup>112</sup>.

Ao contrário, era possível, em tese, que os títulos de transmissão dos direitos reais fossem objeto de registro em locais bastante distantes da localização do imóvel, o que permitia que fosse alienado várias vezes.

Além da *nantissement*, surgiu no final da Idade Média um novo sistema de transmissão da propriedade com características muito similares do posterior Registro Torrens<sup>113</sup>.

Trata-se da *appropriance*, forma de investidura da propriedade na região da Bretanha, por meio de decisão judicial e, portanto, livre de vícios dos títulos aquisitivos anteriores<sup>114</sup>.

O procedimento consistia, em linhas gerais, na insinuação do contrato, na posse e na realização de publicações.

---

<sup>111</sup> JARDIM, Mónica. O Sistema Registral Francês. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 34, n. 71, pp.323-378, jul./dez. 2011, p. 328.

<sup>112</sup> BESSON, Emmanuel. *Op. cit.*, p. 62.

<sup>113</sup> Trata-se de registro concebido na então Austrália do Sul pelo imigrante irlandês Richard Torrens, que logrou grande êxito para conferir segurança jurídica. É muito semelhante ao sistema de modo alemão. Foi introduzido no Brasil pelo Decreto-Lei n.º 451-B/1890 e posteriormente alterado pela Lei Federal n.º 6.015/1973. Atualmente, restringe-se aos imóveis rurais e tem escassa importância prática devido, entre outros fatores, pela adoção pelo Código Civil de 1916 do sistema de título e modo, por inspiração da Alemanha. MELO, Marcelo Augusto Santana de. Registro Torrens. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 35, n. 73, pp. 177-186, jul./dez. 2012.

<sup>114</sup> BESSON, Emmanuel. *Op. cit.*, p. 63.

A insinuação era um registro da transmissão dos bens imóveis instituído por meio da Ordenação de Villers-Cotterêts de 1539<sup>115</sup>, realizado em ofícios próprios e com publicidade para terceiros<sup>116</sup>.

A tomada de posse consistia no efetivo ingresso do adquirente no imóvel, com a presença de um notário para fins de lavratura de documento público documentando o ocorrido.

Veja-se que o referido documento notarial é bastante semelhante, pelo menos quanto à função autenticatória de conferir fé pública, à atual a ata notarial, prevista no artigo 7º, da Lei de Registros Públicos, e no artigo 304, do Código de Processo Civil.

As publicações consistiam em notícias no local de praxe e a leitura nas cerimônias religiosas por três domingos consecutivos, por meio do oficial de justiça, decorridos seis meses da insinuação<sup>117</sup>.

Em conclusão, havia a transmissão dos direitos reais e o expurgo dos ônus e gravames, não apenas efetivos como também potenciais, em face de eventuais terceiros interessados.

Diante da inatacabilidade do registro da propriedade imobiliária, a *appropriance* foi considerada como o mais seguro e intangível sistema de publicidade registral até aquele momento da história. Nesse ponto, o referido instituto era comparado, em termos de irrevocabilidade e segurança, com sistemas posteriores de publicidade imobiliária, com fundamento no Registro Torrens<sup>118</sup>.

Todavia, essa não era a realidade de todas as províncias francesas. A publicidade entrou em declínio: a saisine passou ser confundida com a tradição romana e a tradição, mera cláusula de estilo nos atos notariais.

---

<sup>115</sup> BESSON, Emmanuel. *Op. cit.*, p. 68.

<sup>116</sup> HILDESHEIMER, Françoise. **Insinuation, contrôle des actes et absolutisme**. Bibliothèque de l'école des chartes, t. 143, n. 11, 1985., pp. 160-170. Disponível em: [www.persee.fr/doc/bec\\_0373-6237\\_1985\\_num\\_143\\_1\\_450373](http://www.persee.fr/doc/bec_0373-6237_1985_num_143_1_450373). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>117</sup> BESSON, Emmanuel. *Op. cit.*, pp. 63-64.

<sup>118</sup> BESSON, Emmanuel. *Op. cit.*, p. 66.

Por outro lado, na parte sul da França, de maior influência do Direito Romano, a insinuação ressurgiu sob novo vigor, com o objetivo de assegurar a proteção ao adquirente<sup>119</sup>.

Inicialmente restrita somente às doações, edito do rei francês Henrique II de 1553 a estendeu para as demais formas de transmissão como vendas, permutas, cessões e demais obrigações envolvendo imóveis e direitos reais acima de determinado valor, o que somente veio a efetivamente concretizar-se no reinado de Luis XIV no ano de 1703<sup>120</sup>.

Embora a insinuação tenha tornado o registro acessível, segundo Besson, havia o que se denomina atualmente de “reserva de prioridade”: lapso temporal entre a confecção do ato notarial e o seu registro.

À época, o referido prazo variava em razão da distância e do tipo de negócio jurídico celebrado entre as partes, critérios semelhantes adotados na primeira regulamentação da publicidade registral brasileira.

O prazo geral era de 15 dias para propriedade localizados nas proximidades; caso contrário, as próprias partes se encarregavam do registro. No caso de doações, o prazo era de 4 meses<sup>121</sup>.

A título de comparação, a Lei Orçamentária nº 317, de 21 de outubro de 1843<sup>122</sup>, que instituiu formalmente o Registro Geral de Hipotecas, foi objeto de regulamentação pelo Decreto nº 482, de 14 de novembro de 1846<sup>123</sup>.

No referido regulamento foi prevista uma exceção para o princípio da territorialidade e da unitariedade do registro: bens situados em diferentes comarcas.

---

<sup>119</sup> BESSON, Emmanuel. *Op. cit.*, p. 67.

<sup>120</sup> LAGO, Ivan Jacopetti do. *Op. cit.*, 2022, p. 114.

<sup>121</sup> BESSON, Emmanuel. *Op. cit.*, p. 70.

<sup>122</sup> BRASIL. **Lei nº 317, de 21 de outubro de 1843**. Fixando a Despeza e orçando a Receita para os exercícios de 1843 - 1844, e 1844 – 1845. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1843. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/lim/lim317.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/lim317.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>123</sup> BRASIL. **Decreto nº 482, de 14 de novembro de 1846**. Estabelece o Regulamento para o Registro geral das hypothecas. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1846. Disponível em: <https://legislacao.presidencia.gov.br/atos/?tipo=DIM&numero=482&ano=1846&ato=7f40TP35UNFRVTdec>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

Além disso, foi previsto o princípio da prioridade registral (*prior in tempore, potior in iure*) a partir da data do registro, mas com a existência de “reserva de prioridade” para as demais comarcas, com distância de 2 léguas por dia, do lugar do primeiro registro (artigos 3º e 10).

Outrossim, era obrigação dos tabeliões de notas constar expressamente das escrituras públicas os ônus e restrições dos bens referentes às hipotecas. A importância da certidão era tão grande que a sua ausência ou não apresentação não poderia prejudicar outro registro posterior no prazo de 6 meses, em uma espécie de reserva de prioridade (artigos 27 e 28). Note-se que a advertência de ônus e restrições consta até hoje como dever dos notários e tabeliões nos atos protocolares (por exemplo, nos termos das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo).

Portanto, a retroação dos efeitos da insinuação era um risco que não poderia ser identificado facilmente pelos credores e adquirentes, os quais poderiam sofrer os efeitos da evicção.

Portanto, nem a *nantissement* tampouco a *insinuation* eram formas de publicidade registral que preservavam na sua integralidade os direitos de terceiros de boa fé<sup>124</sup>.

As dificuldades para a circulação da riqueza e para a preservação do direito de propriedade fizeram com fossem editados decretos que previam formalidades semelhantes às do Direito Romano. Eram as vendas por decreto forçado, para o caso das expropriações, e de decreto voluntário, para as vendas amigáveis, mas de aplicação restrita e de procedimento oneroso e complexo<sup>125</sup>.

Para afastar as formalidades, edito de 1771 previu as Carta de Ratificação: depósito dos títulos de transferência do domínio no juízo de localização dos bens imóveis<sup>126</sup>.

---

<sup>124</sup> LAGO, Ivan Jacopetti do. *Op. cit.*, 2022, pp. 116-117.

<sup>125</sup> LAGO, Ivan Jacopetti do. *Op. cit.*, 2022, p. 114.

<sup>126</sup> BESSON, Emmanuel. *Op. cit.*, p. 70.

Os avisos ficavam afixados pelo prazo determinado e eram fornecidas certidões das manifestações contrárias (certidões positivas) ou, por outro lado, da ausência de impugnação (negativas).

Não obstante, como as hipotecas ainda eram constituídas antes do registro, mas o registro retroagia à data do ato notarial, ainda havia a possibilidade de perda da propriedade pela evicção<sup>127</sup>.

Passo decisivo para afastar os gravames ocultos e ampliar a proteção e circulação da riqueza foi dado pelo edito de 1673 do Ministro das Finanças Jean-Batiste Colbert<sup>128</sup>, cujo retrato de Phillippe de Champaigne de 1655 atualmente ilustra a galeria dos mestres impressionistas do Museu Metropolitano de Nova Iorque<sup>129</sup>.

Conhecido pelas diversas medidas econômicas adotadas durante o reinado do rei Luis XIV, chegou ao posto por meio de conspiração para derrubar seu antecessor, Ministro Nicolas Fouquet, preso pelo célebre mosqueteiro d'Artagnan, e suas cinzas repousam no mausoléu da Igreja de Santo Eustáquio em Paris.

À época, o edito determinou a instalação de ofícios de registro para assegurar aos credores, em especial das hipotecas, o direito de propriedade sobre os demais interessados.

Ao contrário das tentativas anteriores, foi estabelecida a data do registro como o marco inicial da produção de efeitos em relação a todos aos mais potenciais direitos conflitantes.

Todavia, assim como em outras formas anteriores da publicidade registral, a obrigatoriedade da formalização não incluída as hipotecas das mulheres casadas, menores, senhores feudais e do próprio Estado. Considerava-se que a atribuição de ônus ou gravames reais sobre os imóveis em decorrência de disposições legais ou, ainda, de decisões judiciais, seria suficiente para assegurar a publicidade<sup>130</sup>.

---

<sup>127</sup> BESSON, Emmanuel. *Op. cit.*, p. 73.

<sup>128</sup> LAGO, Ivan Jacopetti do. *Op. cit.*, 2022, p. 116.

<sup>129</sup> A pintura bem como a breve descrição do retratado estão disponíveis em: <https://www.metmuseum.org/art/collection/search/435886>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>130</sup> BESSON, Emmanuel. *Op. cit.*, pp. 80-82.

Note-se que a referida restrição, mais de um século mais tarde, ainda persistia em outros sistemas, como, por exemplo, no sistema de modo vigente no Brasil até o advento do Código Civil de 1916.

Não obstante seus méritos, o referido edito colidia com interesses da nobreza e do parlamento – que dava garantia sem lastros em troca de empréstimos para assegurar seu status, o que levou à sua revogação no ano seguinte.

Portanto, nos primórdios de Revolução Francesa de 1789 coexistiam quatro sistemas de registro da transmissão da propriedade: *nantissement*, *appropriance*, *insinuation* e *lettres de ratification*<sup>131</sup>.

A ebuição que vivia a França naquele período viu surgir diversas possibilidades, muitas inconciliáveis entre si, mas com uma preocupação comum: sepultar institutos atrelados ao feudalismo<sup>132</sup>.

Em 9 messidor do ano III (equivalente ao dia 27 de junho de 1795, em referência ao nono dia a partir do primeiro período do verão – 19 de junho a 18 de junho – do terceiro ano da revolução cuja contagem foi iniciada em 1792), a Assembleia editou diploma legislativo sobre a publicidade das hipotecas. Ao adoptar o princípio da territorialidade, a lei hipotecária francesa vinculou os imóveis a ofícios de conservação bem como tornou obrigatória a inscrição para fins de constituição da hipoteca, a alienação de bens e ainda a eventual reivindicação contra terceiros<sup>133</sup>.

Note-se que houve inspiração do sistema alemão de publicidade registral diante da necessidade de registro para constituição e transmissão de direitos reais com fundamento no imóvel (base real)<sup>134</sup> e não nas pessoas (base pessoal). Posteriormente, a referida lei foi revogada pela Lei 11 Brumário do ano VII, que expandia o registro não apenas para os direitos reais de garantia, como a hipoteca, mas para todas as transmissões de direitos reais<sup>135</sup>.

---

<sup>131</sup> BESSON, Emmanuel. *Op. cit.*, p. 83.

<sup>132</sup> LAGO, Ivan Jacopetti do. *Op. cit.*, 2022, p. 117.

<sup>133</sup> BESSON, Emmanuel. *Op. cit.*, pp. 86, 88.

<sup>134</sup> JARDIM, Mónica. *Op. cit.*, 2011, p. 329.

<sup>135</sup> BESSON, Emmanuel. *Op. cit.*, pp. 92-93.

Tratava-se de sistema inspirado na *nantissement* já adotada na parte sul da França, não obstante com fundamento nas partes envolvidas no ato de constituição ou transmissão (base pessoal)<sup>136</sup>.

A mudança de perspectiva, do imóvel para as partes da transação, irá definir posteriormente a publicidade registral francesa, uma vez que seria adotado pelo Código Napoleônico de 1804 e pela legislação seguinte<sup>137</sup>.

Trata-se do princípio do consenso ou consensualismo, de nítida inspiração da escola jusnaturalista liderada, entre outros autores, por Grotius, Heineccius e Pufendorf<sup>138</sup>.

Conferia-se à manifestação de vontade o poder de criação e transmissão de direitos reais, afastando-se a teorização dos direitos reais como categoria autônoma e dependente de publicização por ato externo, seja tradição, outras formalidades ou o próprio registro.

Portanto, a tradição, como meio de transmissão da propriedade dos bens imóveis, foi afastada literalmente pela novel legislação, tornando-se cláusula estilística nos instrumentos notariais<sup>139</sup>.

Ressalte-se que a adoção de um ou outro sistema para a eventual necessidade de transição para proteção do direito de terceiros decorreu de longa discussão doutrinária.

De um lado, havia a posição de Treilhard, que defendia o mecanismo introduzido pela Lei de Brumário<sup>140</sup>. Por outro lado, Tronchet, que a via em prejuízo de eventuais reais proprietários sem título<sup>141</sup>.

---

<sup>136</sup> LAGO, Ivan Jacopetti do. *Op. cit.*, 2022, p. 119.

<sup>137</sup> BESSON, Emmanuel. *Op. cit.*, p. 98.

<sup>138</sup> LAGO, Ivan Jacopetti do. *Op. cit.*, 2022, p. 120.

<sup>139</sup> LAGO, Ivan Jacopetti do. *Op. cit.*, 2022, p. 120.

<sup>140</sup> BESSON, Emmanuel. *Op. cit.*, p. 100.

<sup>141</sup> LAGO, Ivan Jacopetti do. *Op. cit.*, 2022, p. 121.

O fato é que a disposição que determinava a obrigatoriedade das transcrições não foi inserida na redação final do projeto do Código Civil francês para as transações a título oneroso<sup>142</sup>.

O rompimento da tradição romanística, com o pretexto da simplificação, foi nitidamente notado pelos doutrinadores, inclusive à época, das idiossincrasias do novel sistema adotado.

Sob a justificativa de facilitar o tráfego jurídico, a supressão da publicidade registral teve o efeito inverso: tornar ainda mais limitada a proteção de terceiros interessados<sup>143</sup>.

Note-se que a referida limitação não foi casual. À época, embora de inspiração pretensamente liberal, o Código Civil Napoleônico instituiu diversos mecanismos de limitação do direito de propriedade<sup>144</sup>.

É preciso considerar que a propriedade é, sobretudo, sinônimo de riqueza, status e poder, em especial diante da incompleta transição do regime feudal para a era moderna.

Portanto, havia evidente interesse da burguesia, ainda atrelada ao antigo regime de base feudal-territorial, na manutenção da dificuldade de transmissão dos bens imóveis, em especial no caso de direitos reais de garantia.

Conforme visto anteriormente, o sistema de hipoteca oculta, longe de favorecer os credores, permitia aos devedores e proprietários de terras a contratação de empréstimos sobre o mesmo bem.

Diante do quadro acima, as reações não tardaram a chegar. Inúmeras foram as tentativas de propostas de reforma do sistema para retorno àquele da Lei de 11 Brumário do Ano VII<sup>145</sup>.

Todavia, considerando a pretensa completude e exatidão que se pretendeu atribuir ao novel Código Civil de 1804, tornava-se difícil, senão impossível, realizar

---

<sup>142</sup> BESSON, Emmanuel. *Op. cit.*, p. 108.

<sup>143</sup> BESSON, Emmanuel. *Op. cit.*, p. 109.

<sup>144</sup> LAGO, Ivan Jacopetti do. *Op. cit.*, 2022, p. 122.

<sup>145</sup> BESSON, Emmanuel. *Op. cit.*, p. 116.

uma reforma logo após sua aprovação. Somente em 23 de março de 1855, após anos de discussão, entre ida e vindas do projeto entre a dissolução da Assembleia Nacional, o fim da segunda república, e tentativa de retorno ao poder de Bonaparte, foi aprovada uma nova lei hipotecária. Como resultado das suas disposições, a transcrição passa a ser obrigatória para a oponibilidade dos direitos reais a eventuais terceiros interessados, ainda que mantido o sistema de base pessoal<sup>146</sup>.

Destaque-se o princípio do consensualismo não foi abandonado. Embora incompatível com os sistemas de matriz romanística, os direitos reais são constituídos pelo solo consenso.

Assim, há a figura dos direitos reais *inter partes* no sistema francês, decorrentes da manifestação de vontade, sem prejuízo da transcrição como formalidade publicitária em relação a terceiros. Com alterações em 1955, devido às necessidades do pós-guerra e do desenvolvimento dos condomínios edilícios, o sistema de 1855 acima referido continua vigente na França<sup>147</sup>.

Em resumo, a transmissão da propriedade ocorre com mera manifestação de vontade das partes. O registro não constitui tampouco publiciza, com efeitos *erga omnes*, os direitos reais. Há notícia apenas dos títulos, e não dos direitos. Não há controle de direitos, embora haja uma continuidade dos títulos<sup>148</sup>.

Portanto, não há controle da qualificação registral dos direitos transmitidos, pelo que o sistema não há presunção de que o titular é o *vero dominus* da propriedade e dos direitos reais.

Como se verá nos capítulos seguintes, o sistema possui funcionamento bastante similar, senão idêntico, do encadeamento de títulos (forma) e não propriamente do conteúdo (matéria).

### 1.2.3. Sistema alemão

---

<sup>146</sup> BESSON, Emmanuel. *Op. cit.*, pp. 119, 124, 122 e 125.

<sup>147</sup> LAGO, Ivan Jacopetti do. *Op. cit.*, 2022, p. 127.

<sup>148</sup> LAGO, Ivan Jacopetti do. *Op. cit.*, 2022, pp. 128-129.

O quanto visto no capítulo referente à publicidade imobiliária no território ocupado pela França, sobre as primeiras formas de transmissão da propriedade, também se aplica aos povos localizados mais ao norte.

As formas arcaicas de transmissão da propriedade, em especial a aplicação da Lei Ripuária, inclusive quanto ao número de testemunhas, guarda relevante valor histórico<sup>149</sup>.

Todavia, para o presente trabalho, o interesse é maior sobre os desdobramentos posteriores, para diferenciá-los do sistema francês e do sistema romano.

Assim como era o costume geralmente aceito em Roma, mas ao contrário do resultado do sistema francês após a adoção do Código Civil de 1804, o negócio jurídico obrigacional não transmitia a propriedade. Era necessária a realização de uma formalidade adicional.

Inicialmente, a forma de publicidade adotada nesta região se aproximava da *iure in cessio* romana, ou seja, por meio de um processo judicial simulado de investidura do adquirente sem a oposição do vendedor perante um magistrado em uma corte local<sup>150</sup>.

Diante da inexistência de divergência entre as partes, à semelhança dos institutos da *resignatio* do direito romano e da *devest* do direito francês, o procedimento judicial passou a ser de jurisdição voluntária sob a denominação de *Auflassung*<sup>151</sup>.

Os poderes inerentes à posse das coisas materiais, em especial dos bens considerados imóveis, eram transmitidos em decorrência do procedimento anterior, e correspondiam à denominada *Gewere*.

---

<sup>149</sup> SOHM, Rudolph. **Lex Ribuaria et Lex Francorum Chamavorum ex Monumentis Germaniae Historicis Recusae**, 1<sup>a</sup> ed., Hannover, Impensis Bibliopolii Hahniani, 1883, pp. 87-88. Disponível em: <https://archive.org/details/lexribuariaetle00sohmgooog/mode/2up>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>150</sup> BESSON, Emmanuel. *Op. cit.*, p. 249.

<sup>151</sup> KVINKADZE, Ketevan. Acquisition Based on Real Estate Ownership Deal in Georgian, German and French Law. **Journal of Law**, [s.d.], n. 2, pp. 109-124, 2019, p. 109. Disponível em: <https://heinonline.org/HOL/LandingPage?handle=hein.journals/tsujrnl2019&div=30&id=&page=>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

Todavia, ao contrário dos outros dois sistemas anteriores – *resignatio* e *devest*, logo percebeu-se a necessidade de que as transmissões da propriedade, mesmo aquelas decorrentes de processos judiciais, fossem objeto da devida publicidade.

Inicialmente, as transmissões da propriedade eram registradas por ordem cronológica de seus lançamentos, ou seja, uma operação de transmissão (por exemplo, a compra e venda, a doação, o inventário e a partilha) seguida da outra subsequente.

Posteriormente, houve a separação dos livros de registros imobiliários por outros critérios, inclusive para facilitação das buscas, como, por exemplo, por distritos e logradouros públicos.

Logo houve a percepção de que os registros poderiam ser realizados por imóvel, individualmente, desde que fosse reservado o espaço necessário para futuros lançamentos. Essa forma de escrituração, inicialmente presente na cidade de Colônia no século XII, logo foi assimilada por outros lugarejos, como nas atuais Gdansk (Polônia) e Bratislava (Eslováquia)<sup>152</sup>.

As etapas de desenvolvimento do sistema germânico nesta época podem ser divididas nos seguintes períodos: em um primeiro momento, para uso interno ou, se para fins de prova, a partir das testemunhas referidas nas transmissões; no segundo, a partir de certificação conferida pelo magistrado a partir dos registros do livro; no terceiro, passaram a fixar a data de aquisição, porque feitos os lançamentos antes da sentença judicial; finalmente no quarto, passaram do efeito declaratório da data de aquisição para a constituição do direito, característica do sistema alemão<sup>153</sup>.

Em resumo, o livro de registro imobiliário (*Grundbuch*) era o repositório do acordo real (*Einingung*) e do registro (*Eintragung*) para fins de conferir publicidade às transmissões de direitos reais.

Não obstante o desenvolvimento de novos institutos, assim como o sistema francês, o sistema alemão também sofreu a influência da recepção do sistema romano ao final da Idade Média.

---

<sup>152</sup> LAGO, Ivan Jacopetti do. *Op. cit.*, 2022, p. 131.

<sup>153</sup> COVIELLO, Nicola. **Della trascrizione**. V. I. Nápoles: Eugenio Marguieri, 1897, p. 55.

Trata-se do período de redescoberta do *Corpus Iuris Civilis* na Europa Ocidental, com a reintrodução da simples tradição como forma de publicidade dos direitos reais<sup>154</sup>.

Entre as reações contrárias ao retorno das tradições romanísticas, destaca-se a declaração de princípios do imperador Ferdinando III de 1640 (transmissão somente pelos lançamentos no ofício fundiário), o edito de Frederico I da Prússia de 1693 (inscrição dos imóveis de Berlim e Colônia em livro sob supervisão judicial), o Edito de 1704 (adoção do fólio real) e a Ordenação de 1722 (registro compulsório)<sup>155</sup>.

Todavia, o exemplo mais notável do sistema de publicidade germânico foi a Lei Hipotecária prussiana de 1793<sup>156</sup>. Além de adotar princípios como da publicidade, especialidade e legalidade, determinava a inscrição de todos os atos relativos a bens imóveis<sup>157</sup>.

Assim, não obstante a nomenclatura atribuída à novel legislação fazer referência à modalidade de direito real de garantia, não apenas as hipotecas estavam abrangidas por suas disposições.

Ao contrário, tanto os atos *inter vivos* quanto os *mortis causa* envolvendo a constituição, alteração e extinção de direitos reais sobre imóveis estavam abrangidos pela necessidade de registro.

À referida lei hipotecária seguiu-se o Código Geral prussiano de 1794, com quase 20.000 artigos – a título de comparação, o Código Civil brasileiro possui pouco mais de 2.000 –, diploma que se equilibrava entre a influência do Direito Romano Justinianeu e o direito medieval<sup>158</sup>.

Diante das dificuldades de conciliar as referidas disposições, que no âmbito registral referem-se à dualidade entre a tradição e o registro como constituição de

---

<sup>154</sup> BESSON, Emmanuel. **Lès livres fonciers et la réforme hypothécaire**. 1<sup>a</sup> ed. Paris: J. Delamotte, 1891, p. 252

<sup>155</sup> LAGO, Ivan Jacopetti do. *Op. cit.*, 2022, p. 134.

<sup>156</sup> Segundo a doutrina, a consagração da fé pública registral deu-se com o Código prussiano. JARDIM, Mônica. Os efeitos jurídico-substantivos gerados pelo Sistema Registral Alemão. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 41, n. 84, pp. 615-642, jan./jun. 2018, p. 620.

<sup>157</sup> COVIELLO, Nicola. *Op. Cit.*, p. 55.

<sup>158</sup> LAGO, Ivan Jacopetti do. *Op. cit.*, 2022, p. 135.

direitos reais, em 1872 abandonou-se a influência romana em prol da constituição pelo registro<sup>159</sup>.

Trata-se da Lei de Registro Imobiliário do Reich, composta de diplomas sobre a aquisição da propriedade e direitos reais; os livros fundiários; a divisão de imóveis; e a taxa sobre as mutações de direitos reais.

Além da ordenação dos livros, a lei do final do século XIX também inovou em relação à constituição pelo registro ao atribuir fé pública plena às informações constantes dos livros<sup>160</sup>.

Havia, segundo alguns, uma presunção de pleno direito (*juris et de jure*) em favor do adquirente, inclusive diante de eventual transmissão envolvendo proprietário aparente.

Ainda que a eficácia formal tivesse sido amenizada posteriormente, para evitar graves injustiças – perda da propriedade pelo real titular, por meio da exigência de um acordo de transmissão –, verifica-se a nítida separação entre o plano obrigacional e o real.

O acordo translativo, característica peculiar e distintiva do sistema de transmissão imobiliária alemão, tinha, entre outras funções, expurgar eventuais vícios do negócio jurídico obrigacional.

Posteriormente à edição da Lei de Registro Imobiliário, foram editados dois diplomas de fundamental importância para a compreensão do direito registral imobiliário alemão atual.

Primeiro, em 1896, foi promulgado o Código Civil Alemão (*Bürgerliches Gesetzbuch* – BGB), obra prima em gestação desde pelo menos 1881 e com vigência a partir de 01 de janeiro de 1900. Segundo, uma Lei de Registros (*Grundbuchordnung* – GBO) de 1897, com revisão posterior por outra de 1935, que adota regulação unitária em todo território daquela federação<sup>161</sup>.

---

<sup>159</sup> BESSON, Emmanuel. *Op. cit.*, pp. 257-258.

<sup>160</sup> COVIELLO, Nicola. *Op. cit.*, p. 58.

<sup>161</sup> LAGO, Ivan Jacopetti do. *Op. cit.*, 2022, p. 135.

Conforme visto ao longo da evolução legislativa do referido sistema de transmissão imobiliária, houve uma crescente abstratização entre o plano obrigacional e plano real.

Adotou-se na fase derradeira do desenvolvimento um sistema de modo peculiar, desatrelado do negócio jurídico obrigacional que dá origem ao registro dos direitos reais.

Na verdade, trata-se de um sistema de modo complexo: há entre o negócio jurídico causal e a inscrição no registro um negócio jurídico de disposição, que é real e abstrato.

Tamanha é a separação entre os dois planos de eficácia, o obrigacional e o dos direitos reais, que a disciplina legislativa da mutação pelo negócio jurídico real não é contratual, mas do Direito das Coisas<sup>162</sup>.

A distinção entre os sistemas de transmissão imobiliária que adotam o princípio da causalidade e do princípio da abstração já foi objeto de exposição no capítulo anterior.

Trata-se de dicotomia entre opções dogmáticas e legislativas que colocam em antítese a autonomia ou não entre a mutação dos direitos reais e eventual existência de prévia causa.

Conforme visto anteriormente, a influência do jusfilósofo tedesco Savigny foi fundamental para a delineamento do sistema de transmissão imobiliária alemão com base no modo (registro).

Expoente da escola denominada de jurisprudência dos conceitos, Savigny teorizou a completa distinção e separação entre o plano obrigacional e o plano dos direitos reais<sup>163</sup>.

---

<sup>162</sup> LAGO, Ivan Jacopetti do. *Op. cit.*, 2022, p. 142.

<sup>163</sup> SAVIGNY, Friedrich Carl Von. **Sistema del derecho romano actual**. T. I. Madrid: F. Góngora y Compañía, 1879, p. 249.

Para ele, era juridicamente possível a existência de negócios jurídicos obrigacionais, de negócios jurídicos de direito de família assim como de negócios jurídicos reais.

Se no plano das Obrigações existem a compra e venda, a permuta e a doação; no Direito de Família, o casamento, a emancipação e o pacto antenupcial; no Direito das Coisas, era plenamente possível e válida a existência dos negócios jurídicos dos direitos reais<sup>164</sup>.

Trata-se de acordo de vontade para a constituição, modificação ou transmissão da propriedade dos bens, móveis ou imóveis, e dos demais direitos reais que a asseguram ou completam.

Para o pensador alemão, a eventual transmissão da posse entre o *tradens* e o *accipiens* não altera as características das relações jurídicas próprias e independentes entre as partes.

Nesse sentido, a *traditio* não seria mera formalidade ou modo de transmissão da propriedade; ao contrário, é o negócio jurídico real representativo do acordo de vontades no plano do Direito das Coisas.

Direitos reais como a servidão, a superfície e penhor não decorrem do negócio jurídico obrigacional (contrato, por exemplo), mas da tradição, verdadeiro negócio jurídico de transferência.

O exemplo mais icônico trazido por Savigny a respeito da existência do negócio jurídico real independente do negócio jurídico obrigacional refere-se à entrega de esmola ao mendigo<sup>165</sup>.

Embora tradicionalmente, sob a influência de Pontes de Miranda, a doutrina brasileira considere tratar-se de negócio jurídico unilateral ou, ainda, de ato-fato jurídico, neste caso, para o jusfilósofo alemão, não há obrigação prévia entre quem entrega e quem recebe<sup>166</sup>.

---

<sup>164</sup> LAGO, Ivan Jacopetti do. *Op. cit.*, 2022, p. 141.

<sup>165</sup> SAVIGNY, Friedrich Carl Von. *Op. cit.*, 1879, p. 249.

<sup>166</sup> MIRANDA, Francisco Cavalcante Pontes de. **Tratado de Direito Privado**: parte geral, tomo I, Introdução. Pessoas físicas e jurídicas. 3<sup>a</sup> ed. Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1970.

Considerando as premissas acima, é relevante destacar que a interpretação conferida ao conceito de justa causa, inclusive aquela já referida nos capítulos anteriores quando da análise do Direito romano, não é aquela usualmente empregada pela doutrina<sup>167</sup>.

A *traditio* é conceito totalmente autônomo e independente do negócio jurídico obrigacional, como no caso da esmola, já mencionado acima, ou do empréstimo, em que há a transferência do dinheiro sem que o emprestante tivesse previamente se comprometido com aquela obrigação.

Assim, a tradição pode – e geralmente tem – várias finalidades, como a entrega para fins de aluguel ou de doação, sendo que, nesta concepção, a vontade é referente especificamente ao negócio jurídico real, não ao contrato ou outro negócio jurídico obrigacional, na própria tradição, enquanto modalidade específica no plano do Direito das Coisas<sup>168</sup>.

Trata-se de, mais do que a separação do plano obrigacional do plano dos direitos reais, do princípio da abstração em relação ao primeiro, sem relação de causalidade entre eles.

Isso porque o princípio da separação pode conviver com o princípio da causalidade, ou seja, é possível haver dois planos, obrigacional e real, com interdependência mútua.

Todavia, não é possível a existência do princípio da abstração sem que haja a separação entre os planos jurídicos – este último é pressuposto lógico-jurídico daquele.

Conforme visto anteriormente, essa linha de pensamento está em sintonia com a jurisprudência de conceitos, corrente de pensamento histórica e pandectista da primeira metade do século XIX.

---

<sup>167</sup>SAVIGNY, Friedrich Carl Von. **Le droit des obligations** V. II. 2<sup>a</sup> ed. Paris: Thorin, 1873, p. 218.

<sup>168</sup>LAGO, Ivan Jacopetti do. *Op. cit.*, 2022, p. 142.

A influência fez-se sentir no Código Civil alemão, com a adoção do princípio da abstração no §§ 873 e da separação no §§ 929, ambos do BGB<sup>169</sup>. Essa característica peculiar do sistema alemão não foi reproduzida, por exemplo, em sistemas que também adotam o princípio da separação, como o austríaco e o suíço. Entre outros países que fazem parte da União europeia, o princípio da abstração é adotado somente pela Estônia e Grécia.

#### 1.2.4. Sistema brasileiro

Na fase pré-registral, a titulação das terras era feita por meio de cartas de sesmarias, conforme Livro nº 4, Título nº 43, das Ordenações Filipinas<sup>170</sup>, que durou de 1530, início do processo de ocupação e colonização do território atribuído à coroa portuguesa, com Martin Afonso de Souza, até o ano de 1822, que marca a independência do Brasil<sup>171</sup>.

Da independência até o ano de 1850, não houve a edição de diploma legislativo sobre a ocupação de terras, o que veio a ocorrer somente com a edição da Lei nº

---

<sup>169</sup> **Section 873 Acquisition by agreement and registration**

(1) The transfer of the ownership of a plot of land, the encumbrance of a plot of land with a right and the transfer or encumbrance of such a right require agreement between the person entitled and the other person on the occurrence of the change of rights and the entry of the change of rights in the Land Register, unless otherwise provided by law.

(2) Before the registration, the parties are bound by the agreement only if the declarations are recorded by a notary, or made before the Land Registry, or submitted to the Land Registry, or if the person entitled has handed over to the other person an approval of registration that satisfies the provisions of the Land Register Code (*Grundbuchordnung*).

**Section 929 Agreement and delivery**

The transfer of the ownership of a movable thing requires the owner to deliver the thing to the acquirer and both to agree that ownership is to pass. If the acquirer is in possession of the thing, then agreement on the transfer of the ownership suffices.

ALEMANHA. **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), de 18 de agosto de 1896** (Código Civil alemão). Tradução para o inglês. Disponível em: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p4178](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p4178). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>170</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; e FERRARI, Carla Modina. **Tratado de Direito Notarial e Registral**. 1ª ed. v. 5, t. I. São Paulo: YK, 2020, p. 131. O texto original no projeto da Universidade de Coimbra, disponível em: <http://www.ci.uc.pt/ihti/proj/filipinas/l4p822.htm>. Consulta em: 23 de outubro de 2024. O texto original sobre o início do título das sesmarias é o seguinte no Livro 4, Título 43: "Sesmarias são propriamente as dadas terras, casaes, ou pardieiros, que foram, ou são de alguns Senhorios, e que já em outro tempo foram lavradas e aproveitas, e agora o não são."

<sup>171</sup> A introdução deste capítulo está baseada na obra ainda no prelo: ANDRADE, Carlos Eduardo. **Qualificação Registral Imobiliária**. São Paulo: Dialética, (no prelo).

601/1850, conhecida como Lei de Terras, e seu decreto regulamentador, o Decreto nº 1.318/1854<sup>172</sup>.

Quanto à eventual qualificação registral, o referido decreto previa a obrigação de registro<sup>173</sup>, bem como exigia, por parte dos vigários, pessoas com funções eclesiásticas que foram encarregadas da escrituração à época, considerando que a laicização do Estado somente ocorreria posteriormente, a exigência das “observações necessárias” aos requerentes que não satisfizessem o previsto no mesmo decreto ou ainda no caso de “erros notórios”<sup>174</sup>.

Conforme se verifica, já havia a previsão de exame, análise e eventual recusa a títulos levados a registro.

Ainda nesse período, com a Lei Orçamentária nº 317/1843, surgiu o registro das hipotecas, relacionando a propriedade com o crédito para o seu financiamento, lançando as bases para a fase registral, a partir do ano de 1864<sup>175</sup>.

Trata-se da previsão contida no artigo 35: “Fica criado um Registro geral de hypothecas, nos lugares e pelo modo que o Governo estabelecer nos seus Regulamentos.”<sup>176</sup>

---

<sup>172</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico, FERRARI, Carla Modina. *Op. cit.*, p. 132.

<sup>173</sup> BRASIL. **Decreto n.º 1.318, de 30 de janeiro de 1854**. Dispõe sobre regulamento para executar a Lei 601 de 18 de setembro de 1850. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1850. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/historicos/dim/dim1318.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dim/dim1318.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024. A redação original do art. 91 era a seguinte: “Art. 91. Todos os possuidores de terras, qualquer que seja o título de sua propriedade, ou possessão, são obrigados a fazer registrar as terras, que possuirem, dentro dos prazos marcados pelo presente Regulamento, os quais se começarão a contar, na Corte, e Província do Rio de Janeiro, da data fixada pelo Ministro e Secretário d'Estado dos Negócios do Império, e nas Províncias, da fixada pelo respectivo Presidente.”

<sup>174</sup> Era a redação do art. 93 do mesmo decreto, na redação original: “Art. 102. Se os exemplares não contiverem as declarações necessárias, os Vigários poderão fazer aos apresentantes as observações convenientes a instruir-los do modo, por que devem ser feitas essas declarações, no caso de que lhes pareçam não satisfazer elas ao disposto no Art. 100, ou de conterem erros notórios: se porém as partes insistirem no registro de suas declarações pelo modo por que se acharem feitas, os Vigários não poderão recusá-las.”

<sup>175</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; e FERRARI, Carla Modina. *Op. cit.*, p. 135.

<sup>176</sup> A reprodução deste e de outros diplomas anteriores à reforma ortográfica de 1911 será feita na ortografia original para preservação, tanto quanto possível, da escrita à época, sem alterações.

Conforme visto, a referida lei orçamentária possui somente um dispositivo legal sobre o registro legal das hipotecas. Por isso, foi objeto de regulamento por meio do Decreto nº 482, de 14 de novembro de 1846<sup>177</sup>.

---

<sup>177</sup> Outras disposições do referido decreto foram as seguintes, além das já mencionadas: Quinto, houve a previsão do princípio da instância ou da rogação (*ne procedat ex officio*) para os credores, devedores ou quaisquer outras pessoas interessadas para produção e conservação dos efeitos dos direitos hipotecários (art. 5º).

Sexto, o título formal para ingresso no fólio era o título da hipoteca original ou em translado autêntico mais a cópia duplicada e fiel, assinada pela própria parte ou procurador, com o competente selo de autenticação. Se título particular, com força de escritura pública, o título original somente poderia ser substituído por instrumento autêntico extraído do livro de notas (artigos 6º e 7º).

Sétimo, foi prevista a possibilidade do tabelião de registro de autenticar as assinaturas ou duas pessoas idôneas, com prova do pagamento do selo fico ou proporcional, sob pena de nulidade (artigos 8º e 9º). Oitavo, o decreto regulamentador adotou o princípio da transcrição literal dos títulos (*verbo ad verbum*), com as formalidades adotadas para o livro de notas (art. 11).

Nono, foram previstos os seguintes efeitos legais do registro de hipotecas (princípio da tradição, em oposição à consensualidade): a. nulidade de qualquer alienação de bens hipotecários, a título oneroso ou gratuito; b. faculdade do credor hipotecário de penhorar e executar os bens hipotecários, mediante autorização judicial; c. conservar o direito de preferência e o direito de sequela, no caso de alienação do bem hipotecado (art. 13).

Décimo, foi previsto que no caso de hipotecas do mesmo devedor, registradas no mesmo dia, o princípio da prioridade seria daquela lavrada em primeiro lugar (data da escritura) (art. 15). Trata-se disposição até hoje prevista, com ligeiras alterações, no Código Civil de 2002 sobre a ordem de prioridade de escrituras públicas apresentadas no mesmo dia, com hora da sua lavratura.

Décimo-primeiro, foi prevista regra de transição para estimular o registro das hipotecas: aquelas hipotecas anteriores registradas dentro de um ano da instalação do registro de hipotecas conservariam seus efeitos; posteriormente, os efeitos legais acima mencionados seriam válidos somente a partir da data do registro (art. 17).

Décimo-oitavo, foram previstas as averbações de baixas, extinções, substituição ou transferência para outro devedor ou credor, ou outros bens, ou alteração ou novação do contrato ou da obrigação. Para extinção, exige-se consenso das partes ou decisões judiciais transitadas em julgado, com averbação no próprio título e apontamento no protocolo (artigos 18 e 19).

Décimo-nono, foi adotado o princípio da legitimação, exigindo-se o competente registro da extinção, transferência ou substituição para fins de produção de efeitos.

Vigésimo, foram previstos os seguintes livros: 1. Livro 1 de Registro Geral das Hipotecas, para registro, averbações, anotações das certidões positivas; 2. Livro 2 de Protocolo para prenotação das minutas, averbações e anotações das certidões negativas; 3. Livro 3 Índice, em ordem alfabética, dos bens hipotecados, todos abertos, rubricados e numerados pela autoridade competente. Quanto à escrituração, houve previsão de 2 colunas, sendo na da direita lançado o registro e na da esquerda, em frente aos respectivos registros, as alterações, baixas, remoções, substituições e certidões positivas (artigos 22 e 23).

Vigésimo-primeiro, constou expressamente que das certidões deveriam constar todas as averbações e anotações, inclusive as certidões negativas pelos bens ou pelas pessoas, com prazo de validade de seis meses, durante o qual não poderia ser expedida uma segunda certidão (artigos 25 e 26).

Vigésimo-segundo, era obrigação dos tabeliões de notas constar expressamente das escrituras públicas os ônus e restrições dos bens referentes às hipotecas. A importância da certidão era tão grande que a sua ausência ou não apresentação não poderia prejudicar outro registro posterior no prazo de 6 meses, em uma espécie de reserva de prioridade (artigos 27 e 28). Note-se que a advertência de ônus e restrições consta até hoje como dever dos notários e tabeliões.

Vigésimo-terceiro, foi prevista a responsabilidade dos tabeliões do Registro Geral de Hipotecas pelos danos causados decorrentes de omissões, erros e prevaricações, sem prejuízo da responsabilidade penal (art. 29).

Vigésimo-quarto, no caso de recusa ou demora foi previsto “procedimento de dúvida” no caso de recusa ou demora para o Juiz Municipal do Termo, no prazo de 5 dias úteis, cuja sentença supriria a falta de registro (art. 31).

A Lei Orçamentária de 1843 é considerada como o primeiro diploma brasileiro a assegurar a publicidade registral dos direitos reais. As principais disposições do referido decreto são as seguintes.

Primeiro, o registro geral das hipotecas foi estabelecido em cada uma das comarcas do então Império e atribuído provisoriamente aos tabeliões da cidade ou vila principal, designados pelos presidentes nas províncias, precedido de informações dos juízes de direito, e na Corte e nas Capitais, foi possibilitada a atribuição a tabelião especial<sup>178</sup>.

Segundo, foi previsto o princípio da territorialidade, para a situação dos bens (*rei sitae*), exceto para a hipoteca sobre escravos – considerados como bens móveis sujeitos à hipoteca à época -, que deveria ser registrada na comarca de residência do devedor<sup>179</sup>.

Terceiro, foi prevista uma exceção para o princípio da territorialidade e da unitariedade do registro: bens situados em diferentes comarcas. Ademais, foi previsto o princípio da prioridade registral (*prior in tempore, potior in iure*) a partir da data do registro, mas com previsão de “reserva de prioridade” para as demais comarcas, com distância de duas léguas por dia, do lugar do primeiro registro<sup>180</sup>. O artigo 10 previu

---

Vigésimo-quinto, foram previstos emolumentos, para os registros, equivalentes ao das escrituras públicas; pelas averbações, metade daqueles; pelas certidões, o mesmo das certidões de notas; e mil réis pelas certidões negativas, com cota-recibo nos títulos e nas certidões (art. 32).

<sup>178</sup> Art. 1º O Registro geral das hypothecas, criado pelo Artigo trinta e cinco da Lei numero trezentos e dezasseste, de vinte e hum de Outubro de mil oitocentos quarenta e tres, fica estabelecido em cada huma das Comarcas do Imperio, e estará provisoriamente a cargo de hum dos Tabelliões da Cidade ou Villa principal da Comarca, que for designado pelos Presidentes, nas Provincias, precedendo informações dos Juizes de Direito.

§ Unico. Na Corte, e nas Capitaes das Provincias onde o Governo julgar conveniente, poderá haver hum Tabellião especial encarregado do Registro geral das hypothecas.

<sup>179</sup> Art. 2º As hypothecas deverão ser registradas no Cartorio do Registro geral da Comarca onde forem situados os bens hypothecados. Fica porém exceptuada desta regra a hypotheca que recahir sobre escravos, a qual deverá ser registrada, no registro da Comarca em que residir o devedor.

Não produzirá efeito algum o registro feito em outros Cartorios, e igualmente o que for feito dentro dos vinte dias anteriores ao fallimento.

<sup>180</sup> Art. 3º As hypothecas que comprehendem bens situados em differentes Comarcas, serão registradas em cada huma dellas. O mesmo se praticará, quando a hypotheca, posto que limitada a huma propriedade ou fazenda, parte desta for situada em huma Comarca, e parte em outra. A data do primeiro registro que, em taes casos, se fizer em huma Comarca, marcará a epoca dos effeitos legaes da hypotheca, com tanto que o registro, nas outras Comarcas, se não demore, depois do primeiro, mais que o tempo necessario para nellas se effectuar, contando-se a distancia á razão de duas leguas por dia, do lugar do primeiro registro para o dos outros.

que o protocolo seria imediato, na ordem cronológica de apresentação, mediante recibo<sup>181</sup>.

Quarto, tornou-se obrigatório o registro de todas as hipotecas convencionais, fossem gerais, fossem especiais. Note-se que as hipotecas legais e as hipotecas judiciais, como a de proteção de incapazes, não tinham o referido ônus legal. Ademais, os efeitos legais protetivos da hipoteca somente começaram a partir do registro das primeiras hipotecas<sup>182</sup>.

O início da fase registral para alguns doutrinadores é marcado pela Lei nº 1.237/1864, regulamentada pelo Decreto nº 3.453/1865, que, segundo a doutrina, criou o Registro Geral, ainda com fundamento no sistema de título, para alguns, ou do título e modo, para outros, mas ainda com ênfase exclusivamente no registro das hipotecas<sup>183</sup>.

Do referido regulamento, constava do texto normativo expressamente a análise da legalidade pelo Oficial de Registro<sup>184</sup>.

Com a promulgação da República no ano de 1889, o Decreto nº 370/1890 passou a regulamentar a matéria registral até a sua revogação pelo Código Civil de 1916<sup>185</sup>.

---

<sup>181</sup> Art. 10. Os Tabelliães do Registro geral das hypothecas, imediatamente que lhes for apresentado algum titulo, na forma do Artigo sexto, para registrar, acompanhadas das duas copias, tomarão d'elle apontamento, no seu Livro « Protocolo » lançando-o por extracto, debaixo do numero que competir, na ordem successiva do ultimo titulo que se achar lançado, e escrevendo, nas duas copias do sobredito titulo, a seguinte verba, que assignarão. « N.º.... apresentada, e annotada a folhas.... do Protocolo do Registro geral das hypothecas da Comarca de.... em... (a data) ». Entregarão huma das mesmas copias, assim averbada, á parte, e conservarão a outra em seu poder, competentemente emmassada.

<sup>182</sup> Art. 4º Deverão ser registradas no Cartorio do Registro geral todas as hypothecas convencionaes, quer geraes, quer especiaes.

Art. 14. Depois da instalação do Registro das hypothecas, em qualquer Comarca, os efeitos legaes das hypothecas dos bens n'ella situados, só começarão a existir da data do registro das mesmas hypothecas.

<sup>183</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; e FERRARI, Carla Modina. *Op. cit.*, p. 135.

<sup>184</sup> Nesse sentido, a redação do art. 69 na redação original: Tomada a nota da apresentação, e conferido o numero de ordem, o official, duvidando da legalidade do titulo, pôde recusar o seu registro, entregando-o á parte com a declaração da duvida que achou para que esta possa recorrer ao Juiz de Direito. BRASIL. **Decreto n.º 3.453, de 26 de abril de 1865**. Manda observar o Regulamento para execução da Lei n.º 1237 de 24 de setembro de 1854, que reformou a legislação hypothecaria. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1865. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/historicos/dim/DIM3453impressao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dim/DIM3453impressao.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>185</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; e FERRARI, Carla Modina. *Op. cit.*, p. 135.

Previa o referido decreto, nos artigos 65 e 66, o exame da legalidade dos títulos pelo Oficial de Registro de forma expressa<sup>186</sup>.

A Lei nº 3.071/1916, conhecida como Código Civil de 1916, alterou a sistemática anterior de registro de imóveis, baseada apenas em título para certa parcela da doutrina, decorrente da tradição lusitana e prevista na Lei nº 1.237/1864<sup>187</sup>.

A disposição da antiga lei hipotecária foi substituída pelo sistema de título e modo, de forma que a constituição da propriedade passou a ocorrer somente com o registro<sup>188</sup>.

Em outros termos, a previsão contida no Código Civil então vigente à época, no artigo 530, exigia o registro para a constituição e transmissão da propriedade (função constitutiva), e não apenas para a prova perante terceiros (função publicitária), como era o sistema anterior<sup>189</sup>.

Embora a doutrina aponte que o sistema constitutivo da propriedade fosse impuro, com a possibilidade de aquisição da propriedade por outras formas, como, por exemplo, a usucapião, sem necessidade de registro<sup>190</sup>, informa também que houve adoção de diversos princípios, entre eles o da legalidade<sup>191</sup>.

---

<sup>186</sup> A redação dos referidos artigos era a seguintes, no original: Art. 65. Os officiaes do registro não podem examinar a legalidade dos titulos apresentados antes de tomarem nota da sua apresentação e de lhes conferirem o numero de ordem, que pela data da apresentação lhes compita.

Art. 66. Tomada a nota da apresentação, e conferido o numero de ordem, o official, duvidando da legalidade do titulo, pôde recusar-lhe registro, entregando-o á parte, com a declaração da duvida que achou, para que ella possa recorrer ao juiz de direito. BRASIL. **Decreto nº 370, de 02 de maio de 1890.** Manda observar o regulamento para execução do decreto n. 169 A de 19 de janeiro de 1890, que substituiu as leis n. 1237 de 24 de setembro de 1864 e n. 3272 de 5 de outubro de 1885, e do decreto n. 165 A de 17 de janeiro de 1890, sobre operações de credito móvel. Rio de Janeiro: Imprensa Oficial, 1890. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1851-1899/D370impressao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1851-1899/D370impressao.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>187</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; e FERRARI, Carla Modina. *Op. cit.*, p. 136.

<sup>188</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; e FERRARI, Carla Modina. *Op. cit.*, p. 136.

<sup>189</sup> Essa era a redação do art. 530, na versão original, na Seção sobre a Aquisição da Propriedade Imóvel: "Art. 530. Adquire-se a propriedade imóvel: I - Pela transcrição do título de transferência no registro do imóvel. II - Pela acessão. III - Pelo usucapião. IV - Pelo direito hereditário". BRASIL. **Lei Federal nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916.** Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1916. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L3071impressao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impressao.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>190</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; e FERRARI, Carla Modina. *Op. cit.*, p. 137.

<sup>191</sup> Nesse sentido, a redação do art. 834, na sua versão original: "Quando o oficial tiver dúvida sobre a legalidade da inscrição requerida, declará-la-á por escrito ao requerente, depois de mencionar, em forma de prenotação, o pedido no respectivo livro."

Nesse sentido, a redação do artigo 834 do mesmo diploma, que se referia à “dúvida sobre a legalidade da inscrição requerida” por parte do Oficial de Registro na qualificação registral.

Após o Código Civil de 1916, o Decreto nº 4.827/1924 não trouxe expressamente dispositivos relativos diretamente à qualificação registral, sendo diploma com apenas doze artigos, embora houvesse referência ao trabalho de ordem e conservação dos registradores<sup>192</sup>.

Por outro lado, o Decreto nº 18.542/1928, que regulamentava o referido decreto de 1924, continha mais dispositivos relacionados à qualificação registral, em especial quanto à análise da legalidade<sup>193</sup>.

Posteriormente, o Decreto-Lei nº 4.857/1939 embora não contivesse, de forma expressa, a definição de qualificação registral, previa referência à atividade de análise da legalidade pelo Oficial de Registro<sup>194</sup>.

---

<sup>192</sup> Essa era a redação do art. 10, mantido na redação do original: “Os serventuarios ou officiaes encarregados dos registros estabelecidos nesta lei ficam responsaveis pela ordem e conservação dos respectivos livros, documentos e papeis, sob as penas legaes.”. BRASIL. **Decreto n.º 4.827, de 07 de fevereiro de 1924.** Reorganiza os registros publicos instituidos pelo Código Civil. Rio de Janeiro: Imprensa Oficial, 1924. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/Historicos/DPL/DPL4827-1924.htmimpressao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Historicos/DPL/DPL4827-1924.htmimpressao.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>193</sup> Nesse sentido, a redação do art. 207, no texto original: “Tomada a nota da apresentação e conferido o numero de ordem, o official, duvidando da legalidade do titulo ou de sua validade, poderá recusar-lhe registro, entregando-o imediatamente á parte com a declaração da duvida que achou para que ella possa recorrer ao juiz competente, averbando logo a entrega e a duvida, em resumo, no Protocollo e declarando no termo de encerramento diario o numero de linhas deixadas em branco no Protocollo para tal fim, a respeito de cada titulo impugnado. (Dec. n. 370 cit., artigo 66 e Cod. Civ., art. 834.)”. BRASIL. **Decreto Federal n.º 18.542, de 24 de dezembro de 1928.** Approva o regulamento para execução dos serviços concernentes nos registros publicos estabelecidos pelo Código Civil. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1928. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1910-1929/D18542impressao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1910-1929/D18542impressao.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>194</sup> Nesse sentido, era a redação do art. 215, do Decreto-Lei n.º 4.857/1.939, nos seguintes termos: “Tomada a nota da apresentação e conferido o número de ordem, em conformidade com o art. 200, o oficial verificará a legalidade e a validade do título, procedendo ao seu registo, se o mesmo estiver em conformidade com a lei. § 1º O oficial fará essa verificação no prazo improrrogável de cinco dias, e poderá exigir que o apresentante ponha o documento em conformidade com a lei, concedendo-lhe, para isso, prazo razoável. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não podendo satisfazê-la, será o título, com a declaração da dúvida, remetido ao juiz competente para decidi-la.

§ 2º No protocolo, averbará o oficial, em resumo, as razões da dúvida, e declarará, no termo de encerramento diário, o número de linhas deixadas em branco para consignar a decisão do juiz, a respeito de cada título impugnado.” (grifo do autor).

Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1930-1949/D4857impressao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/D4857impressao.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

Especificamente no *caput* do artigo 215 do referido diploma revogado, anterior à atual Lei de Registros Públicos, dentro do Capítulo III, do Processo de Registro, constava a seguinte passagem: “oficial verificará a legalidade e a validade do título, procedendo ao seu registo, se ele estiver em conformidade com a lei.”<sup>195</sup>

Note-se que a análise da legalidade e validade do título constava expressamente do diploma legal que precedeu à atual Lei de Registros Públicos, assim como vinha ocorrendo nos diplomas legislativos desde, pelo menos, o ano de 1864, no início da fase registral<sup>196</sup>.

E, conforme visto, a doutrina relaciona, diretamente, o princípio da legalidade, como causa da qualificação registral, com o objetivo de conferir segurança jurídica aos assentos registrais<sup>197</sup>.

Cumpre destacar que a Lei Federal nº 6.015/1973, conhecida como Lei de Registros Públicos, não apresenta, de forma expressa, a definição do que seja a qualificação registral<sup>198</sup>.

---

<sup>195</sup> BRASIL. Decreto n.º 4.857, de 09 de novembro de 1939. Dispõe sobre a execução dos serviços concernentes aos registros públicos estabelecidos pelo Código Civil. Rio de Janeiro: Imprensa Oficial, de 1939. Disponível: [https://www.planalto.gov.br/CCivil\\_03/decreto/1930-1949/D4857.htm](https://www.planalto.gov.br/CCivil_03/decreto/1930-1949/D4857.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>196</sup> SANTOS, Flauzilino Araújo dos. Princípio da legalidade e registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 60, pp. 307-330, jan./jun. 2006.

<sup>197</sup> ALMADA, Ana Paula P. L. Registro de Imóveis. In: GENTIL, Alberto. **Registros Públicos**. 2<sup>a</sup> ed. Rio de Janeiro: Método, 2020, p. 327.

<sup>198</sup> A ausência da definição legal expressa não significa que a qualificação registral não tenha assento constitucional e legal. Em relação ao fundamento constitucional, o art. 236, da Constituição da República de 1988, apresenta a atuação dos notários e registradores como profissionais do direito. Em relação ao fundamento legal, a doutrina aponta o art. 221, da Lei Federal n.º 6.015/73, como fundamento para a qualificação registral, ao submeter todos os títulos, inclusive os títulos judiciais, à análise dos pressupostos legais. A redação do art. 221 é a seguinte: “Art. 221 - Somente são admitidos registro: I - escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros; II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação; III - atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no cartório do Registro de Títulos e Documentos, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo Supremo Tribunal Federal [após a Constituição da República de 1988, a competência passou a ser do colendo Superior Tribunal de Justiça]; IV - cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo. V - contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma. § 1º Serão registrados os contratos e termos mencionados no inciso V do caput assinados a rogo com a impressão dactiloscópica do beneficiário, quando este for analfabeto ou não puder assinar, acompanhados da assinatura de 2 (duas) testemunhas. § 2º Os contratos ou termos administrativos mencionados no inciso V do caput poderão ser celebrados constando apenas o nome e o número de documento oficial do beneficiário,

Nesse ponto, houve alteração significativa em relação aos diplomas precedentes, conforme visto<sup>199</sup>.

A discussão também permeia a doutrina registral argentina a respeito da existência ou inexistência do princípio da taxatividade no âmbito do registro imobiliário daquele país. Trata-se da análise da enumeração do artigo 16 da Lei nº 17.801, de 28 de junho de 1968<sup>200</sup>.

O referido artigo contém a seguinte redação, em tradução livre:

Artigo 16. - O registro ou a anotação prévia não será necessário, para fins de continuidade do trato com relação ao documento a ser concedido, nos seguintes casos:

(a) quando o documento for outorgado pelos juízes, pelos herdeiros declarados ou por seus representantes, em cumprimento de contratos ou obrigações assumidas durante a vida do falecido ou de seu cônjuge em relação a bens registrados em seu nome;

(b) quando os herdeiros declarados ou seus sucessores transferirem ou cederem bens herdados registrados em nome do falecido ou de seu cônjuge

(c) quando for o resultado de atos relacionados à divisão de bens herdados

(d) No caso de instrumentos que são concedidos simultaneamente e se referem a transações legais relativas à mesma propriedade, mesmo que diferentes funcionários tenham participado das respectivas autorizações.

Em todos esses casos, o documento deverá indicar o histórico da propriedade ou dos direitos que são objeto da transferência ou adjudicação, a partir daquele inscrito no Registro, circunstância que deverá ser registrada no respectivo fólio.

Note-se que a discussão sobre o princípio da taxatividade refere-se à lista ou rol de títulos formais registáveis e não, em princípio, dos títulos materiais objeto de ingresso no fólio real.

---

podendo sua qualificação completa ser efetuada posteriormente, no momento do registro do termo ou contrato, mediante simples requerimento do interessado dirigido ao registro de imóveis. § 3º Fica dispensada a apresentação dos títulos previstos nos incisos I a V do caput deste artigo quando se tratar de registro do projeto de regularização fundiária e da constituição de direito real, sendo o ente público promotor da regularização fundiária urbana responsável pelo fornecimento das informações necessárias ao registro, ficando dispensada a apresentação de título individualizado, nos termos da legislação específica.

**BRASIL. Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>199</sup> KERN, Marinho Dembinski; COSTA JÚNIOR, Francisco José de Almeida Prado Ferraz. Princípios do registro de imóveis brasileiro. In: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (Coord.). **Coleção Direito Imobiliário**. 2<sup>a</sup> ed., v. 2. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, cap. 9, ebook sem paginação.

<sup>200</sup> ARGENTINA. Lei nº 17.801, de 28 de junho de 1968 (Registro da Propriedade Imóvel). Disponível em: <https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/50000-54999/53050/texact.htm>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

A referida diferença é significativa se comparada com o debate na doutrina brasileira, em que a enumeração dos títulos formais está prevista no artigo 221 da Lei Federal nº 6.015/1973, e a dos títulos materiais está no artigo 167 do mesmo diploma.

Entre os argumentos pela natureza taxatividade do rol, estão: exceção à legitimação registral; normas cogentes de ordem pública; atuação semelhante à tipicidade dos direitos reais; necessidade de previsão expressa da criação por autonomia da vontade. Para corroborar tal afirmativa, há referência aos casos expressos de criação de direitos reais por vontade das partes, como nos casos dos artigos 2.669 (renúncia da propriedade), 2.862 (direitos e obrigações do usufrutuário)<sup>201</sup>, 3.019 (extensão das servidões), todos do Código Civil argentino. Por fim, do ponto de vista da interpretação gramatical (literal), é o que se extrai da expressão “nos seguintes casos” constante do caput do referido dispositivo legal<sup>202</sup>.

Por outro lado, há aqueles que sustentam a natureza não taxativa, considerando a interpretação necessária para o real e efetivo alcance das hipóteses já listadas em referido rol<sup>203</sup>.

---

<sup>201</sup> ARGENTINA. **Lei n.º 340, de 01 de janeiro de 1871** (Código Civil argentino revogado). Disponível em: <https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/105000-109999/109481/texact.htm>. Consulta em: 23 de outubro de 2024. São os seguintes dispositivos: Art. 2.669. La revocación del dominio tendrá siempre efecto retroactivo al día en que se adquirió, si no hubiere en la ley o en los actos jurídicos que la establecieron, disposición expresa en contrario. Art. 2.862. Los derechos y las obligaciones del usufructuario son los mismos, sea que el usufructo venga de la ley, o que haya sido establecido de otra manera, salvo las excepciones resultantes de la ley o de la convención. Art. 3.019. La extensión de las servidumbres establecidas por voluntad del propietario, se arreglará por los términos del título de su origen, y en su defecto, por las disposiciones siguientes.

<sup>202</sup> VILLARO, Felipe Pedro. **Elementos de derecho registral inmobiliario**. La Plata: Fundación Editora Notarial, 1980, pp. 97-98.

<sup>203</sup> GARCÍA CONI, Raúl; FRONTINI, Ángel. **Derecho Registral Aplicado**. 2<sup>a</sup> ed. Astrea: Depalma, 1993, pp. 180-183.

## 2. Qualificação registral e taxatividade

### 2.1. Qualificação registral<sup>204</sup>

O termo qualificar significa avaliar se algo está apto para produzir efeitos pretendidos, expressão proveniente, segundo Kümpel, Ferrari e Dip, do vocábulo em latim medieval *qualificare*<sup>205</sup>.

Nesse contexto, a expressão “qualificação” assume o sentido de examinar e avaliar se determinado objeto possui as qualidades<sup>206</sup> necessárias para os fins pretendidos<sup>207</sup>.

Em “Categorias”, Aristóteles apresenta diversos sentidos para a expressão “qualidade” enquanto virtude de determinado ser, em classificação dicotômica: primeiro, “hábito ou disposição”; segundo, “figura ou forma”; terceiro, “qualidade passível ou emoção”; quarto, “potência ou impotência”<sup>208</sup>. Todavia, nenhuma das características acima é singular ao conceito de qualidade.

A qualidade requer a existência de uma característica peculiar, distintiva das demais categorias, inerente de determinado objeto em análise, para que este possa ser classificado como tal<sup>209</sup>.

Nesse sentido, a doutrina entende o termo qualificação para a área jurídico-registral: juízo do que é próprio, inerente a determinado objeto, de sorte que pode ser apreendido e classificado em determinada categoria segundo sua qualidade<sup>210</sup>.

---

<sup>204</sup> A presente seção e as demais que integram o presente capítulo estão baseadas na seguinte obra não publicada: ANDRADE, Carlos Eduardo. *Op. cit.*, (no prelo).

<sup>205</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; e FERRARI, Carla Modina. *Op. cit.*, p. 233. DIP, Ricardo Henry Marques. Sobre a qualificação no registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 29, pp. 33-72, jan./jun. 1992, p; 40. Esse último também disponível eletronicamente no seguinte endereço: <https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/007-dip-qualificacao-registral.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>206</sup> ARISTÓTELES. **The Categories**. [s.d.]. Disponível em: <https://www.gutenberg.org/cache/epub/2412/pg2412-images.html>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>207</sup> DIP, Ricardo Henry Marques. *Op. cit.*, 1992, p. 41.

<sup>208</sup> ARISTÓTELES. *Op. cit.*, ebook. Também em DIP, Ricardo Henry Marques. *Op. cit.*, 1992, pp. 33-72, com a nomenclatura das categorias adotada para este trabalho.

<sup>209</sup> ARISTÓTELES. *Op. cit.*, ebook.

<sup>210</sup> DIP, Ricardo Henry Marques. *Op. cit.*, 1992. p. 40.

Esse juízo de subsunção é próprio da atividade jurídica e se destaca na função profilática da qualificação registral, que visa identificar as qualidades peculiares de determinado objeto.

Embora também aplicável para outras espécies de registros, o enfoque da doutrina é sobre a qualificação registral no Registro de Imóveis, estreitamente relacionada à atribuição precípua do registrador de imóveis, exercida com independência, devidamente fundamentada no princípio da legalidade<sup>211</sup>.

### 2.1.1. Conceito

Há diversas definições para a expressão “qualificação registral” na doutrina nacional e estrangeira<sup>212</sup>. Como palavra polissêmica que é, a diversidade de conceitos também repercute no âmbito jurídico.

Definição bastante tradicional de Afrânio de Carvalho afirma que a qualificação registral é o “mecanismo” que visa assegurar a correspondência entre a “titularidade presuntiva” e a “titularidade verdadeira” funcionando como filtro que interdita títulos “que rompam a malha da lei”<sup>213</sup>.

Em interessante classificação, Bottega nomeia a teoria acima de teoria da legalidade, enquanto a teoria do saber prudencial teria sido criada pelo doutrinador Ricardo Dip<sup>214</sup>.

Nesse sentido, é definida como o juízo de prudência da “potência” de um título, que pode ser positivo ou negativo, e a culminar no registro, no primeiro caso, ou na desqualificação, também chamada de “irregistração”, no segundo<sup>215</sup>.

Com fundamento em diversos doutrinadores, Ricardo Dip informa que a qualificação registral não é apenas examinar ou verificar a potencialidade inscritiva.

---

<sup>211</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; e FERRARI, Carla Modina. *Op. cit.*, p. 233.

<sup>212</sup> Para uma relação ampla de autores nacionais e, principalmente, estrangeiros, ver DIP, Ricardo Henry Marques. *Op. cit.*, 1992.

<sup>213</sup> CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 2<sup>a</sup> ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977, pp. 250/251.

<sup>214</sup> BOTTEGA, Jéverson Luís. **Qualificação registral imobiliária à luz da crítica hermenêutica do direito: equanimidade e segurança jurídica**. Belo Horizonte: Conhecimento, 2021.

<sup>215</sup> DIP, Ricardo Henry Marques. *Op. cit.*, 1992.

Na verdade, vai muito além, incluindo a “decisão prudencial” sobre a operação de um registro específico: julga-se e impera o registro<sup>216</sup>, nas palavras da doutrina.

O referido autor apresenta a sequência dos três atos da prudência, com fundamento nas lições de Santo Tomás de Aquino na obra Suma Teleológica: conselho, juízo e império. Ao final, o autor afirma que o último ato da prudência<sup>217</sup>, o império, consiste na aplicação dos dois primeiros, conselho e juízo, à análise da situação exposta à deliberação do notário ou registrador<sup>218</sup>.

Conforme afirma Gandolfo, ao tratar do princípio da legalidade no Registro de Imóveis, a função do registrador e seus prepostos não se restringe ao exame mecânico do título<sup>219</sup>.

De maneira semelhante, Kümpel e Ferrari informam que a qualificação registral vai além do mero exame e da verificação da viabilidade e dos requisitos legais de determinado título ou documento, tornando-se um ato de império a favor ou contra o registro ou averbação<sup>220</sup>.

### 2.1.2. Direito comparado

No direito comparado, a doutrina relaciona igualmente a qualificação registral com a legalidade.

Milano afirma que há uma relação inseparável entre a legalidade e a segurança jurídica e que a qualificação registral é a ferramenta utilizada pelo profissional do direito<sup>221</sup>.

<sup>216</sup> DIP, Ricardo Henry Marques. *Op. cit.*, 1992. O referido autor traz interessante discussão sobre o saber prático do registrador em: DIP, Ricardo Henry Marques. Sobre o saber registral (da prudência registral). **Revista de Direito Imobiliário**. RT, São Paulo, v. 31, jan./dez. 1993, pp. 7-21.

<sup>217</sup> Em igual sentido, concordando com Ricardo Dip quanto ao juízo prudencial da Qualificação Registral e com trechos de São Tomás de Aquino quanto ao tema de prudência, ver JUNQUEIRA, José de Mello. Qualificação registral – sua independência e responsabilidade civil e administrativa disciplinar do registrador de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 81, pp. 383-400, jul-dez. 2016.

<sup>218</sup> DIP, Ricardo Henry Marques. *Op. cit.*, 1992, p. 42.

<sup>219</sup> GANDOLFO, Maria Helena Leonel. 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, p. 42.

<sup>220</sup> KÜMPPEL, Vitor Frederico; e FERRARI, Carla Modina. *Op. cit.*, p. 234.

<sup>221</sup> MILANO, Carlos. La calificación registral y la figura del registrador. **Revista de la Facultad de Derecho**, Montevideu, v. 32, jan./jun., pp. 253-265, 2012,. Disponível em: <https://www.redalyc.org/pdf/5681/568160368015.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

No direito português, o conservador, profissional equivalente ao oficial de registro, possui a atribuição de verificar a identidade do prédio, legitimidade dos interessados, regularidade formal e validade dos atos<sup>222</sup>.

A previsão do Decreto-Lei nº 224, de 6 de julho de 1984, o Código de Registro Predial de Portugal, sobre a rejeição da apresentação de título para registro, é a seguinte<sup>223</sup>:

Artigo 66.º

Rejeição da apresentação

1 - A apresentação deve ser rejeitada apenas nos seguintes casos:

- a) [Revogada];
- b) Quando os documentos não respeitarem a atos de registo predial;
- c) Quando não tiverem sido indicados no pedido de registo o nome e residência do apresentante e tais elementos não puderem ser recolhidos dos documentos apresentados ou por qualquer outro meio idóneo, designadamente por comunicação com o apresentante;
- d) Salvo nos casos de retificação de registo e de anotação não oficiosa prevista na lei, quando o pedido escrito não for feito no modelo aprovado, se dele não constarem os elementos necessários e a sua omissão não for suprível por qualquer meio idóneo, designadamente por comunicação com o apresentante;
- e) Quando nenhum preparo tiver sido feito;
- f) Quando for possível verificar no momento da apresentação que o facto constante do documento já está registado.

Naquele código, há disposição específica no Capítulo V sobre a qualificação registral e o princípio da legalidade, constante no artigo 68, nos seguintes termos:

CAPÍTULO V

Qualificação do pedido de registo

Artigo 68.º

Princípio da legalidade

A viabilidade do pedido de registo deve ser apreciada em face das disposições legais aplicáveis, dos documentos apresentados e dos registos anteriores, verificando-se especialmente a identidade do prédio, a legitimidade dos interessados, a regularidade formal dos títulos e a validade dos atos neles contidos.

Quanto aos elementos analisados no registro, a previsão é do artigo 69 do mesmo diploma:

Artigo 69.º

Recusa do registo

<sup>222</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. cit.*, 2021, p. 110.

<sup>223</sup> PORTUGAL. Decreto-Lei nº 224, de 06 de julho de 1984. Aprova o Código de Registro Predial. Lisboa: [s.d.], 1984. Disponível em: [https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada-/lc/107958212/202108311533/73466036/exportPdf/normal/1/cacheLevelPage?\\_LegislacaoConsolidada\\_WAR\\_drefrontofficeportlet\\_rp=diploma](https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada-/lc/107958212/202108311533/73466036/exportPdf/normal/1/cacheLevelPage?_LegislacaoConsolidada_WAR_drefrontofficeportlet_rp=diploma). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

- 1 - O registo deve ser recusado nos seguintes casos:
- a) [Revogada];
  - b) Quando for manifesto que o facto não está titulado nos documentos apresentados;
  - c) Quando se verifique que o facto constante do documento já está registado ou não está sujeito a registo;
  - d) Quando for manifesta a nulidade do facto;
  - e) Quando o registo já tiver sido lavrado como provisório por dúvidas e estas não se mostrem removidas;
  - f) [Revogada];
  - g) Quando o preparo não tiver sido completado.
- 2 - Além dos casos previstos no número anterior, o registo só pode ser recusado se, por falta de elementos ou pela natureza do ato, não puder ser feito como provisório por dúvidas.

Por fim, a previsão de impugnação à decisão do conservador está no Título VII a partir do artigo 140 do Código Civil português.

Na Espanha, a previsão da qualificação e legalidade está na Lei Hipotecária, Decreto de 8 de fevereiro de 1946<sup>224</sup>, especificamente no artigo 18:

Artigo 18.

Os Registradores qualificarão, sob sua responsabilidade, a legalidade das formas extrínsecas dos documentos de toda espécie, em razão dos quais o registro é solicitado, bem como a capacidade dos outorgantes e a validade dos atos dispositivos contidos no público ações, pelo que resulta delas e das entradas de registro<sup>225</sup>.

A previsão do procedimento de recurso contra a qualificação registral está no Título XIV, a partir do artigo 322 do mesmo diploma legal.

Em relação ao direito alemão, a doutrina informa que a análise da legalidade não alcança o negócio jurídico obrigacional<sup>226</sup>.

Essa característica é creditada ao modelo do sistema de registro imobiliário daquele país que adota os princípios da separação e da abstração.

Em linhas gerais, a separação refere-se à distinção entre o negócio jurídico obrigacional e o negócio jurídico real<sup>227</sup>.

---

<sup>224</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. cit.*, 2021, p. 178.

<sup>225</sup> ESPANHA. **Decreto de 8 de fevereiro de 1946** (Ley Hipotecaria). Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453>. Consulta em: 24 de outubro de 2024. Tradução livre do espanhol para o português.

<sup>226</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. cit.*, 2021, p. 248.

<sup>227</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. cit.*, 2021, p. 207-208.

Por sua vez, a abstração possui componente interno e externo: interno ou de conteúdo é a desnecessidade de propósito negocial; externo é a independência do título júri-real da validade e eficácia do negócio jurídico obrigacional<sup>228</sup>.

A redação do § 311b do Código Civil alemão, que trata da separação entre os negócios jurídicos obrigacional e real, é a seguinte<sup>229</sup>:

#### § 311b

Contratos de terrenos, ativos e uma propriedade

(1) Um contrato pelo qual uma das partes concorda em transferir ou adquirir a propriedade de um lote de terreno deve ser registrado por um notário. Um contrato não celebrado nesta forma torna-se válido com todo o seu conteúdo se for efetuada uma declaração de transferência e inscrição no Registo Imobiliário.

Sobre o negócio jurídico de disposição envolvendo bens móveis ou imóveis, a redação do § 873<sup>230</sup> é:

#### § 873

Aquisição por acordo e registro

(1) A transferência da propriedade de um lote de terreno, a oneração de um lote de terreno com direito e a transferência ou oneração de tal direito requerem acordo entre o titular do direito e a outra pessoa sobre a ocorrência da mudança de direitos e o registo da alteração dos direitos no Registo Imobiliário, salvo se de outra forma previsto na lei.

Especificamente para os bens imóveis, a previsão está no § 925<sup>231</sup>:

#### § 925

Declaração de transferência

(1) O acordo entre o alienante e o adquirente (declaração de transferência) necessário para a transferência da propriedade de um terreno nos termos do artigo 873 deve ser declarado na presença de ambas as partes perante um órgão competente. Qualquer notário é competente para receber a declaração de transferência, sem prejuízo da competência de outros órgãos. A declaração de transferência também pode ser feita em um acordo judicial ou em um plano de insolvência que tenha sido confirmado de forma definitiva e irrecorrível.

<sup>228</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. cit.*, 2021, p. 216.

<sup>229</sup> ALEMANHA. **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), de 18 de agosto de 1896** (Código Civil alemão). *Op. cit.* Tradução livre do inglês para o português.

<sup>230</sup> ALEMANHA. **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), de 18 de agosto de 1896** (Código Civil alemão). *Op. cit.* Tradução livre do inglês para o português. O negócio jurídico real para bens móveis e imóveis é denominado de *Einigung*.

<sup>231</sup> ALEMANHA. **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), de 18 de agosto de 1896** (Código Civil alemão). *Op. cit.* Tradução para o inglês. Tradução livre do inglês para o português. O negócio jurídico de disposição envolvendo bens imóveis é chamado de *Auflassung*.

E quanto à análise para fins de registro, equivalente à qualificação registral, a previsão está no § 18 da Lei de Registro Imobiliário da Alemanha<sup>232</sup>:

§ 18

- (1) Se houver um óbice ao registo solicitado, o registo predial deve rejeitar o pedido, apresentando as razões, ou dar ao requerente um prazo razoável para remover o óbice. Neste último caso, o pedido deve ser indeferido após o fim do prazo, a menos que, entretanto, se prove que o óbice foi eliminado.
- (2) Se antes de se proceder ao tratamento do pedido for solicitada outra inscrição que afete o mesmo direito, deve ser formulada de ofício uma objeção ou oposição a favor do pedido anterior; a entrada é considerada a conclusão deste requerimento de acordo com o significado do § 17. A objeção ou a oposição serão eliminadas *ex officio* se o pedido anterior for rejeitado.

Destaque-se que todos os sistemas analisados acima possuem filtros de ingresso no fólio real, sendo certo que a legislação espanhola se refere expressamente à legalidade.

Feitas essas breves considerações a partir das legislações portuguesa, espanhola e alemã, prossegue-se na análise dos demais elementos da qualificação registral.

#### 2.1.3. Natureza jurídica

A natureza jurídica envolve, essencialmente, o enquadramento de determinada categoria jurídica e a distinção em relação a outras.

Após apresentação das modalidades de causa (material, forma, eficiente e final), Ricardo Dip destaca a importância da última – finalidade -, uma vez que seria a causa da causa, verdadeira razão de ser da qualificação registral. Nesse sentido, para a maior parte da doutrina, o princípio origem do sistema registral imobiliário, e da sua publicidade, seria a segurança jurídica, sem prejuízo das críticas pelo reducionismo da análise voltada para esse vetor<sup>233</sup>.

---

<sup>232</sup> ALEMANHA. **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), de 18 de agosto de 1896** (Código Civil alemão). *Op. cit.* Tradução livre do inglês para o português.

<sup>233</sup> DIP, Ricardo Henry Marques. *Op. cit.*, 1992, p. 44.

Ainda segundo o referido doutrinador, a qualificação registral possui estreita relação com a análise da legalidade. É comum na doutrina a firmação de que a qualificação registral é expressão do princípio da legalidade<sup>234</sup>, a confrontação com as normas aplicáveis<sup>235</sup>, a exteriorização daquele princípio<sup>236</sup>.

Nesse sentido, a doutrina atrela o exame da qualificação ao princípio da legalidade registral, ou seja, a submissão dos títulos e documentos à análise do quanto exigido pelas normas legais para produzir os efeitos decorrentes da publicidade registral<sup>237</sup>.

A qualificação possui função profilática, preventiva de litígios e ilegalidades, evitando-se que o fólio real se torne mero depósito de títulos e gerador de insegurança jurídica<sup>238</sup>.

Em relação à natureza jurídica, a doutrina aponta diversas correntes de pensamento para a classificação da qualificação registral, sendo as principais as seguintes: a) jurisdicional, b) administrativo, c) jurisdição voluntária e d) singular ou especial<sup>239</sup>.

Em relação à primeira, Ricardo Dip, após traçar a origem histórica próxima entre a atividade jurisdicional e a qualificação registral, afasta o enquadramento como categoria única. Em igual sentido, Kümpel e Ferrari<sup>240</sup>.

Segundo o doutrinador, a qualificação difere da atividade tipicamente jurisdicional diante da inexistência de fundamento para relação processual e da menor extensão e profundidade dos efeitos das decisões<sup>241</sup>, uma vez que não fazem coisa julgada material.

Em relação à segunda, com caráter administrativo, reafirma a independência e autonomia do Direito Registral em relação ao campo de estudo do Direito

---

<sup>234</sup> ALMADA, Ana Paula P. L. *Op. cit.*, p. 327.

<sup>235</sup> LOUREIRO, Luis Guilherme. *Op. cit.*, p. 244. Também aplicável para a qualificação notarial.

<sup>236</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; e FERRARI, Carla Modina. *Op. cit.*, p. 233.

<sup>237</sup> LOUREIRO, Luis Guilherme. **Registros Públicos - Teoria e Prática**. 9<sup>a</sup>ed. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 568.

<sup>238</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; e FERRARI, Carla Modina. *Op. cit.*, p. 234.

<sup>239</sup> DIP, Ricardo Henry Marques. *Op. cit.*, 1992, pp. 46-49.

<sup>240</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; e FERRARI, Carla Modina. *Op. cit.*, p. 234.

<sup>241</sup> DIP, Ricardo Henry Marques. *Op. cit.*, 1992, p. 45.

Administrativo. Para aqueles que defendem a natureza administrativa da atividade registral, por se tratar de serviço público, Ricardo Dip aduz que essa relação decorre do caráter social da atividade registral. Dessa forma, a qualificação registral tem função social, e, não necessariamente, estatal, diante da necessidade de assegurar segurança jurídica para as partes envolvidas<sup>242</sup>.

Quanto à qualificação no âmbito da jurisdição voluntária, aponta diferenças entre a administração pública de direito privado e a jurisdição voluntária, pelo que a qualificação registral não se inseriria adequadamente nessa dicotomia, mas como uma forma peculiar no referido contexto<sup>243</sup>.

Por fim, a posição mais atual e que predomina na doutrina é classificar a qualificação registral com natureza própria ou especial<sup>244</sup>.

Nesse sentido, ela possuiria natureza jurídica *sui generis*<sup>245</sup>, ou seja, seria um *tertius genus* “entre a atividade administrativa e a judicial”, seja esta última voluntária ou contenciosa<sup>246</sup>.

#### 2.1.4. Características

Além do quanto afirmado quanto ao conceito e natureza jurídica, a doutrina costuma apontar outras características relevantes para o presente estudo, em especial em relação à legalidade.

Ricardo Dip apresenta a seguinte compilação das características da qualificação registral: a) “juízo conclusivo da argumentação prudencial” (ou seja, a qualificação registral não se restringe ou se limita à definição como procedimento ou como função), b) obrigatoriedade da qualificação, c) caráter personalíssimo da qualificação, d) independência da qualificação, e) caráter jurídico da qualificação e f) integridade<sup>247</sup>.

---

<sup>242</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; e FERRARI, Carla Modina. *Op. cit.*, p. 234.

<sup>243</sup> DIP, Ricardo Henry Marques. *Op. cit.*, 1992, p. 49.

<sup>244</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico, FERRARI, Carla Modina. *Op. cit.*, p. 234.

<sup>245</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico, FERRARI, Carla Modina. *Op. cit.*, p. 234.

<sup>246</sup> DIP, Ricardo Henry Marques. *Op. cit.*, 1992, p. 49

<sup>247</sup> DIP, Ricardo Henry Marques. *Op. cit.*, 1992, pp. 44-46.

Por sua vez, Kümpel e Ferrari trazem as seguintes características da qualificação registral: a) independência jurídica do registrador, b) obrigatoriedade ou dever legal, c) integralidade e completude, d) pessoalidade, e) mutabilidade, f) complexidade procedural e g) adstrição à legalidade<sup>248</sup>.

Em relação às características acima apontadas, interessa ao presente estudo a legalidade.

Embora a segurança jurídica decorra da qualificação registral, essa última tem por fundamento as disposições legais e, por esse motivo, encontra fundamento no princípio da legalidade<sup>249</sup>.

Assim, Ricardo Dip prefere a orientação da ligação da qualificação registral com o princípio da legalidade, trazendo diversos exemplos na doutrina nacional e estrangeira, uma vez que não vislumbra a possibilidade de segurança jurídica não-positiva, no sentido de inexistência de direito normativo<sup>250</sup>.

Em outros termos, o princípio da legalidade é fundamento da qualificação registral que, por seu turno, embasa a existência da segurança jurídica para os interessados no registro. Este último é o próprio fim do registro ou, como denomina parte da doutrina, um princípio supranormativo<sup>251</sup>.

Na verdade, segundo a doutrina a qualificação é decorrência do princípio da legalidade, o que afasta considerações sobre a aplicação da equidade como ferramenta de integração das lacunas normativas<sup>252</sup>.

Nesse sentido, a eventual regulamentação da atividade registral pelo Tribunais de Justiça, por meio de normas de serviço, código de normas, consolidação normativa ou ainda outra denominação empregada, por não serem lei em sentido estrito, não

---

<sup>248</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico, FERRARI, Carla Modina. *Op. cit.*, p. 236-239.

<sup>249</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico, FERRARI, Carla Modina. *Op. cit.*, p. 234.

<sup>250</sup> DIP, Ricardo Henry Marques. *Op. cit.*, 1992, p. 43.

<sup>251</sup> DIP, Ricardo Henry Marques. Nótulas de Introdução ao estudo dos princípios registral- imobiliários (ou hipotecários). **Boletim Eletrônico: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**, São Paulo, n. 1369, 19 out. 2004. Disponível em: <https://irib.org.br/boletins/detalhes/2460>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>252</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico, FERRARI, Carla Modina. *Op. cit.*, p. 239.

tem o condão de vincular os particulares, que são usuários dos serviços, embora possa impor deveres obrigatórios aos notários e registradores<sup>253</sup>.

Dessa forma, a relação da qualificação registral é direta com o princípio da legalidade e, indireta ou remota<sup>254</sup>, com a segurança jurídica, enquanto causa fundante e razão de ser daquela.

Segundo a doutrina, o controle de legalidade não se restringe ao aspecto meramente formal, mas alcança também o aspecto material (por exemplo, a razão de ser das operações imobiliárias)<sup>255</sup>.

É relevante destacar que todos os títulos submetidos a ingresso no fólio real estão subordinados à qualificação registral, sejam eles públicos ou particulares, judiciais ou não<sup>256</sup>.

Evidentemente que haverá diferenças na profundidade e extensão da análise e exame para ingresso no fólio real, para decisão positiva ou negativa da sua qualificação registral<sup>257</sup>.

Por exemplo, em decorrência da natureza do título, em especial no caso de títulos judiciais, o exame do Oficial de Registro não ingressa, em linha de princípio, no mérito da decisão judicial<sup>258</sup>.

---

<sup>253</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico, FERRARI, Carla Modina. *Op. cit.*, pp. 236-239.

<sup>254</sup> DIP, Ricardo Henry Marques. *Op. cit.*, 1992, p. 43.

<sup>255</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico, FERRARI, Carla Modina. *Op. cit.*, p. 234.

<sup>256</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico, FERRARI, Carla Modina. *Op. cit.*, p. 234.

<sup>257</sup> Sobre a distinção entre a qualificação forte e fraca, os sistemas registrais de títulos e direitos e seu impacto no tráfego jurídico, com análise em relação ao sistema espanhol e alemão, Leonardo Brandelli aborda o tema nos seguintes termos: “Para que possa essa espécie registral publicizar os direitos, garantindo-os, faz-se mister uma concentração no registro de todas as situações jurídicas que devam ser oponíveis a terceiros, sendo o ideal que nenhuma situação imobiliária oponível a terceiros deixe de ser publicizada registralmente, bem como que haja uma forte qualificação registral, que depure jurídica e previamente o direito inscrito, controlando firmemente a sua continuidade. [...] Três são assim as marcas centrais de um sistema de registro de direitos: a concentração de todas as - ou do máximo possível das - situações jurídicas imobiliárias que devam ser oponíveis a terceiros no órgão publicitário; a publicidade focada no direito, e não no título; e a garantia do direito inscrito, por meio de uma forte qualificação registral, bem como pela tutela do direito inscrito após sua aquisição por um terceiro de boa-fé.” BRANDELLI, Leonardo. Abstração e causalidade entre o plano real e o obrigacional e as espécies registrais imobiliárias. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 79, pp. 85-124, jul./dez. 2015,

<sup>258</sup> Nesse sentido, o Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina, conforme se verá em tópico próprio.

Não obstante essa restrição apontada, a qualificação registral pode envolver a legalidade sob o aspecto intrínseco, subdivido em material e formal, e sob o aspecto extrínseco, subdivido em procedural e substancial<sup>259</sup>.

## 2.2. Rol de hipóteses inscritíveis

### 2.2.1. Noções iniciais

Tradicionalmente, a doutrina registral defendia a posição de que o rol de “fatos” inscritíveis no fólio real era composto por um rol taxativo, embora não exaustivo, previsto no artigo 167, inciso I, da Lei Federal nº 6.015/1973<sup>260</sup>.

Preliminarmente, destaque-se que a nomenclatura mais precisa conduz à expressão “hipóteses inscritíveis” e não “fatos inscritíveis”.

Isso porque tratando-se de levantamento de possibilidades no plano abstrato, do dever ser, e não no plano fenomênico, do ser, a legislação na verdade apontaria para hipóteses.

Referida crítica não é nova: já havia sido apontada pelo professor e tributarista Geraldo Ataliba a respeito do artigo 97, do Código Tributário Nacional<sup>261</sup>. Referido dispositivo refere-se à “definição do fato gerador da obrigação tributária principal” quanto, na verdade, a referência é à hipótese de incidência legalmente prevista<sup>262</sup>.

---

<sup>259</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico, FERRARI, Carla Modina. *Op. cit.*, p. 234.

<sup>260</sup> CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**. 4<sup>a</sup> ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 236. KÜMPEL, Vitor Frederico, FERRARI, Carla Modina. *Op. cit.*, p. 536.

<sup>261</sup> Art. 97. Sòmente a lei pode estabelecer:

I - a instituição de tributos, ou a sua extinção;

II - a majoração de tributos, ou sua redução, ressalvado o disposto nos arts. 21, 26, 39, 57 e 65;

III - a definição do fato gerador da obrigação tributária principal, ressalvado o disposto no inciso I do § 3º do art. 52, e do seu sujeito passivo;

(...)

BRASIL. **Lei Federal n.º 5.172, de 25 de outubro de 1966. Código Tributário Nacional**. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l5172compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>262</sup> ATALIBA, Geraldo. **Hipótese de incidência tributária**. 6<sup>a</sup> ed. São Paulo: Malheiros, 2009, p. 55.

Por outro lado, a expressão “fato gerador” refere-se à real e efetiva ocorrência da hipótese de incidência no plano concreto, pelo que, tecnicamente, não se confundem.

Seja como for, a expressão “taxatividade dos fatos inscritíveis” consolidou-se na doutrina e na jurisprudência registral de tal maneira que a questão da terminologia, entre as dificuldades, tornou-se a de menor importância.

Trata-se, segundo essa visão, de uma consequência lógica da taxatividade do rol dos direitos reais, previstos no artigo 1.225, do Código Civil, e na legislação esparsa.

Tal princípio era denominado de *numerus clausus*, por influência, entre outros dispositivos, pelo Código Civil português, que no artigo 1.306, o enunciava quanto aos direitos reais<sup>263</sup>.

No mesmo sentido, o Código Civil argentino recente, de 2015, prevê a taxatividade para os direitos reais, inclusive declarando a nulidade da modificação da sua estrutura<sup>264</sup>.

Dessa forma, dada a ênfase dada na taxatividade dos direitos reais e na preservação do seu conteúdo, não é de surpreender que tal orientação tenha sensibilizado a doutrina registral.

---

<sup>263</sup> Artigo 1306.<sup>º</sup>

(«*Numerus clausus*»)

1. Não é permitida a constituição, com carácter real, de restrições ao direito de propriedade ou de figuras parcelares deste direito senão nos casos previstos na lei; toda a restrição resultante de negócio jurídico, que não esteja nestas condições, tem natureza obrigacional.

2. O quinhão e o compáscuo constituídos até à entrada em vigor deste código ficam sujeitos à legislação anterior.

**PORTUGAL. Decreto-Lei n.º 47.344, de 25 de novembro de 1966.** *Op. cit.*

<sup>264</sup> Art. 2502. Los derechos reales solo pueden ser creados por la ley. Todo contrato o disposición de última voluntad que constituyese otros derechos reales, o modificase los que por este Código se reconocen, valdrá solo como constitución de derechos personales, si como tal pudiese valer.

Art. 1884. La regulación de los derechos reales en cuanto a sus elementos, contenido, adquisición, constitución, modificación, transmisión, duración y extinción es establecida solo por la ley. Es nula la configuración de un derecho real no previsto en la ley, o la modificación de su estructura

**ARGENTINA. Lei n.º 26.994, 01 de agosto de 2015** (Código Civil argentino). *Op. cit.*

De fato, em países que adotam o sistema de título, como o caso de Portugal e da Itália<sup>265</sup>, em que não há qualificação registral para fins de constituição de direitos, a adoção de um rol taxativo de ingresso de títulos, tornaria o sistema mais seguro, aproximando-se das vantagens do sistema de título e modo.

Todavia, em um sistema de título e modo e, portanto, causal, como o caso brasileiro, a fixação de um suposto rol taxativo de hipóteses de incidência carece de sentido, quando não é *contra legem*.

As hipóteses de negócios jurídicos aptos para ingresso na tábua registral não podem ser definidas aprioristicamente pela simples razão de que impera, no plano obrigacional, a autonomia privada.

Embora para os direitos reais impere o princípio da taxatividade e, mesmo assim, em uma leitura contemporânea, a partir de critérios mais elásticos de análise, denominada de tipicidade, não se pode dizer o mesmo para as hipóteses de ingresso no fólio real.

A taxatividade de “fatos” inscritíveis, conforme visto, faz sentido em um sistema sem qualificação registral, em que os títulos ingressam sem preocupação quanto à titularidade (especialidade subjetiva), à descrição do direito (especialidade objetiva) e do fato jurídico sem sentido amplo (especialidade do fato inscritível).

Mais recentemente, a Lei Federal nº 14.711/2023<sup>266</sup>, denominada de Novo Marco Legal das Garantias, trouxe diversas alterações à legislação civil e registral

---

<sup>265</sup> “La funzione esclusiva della trascrizione sarebbe, secondo tale scuola di pensiero, da rinvenirsi nella risoluzione dei conflitti circolatori:23 in tale ottica verrebbero meno tanto la funzione meramente notiziale quanto la prospettiva di ricollegare all’istituto de quo funzioni ulteriori e diverse. La trascrizione non dà vita ad alcun diritto, ove esso non sia già esistente, e non attribuisce validità ed efficacia al negozio che ne sia privo. Essa deve ritenersi consentita nei soli casi previsti tassativamente dalla legge, ergo, le norme sulla trascrizione non sarebbero suscettibili di applicazione analógica”. IVONE, Vitulia. Le Funzioni della pubblicità immobiliare nel Sistema Italiano: la trascrizione. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 39, n. 80, pp. 235- 256, jan./jun. 2016, p. 246.

<sup>266</sup> Capítulo com fundamento no artigo: ANDRADE, Carlos Eduardo. Outros negócios jurídicos reais e a taxatividade do rol do art. 167, I, da Lei 6.015/1973. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, v. 47, n. 96, pp. 205-228, 2024.

imobiliária, em especial quanto à ampliação da faculdade negocial das partes e dos efeitos dos negócios jurídicos sobre os direitos reais<sup>267</sup>.

Em certa medida, as inovações trazidas para o Direito Registral Imobiliário já vinham sendo discutidas desde a Medida Provisória nº 881, de 2019, convertida na Lei Federal nº 13.874/2019<sup>268</sup>, que versa sobre a proteção à livre-iniciativa e ao livre exercício de atividades econômicas.

Entre as alterações propostas, está a inserção do item 48 ao inciso I do artigo 167 da Lei Federal nº 6.015/1973, denominada de Lei de Registros Públicos, com a seguinte redação:

Art. 167 – No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I – o registro:

(...)

48. de outros negócios jurídicos de transmissão do direito real de propriedade sobre imóveis ou de instituição de direitos reais sobre imóveis, ressalvadas as hipóteses de averbação previstas em lei e respeitada a forma exigida por

<sup>267</sup> Trata-se de legislação para aprimoramento do crédito, garantias e sua recuperação, nos termos do próprio diploma legal: “Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o aprimoramento das regras relativas ao tratamento do crédito e das garantias e às medidas extrajudiciais para recuperação de crédito”. BRASIL. **Lei 14.711, de 30 de outubro de 2023**. Dispõe sobre o aprimoramento das regras de garantia, a execução extrajudicial de créditos garantidos por hipoteca, a execução extrajudicial de garantia imobiliária em concurso de credores, e dá outras providências. Disponível em: [www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2023-2026/2023/lei/l14711.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2023/lei/l14711.htm) Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>268</sup> Não se olvida da controvérsia doutrinária sobre a existência ou não de ameaça à liberdade negocial, como propugnado na exposição de motivos da referida lei. Para discussão mais profunda sobre o tema e as vicissitudes da referida lei, remete-se o leitor para os seguintes artigos: BERCOVICI, Gilberto. Parecer sobre a inconstitucionalidade da Medida Provisória da Liberdade Econômica. **Revista Fórum de Direito Financeiro e Econômico – RFDPE**, Belo Horizonte, ano 8, n. 15, pp. 173-202, mar./ago. 2019.

Disponível em: [https://www.researchgate.net/publication/335924402\\_Parecer\\_MP\\_Liberdade\\_Economica\\_MP\\_8812019#fullTextContent](https://www.researchgate.net/publication/335924402_Parecer_MP_Liberdade_Economica_MP_8812019#fullTextContent). Consulta em: 24 de outubro de 2024; TOMASEVICIUS FILHO, Eduardo. MP da “liberdade econômica”: o que fizeram com o direito civil? **Conjur**, 13.05.2019. Disponível em: [www.conjur.com.br/2019-mai-13/direito-civil-atual-mp-liberdade-economica-fizeram-direito-civil](http://www.conjur.com.br/2019-mai-13/direito-civil-atual-mp-liberdade-economica-fizeram-direito-civil). Consulta em: 23 de outubro de 2024; TARTUCE, Flávio. A “lei da liberdade econômica” (Lei 13.874/19) e os seus principais impactos para o direito civil. Segunda parte. **Migalhas**, 15.10.2019. Disponível em: [www.migalhas.com.br/depeso/313017/a--lei-da-liberdade-economica---lei-13-874-19--e-os-seus-principais-impactos-para-o-direito-civil--segunda-parte](http://www.migalhas.com.br/depeso/313017/a--lei-da-liberdade-economica---lei-13-874-19--e-os-seus-principais-impactos-para-o-direito-civil--segunda-parte). Consulta em: 23 de outubro de 2024; LEONARDO, Rodrigo Xavier. Como tomar decisões empresariais com a MP da “liberdade econômica”. Disponível em: [www.conjur.com.br/2019-jun-10/direito-civil-atual-tomar-decisoes-empresariais-na-liberdade-economica](http://www.conjur.com.br/2019-jun-10/direito-civil-atual-tomar-decisoes-empresariais-na-liberdade-economica). Consulta em: 23 de outubro de 2024; e SCHREIBER, Anderson. Alterações da MP 881 ao Código Civil – Parte I. **Carta Forense**. Disponível em: [\[http://cartaforense.com.br/conteudo/colunas/alteracoes-da-mp-881-ao-codigo-civil---parte-ii/18344\]](http://cartaforense.com.br/conteudo/colunas/alteracoes-da-mp-881-ao-codigo-civil---parte-ii/18344). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

TEPEDINO, Gustavo. A MP da liberdade econômica e o direito civil. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/421>. Consulta em: 23 de outubro de 2024; LÔBO, Paulo. Inconstitucionalidades da MP da “liberdade econômica” e o Direito Civil. **Conjur**. Disponível em: [www.conjur.com.br/2019-jun-06/paulo-lobo-inconstitucionalidades-mp881-direito-civil](http://www.conjur.com.br/2019-jun-06/paulo-lobo-inconstitucionalidades-mp881-direito-civil). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

lei para o negócio jurídico, a exemplo do art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

Dessa forma, no rol de atos, fatos e negócios jurídicos aptos para ingresso no fólio como ato de registro em sentido estrito (inciso I), a alteração legislativa permite a entrada de outros negócios jurídicos de transmissão da propriedade ou instituição de direitos reais.

O alcance dos efeitos da referida alteração legislativa e a superação de anteriores posições doutrinária e jurisprudencial são relevantes para fins do presente trabalho.

Como demonstrado acima, a qualificação registral é elemento essencial do sistema de título e modo. A depuração fático-jurídica é da essência da proteção dos direitos do titular e de terceiros.

A suposta vinculação dos fatos inscritíveis a determinado rol taxativo ou *numerus clausus* não é da essência do sistema título e modo; ao contrário, é fundante do sistema de registro de documentos justamente em virtude da ausência de qualificação registral.

## 2.2.2. Natureza jurídica

Em relação à natureza jurídica do rol das hipóteses de ingresso no fólio real como ato de registro *stricto sensu*, previsto no artigo 167, inciso I, da Lei Federal nº 6.015/1973, a doutrina em Direito Real Imobiliário divergia sobre a existência da taxatividade.

Para uma primeira posição doutrinária, o rol do inciso I era de natureza meramente exemplificativa porque não incluía todas as hipóteses de direitos e atos de transmissão ou oneração sujeitos a registro.

Entre outras hipóteses não previstas na mencionada lista, mas que ingressa na tábula registral como ato de registro em sentido estrito, está a renúncia de direitos reais, prevista no inciso II do artigo 1.225 do Código Civil de 2002.

Nesse sentido, a posição de Walter Ceneviva, para quem o rol do artigo 167, inciso I, da Lei Federal nº 6.015/1973, não é exaustivo por não contemplar todas as hipóteses de registro em sentido estrito<sup>269</sup>.

Para uma segunda corrente, o rol do referido inciso seria não apenas taxativo como também exaustivo ou exauriente, esgotando todas as possibilidades de ingresso como ato em sentido estrito.

Assim, por exemplo, outras hipóteses, mesmo que advindas de outros diplomas legislativos e, portanto, de igual hierarquia, ainda que cronologicamente posteriores, não teriam ingresso.

Frise-se que a referida interpretação, da taxatividade exauriente, possuía o inconveniente de impedir que diplomas legais, específicos de determinado instituto (lei especial), pudessem alterar o mencionado rol, impedindo, por vias oblíquas, a derrogação, expressa ou tácita, por lei cronologicamente posterior ou especial.

Para uma terceira posição, conciliatória entre as duas acima, o referido rol de atos sujeitos a registro em sentido estrito seria taxativo, todavia não exauriente.

Nesse sentido, Afrânio de Carvalho afirma que apenas os títulos com posição jurídico-real, como aqueles descritos no artigo 167 da Lei de Registros Públicos, teriam ingresso no fólio real<sup>270</sup>.

Segundo Kümpel, a doutrina majoritária defende a tese de que os atos de registros previstos em outras leis ingressam no fólio real, por força da redação do artigo 172 da Lei Federal nº 6.015/1973, que se refere a direitos reais “reconhecidos em lei” e não “nesta lei”:

Art. 172 – No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, “inter vivos” ou “mortis causa” quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

---

<sup>269</sup> CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos comentada**. 8<sup>a</sup> ed. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 288.

<sup>270</sup> CARVALHO, Afrânio de. *Op. cit.*, 1997. p. 236.

Assim, reafirmando a taxatividade do referido rol, a doutrina majoritária afastava, exclusivamente, a característica da exaustividade, permitindo o ingresso de outros atos, desde que taxativamente previstos em lei.

Em outras palavras, o rol de atos e fatos inscritíveis não poderia ser ampliado, seja por determinação judicial seja pela vontade das partes<sup>271</sup>.

O sentido atribuído à expressão “taxativo”, segundo Kümpel, é de limitado ou restrito, que não pode ser ampliado por interpretação extensiva ou analógica<sup>272</sup>.

Para a doutrina majoritária, o conceito de taxatividade do inciso I do artigo 167 da Lei de Registros Públicos seria consequência da tipicidade dos direitos reais do artigo 1.225 do Código Civil de 2002, que veda a criação de direitos reais por vontade das partes, considerando o seu caráter cogente e oponível *erga omnes*, nos termos da doutrina civilista majoritária (*verbi gratia*, os doutrinadores Serpa Lopes<sup>273</sup> e Maria Helena Diniz<sup>274</sup>).

A correlação entre tipicidade dos direitos reais e taxatividade dos atos inscritíveis é, para a doutrina majoritária, consequência natural da necessidade de assegurar previsibilidade e segurança jurídica aos direitos reais<sup>275</sup>.

Ademais, diante da oponibilidade *erga omnes*, a sua criação por liberalidade das partes poderia ensejar inúmeras discussões em prejuízo à estabilidade dos atos de registro em sentido estrito.

Não obstante os argumentos acima, a relação tipicidade-taxatividade, embora sedutora e, aparentemente, óbvia, não deixa de ser sintomática da dificuldade de o Direito Registral, em geral, e do Registral Imobiliário, em particular, estabelecer-se

---

<sup>271</sup> KÜMPPEL, Vitor Frederico, FERRARI, Carla Modina. *Op. cit.*, p. 536.

<sup>272</sup> KÜMPPEL, Vitor Frederico, FERRARI, Carla Modina. *Op. cit.*, p. 535.

<sup>273</sup> SERPA LOPES, Miguel Maria de. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 5<sup>a</sup> ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2001. p. 36.

<sup>274</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 17<sup>a</sup> ed. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 14.

<sup>275</sup> LOUREIRO, Luis Guilherme. *Op. cit.*, 2018. p. 620.

como ramo metodologicamente autônomo e dogmaticamente independente do Direito Civil.

As alterações feitas pela Lei Federal nº 14.382/2022, nos itens 18 e 30, e a introdução do item 48, pela Lei Federal nº 14.711/2023, todos do inciso I do artigo 167 da Lei de Registros Públicos, de certa forma, são o reconhecimento, ainda que tardio, das diferentes premissas metodológicas do Direito Civil e do Direito Registral Imobiliário.

### 2.2.3. Posição da jurisprudência administrativa

A posição doutrinária majoritária<sup>276</sup> pela taxatividade do rol dos atos inscritíveis no fólio real quanto ao registro em sentido estrito foi acolhida pela jurisprudência administrativa do colendo Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (CSM)<sup>277</sup>.

Em precedentes administrativos ainda da década de 1970, a posição do colendo CSM já era a seguinte<sup>278</sup>:

É taxativo o elenco legal dos atos suscetíveis de ingresso no Registro Público (Acórdãos do Conselho Superior da Magistratura do Biênio 1972/1973, 78/109-110 e 117/165-166; RT 433/222), apresentando-se impróprio a justificar a lavratura de qualquer outro assento o mero interesse ou conveniência dos particulares.

---

<sup>276</sup> ARRUDA ALVIM NETO, José Manuel de; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CLAMBER, Evaldo Augusto (Coords). **Lei de Registros Públicos Comentada**: Lei 6.015/73. 2<sup>a</sup> ed., Rio de Janeiro: Forense, 2019, ebook, pos. 541 de 1556.

<sup>277</sup> Para o presente capítulo, adotou-se a metodologia de análise dos julgados pelo critério cronológico porque a jurisprudência administrativa faz referência a decisões anteriores, para fins de fundamentação e manutenção de certa estabilidade, integridade e coerência dos julgados. Além disso, tal método permite verificar, com mais clareza, eventual alteração ou modificação das decisões em determinado sentido, com distinção (*distinguishing*) ou superação (*overruling*) da posição cronologicamente anterior. Quando pertinente, julgados posteriores sobre o mesmo tema, reiterando ou complementando a fundamentação anterior, foram mencionados neste capítulo em conjunto com os cronologicamente anteriores, para fins didáticos.

<sup>278</sup> SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível n.º 257.938**, rel. Des. Acácio Rebouças, DJ 04.02.1977. Disponível em: [www.kollemata.com.br/condominio-ata-de-assembleia-registro-numerus-clausus-taxatividade.html](http://www.kollemata.com.br/condominio-ata-de-assembleia-registro-numerus-clausus-taxatividade.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

Trata-se de caso envolvendo a averbação de ocorrências estranhas à segurança do registro imobiliário, como as atas de assembleia de eleição do Síndico e demais dirigentes.

Para os atos de averbação, a premissa do acórdão era a repercussão nos direitos reais inscritos. Para os atos de registro sem sentido estrito, a conclusão era sua natureza *numerus clausus*.

Na Apelação Cível nº 1.396-0<sup>279</sup>, julgada em 19/05/1982, entendeu-se que o contrato de comodato não era título averbável nem registrável na matrícula do imóvel porque não previsto expressamente no rol do artigo 167, incisos I e II, da Lei Federal 6.015/1973<sup>280</sup>.

Além disso, para os julgadores, não seria possível a aplicação, por analogia, das regras a respeito do contrato de locação, por ser aquele uma modalidade de contrato típico, com características próprias.

Por exemplo, o artigo 242 da Lei Federal nº 6.015/1973 faz uma série de exigências para o contrato de locação urbana, ainda que comercial, incompatíveis com o contrato de comodato, como o valor, a renda, o tempo e lugar de pagamento, e a pena convencional:

Art. 242 – O contrato de locação, com cláusula expressa de vigência no caso de alienação do imóvel, registrado no Livro nº 2, consignará também, o seu valor, a renda, o prazo, o tempo e o lugar do pagamento, bem como pena convencional.

Por fim, o julgado acolheu a tese da sentença de origem de que a interpretação a ser dada ao item 3 do item I do artigo 167 já mencionado, referente ao contato de

<sup>279</sup> A expressão “Apelação Cível” refere-se a recurso de natureza administrativa no âmbito extrajudicial, nos termos do art. 198 da Lei 6.015/1973. Não se refere, portanto, ao recurso de Apelação previsto no Código de Processo Civil. Em âmbito administrativo no Estado de São Paulo, refere-se exclusivamente para a impugnação à negativa de ingresso por ato de registro em sentido estrito e não de averbação: Art. 198. Se houver exigência a ser satisfeita, ela será indicada pelo oficial por escrito, dentro do prazo previsto no art. 188 desta Lei e de uma só vez, articuladamente, de forma clara e objetiva, com data, identificação e assinatura do oficial ou preposto responsável, para que: (Redação dada pela Lei n.º 14.382, de 2022) (...)

<sup>280</sup> SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível n.º 1.396-0**, rel. Des. Bruno Affonso de André, DJ 19.05.1982. Disponível em: [www.kollemata.com.br/comodato-registro-de-imoveis-taxatividade-dos-fatos-inscritiveis-numerus-clausus.html](http://www.kollemata.com.br/comodato-registro-de-imoveis-taxatividade-dos-fatos-inscritiveis-numerus-clausus.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

locação, deve ser restritiva, afastando eventual possibilidade de ingresso do comodato, ainda que, eventualmente, como ato de averbação. Em julgado mais recente, afastou ainda a possibilidade de contrato denominado de ‘locação atípica’ em que houve o afastamento de institutos da lei de locações, como, por exemplo, a ação revisional<sup>281</sup>.

Não obstante as conclusões do arresto, o voto vencido do vice-presidente do TJSP à época, Desembargador Humberto de Andrade Junqueira, foi em sentido diametralmente oposto.

As razões apontadas no voto vencido são as seguintes. Primeiro, o longo prazo do contrato de comodato do caso sob julgamento, 99 anos de vigência, incomum para padrões nacionais, mas relativamente frequente no exterior, como fez referência ao até então edifício mais alto do mundo, o Empire State Building<sup>282</sup>. Segundo, as cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade no prazo convencionado, não obstante seu caráter obrigacional. Terceiro, a assunção dos ônus condonariais pela comodatária. Quarto, a assunção das despesas com novas benfeitorias perante o condomínio. Quinto, o interesse dos demais condôminos de que a responsabilidade por introduzir melhorias na área objeto do comodato constasse expressamente da matrícula, diante da assunção do referido ônus pela comodatária independentemente da autorização do comodante. Sexto, a necessidade de ingresso no fólio real diante da possibilidade de interrupção do contrato de comodato para eventual exercício do direito de erguer nova construção no local. Sétimo, as diversas obrigações da comodante assumidas pela comodatária de interesse direto do condomínio. Oitavo, a cláusula de vigência do comodato no caso de alienação da propriedade pelo comodante.

Além dos motivos apontados acima, o voto fez referência à semelhança entre os contratos de locação, usufruto, uso e habitação, concluindo que o comodato possui

---

<sup>281</sup> SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível n.º 0038666-47.2012.8.26.0100**, rel. Des. José Renato Nalini, DJ 23.05.2015. Disponível em: [www.kollemta.com.br/locacao-contrato-atipico-taxatividade.html](http://www.kollemta.com.br/locacao-contrato-atipico-taxatividade.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>282</sup> Note-se que após o julgamento, foram editados o Estatuto da Cidade (Lei Federal n.º 10.257/2001) e o Código Civil de 2002 (Lei Federal n.º 10.406/2002), que inovaram ao prever expressamente o direito de superfície como direito real.

natureza jurídica de contrato real, cujo eventual ingresso, ainda que a título de averbação, interessava a todos os condôminos e terceiros.

Na Apelação Cível nº 2.272-0, julgada em 13/06/1983, o colendo CSM fez importante distinção entre a controversa taxatividade dos atos inscritíveis prevista no artigo 167 da Lei Federal nº 6.015/1973 e a tipicidade dos direitos reais prevista no artigo 1.225 do Código Civil de 2002 (artigo 674 do Código Civil de 1916, então vigente) em caso envolvendo o ingresso da promessa de doação<sup>283</sup>:

Sem que preciso seja recorrer à frequentemente afirmada taxatividade do rol encartado no artigo 167 da Lei de Registros Públicos, posição sustentada por Afrânio de Carvalho e em que se arrima o parecer da dota Curadoria oficiante em primeiro grau, até porque tal entendimento não é estreme de peleja na doutrina (...), bastante se exibe ao deslinde do tema, para impossibilitar o ato registral, por qualquer das alternativas alvitradadas pelo recorrente, que a chamada promessa de dação em pagamento não confere direito real algum; e se não o atribui, não pode ser registrada, tampouco averbada, inclusive porque não abrange ocorrência que, por qualquer modo, altere o registro (artigo 246 da Lei de Registros Públicos)<sup>284</sup>.

Em outros termos, o colendo CSM ingressou na análise do conteúdo do negócio jurídico para afastar a hipótese de registro a partir da constatação de inexistência de direito real como objeto das disposições obrigacionais.

Trata-se de importante e interessante análise do conteúdo negocial, não obstante a dificuldade de traçar distinções precisas entre os referidos campos.

Tal é a dificuldade de distinção que o legislador ordinário, posteriormente ao referido julgamento, previu, por meio da Lei Federal nº 14.382/2022, a possibilidade de ingresso da promessa de compra e venda, da cessão e da permuta<sup>285</sup>, além da hipótese já contemplada desde a edição original da Lei Federal nº 6.015/1973, qual

<sup>283</sup> SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível n.º 2.272-0**, rel. Des. Bruno Affonso André, DJ 13.06.1983. Disponível em: [www.kollemata.com.br/promessa-de-dacao-em-pagamento-escritura-publica-taxatividade-numerus-clausus-de-fatos-inscritiveis.html](http://www.kollemata.com.br/promessa-de-dacao-em-pagamento-escritura-publica-taxatividade-numerus-clausus-de-fatos-inscritiveis.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>284</sup> Art. 246. Além dos casos expressamente indicados no inciso II do caput do art. 167 desta Lei, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro ou repercutam nos direitos relativos ao imóvel. (Redação dada pela Lei n.º 14.382, de 2022) BRASIL. *Op. cit.*

<sup>285</sup> “Enfim, sepultando qualquer dúvida, a Lei 14.382/22 trouxe a previsão legal expressa da promessa de permuta como ato de registro em sentido estrito.” (RIBEIRO, Moacyr Petrocelli Ávila. A tipicidade dos fatos inscritíveis à luz da Lei 14.382/22. In: EL DEBS, Martha; e FERRO JÚNIOR, Izaías Gomes. **Registro de imóveis**. 2ª ed. Salvador: JusPodivm, 2023, p. 150).

seja, da promessa de compra e venda e da cessão de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-Lei nº 58/1937, ampliando os negócios jurídicos de promessa com ingresso como ato de registro em sentido estrito.

Na normativa<sup>286</sup> e na jurisprudência administrativa<sup>287</sup>, já havia precedentes da possibilidade de aplicação do regramento dos contratos preliminares, entre eles a promessa de compra e venda, para a promessa de permuta fora do âmbito estrito da Lei Federal nº 4.591/1964<sup>288</sup>.

As alterações da Lei Federal nº 14.382/2022, a partir da conversão da Medida Provisória nº 1.085/2021 foram as seguintes, no que interessa ao presente trabalho, afora a existência do item 20 já previsto desde a redação original:

Art. 167 – No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.  
I – o registro:  
(...)

---

<sup>286</sup> Capítulo XX, item 9, alínea “a”, subitem 8. contratos de compromissos de compra e venda, de permuta e de dação em pagamento, de cessão ou promessa de cessão destes, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações (Livro 2). SÃO PAULO (Estado). Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo. **Provimento nº 58, de 28 de novembro de 1989.** Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, destinadas aos cartórios extrajudiciais e dispostas nos Capítulos XIII ao XX (Tomo II). São Paulo: Corregedoria Geral de Justiça, 2024. Disponível em: <https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=161924>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>287</sup> SÃO PAULO. 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo. **Processo nº 204/1992**, Juiz Kioitsi Chicuta, DJ 22/04/1992. Disponível em: [www.kollemata.com.br/promessa-de-permuta.html](http://www.kollemata.com.br/promessa-de-permuta.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

Destaque-se o seguinte excerto: “1. Embora seja taxativa a relação de direitos registráveis (Art. 167 da Lei 6.015/73), o Código Civil equiparou de maneira absoluta a venda e compra e a permuta, aplicando-se dessa forma a mesma regra quando se trata de promessa, assim, os mesmos princípios que regem a execução das promessas de compra e venda de imóveis, aplicam-se ao negócio jurídico caracterizado como promessa de permuta”. Aqui não é o caso do art. 39 da Lei 4.591/1964, que cuida apenas de entrega da área construída no próprio terreno negociado. Trata-se de promessa de troca de terreno em que o permutante recebe algumas unidades autônomas futuras a se construírem em terreno distinto e de propriedade do copermutante.

<sup>288</sup> Art. 32. O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos: (Redação dada pela Lei 14.382, de 2022) a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretratável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado; (...) e Art. 39. Nas incorporações em que a aquisição do terreno se der com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas, deverão ser discriminadas em todos os documentos de ajuste: I - a parcela que, se houver, será paga em dinheiro; II - a quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades, a qual deverá ser expressa em metros quadrados. Parágrafo único. Deverá constar, também, de todos os documentos de ajuste, se o alienante do terreno ficou ou não sujeito a qualquer prestação ou encargo.

18. dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais e de promessa de permuta, a que se refere a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei; (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

(...)

20. dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei; (redação original da Lei 6.015/1973)

(...)

30. da permuta e da promessa de permuta; (Redação dada pela Lei 14.382, de 2022)

Na Apelação Cível nº 1.956-0, a respeito do registro do contato de arrendamento rural, com cláusula de vigência, o Conselho Superior da Magistratura reiterou a jurisprudência administrativa quanto à taxatividade dos fatos inscritíveis<sup>289</sup>.

No referido julgado, afastou a possibilidade de interpretação extensiva ou analógica com o contrato de locação (item 3 do inciso I do artigo 167 da Lei Federal nº 6.015/1973), remetendo o apresentante ao Registro de Títulos e Documentos, para fins de registro e eficácia em relação a terceiros<sup>290</sup>.

Na Apelação Cível nº 5.923-0, foi negado o registro dos instrumentos notariais sem a indicação do título ou causa da transmissão. Na espécie, trata-se de requerimento formulado por ente municipal sob alegação de que lei local instituiu forma de transmissão “sui generis” da propriedade<sup>291</sup>.

Nesse aresto, o CSM abordou a questão sob o ponto de vista da especialidade do fato inscritível, nos seguintes termos:

Os princípios do sistema do registro imobiliário norteiam-se por esse elemento teleológico da publicidade da situação jurídica real do imóvel. Bem

<sup>289</sup> SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível n.º 1.956-0**, rel. Des. Bruno Affonso André, DJ 13.07.1983. Disponível em: <https://www.kollemata.com.br/arrendamento-rural-inscricao-locacao-registro-taxatividade-numerus-clausus-exploracao-de-lavra-direito-minerario-minas-direito-de-participacao.html>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>290</sup> Consta ainda do aresto que o real objeto do contrato era a exploração minerária, pelo que deveria ser registrado no Livro de Registro dos Decretos de Lavra, nos termos do artigo 59, § 1º, do Código de Mineração (Decreto-Lei nº 227/1967).

<sup>291</sup> SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível n.º 5.923-0**, rel. Des. Sylvio do Amaral, DJ 04.07.1986. Disponível em: [www.kollemata.com.br/aquisicao-titulo-material-causa-municipio-alienacao-por-lei-taxatividade-registro-numerus-clausus-publicidade-especialidade-objetiva-subjetiva-especialidade-do-fato-inscritivel-legislacao-co.html](http://www.kollemata.com.br/aquisicao-titulo-material-causa-municipio-alienacao-por-lei-taxatividade-registro-numerus-clausus-publicidade-especialidade-objetiva-subjetiva-especialidade-do-fato-inscritivel-legislacao-co.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

por isso, para que o registro predial possa cumprir satisfatoriamente sua finalidade de tornar cognoscível uma dada situação jurídica real imobiliária, exige-se, entre outros supostos, a individualização do bem imóvel objeto da situação jurídica, a qualificação identificadora das pessoas titulares de direitos relativos ao mesmo imóvel e a especificações do fato jurídico inscrito (assimale-se, por oportuno, que se distinguem os objetos do registro predial e da inscrição imobiliária: o primeiro, já se adiantou, tem por objeto situações jurídicas reais; o objeto da inscrição, entretanto, é o fato jurídico constitutivo, extintivo ou modificativo de situações jurídicas).

Dessa forma, sob o ponto de vista do princípio da especialidade do fato inscritível, diante da inexistência do título ou da causa da transmissão no rol taxativo do inciso I do artigo 167 da Lei Federal nº 6.015/1973, foi mantida a recusa de ingresso.

A respeito do comodato, na Apelação Cível nº 10.608-0/3, foi negada a possibilidade de ingresso, ainda que como ato de averbação, diante da inexistência de alteração da situação jurídico-real objetiva (quanto ao imóvel) ou subjetiva (quanto às pessoas nele interessadas)<sup>292</sup>. A mesma posição foi mantida posteriormente, na Apelação Cível nº 0003481-41.2011.8.26.0242<sup>293</sup>.

---

<sup>292</sup> SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível n.º 10.608-0/3**, rel. Des. Raphael Pinheiro Oricchio, DJ 02.07.1990. Disponível em: [www.kollemata.com.br/comodato-numerus-clausus-taxatividade-dos-fatos-inscritiveis-averbacao-numerus-apertus.html](http://www.kollemata.com.br/comodato-numerus-clausus-taxatividade-dos-fatos-inscritiveis-averbacao-numerus-apertus.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024. Em igual sentido, para o caso de pacto de convivência entre condôminos sem natureza jurídica de convenção condominial, ver: SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível n.º 20.439-0/0**, rel. Des. Antônio Carlos Alves Braga, DJ 07.07.1994. Disponível em: [www.kollemata.com.br/condominio-de-lotes-condominio-deitado-loteamento-irregular-parcelamento-do-solo-urbano-condominio-civil-convencao-direito-pessoal-registro-rol-taxatividade-numerus-clausus.html](http://www.kollemata.com.br/condominio-de-lotes-condominio-deitado-loteamento-irregular-parcelamento-do-solo-urbano-condominio-civil-convencao-direito-pessoal-registro-rol-taxatividade-numerus-clausus.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024. Para o caso de título denominado de “convenção de condomínio”, mas que estabelece obrigações apenas de cunho pessoal (e não real), ver: SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível n.º 1111976-30.2016.8.26.0100**, rel. Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças, DJ 01.09.2017. Disponível em: [www.kollemata.com.br/condominio-pro-indiviso-convencao-shopping-center-taxatividade-de-fatos-inscritiveis-numerus-clausus.html](http://www.kollemata.com.br/condominio-pro-indiviso-convencao-shopping-center-taxatividade-de-fatos-inscritiveis-numerus-clausus.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>293</sup> SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível n.º 0003481-41.2011.8.26.0242**, rel. Des. José Renato Nalini, DJ 27.09.2012. Disponível em: [www.kollemata.com.br/comodato-registro-numerus-clausus-taxatividade.html](http://www.kollemata.com.br/comodato-registro-numerus-clausus-taxatividade.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

Da fundamentação, extrai-se o seguinte trecho mais relevante, sobre a existência de direitos obrigacionais registráveis e necessidade de alteração subjetiva ou objetiva de direitos reais: “Mesmo que se flexibilize a taxatividade dos títulos registráveis, (...) a desconsideração episódica do *numerus clausus* dos títulos registráveis, pautada pela instrumentalidade do registro, prudência e pelo princípio fundamental da segurança jurídica, é, in concreto, injustificável, porquanto, malgrado a ordem jurídica pátria preveja direitos obrigacionais registráveis, o contrato de comodato, estranho ao rol aludido, não tem potencial para declarar, constituir, modificar, transferir ou extinguir um direito real.”

Fez-se, no referido julgado, a diferenciação entre os contratos reais, que se aperfeiçoam com a tradição da coisa (como o comodato), com os direitos reais, esses últimos objeto de inscrição.

Foi obstado o ingresso do protesto contra a alienação de bens na Apelação Cível nº 013455-0/6 diante da impossibilidade de estender, por analogia, a hipótese do artigo 167, inciso II, item 12, da Lei de Registros Público, sob pena de frustrar a taxatividade da hipótese previsto no inciso I, item 5, do mesmo artigo, que trata das medidas constitutivas<sup>294</sup>.

Não obstante, posteriormente as Normas de Serviço da Corregedoria-Geral de Justiça de São Paulo sobre o serviço extrajudicial (NSCGJ-TJSP Tomo II) foram alteradas, para prever a possibilidade de ingresso por determinação judicial, por meio do Provimento CGJ nº 20/2007<sup>295</sup>.

Na Apelação Cível nº 40.017-0/0, houve negativa de ingresso do negócio de novação, com referência a julgado anterior que negava a admissão da promessa de dação em pagamento, por gerar apenas efeitos de natureza obrigacional (direito de crédito)<sup>296</sup>.

Outrossim, na Apelação Cível nº 282-6/8, houve negativa de ingresso da promessa de compra e venda de usufruto, diante da inexistência de previsão no rol

---

<sup>294</sup> O referido inciso I, item 5, trata das penhoras, arrestos e sequestros de imóveis, que recebeu posterior tratamento legislativo como ato de averbação, inclusive pelo atual Código de Processo Civil.

<sup>295</sup> Capítulo XX, item 76.3. O protesto contra alienação de bens, o arrendamento e o comodato são atos insuscetíveis de registro, admitindo-se a averbação do protesto contra alienação de bens diante de determinação judicial expressa do juiz do processo, consubstanciada em Mandado dirigido ao Oficial do Registro de Imóveis. SÃO PAULO. Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Normas de Serviço Cartórios Extrajudiciais. Tomo II. **Provimento 58, de 28 de novembro de 1989 e atualizações.** São Paulo, 2023. Disponível em: <https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=151456>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>296</sup> SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível n.º 40.017-0/0**, rel. Des. Márcio Martins Bonilha, DJ 17.02.1998. Disponível em: [www.kollemta.com.br/compromisso-de-compra-e-venda-promessa-pacto-de-retrovenda-novacao-condicao-resolutiva-dacao-em-pagamento-tipicidade-dos-fatos-inscritiveis-numerus-clausus-taxatividade.html](http://www.kollemta.com.br/compromisso-de-compra-e-venda-promessa-pacto-de-retrovenda-novacao-condicao-resolutiva-dacao-em-pagamento-tipicidade-dos-fatos-inscritiveis-numerus-clausus-taxatividade.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024. Para a recusa de ingresso da promessa de dação em pagamento, ver: SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível n.º 63.089-0/6**, rel. Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição, DJ 10.09.1998. Disponível em: [www.kollemta.com.br/incorporacao-imobiliaria-promessa-de-dacao-em-pagamento-tipicidade-numerus-clausus-taxatividade-dos-fatos-inscritiveis.html](http://www.kollemta.com.br/incorporacao-imobiliaria-promessa-de-dacao-em-pagamento-tipicidade-numerus-clausus-taxatividade-dos-fatos-inscritiveis.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

do artigo 1.225 do Código Civil de 2002, que se restringe ao compromisso de compra e venda de imóvel<sup>297</sup>.

O fundamento para a negativa de ingresso para os negócios jurídicos de promessa pode ser assim sintetizado, a partir das lições de Afrânio de Carvalho<sup>298</sup> reproduzidas em alguns julgados administrativos sobre o tema:

Por conseguinte, as promessas de compra e venda (retratável), de hipoteca, de permuta, de doação, de dação em pagamento, de baixa de hipoteca, ou de parte de hipoteca (liberação parcial do imóvel), devem ficar estranhas ao registro, de vez que nenhum efeito produz o seu ingresso, tantas vezes obtido sob o pretexto de se tratar de direitos imobiliários. Não basta que sejam direitos imobiliários, importando que sejam também reais, para constituírem matéria de registro, ponto esquecido por decisões judiciais que dão beneplácito à prática contrária aos princípios.

Em relação a ingresso de títulos judiciais, na Apelação Cível nº 607-6/2, houve a negativa do registro da distribuição de ação cível, por ausência de identidade com a hipótese de registro da citação previsto no artigo 167, inciso I, item 21 da Lei de Registro Públicos<sup>299</sup>.

---

<sup>297</sup> O artigo 1.225, VII, do CC somente prevê como real o direito do promitente comprador do imóvel, e não é possível, em razão dos princípios da tipicidade e da taxatividade dos direitos reais, estender igual condição ao contrato de compromisso de compra e venda de usufruto que foi celebrado pelos apresentantes do título.

Esta conclusão não se altera pelo fato de o usufruto também constituir direito real, pois aos particulares não é dado modificar e conjugar o conteúdo de dois direitos reais distintos, que são o compromisso de compra e venda de imóvel e o usufruto, para desta forma criar um direito real novo (compromisso de compra e venda de usufruto)." Em: SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível n.º 282-6/8**, rel. Des. José Mário Antonio Cardinale, DJ 03.03.2005. Disponível em: [www.kollemta.com.br/usufruto-promessa-compromisso-de-compra-e-venda-nua-propriedade-e-usufruto-tipicidade-taxatividade-cindibilidade-direitos-reais-numerus-clausus-negocio-juridico-interpretacao.html](http://www.kollemta.com.br/usufruto-promessa-compromisso-de-compra-e-venda-nua-propriedade-e-usufruto-tipicidade-taxatividade-cindibilidade-direitos-reais-numerus-clausus-negocio-juridico-interpretacao.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024. Sobre a irregistrabilidade do compromisso de compra e venda com cláusula de retrovenda, fora do âmbito do parcelamento do solo e do condomínio edilício, ver: SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível n.º 1011732-14.2017.8.26.0309**, rel. Des. Geraldo Francisco Pinheiro Franco, DJ 05.07.2018. Disponível em: [www.kollemta.com.br/compromisso-de-compra-e-venda-retrovenda-dacao-em-pagamento-taxatividade-numerus-clausus.html](http://www.kollemta.com.br/compromisso-de-compra-e-venda-retrovenda-dacao-em-pagamento-taxatividade-numerus-clausus.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>298</sup> CARVALHO, Afrânio de. *Op. cit.*, 1977. p. 265. A referência à decisão administrativa é o seguinte julgado: SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível n.º 1.237-6/0**, rel. Des. Antonio Carlos Munhoz Soares, DJ 28.09.2010. Disponível em: [www.kollemta.com.br/promessa-de-doacao-taxatividade-de-fatos-inscritiveis-numerus-clausus-promessa-de-compra-e-venda-cas.html](http://www.kollemta.com.br/promessa-de-doacao-taxatividade-de-fatos-inscritiveis-numerus-clausus-promessa-de-compra-e-venda-cas.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>299</sup> SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível n.º 607-6/2**, rel. Des. Gilberto Passos de Freitas, DJ 22.02.2007. Disponível em: [www.kollemta.com.br/titulo-judicial-qualificacao-registral-averbacao-premonitoria-distribuicao-de-acao-civel-registro-taxatividade-numerus-clausus-averbacao-numerus-apertus.html](http://www.kollemta.com.br/titulo-judicial-qualificacao-registral-averbacao-premonitoria-distribuicao-de-acao-civel-registro-taxatividade-numerus-clausus-averbacao-numerus-apertus.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

Destaque-se que, posteriormente, não apenas a Lei Federal nº 13.097/2015, alterada pela Lei Federal nº 14.382/2022<sup>300</sup>, como o Código de Processo Civil de 2015<sup>301</sup> e a jurisprudência do colendo STJ<sup>302</sup> trouxeram inovações sobre o ingresso de referidos títulos, ainda que com natureza de averbação-notícia.

---

Em igual sentido para ação de prestação de contas, sem natureza real ou pessoal. Ver: SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível n.º 1.201-6/7**, rel. Des. Reis Kuntz, DJ 15.12.2009. Disponível em: [www.kollemata.com.br/registro-de-citacao-acao-de-prestacao-de-contas-acao-real-pessoal-reipersecutoria-direitos-reais-fat.html](http://www.kollemata.com.br/registro-de-citacao-acao-de-prestacao-de-contas-acao-real-pessoal-reipersecutoria-direitos-reais-fat.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>300</sup> Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações: I – registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias; II – averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, de que a execução foi admitida pelo juiz ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos no art. 828 da Lei 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil); (Redação dada pela Lei 14.382, de 2022) III – averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e IV – averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso IV do *caput* do art. 792 da Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil). (Redação dada pela Lei 14.382, de 2022).

<sup>301</sup> Trata-se dos arts. 792 e 828 do CPC, em sintonia com as últimas alterações realizadas no Código de Processo Civil de 1973: Art. 792. A alienação ou a oneração de bem é considerada fraude à execução: I – quando sobre o bem pender ação fundada em direito real ou com pretensão reipersecutória, desde que a pendência do processo tenha sido averbada no respectivo registro público, se houver; II – quando tiver sido averbada, no registro do bem, a pendência do processo de execução, na forma do art. 828; III – quando tiver sido averbado, no registro do bem, hipoteca judiciária ou outro ato de constrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude; IV – quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência; V – nos demais casos expressos em lei. (...)

Art. 828. O exequente poderá obter certidão de que a execução foi admitida pelo juiz, com identificação das partes e do valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, de veículos ou de outros bens sujeitos a penhora, arresto ou indisponibilidade. § 1º No prazo de 10 (dez) dias de sua concretização, o exequente deverá comunicar ao juízo as averbações efetivadas. § 2º Formalizada penhora sobre bens suficientes para cobrir o valor da dívida, o exequente providenciará, no prazo de 10 (dez) dias, o cancelamento das averbações relativas àqueles não penhorados. § 3º O juiz determinará o cancelamento das averbações, de ofício ou a requerimento, caso o exequente não o faça no prazo. § 4º Presume-se em fraude à execução a alienação ou a oneração de bens efetuada após a averbação. § 5º O exequente que promover averbação manifestamente indevida ou não cancelar as averbações nos termos do § 2º indenizará a parte contrária, processando-se o incidente em autos apartados.

BRASIL. **Lei Federal n.º 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>302</sup> Trata-se das teses fixadas no Incidente de Assunção de Competência (IAC) 13: Tese A) O direito de acesso à informação ambiental brasileiro comprehende: i) o dever de publicação, na internet, dos documentos ambientais detidos pela Administração não sujeitos a sigilo (transparência ativa); ii) o direito de qualquer pessoa e entidade de requerer acesso a informações ambientais específicas não publicadas (transparência passiva); e iii) direito a requerer a produção de informação ambiental não disponível para a Administração (transparência reativa);

Tese B) Presume-se a obrigação do Estado em favor da transparência ambiental, sendo ônus da Administração justificar seu descumprimento, sempre sujeita a controle judicial, nos seguintes termos: i) na transparência ativa, demonstrando razões administrativas adequadas para a opção de não publicar; ii) na transparência passiva, de enquadramento da informação nas razões legais e taxativas

Na Apelação Cível nº 0035067.98-2010.8.26.0576, foi mantida a recusa de ingresso de alienação fiduciária em garantia de lavoura e produto, sob o fundamento de que as acessões não se confundem com o solo, sendo incabível também o eventual ingresso no Livro 3<sup>303</sup>.

Em interessante julgado sobre o ingresso da distribuição de lucros, o CSM entendeu possível a recepção a título de dação em pagamento, diante da ausência de previsão legal para aquele outro, desde cumpridas as demais formalidades legais<sup>304</sup>.

Trata-se de acolhimento da interpretação conferida pelo registrador, no sentido de qualificar o título sob a natureza jurídica de dação, negócio jurídico a título oneroso, e permitir o ingresso como ato de registro em sentido estrito.

#### 2.2.4. Não taxatividade

No âmbito judicial-jurisdicional, é importante destacar que a taxatividade do rol de negócios jurídicos de transmissão e oneração de direitos reais já havia sido mitigada pelo colendo Superior Tribunal de Justiça no célebre Recurso Especial nº 1.546.165/SP.

---

de sigilo; e iii) na transparência ambiental reativa, da irrazoabilidade da pretensão de produção da informação inexistente;

Tese C) O regime registral brasileiro admite a averbação de informações facultativas de interesse ao imóvel, inclusive ambientais.

Tese D) O Ministério Pùblico pode requerer diretamente ao oficial de registro competente a averbação de informações alusivas a suas funções institucionais. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp nº. 1.857.098/MS**, rel. Min. Og Fernandes, julgado em 11.05.2022. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, 2022. Disponível em: [www.rib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/STJ\\_202000064028\\_tipo\\_integra\\_154035543.pdf](http://www.rib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/STJ_202000064028_tipo_integra_154035543.pdf). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>303</sup> Segundo a decisão, cabível o registro no Ofício de Registro de Títulos e Documentos. SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível nº 0035067.98-2010.8.26.0576**, rel. Des. Maurício Vidigal, DJ 11.08.2011. Disponível em: [www.kollemata.com.br/alienacao-fiduciaria-de-lavoura-e-produto-registro-taxatividade-numerus-clausus-averbacao-numerus-apertus.html](http://www.kollemata.com.br/alienacao-fiduciaria-de-lavoura-e-produto-registro-taxatividade-numerus-clausus-averbacao-numerus-apertus.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>304</sup> SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível nº 0028876-95.2014.8.26.0576**, rel. Des. Elliot Akel, DJ 30.07.2015. Disponível em: [www.kollemata.com.br/escritura-publica-de-distribuicao-de-lucros-taxatividade-de-fatos-inscritiveis-numerus-clausus-dacao-em-pagamento-itbi.html](http://www.kollemata.com.br/escritura-publica-de-distribuicao-de-lucros-taxatividade-de-fatos-inscritiveis-numerus-clausus-dacao-em-pagamento-itbi.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

Em posteriores julgamentos, sobre o ingresso da cessão de direitos hereditários, o colendo CSM tem admitido o ingresso como doação ou compra e venda, a partir da interpretação dos elementos dos negócios jurídicos pelo oficial registrador.

Trata-se do reconhecimento de que a propriedade por fração de tempo, também denominada de multipropriedade, possui natureza jurídica de direito real, e não meramente obrigacional.

Veja-se que a tipicidade dos direitos reais e a existência de rol em *numerus clausus* no artigo 1.225 do CC/2002, de certa forma havia contaminado o debate a respeito da suposta taxatividade das hipóteses do inciso I do artigo 167 da Lei Federal nº 6.015/1973.

Naquela oportunidade, a colenda Corte da Cidadania, em voto-vista do Ministro Otávio Noronha, superou o argumento da tipicidade dos direitos reais, nos seguintes termos<sup>305</sup>:

Nada obstante a inexistência, em relação ao contrato de multipropriedade imobiliária, de específico tratamento normativo e, até mesmo, a intensa divergência doutrinária acerca de sua natureza jurídica, o desfecho dado à

---

<sup>305</sup> Processual civil e civil. Recurso especial. Embargos de terceiro. Multipropriedade imobiliária (time-sharing). Natureza jurídica de direito real. Unidades fixas de tempo. Uso exclusivo e perpétuo durante certo período anual. Parte ideal do multiproprietário. Penhora. Insubsistência. Recurso especial conhecido e provido.

1. O sistema time-sharing ou multipropriedade imobiliária, conforme ensina Gustavo Tepedino, é uma espécie de condomínio relativo a locais de lazer no qual se divide o aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento) entre os cotitulares em unidades fixas de tempo, assegurando-se a cada um o uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano. 2. Extremamente acobertada por princípios que encerram os direitos reais, a multipropriedade imobiliária, nada obstante ter feição obrigacional aferida por muitos, detém forte liame com o instituto da propriedade, se não for sua própria expressão, como já vem proclamando a doutrina contemporânea, inclusive num contexto de não se reprimir a autonomia da vontade nem a liberdade contratual diante da preponderância da tipicidade dos direitos reais e do sistema de *numerus clausus*. 3. No contexto do Código Civil de 2002, não há óbice a se dotar o instituto da multipropriedade imobiliária de caráter real, especialmente sob a ótica da taxatividade e imutabilidade dos direitos reais inscritos no art. 1.225. 4. O vigente diploma, seguindo os ditames do estatuto civil anterior, não traz nenhuma vedação nem faz referência à inviabilidade de consagrar novos direitos reais. Além disso, com os atributos dos direitos reais se harmoniza o novo instituto, que, circunscrito a um vínculo jurídico de aproveitamento econômico e de imediata aderência ao imóvel, detém as faculdades de uso, gozo e disposição sobre fração ideal do bem, ainda que objeto de compartilhamento pelos multiproprietários de espaço e turnos fixos de tempo. 5. A multipropriedade imobiliária, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se, portanto, com os institutos constantes do rol previsto no art. 1.225 do Código Civil; e o multiproprietário, no caso de penhora do imóvel objeto de compartilhamento espaço-temporal (time-sharing), tem, nos embargos de terceiro, o instrumento judicial protetivo de sua fração ideal do bem objeto de constrição. 6. É insubstancial a penhora sobre a integralidade do imóvel submetido ao regime de multipropriedade na hipótese em que a parte embargante é titular de fração ideal por conta de cessão de direitos em que figurou como cessionária. 7. Recurso especial conhecido e provido. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp n.º 1.546.165/SP**, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, rel. p/ acórdão Min. João Otávio de Noronha, 3<sup>a</sup> Turma, j. 26.04.2016, DJe 06.09.2016. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, 2016. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1455499&num\\_registro=201403082061&data=20160906&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1455499&num_registro=201403082061&data=20160906&formato=PDF). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

presente causa é necessário porquanto a questão sobre ser possível ou não a criação de novo instituto de direitos reais – levando-se em conta a tipicidade e o sistema de *numeris clausus* –, em circunstâncias como a dos autos, nas quais se verifica a superação da legislação em vigor pelos fatos sociais, não pode inibir o julgador de, adequando sua interpretação a recentes e mutantes relações jurídicas, prestar a requerida tutela jurisdicional a que a parte interessada faz jus.

Ainda que a existência ou não do princípio da taxatividade do inciso I do artigo 167 da Lei Federal nº 6.015/1973 não tenha sido objeto de referência no mencionado acórdão, verifica-se que a menção a “contrato” de multipropriedade corrobora a possibilidade de que negócios jurídicos de transmissão ou oneração de direitos reais adquirirem variadas formas, como, por exemplo, o fracionamento temporal da utilização, como era o caso dos autos, ou, ainda, outras modalidades, como são os casos de promessa de permuta e da promessa de doação, já referidas.

No âmbito normativo regulamentador no Estado de São Paulo, além da citada alteração pelo Provimento CGJ nº 20/2007, quanto à determinação judicial da averbação do protesto contra alienação de bens, a partir de precedentes do colendo STJ, verifica-se a introdução pelo Provimento nº 51/2017 do subitem 42 à alínea “a” do item 9 do Capítulo XX das NSCGSJ-TJSP, da possibilidade de ingresso, como ato de registro em sentido estrito, de atos, fatos ou títulos, além dos previstos em lei, de outros previstos em ato normativo, nos seguintes termos:

42. outros atos, fatos ou títulos previstos em lei ou cuja natureza como ato de registro em sentido estrito seja definida em ato normativo;

Em resumo, vê-se que a jurisprudência administrativa paulista acolheu a tese doutrinária da taxatividade do rol do artigo 167, inciso I, da Lei Federal nº 6.015/1973.

Não obstante, em alguns julgados, houve a incursão na natureza do negócio jurídico, para eventual verificação da mutação júri-real prevista no artigo 246 da Lei de Registros Públicos, e em julgados mais recentes, mais abertura para a qualificação do registrador sobre a natureza jurídica do negócio jurídico.

A introdução do item 48 ao inciso I do artigo 167 da Lei Federal nº 6.015/1973, dentro do referido contexto, corrobora e está em sintonia com as alterações anteriores,

agora por meio de disposição mais ampla, de interpretação analógica dos atos de registro em sentido estrito.

Assim, o legislador ordinário reiterou a disposição de que os negócios jurídicos obrigacionais não têm caráter taxativo, ampliando, por meio de interpretação analógica, as hipóteses de atos suscetíveis de ingresso no fólio real, de forma a superar tanto o entendimento doutrinário prevalecente quanto à jurisprudência administrativa consolidada.

Destaque-se que afirmar que os direitos reais são *numerus clausus* não significa, automaticamente, reconhecer que o rol das hipóteses de inscrição na tábula registral seja taxativo.

Note-se que o rol do inciso I do artigo 167 da Lei Federal nº 6.015/1973 possui inúmeras hipóteses de atos de ingresso que sequer se coadunam com os direitos reais previstos no artigo 1.225 do Código Civil de 2002 (propriedade, a hipoteca e o usufruto) e na legislação especial (condomínio urbano simples).

Além de direitos reais, o referido inciso I do artigo 167 inclui inúmeras hipóteses de atos jurídicos em sentido estrito, por exemplo, a adjudicação compulsória; de atos administrativos ou judiciais, como a desapropriação e a arrematação; e de negócios jurídicos de índole obrigacional, como a compra e venda, a permuta, a doação.

Poder-se-ia cogitar de eventual taxatividade do referido rol no caso de adoção, na ordem jurídica interna, do princípio da separação do direito alemão, com a listagem dos negócios jurídicos reais que poderiam levar a mutações do fólio, por ato em sentido estrito.

Todavia, segundo a doutrina majoritária, não foi a opção legislativa adotada pelo Código Civil de 1916 tampouco pelos diplomas legislativos que se seguiram, aderentes à tradição brasileira do princípio da unidade<sup>306</sup>.

Assim, além das posições doutrinárias já expostas, é possível afirmar que há uma quarta posição doutrinária, no sentido de que o rol do inciso I do artigo 167 da Lei Federal nº 6.015/1973 não possui natureza jurídica nem taxativa tampouco

---

<sup>306</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. *Op. cit.*, p. 257.

exaustiva, por não se tratar, propriamente, de listagem de direitos reais em sentido estrito.

Nesse sentido, a posição de Adriana Deyama, ao tratar especificamente dos títulos objeto de registro sem sentido estrito, a carta arbitral, e dos novos negócios jurídicos imobiliários<sup>307</sup>:

O não acesso ao Registro de Imóveis dos novos negócios imobiliários e das decisões arbitrais sob o argumento da taxatividade do rol do artigo 167 é incompatível com a finalidade da atividade registral de publicar todos os atos jurídicos relevantes e pertinentes ao imóvel, bem como resulta no não atendimento dos demais “princípios informativos” do sistema registral, tais como, a especialidade, continuidade e disponibilidade<sup>308</sup>.

Outro doutrinador, Carlos Eduardo Elias de Oliveira, defende que a suposta taxatividade do rol dos atos sujeitos a registro em sentido estrito é incompatível com o sistema registral porque incongruente com a atipicidade dos negócios jurídicos para a transmissão e instituição de direitos reais<sup>309</sup>:

Também se deve refletir sobre eliminações de entraves internos na legislação doméstica em direitos reais e em direito notarial e registral. Um dos exemplos é a injustificável redação fechada dos itens do inciso I do artigo 167 da Lei de Registros Públicos. O referido dispositivo lista os atos jurídicos que podem ser objeto de registro no Cartório de Registro de Imóveis. Esse dispositivo guarda uma profunda incongruência com o modelo brasileiro de atipicidade dos direitos obrigacionais e de tipicidade dos direitos reais. De fato, é livre a criação de contratos atípicos pelas partes, embora não haja essa ampla liberdade para a criação de direitos reais atípicos. Isso significa que as partes podem “inventar” diversos tipos de arranjos contratuais para a transmissão do direito real de propriedade ou para a instituição de algum dos direitos reais típicos.

---

<sup>307</sup> DEYAMA, Adriana Gugliano Herani. Registrabilidade da sentença arbitral: um estudo de inter-relação entre arbitragem e o registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 72, pp. 127-160, 2010.

<sup>308</sup> NALINI, José Renato. Os Princípios do Direito Registral Brasileiro e seus Efeitos. In: GERRA, Alexandre; BENACCHIO, Marcelo (Coord.). **Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Quartier Latin, 2011, pp. 1081-1091.

<sup>309</sup> OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. O princípio da harmonização internacional dos direitos reais: fundamento, adaptação de direitos reais estrangeiros, *lex rei sitae, numerus clausus* e outros desdobramentos. **Tese de doutorado**. Disponível em: [https://repositorio.unb.br/bitstream/10482/44703/1/2022\\_CarlosEduardoEliasdeOliveira.pdf](https://repositorio.unb.br/bitstream/10482/44703/1/2022_CarlosEduardoEliasdeOliveira.pdf). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

O referido autor cita a jurisprudência administrativa em caso de negativa de registro envolvendo o contrato de compra e venda com encargo<sup>310</sup> sob o argumento de que somente a compra e venda pura ou a condicional está no rol do artigo 167, inciso I, da Lei Federal nº 6.015/1973<sup>311</sup>.

Outro exemplo trazido pelo referido autor é o contrato de transação, por meio do qual as partes ajustam compromissos recíprocos, que, na visão da doutrina tradicional, somente teria ingresso no fólio real a título de compra e venda ou de doação<sup>312</sup>.

A referida posição reforça e corrobora o princípio da concentração dos atos na matrícula, nos termos do artigo 54 da Lei Federal nº 13.097/2015, contribuindo para a diminuição da assimetria de informações<sup>313</sup>, o fomento do crédito com garantia real<sup>314</sup> e a governança registral<sup>315</sup>.

Cumpre destacar que a controvérsia doutrinária e jurisprudencial acima, longe de restrita ao campo acadêmico e teórico, apresenta importante aplicação prática, além dos casos já mencionados, no ingresso da cessão de direitos hereditários no fólio real.

Não obstante o princípio da *saisine* determinar o ingresso imediato no patrimônio dos herdeiros, a jurisprudência administrativa passou a permitir que o

---

<sup>310</sup> SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível n.º 0011878-31.2011.8.26.0132**, rel. Des. José Renato Nalini, DJ 14.03.2013. Disponível em: [www.kollemata.com.br/compra-e-venda-com-encargo-taxatividade.html](http://www.kollemata.com.br/compra-e-venda-com-encargo-taxatividade.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>311</sup> OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Lei das Garantias (Lei n.º 14.711/2023): uma análise detalhada. **Migalhas**, [s.d.], 01 nov de 2023. Disponível em: [www.migalhas.com.br/arquivos/2023/11/999446D14EF8FE\\_LeidasGarantias.pdf](http://www.migalhas.com.br/arquivos/2023/11/999446D14EF8FE_LeidasGarantias.pdf). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>312</sup> “Por mais paradoxal que seja, o inciso I do art. 167 da Lei de Registros Públicos contraria esse figurino legal e só admite que a transmissão do direito real de propriedade ou a instituição de outros direitos reais típicos sejam feitos por meio de determinados contratos, listados taxativamente nos itens do inciso I. Assim, por exemplo, não seria registrável um contrato de transação por meio da qual um dos transatores transmite a propriedade de um imóvel a outrem. As partes teriam de promover essa transferência de propriedade por meio de um contrato de compra e venda, de doação ou de outro listado no inciso I do art. 167 da Lei de Registros Públicos.” (Idem).

<sup>313</sup> BRANDELLI, Leonardo. A função econômica e social do registro de imóveis diante do fenômeno da despatrimonialização do direito civil. In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.). **Direito civil e registro de imóveis**. São Paulo: Método, 2007, pp. 188-213.

<sup>314</sup> JARDIM, Mónica. A eficácia do registro no âmbito de factos frequentes em tempo de recessão económica e em fase de crescimento económico. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 37, n. 76, pp. 231-279, jan./jun. 2014, p. 234.

<sup>315</sup> LAGO, Ivan Jacopetti do. A Lei 13.097 de 2015 e sua Contribuição para a Governança Fundiária. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 39, n. 81, pp. 155-183, jul./dez. 2016.

próprio registro da partilha já trouxesse a conformação final, após as eventuais cessões e permutas de direitos hereditários<sup>316</sup>.

Além da possível violação ao princípio da continuidade – uma vez que a herança já pertencia, *ipso iure*, ao herdeiro, a referida interpretação não considerava os eventuais problemas tributários, decorrentes da transmissão de direitos reais ou ainda eventuais indisponibilidades em nome do cedente.

Outrossim, a própria exigência de outorga conjugal para a validade da cessão, exigência pacífica na referida jurisprudência, era um claro sinal de que haveria – como há – partilha/adjudicação para o herdeiro (partilha) e posterior cessão (compra e venda ou doação, como preferem alguns), a indicar a existência de duas transmissões, sendo uma, pelo menos, um negócio jurídico de transmissão, a cessão, que, por afetar direitos reais, deveria estar evidenciado no fólio real<sup>317</sup>.

Em outros Estados, as regulamentações administrativas<sup>318</sup> permitem o ingresso, ainda que a título de cessão de direitos, sem a necessidade de atribuir novo qualificativo (natureza jurídica) para os referidos negócios.

---

<sup>316</sup> Entre os julgados que inadmitem o ingresso da cessão de direitos hereditários: SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível n.º 251.461**, rel. Des. Acácio Rebouças, DJ 28.05.1976. Disponível em: [www.kollemata.com.br/direitos-hereditarios-cessao-adjudicacao.html](http://www.kollemata.com.br/direitos-hereditarios-cessao-adjudicacao.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024; SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível n.º 4.258-0**, rel. Des. Marcos Nogueira Garcez, DJ 15.07.1985. Disponível em: [www.kollemata.com.br/condominio-desmembramento-parte-certa-e-determinada-divisao-anuencia-titulo-original-copia-medida-ca.html](http://www.kollemata.com.br/condominio-desmembramento-parte-certa-e-determinada-divisao-anuencia-titulo-original-copia-medida-ca.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024; SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível n.º 6.861-0**, rel. Des. Sylvio do Amaral, DJ 13.04.1987. Disponível em: [www.kollemata.com.br/cessao-de-direitos-hereditarios-titulo-judicial-qualificacao-promessa-de-compra-e-venda-fracao-ideal.html](http://www.kollemata.com.br/cessao-de-direitos-hereditarios-titulo-judicial-qualificacao-promessa-de-compra-e-venda-fracao-ideal.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>317</sup> Mais recentemente, diante das limitações que a interpretação anterior trazia, com consequências deletérias não apenas para fisco como também para a transparência do fólio real, referida jurisprudência passou a admitir, ainda que sem afirmar expressamente a superação do paradigma anterior, que os negócios jurídicos de cessão de direitos hereditários pudessem ingressar a título de compra e venda, se onerosa, ou doação, se gratuita, a partir da qualificação registral. Trata-se do que a doutrina denomina de *implied overruling* (superação tácita) ou, ao menos, *modified overruling* (superação modificada).

<sup>318</sup> Assim, prevê o Código de Normas do Estado do Rio de Janeiro como ato de registro: Art. 1.186. A escritura pública de cessão e o testamento não se destinam a registro, mas produzem efeitos na partilha que por sua vez é registrada. § 1º. Se a partilha contemplar cessionário de direitos hereditários, as cessões darão ensejo a tantos registros quanto necessários para a continuidade registral, acompanhados do recolhimento dos tributos devidos pela transmissão *inter vivos*, gratuita ou onerosa, salvo se a comprovação já constar do título. § 2º. O registro das cessões se fará após a averbação do óbito e antes do registro da partilha. RIO DE JANEIRO. Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro. **Código de Normas Parte Extrajudicial**. Rio de Janeiro, 2023.

Conforme visto, as alterações legislativas do rol do inciso I do artigo 167 da Lei Federal nº 6.015/1973 trouxeram novos paradigmas e, porque não dizer, certo alento, para o ingresso de novos negócios jurídicos de transmissão e oneração de direitos reais.

Todavia, uma eventual migração do princípio da taxatividade para o da tipicidade ou, ainda, da não fungibilidade, não está isenta de críticas.

Embora pouco – ou quase nada desenvolvida – no âmbito do Direito Registral, outros ramos de estudos, em especial da propriedade intelectual, vêm se preocupando com um fenômeno que emerge da excessiva fragmentação dos direitos patentários e autorais diante da tokenização.

Trata-se do que convencionou denominar de “anticommons” ou, ainda de “tragedy of anticommons”, um efeito colateral ou paradoxal do funcionamento do livre mercado, em que a propriedade está tão fragmentada ou diluída, que torna impossível o seu uso exclusivo por qualquer um dos titulares<sup>319</sup>.

Em outros termos, poder-se-ia considerar a referida hipótese como um abuso da propriedade que, assim como na propriedade intelectual, também se aplica, por

---

Disponível em: <https://cgj.tjrj.jus.br/documents/1017893/205753249/CODIGO-DE-NORMAS-EXTRAJUDICIAL-ANOTADO-COMPILEDO-autalizado-em-21.11.2023-com-Sumario.pdf>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

O Código de Normas de Minas Gerais como ato de averbação: Art. 862. O testamento e o instrumento de cessão de direitos hereditários não são títulos que ensejam registro. Parágrafo único. Se a partilha contemplar cessionário de direito hereditário, as cessões darão ensejo a tantas averbações quantas necessárias para a fiel observância do princípio da continuidade registral, estando a averbação sujeita à prova de recolhimento dos tributos devidos pela transmissão intervivos (gratuita ou onerosa), salvo se esta comprovação já constar do título. MINAS GERAIS. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Minas Gerais. **Provimento Conjunto nº 93, de 22 de junho de 2020** (Código de Normas). Belo Horizonte: Corregedoria-Geral da Justiça, 2023. Disponível em: [www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/vc00932020.pdf](http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/vc00932020.pdf). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>319</sup> As obras de referência de referência são as seguintes: HELLER, Michael A.; e EISENBERG, Rebecca S. Can patents deter innovation? The anticommons in biomedical research. **Science**, [s.d.], v. 280, n. 5364, 1998, pp. 698-701. Disponível em: [https://scholarship.law.columbia.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=2159&context=faculty\\_scholarship](https://scholarship.law.columbia.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=2159&context=faculty_scholarship).

Consulta em: 24 de outubro de 2024; HELLER, Michael A. The tragedy of the anticommons: property in the transition from Marx to markets. **Harvard Law Review**, [s.d.], pp. 621-688, 1998. Disponível em: [https://repository.law.umich.edu/cgi/viewcontent.cgi?params=/context/articles/article/1608/&path\\_info=111HarvLRev621.pdf](https://repository.law.umich.edu/cgi/viewcontent.cgi?params=/context/articles/article/1608/&path_info=111HarvLRev621.pdf). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

haver as mesmas razões de fato e direito, aos direitos reais, como o direito de propriedade<sup>320</sup>.

O fundamento legal é o artigo 187, do Código Civil de 2002, embora se possa cogitar da aplicação, por analogia, dos dispositivos da legislação específica da propriedade intelectual (artigo 68, da Lei Federal nº 9.279/1996<sup>321</sup>) e da proteção da concorrência (artigo 36, da Lei Federal nº 12.529/2011<sup>322</sup>), observadas as adaptações necessárias para a natureza e conteúdo dos direitos reais.

A molecularização exacerbada do direito de propriedade de bens tangíveis, como o caso de imóveis, não enfrentava a dificuldade acima referida dentro do contexto tradicional de propriedade.

Todavia, é preciso lembrar que o conceito de direitos reais não abrange, exclusivamente, o domínio, mas também outros direitos, que permitem, a princípio, certa ou determinada divisibilidade ou fragmentação.

Embora não haja uma incompatibilidade, a priori, entre os direitos reais e a divisibilidade, em diversos dispositivos o legislador, por inspiração nas lições clássicas do direito romano, resumidas no brocado *superficies solo cedit*, buscou limitar a fragmentação da propriedade.

---

<sup>320</sup> DOS SANTOS JUNIOR, Walter Godoy; MARQUES, Ericksson Gavazza; CEZAR, Eduardo Barreto. Abuso do direito na Propriedade Intelectual. **Revista Rede de Direito Digital, Intelectual & Sociedade**, Curitiba, v. 1, n. 2, 2021, pp. 191-214, pp. 201-205. Disponível em: <https://revista.ioda.org.br/index.php/rrddis/article/view/40/28>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>321</sup> Art. 68. O titular ficará sujeito a ter a patente licenciada compulsoriamente se exercer os direitos dela decorrentes de forma abusiva, ou por meio dela praticar abuso de poder econômico, comprovado nos termos da lei, por decisão administrativa ou judicial. (...)

BRASIL. **Lei Federal nº 9.279, de 14 de maio de 1996**. Regula direitos e obrigações relativos à propriedade industrial. Brasília, DF: Presidência da República, 1996. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l9279.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9279.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>322</sup> Art. 36. Constituem infração da ordem econômica, independentemente de culpa, os atos sob qualquer forma manifestados, que tenham por objeto ou possam produzir os seguintes efeitos, ainda que não sejam alcançados: I - limitar, falsear ou de qualquer forma prejudicar a livre concorrência ou a livre iniciativa; II - dominar mercado relevante de bens ou serviços; III - aumentar arbitrariamente os lucros; e IV - exercer de forma abusiva posição dominante. (...) BRASIL. **Lei Federal nº 12.529, de 30 de novembro de 2011**. Estrutura o Sistema Brasileiro de Defesa da Concorrência; dispõe sobre a prevenção e repressão às infrações contra a ordem econômica; altera a Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, o Decreto-Lei nº 3.689, de 3 de outubro de 1941 - Código de Processo Penal, e a Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985; revoga dispositivos da Lei nº 8.884, de 11 de junho de 1994, e a Lei nº 9.781, de 19 de janeiro de 1999; e dá outras providências. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2011/lei/l12529.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12529.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

Um exemplo clássico e ainda presente na legislação dos principais países da Civil Law é o princípio da “indivisibilidade” da hipoteca, expresso na legislação brasileira no artigo 1.421, do Código Civil de 2002<sup>323</sup>.

Ainda que a jurisprudência do colendo Superior Tribunal de Justiça tenha mitigado, de certa forma, o referido princípio, tanto para a hipoteca quanto para a alienação fiduciária em garantia<sup>324</sup>, uma das características principais do direito de propriedade, a exclusividade, ainda permeia os direitos reais.

Atento aos problemas que emergem da excessiva fragmentação que, conforme visto, tem campo fértil na seara da propriedade intelectual – em que a abstrativização do direito de propriedade é a regra-, o legislador infraconstitucional fixou o limite mínimo da multipropriedade em 7 dias, consecutivos ou intercalados, permitindo somente o fracionamento temporal da propriedade em 52 semanas por ano, conforme o artigo 1.358-E, do Código Civil de 2002<sup>325</sup>.

De *lege ferenda*, não é mais necessário buscar digressões semânticas e interpretativas, como vistos anteriormente para a multipropriedade, para o direito de laje e, mais recentemente, para a promessa de permuta e a transação, para permitir o seu ingresso no fólio real. Todavia, a preocupação com a excessiva fragmentação que a tokenização pode levar – já objeto de estudo em outras sendas, como do direito marcário-, também se aplica no âmbito dos direitos reais.

---

<sup>323</sup> Art. 1.421. O pagamento de uma ou mais prestações da dívida não importa exoneração correspondente da garantia, ainda que esta compreenda vários bens, salvo disposição expressa no título ou na quitação.

*Op. cit.*

<sup>324</sup> Trata-se de Súmula 308 do colendo STJ: A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula n.º 308, de 30 de março de 2005.** Segunda Seção, DJ 25/04/2005. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, 2005. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?livre=308&b=SUMU&thesaurus=JURIDICO&p=true&tp=T>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>325</sup> Art. 1.358-E. Cada fração de tempo é indivisível. (Incluído pela Lei n.º 13.777, de 2018) § 1º O período correspondente a cada fração de tempo será de, no mínimo, 7 (sete) dias, seguidos ou intercalados, e poderá ser: (Incluído pela Lei n.º 13.777, de 2018) I - fixo e determinado, no mesmo período de cada ano; (Incluído pela Lei n.º 13.777, de 2018) II - flutuante, caso em que a determinação do período será realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia, devendo ser previamente divulgado; ou (Incluído pela Lei n.º 13.777, de 2018) III - misto, combinando os sistemas fixo e flutuante. (Incluído pela Lei n.º 13.777, de 2018) § 2º Todos os multiproprietários terão direito a uma mesma quantidade mínima de dias seguidos durante o ano, podendo haver a aquisição de frações maiores que a mínima, com o correspondente direito ao uso por períodos também maiores. (Incluído pela Lei n.º 13.777, de 2018).

*Op. cit.*

A superação da taxatividade do rol do inciso I do artigo 167 da Lei Federal nº 6.015/1973 dos atos de registro em sentido estrito pode facilitar, ou, pelo menos, não tornar mais difícil, o ingresso daqueles que buscam publicidade e segurança jurídica no fólio real.

Por fim, não deixa de ser, ainda que tardio, um singelo (e incipiente) reconhecimento da autonomia metodológica e da independência dogmática do Direito Registral Imobiliário em relação ao Direito Civil, este muito mais conhecido e estudado nos bancos acadêmicos.

### 3. Novas Tecnologias

#### 3.1. Blockchain

##### 3.1.1. Origem

Embora a ideia original por trás do conceito de blockchain exista desde pelo menos os anos de 1970<sup>326</sup>, com alguns autores atrelando seu surgimento com o movimento denominado cripto anárquico<sup>327</sup> e ao *cyberpunk*<sup>328</sup>, a origem mais imediata é atribuída aos trabalhos do cientista denominado de Satoshi Nakamoto<sup>329</sup>. Trata-se de um pseudônimo empregado por pessoa de identidade ainda desconhecida e não relevada até o presente momento<sup>330</sup> para se referir àquele que deu o principal impulso para o desenvolvimento da tecnologia<sup>331</sup> descentralizada de registro de dados.

Na versão original do trabalho publicado por volta do ano de 2008, ainda hoje um dos artigos científicos mais citados sobre o assunto envolvendo o tema da blockchain<sup>332</sup>, foram lançadas as bases para o conceito da descentralização de registros por meio da aposição de um carimbo de tempo para fins de assegurar a ordem cronológica das transações<sup>333</sup>.

---

<sup>326</sup> BELOTTI, Marianna; BOŽIĆ, Nikola; PUJOLLE, Guy; e SECCI, Stefano. A Vademecum on Blockchain Technologies: When, Which, and How, in **IEEE Communications Surveys & Tutorials**, vol. 21, n 4, pp. 3796-3838, 2019, p. 3796. Disponível em: doi: 10.1109/COMST.2019.2928178. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>327</sup> DE FILIPPI, Primavera; e WRIGHT, Aaron. **Blockchain and the law: The rule of code**. Cambridge: Harvard University Press, 2018.

<sup>328</sup> RODRÍGUEZ PADILLA, Maridalia; e NASARRE AZNAR, Sergio. **Los años de la crisis de la vivienda. De las hipotecas subprime a la vivienda colaborativa**. Madrid: Editorial Tirant Lo Blanch, 2020, p. 607.

<sup>329</sup> NAKAMOTO, Satoshi. Bitcoin: A peer-to-peer electronic cash system. [s.d.], 2008. Disponível em: <https://bitcoin.org/bitcoin.pdf>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>330</sup> LEMIEUX, Pierre. Who is Satoshi Nakamoto. **Regulation**, v. 36, n. 3, 2013, pp. 14-15. Disponível em: <https://www.cato.org/regulation/fall-2013/who-satoshi-nakamoto>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>331</sup> Embora a expressão “tecnologia” seja plurissignificativa, Castells a define, com base em outros autores, como o uso de conhecimentos científicos para a definição de como fazer de uma forma reproduzível. CASTELLS, Manuel. **A Sociedade em Rede**. 19ª ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2019, p. 68.

<sup>332</sup> RESEARCHGATE. **Citation** (32.490). Disponível em: [https://www.researchgate.net/publication/228640975\\_Bitcoin\\_A\\_Peer-to-Peer\\_Electronic\\_Cash\\_System](https://www.researchgate.net/publication/228640975_Bitcoin_A_Peer-to-Peer_Electronic_Cash_System). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>333</sup> Embora indiscutivelmente a tecnologia tenha se desenvolvido, principalmente, para operações financeiras, vários doutrinadores vislumbram a possibilidade de aplicação em diversos setores, inclusive a propriedade intelectual. Entre outros, ver: DE FILIPPI, Primavera; e WRIGHT, Aaron. **Blockchain and the Law: The Rule of Code**. Cambridge: Harvard University Press, 2018.

É imperioso destacar que as consequências sociais e econômicas da crise financeira de 2007, em especial a crise das hipotecas imobiliários nos Estados Unidos, causaram, junto à população daquele país, a perda de confiança nas instituições tradicionais (como, por exemplo, o sistema financeiro, os governos centrais, os agentes do mercado e as agências de classificação de fisco) e impulsionaram uma economia colaborativa, voltada para o compartilhamento de recursos subutilizados e eliminando intermediários tradicionais. Dessa forma, não foi por mera coincidência que a tecnologia blockchain surgiu em 2008, quando a moeda virtual Bitcoin foi criada, pois isso proporcionou a segurança e a confiança que outras tecnologias não podiam oferecer<sup>334</sup>.

Note-se que a principal característica da descentralização de registro de dados que permite, segundo a versão original da blockchain, reduzir os custos de transação e mitigar as incertezas para as partes envolvidas, é a impossibilidade de reversão das transações<sup>335</sup>.

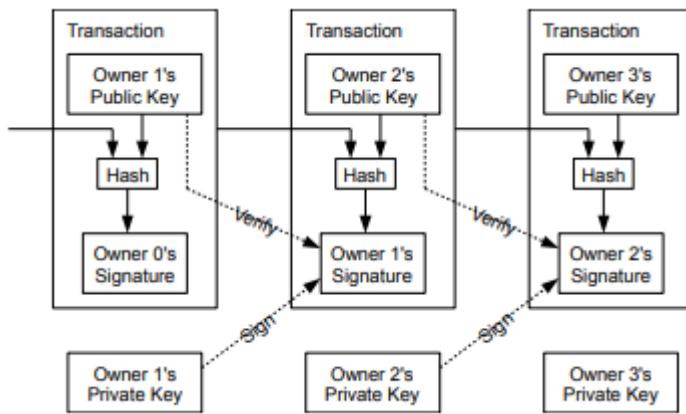
A referida restrição é obtida por meio de da exigência de capacidade de processamento de dados por parte das conexões seguras criadas por meio da blockchain em nível muito superior à dos sistemas hostis. Conforme diagrama apresentado originalmente por Nakamoto<sup>336</sup>, o fluxograma de transações é o seguinte (figura 1):

---

<sup>334</sup> GARCIA-TERUEL, Rosa M., SIMÓN-MORENO, Héctor. The digital tokenization of property rights. A comparative perspective. **Computer Law & Security Review**, v 41, pp. 1-16, 2021, p. 1. Disponível em: <https://doi.org/10.1016/j.clsr.2021.105543>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>335</sup> ANTONOPOULOS, Andreas M. **Mastering Bitcoin**. 2<sup>a</sup> ed. [s.l.]: O'Reilly Media, 2017, p. 3.

<sup>336</sup> NAKAMOTO, Satoshi. **Bitcoin: a peer-to-peer electronic cash system**. [s.d.]. 2008, pp. 1-2. Disponível em: <https://bitcoin.org/bitcoin.pdf>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.



Fonte: Nakamoto, 2008, pp. 1-2.

A tecnologia blockchain, projetada como um banco de dados em formato digital, compartilhado e sincronizado, opera de forma distribuída e sem intermediadores<sup>337</sup>, para assegurar a imutabilidade das transações anteriores, a partir do dispositivo de cada usuário (nó), e é protegida por criptografia e a validação de cada transação nesse banco de dados, independentemente da existência de uma autoridade central, mas, ao contrário, dependente da validação do restante dos usuários<sup>338</sup>.

Uma expressão dessa nova tendência foi a economia emergente formada por plataformas on-line, que permitiam o contato ponto a ponto (“peer-to-peer” ou, na sigla em inglês, P2P) entre indivíduos ou empresas<sup>339</sup>.

Abriu-se caminho para o fomento de tecnologias que permitem um processo direto, através do qual transações on-line podem ser realizadas sem perder a

<sup>337</sup> DE FILIPPI, Primavera; e WRIGHT, Aaron. **Blockchain and the law: The rule of code**. Cambridge: Harvard University Press, 2018, p. 13, 33.

<sup>338</sup> GARCIA-TERUEL, Rosa M., SIMÓN-MORENO, Héctor. *Op. cit.*, p. 1. Disponível em: <https://doi.org/10.1016/j.clsr.2021.105543>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>339</sup> É relevante destacar que embora se anuncie que o blockchain seja uma tecnologia sem intermediários, sendo essa uma das suas grandes vantagens, a referida afirmação deve ser feita dentro do seguinte contexto: na verdade, há inúmeros intermediários, que são justamente aqueles que realizam as atividades de “mineração”, com grande conflito de interesses entre os que desejam “blocos” de maior capacidade e, portanto, mais segurança, e aqueles que desejam “blocos” menores e, portanto, mais rentáveis para fins de mineração. Aborda essa ironia do sistema “sem intermediários”: GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez; e FERNÁNDEZ, Luis A. Gallego. Contratos automatizados, cadenas de bloques y Registro de la Propiedad. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 43, n. 89, pp. 315-430, jul./dez. 2020, pp. 391-392.

confiança proporcionada por intermediários físicos ou digitais, tais como tecnologias *distributed ledger* (entre as quais, por exemplo, blockchain)<sup>340</sup>.

A blockchain, projetada como um banco de dados digital, imutável, compartilhado e sincronizado, opera de forma distribuída e sem intermediários entre vários usuários.

Isso significa que a blockchain pode ser consultada e modificada a partir do dispositivo de cada usuário (denominaado de nó ou node, em inglês), com proteção por criptografia e a validação de cada transação nesse banco de dados independentemente de uma autoridade central, mas da validação do restante dos usuários<sup>341</sup>.

### 3.1.2. Conceito

Um dos predicados mais importantes para iniciar a discussão jurídica sobre a aplicação de tecnologias como a descentralização de registro de dados (livro-razão) e blockchains é a tentativa de definição de conceitos técnicos empregados em publicações especializadas na economia digital<sup>342</sup>.

Não se quer afirmar, entretanto, que os referidos termos são empregados de forma unívoca em todas os livros, artigos e relatórios técnicos já produzidos. A variedade de sistemas jurídicos, as adaptações para cada realidade, as dificuldades de tradução, entre outros diversos obstáculos, impõem um olhar crítico sobre a sua utilização e emprego, mesmo em obras especializadas.

Ademais, não há a pretensão de, a partir de definições preliminares neste trabalho, de unificar a terminologia atualmente empregada quanto às novas tecnologias da economia digital. Ao contrário, não é apenas possível, mas provável,

---

<sup>340</sup> GARCIA-TERUEL, Rosa M., SIMÓN-MORENO, Héctor. *Op. cit.*, p. 1. Disponível em: <https://doi.org/10.1016/j.clsr.2021.105543>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>341</sup> GARCIA-TERUEL, Rosa M., SIMÓN-MORENO, Héctor. *Op. cit.*, p. 2. Disponível em: <https://doi.org/10.1016/j.clsr.2021.105543>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>342</sup> SZOSTEK, Dariusz. **Blockchain and the Law**. Baden-Baden: Nomos, 2019, p. 34. Disponível em: [https://rebus.us.edu.pl/bitstream/20.500.12128/21760/1/Szostek\\_blockchain\\_and\\_the\\_law.pdf](https://rebus.us.edu.pl/bitstream/20.500.12128/21760/1/Szostek_blockchain_and_the_law.pdf). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

que não haja a homogeneidade e uniformidade almejada em qualquer campo de desenvolvimento metodológico-científico.

Contudo, a pluralidade de concepções, significados e sentidos é, paradoxalmente, também campo fértil para compreender o objeto de estudo do presente trabalho, a partir das razões, fundamentos e motivos das idiossincrasias eventualmente identificadas.

Não obstante seja mais comum ouvir a expressão blockchain para se referir às novas tecnologias da economia digital, na realidade ela é apenas um dos modelos ou tipos das tecnologias de distribuição de registro de dados.

A distribuição ou transferência de dados entre dispositivos informáticos, considerada uma atividade cotidiana e relativamente simples, passou por várias fases de desenvolvimento.

A título de exemplo, o ENIAC (Electronic Numeral Integrator Computer), considerado o primeiro computador, possuía mais de 50 metros quadrados, 327 toneladas e nenhuma capacidade de armazenamento de dados<sup>343</sup>.

Isso significava que, além de não haver memória operacional para registro das operações realizadas, igualmente não era possível a interação entre diferentes computadores.

É preciso destacar que o desenvolvimento da comunicação entre diferentes mecanismos informáticos é de vital importância para o desenvolvimento da capacidade de processamento.

Embora haja uma preconcepção de que a existência de equipamentos dotados de grande capacidade de processamento seja suficiente para o desenvolvimento das tecnologias de comunicação, também a ampliação das conexões afeta diretamente a capacidade de processamento.

---

<sup>343</sup> SZOSTEK, Dariusz. **Blockchain and the Law**. Baden-Baden: Nomos, 2019, p. 34. Disponível em: [https://rebus.us.edu.pl/bitstream/20.500.12128/21760/1/Szostek\\_blockchain\\_and\\_the\\_law.pdf](https://rebus.us.edu.pl/bitstream/20.500.12128/21760/1/Szostek_blockchain_and_the_law.pdf). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

É o que se denomina de “Metcalfe’s law” que afirma que o valor de uma rede de informação, seja financeiro seja o poder de influência, é proporcional ao quadrado ao número de dispositivos conectados, denominados de “nós”, termo igualmente empregado quanto à tecnologia blockchain<sup>344</sup>.

Trata-se de derivação de hipótese anteriormente levantada pelo empresário russo-americano David Sarnoff, que liderou empresas de televisão e telecomunicações, como as redes RCA e NBC, do início dos anos 20 até a década de 1970<sup>345</sup>. Sarnoff afirmava que o valor de uma rede de comunicação é diretamente proporcional ao número de usuários.

Castells define rede como um conjunto de nós interligados e o valor de cada nós depende dos programas de rede e da interação de cada nó com outros da referida rede<sup>346</sup>.

Por outro lado, há quem defenda que o crescimento de valor para cada usuário adicionado é exponencial, na proporcional de  $2^n$ , em que n é igual ao número de usuários conectados<sup>347</sup>.

A hipótese levantada por Metcalfe é a seguinte: para cada usuário adicionado à rede de comunicação, o valor gerado é equivalente ao número de usuários ao quadrado<sup>348</sup>.

A fórmula matemática para representar a referida teoria de Metcalfe é a seguinte equação:  $n(n-1) = O(n^2)$ , em que n é igual ao número de usuários, e O é o número de possíveis conexões resultantes.

---

<sup>344</sup> METCALFE, Bob. Metcalfe's Law after 40 Years of Ethernet. **Computer**, [s.d.], v. 46, n. 12, pp. 26-31, 2013. Disponível em: doi 10.1109/MC.2013.374. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>345</sup> HODJAT, Babak; e CHEYER, Adam. Evolution of the Laws that Deal with the Utilization of Information Networks. **Soft Computing for Information Processing and Analysis**, [s.d.], pp. 427-438, 2005, p. 429. Disponível em: [https://link.springer.com/chapter/10.1007/3-540-32365-1\\_19](https://link.springer.com/chapter/10.1007/3-540-32365-1_19). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>346</sup> CASTELLS, Manuel. **O Poder da Comunicação**. 4<sup>a</sup> ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2019, pp. 52-53.

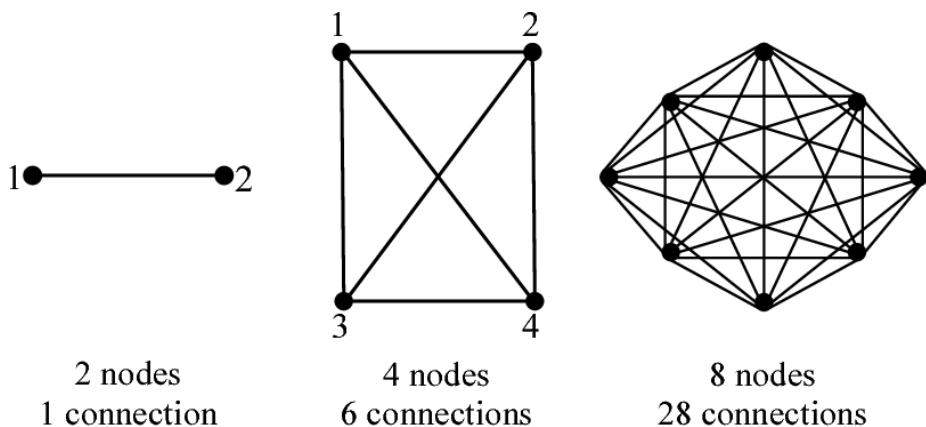
<sup>347</sup> REED, David. The Law of the Pack. **Harvard Business Review**, [s.d.], 2001, pp. 23-24. Disponível em: <https://hbr.org/2001/02/the-law-of-the-pack>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>348</sup> HENDLER, James; e GOLBECK, Jennifer. Metcalfe's law, Web 2.0, and the Semantic Web. **Journal of Web Semantics**, [s.d.], v. 6, n. 1, pp. 14-202008, pp. 14-15. Disponível em: <https://www.cs.umd.edu/~golbeck/downloads/Web20-SW-JWS-webVersion.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

A representação gráfica mais comum e usual empregada em diversos trabalhos acadêmicos é a evolução do número de conexões a partir de uma linha entre dois pontos e a de conexões entre os vértices de figuras geométricas, como o pentágono, hexágono e assim em diante.

As seguintes figuras ilustram a referida representação<sup>349</sup>:

**Figura 1 - Evolução de Conexões**



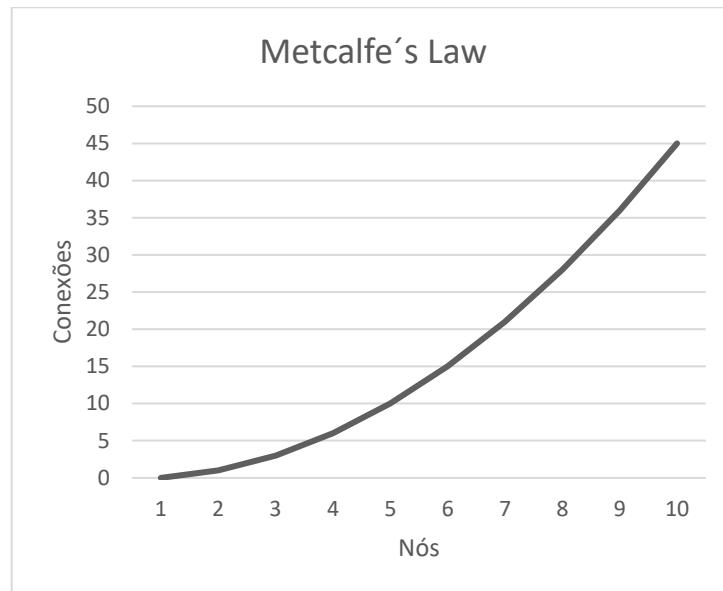
Fonte: Yoo, 2015, fig. 1.

Por outro lado, o seguinte gráfico é a representação da fórmula anteriormente apresentada para a quantidade do número de usuários com variação entre 1 (0 conexões) e 10 (45 conexões)<sup>350</sup>:

<sup>349</sup> YOO, Christopher S. Moore's Law, Metcalfe's Law, and the Theory of Optimal Interoperability. **Colorado Technology Law Journal**, [s.d.], v. 14, pp. 87-102, 2015, figura1. Disponível em: [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=2809676](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2809676). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>350</sup> Autoria própria.

**Figura 2 - Relação Conexões x Nós**



Fonte: autoria própria.

Não obstante o crescente ceticismo quanto à validade da hipótese representada acima, em especial diante das limitações, físicas e materiais, do crescimento do número de pontos de conexão<sup>351</sup>.

A implementação da tecnologia blockchain para as transações imobiliárias têm variado de país para país, em especial a partir do uso de contratos inteligentes e da aplicação de tokens específicos para cada situação<sup>352</sup>.

Há uma variedade bastante ampla de aplicação desde tokens de moedas virtuais, como meios de pagamento e mais conhecidos por sua origem na criptomoeda denominada bitcoin, até tokens com fundamento em ativos reais, com o

<sup>351</sup> BRISCOE, Bob; ODLYZKO, Andrew; e TILLY, Benjamin. Metcalfe's law is wrong-communications networks increase in value as they add members-but by how much? **IEEE Spectrum**, [s.d.], v. 43, n. 7, pp. 34-39, 2006. Disponível em: <https://www.ece.ucf.edu/~yuksem/teaching/nae/reading/2006-briscoe-metcalfe.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>352</sup> SCHEINERT, Christian. Virtual currencies: Challenges following their introduction. **European Parliamentary Research Service**, [s.d.], pp. 19-21, mar. 2016. Disponível em: <https://www.imf.org/external/pubs/ft/sdn/2016/sdn1603.pdf>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

objetivo de representar determinado bem ou direito para fins de transferência para um terceiro interessado<sup>353</sup>.

### 3.2. Tokenização

#### 3.2.1. Noções iniciais

Uma das aplicações mais evidentes – e conhecidas entre os profissionais do direito que lidam com inovação e novas tecnologias – das transações na blockchain são os contratos inteligentes (*smart contracts*), sequências de códigos de computador que executam sem intervenção humana instruções pré-estabelecidas graças ao uso de funções (código autoexecutável).

Os contratos inteligentes permitem a transferência praticamente instantânea e em tempo real de uma criptomoeda ou ativo entre duas carteiras virtuais. Para isso, as partes envolvidas na transação criam os chamados "tokens" ou "moedas coloridas", um ativo digital destinado a representar um direito (ativo intangível) ou bem (ativo tangível).

Esse fenômeno de “desmaterialização” dos ativos é chamado de "tokenização digital" e permite a criação de tokens virtuais de diferentes tipos e para diversas finalidades. O mesmo processo já ocorreu em relação à contratação eletrônica<sup>354</sup>, inclusive quanto à obsolescência do artigo 427, do Código Civil de 2002 (teoria ad expedição) e a teoria do “duplo click”<sup>355</sup>.

A título de exemplo, “Compound” é um protocolo da rede Ethereum que permite a existência e funcionamento de mercados financeiros, com algoritmos estruturados

---

<sup>353</sup> BLEMUS, Stéphane; e GUEGAN, Dominique. Initial Crypto-Asset Offerings (ICOs), Tokenization and Corporate Governance. **SSRN**, [s.d.], pp. 1-2, 8 abr. 2019. Disponível em: <https://ssrn.com/abstract=3350771>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>354</sup> Para aprofundamento no tema da contratação eletrônica, ver as seguintes obras de referência: DE LUCCA, Newton. **Aspectos Jurídicos da Contratação Informática e Telemática**. São Paulo: Saraiva, 2003, e DE LUCCA, Newton *et al.* **Direito & internet: aspectos jurídicos relevantes**. São Paulo: Quartier Latin, 2008.

<sup>355</sup> ROCHA, Leonel Severo; MENNA BARRETO, Ricardo. Confiança e Ciberespaço: uma observação sistêmica do Direito dos Contratos Eletrônicos. **Revista Jurídica Cesumar**, [s.d.], v. 7, n. 2, pp. 410-425, jul./dez. 2007, pp. 419-420. Disponível em: [http://www.publicadireito.com.br/conpedi/manaus/arquivos/anais/salvador/leonel\\_severo\\_rocha.pdf](http://www.publicadireito.com.br/conpedi/manaus/arquivos/anais/salvador/leonel_severo_rocha.pdf). Consulta em: 23 de outubro de 2024

para taxas de juros de acordo com a oferta e a demanda<sup>356</sup>. Assim, para assegurar a capitalização de juros, basta que o interessado detenha em determinado período em sua carteira um ERC-20 cToken<sup>357</sup>.

Por outro lado, o protocolo ERC-721 permite criar tokens não fungíveis, que incluem dados e características específicas em seus metadados que os diferenciam de outros tokens<sup>358</sup>.

Outrossim, por meio do protocolo ERC-1238, ou as partes podem até criar tokens que não podem ser transferidos (intransferíveis), pois são destinados a representar títulos específicos (um título acadêmico) que só podem pertencer a uma pessoa específica<sup>359</sup>.

### 3.2.2. Conceito

Tokenização, também denominada de fracionamento, é definida como uma representação digital de um ativo em tecnologia baseada ou suportada por meio de blockchain. A mesma definição é encontrada em outros trabalhos, tendo como referência a representação digital mais o suporte da tecnologia blockchain<sup>360</sup>.

A Organização Internacional de Comissões de Valores Mobiliários define tokenização como o processo de representação digital de um ativo ou propriedade de um ativo<sup>361</sup>. Trata-se de uma recomendação para os países integrantes da referida organização para fins de padronização<sup>362</sup>.

---

<sup>356</sup> GARCIA-TERUEL, Rosa M.; e SIMÓN-MORENO, Héctor. *Op. cit.*, p. 1.

<sup>357</sup> LESHNER, Robert; e HAYES, Geoffrey. Compound: The money market protocol. **White Paper**, v. 93, pp. 2-3, 2019. Disponível em: <https://coincompare.eu/wp-content/uploads/2020/06/Compound-COMP-token-whitepaper-CoinCompare.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>358</sup> BAO, Hong; e ROUBAUD, David. Recent development in fintech: Non-fungible token. **FinTech**, v. 1, n. 1, pp. 44-46, 2021, p. 44. Disponível em: <https://www.mdpi.com/2674-1032/1/1/3>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>359</sup> GARCIA-TERUEL, Rosa M.; e SIMÓN-MORENO, Héctor. *Op. cit.*, p. 2.

<sup>360</sup> SMITH, Julie et al. Tokenized Securities and Commercial Real Estate. **SSRN**, [s.d.], mai. 2019. Disponível em <https://ssrn.com/abstract=3438286>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>361</sup> IOSCO. **Research Report on Financial Technologies (Fintech)**, Madri, pp. 1-76, 2017, p. 51. Disponível em: <https://www.iosco.org/library/pubdocs/pdf/IOSCOPD554.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>362</sup> CAMPOS, Emilia Malgueiro. **Criptomoedas e Blockchain: o direito no mundo digital**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2018, p. 89.

Mais recentemente, a Lei Federal nº 14.478/2022 trouxe uma definição legal para a expressão “ativos virtuais”, nos termos acima, como uma “representação digital de valor” de livre negociação por meios eletrônicos. Uma das exceções é de ativos cuja “emissão, escrituração, negociação ou liquidação esteja prevista em lei ou regulamento”<sup>363</sup>.

Cumpre destacar que o fracionamento da propriedade, seja de bens imóveis seja de bens móveis, não é uma ideia recente. Na verdade, a multipropriedade já é uma realidade em muitos países.

Note-se que a divisão do direito de propriedade pode assumir características de direito real, como na multipropriedade prevista no artigo 1.358-C, do Código Civil de 2002<sup>364</sup>, ou de direito obrigacional, em muitos casos denominada de time-sharing, como a abertura dada pelo artigo 1º, item 2, da Diretiva nº 2008/122/CE<sup>365</sup>.

---

<sup>363</sup> Artigo 3º. Art. 3º Para os efeitos desta Lei, considera-se ativo virtual a representação digital de valor que pode ser negociada ou transferida por meios eletrônicos e utilizada para realização de pagamentos ou com propósito de investimento, não incluídos:

I - moeda nacional e moedas estrangeiras;  
II - moeda eletrônica, nos termos da Lei n.º 12.865, de 9 de outubro de 2013;  
III - instrumentos que provejam ao seu titular acesso a produtos ou serviços especificados ou a benefício proveniente desses produtos ou serviços, a exemplo de pontos e recompensas de programas de fidelidade; e  
IV - representações de ativos cuja emissão, escrituração, negociação ou liquidação esteja prevista em lei ou regulamento, a exemplo de valores mobiliários e de ativos financeiros

BRASIL. **Lei Federal n.º 14.478, de 27 de dezembro de 2022.** Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2022/lei/l14478.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/l14478.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024

<sup>364</sup> Art. 1.358-C. Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada. *Op. cit.*,

<sup>365</sup> Artigo 1º. **Objecto e âmbito de aplicação** 1. A presente directiva tem por objecto contribuir para o bom funcionamento do mercado interno e assegurar um nível elevado de protecção do consumidor, mediante a aproximação das disposições legais, regulamentares e administrativas dos Estados-Membros relativas a determinados aspectos da comercialização, venda e revenda de produtos definidos pela utilização periódica de bens e de produtos de férias de longa duração, bem como a contratos de troca. 2. A presente directiva aplica-se aos contratos entre profissionais e consumidores. A presente directiva não substitui a legislação nacional relativa: a) A meios gerais de defesa do domínio do direito dos contratos; b) Ao registo de bens imóveis ou móveis e à transferência de bens imóveis; c) A condições de estabelecimento, regimes de autorização e condições de licenciamento; e d) À determinação da natureza jurídica dos direitos objecto dos contratos abrangidos pela presente directiva.

COMUNIDADE EUROPEIA. **Diretiva n.º 2008/122/CE, de 14 de janeiro de 2009.** Sobre a protecção do consumidor relativamente a determinados aspectos dos contratos de utilização periódica de bens, de aquisição de produtos de férias de longa duração, de revenda e de troca. Bruxelas: Parlamento Europeu e Conselho, 2009. Disponível em: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=celex%3A32008L0122>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

Segundo Baum, a novidade do emprego da tokenização está na possibilidade da utilização da tecnologia blockchain para criar uma nova geração de estruturas de fracionamento, em especial por meio da negociação em bolsa de valores<sup>366</sup>.

Trata-se do conceito cunhado por Wright e De Filippi denominado de “Lex Cryptographia”: série de normas baseadas e executadas exclusivamente por meio de contratos inteligentes e organizações descentralizadas. Entre as proposições, estão as negociações contratuais automáticas, crescimento da economia sem intermediários e da comunicação direta entre máquinas, governança em tempo real e baseada exclusivamente em algoritmos e estruturas descentralizadas<sup>367</sup>.

É importante recordar que a regulação por normas não estatais é uma concepção anterior, do desenvolvimento da internet, conhecida por “Lex Informatica” e a necessidade de preservar a privacidade e intimidade dos usuários<sup>368</sup>. Do século do papel passou-se para o século dos bites, bytes, digital ou, ainda, para o século da comunicação<sup>369</sup>.

Todavia, a experiência internacional, pelo menos no que tange à aplicação da blockchain para a tokenização de ativos, não tem acompanhado a correspondência entre a expectativa e a realidade<sup>370</sup>. O projeto “Digital Street” na Inglaterra<sup>371</sup>, o Chromaway na Suécia<sup>372</sup> e o Bitfury na Geórgia<sup>373</sup> seriam, segundo alguns, testes

---

<sup>366</sup> BAUM, Andrew. Tokenization—The future of real estate investment. **The Journal of Portfolio Management**, v. 47, n. 10, pp. 01-61, 2021, p. 25. Disponível em: <https://www.sbs.ox.ac.uk/sites/default/files/2020-01/tokenisation.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>367</sup> DE FILIPPI, Primavera; e WRIGHT, Aaron. Decentralized Blockchain Technology and the Rise of Lex Cryptographia. **Social Science Research Network**, v. 62, pp. 4–22, 2015. Disponível em: 10.2139/ssrn.2580664. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>368</sup> DE LUCCA, Newton. Alguns aspectos da responsabilidade civil no âmbito da internet. In: DINIZ, Maria Helena; e LISBOA, Roberto Senise. (Coords.). **O Direito Civil no Século XXI**. São Paulo: Saraiva, 2003, pp. 423-470, p. 438.

<sup>369</sup> DE LUCCA, Newton. *Op. cit.*, 2003, p. 129.

<sup>370</sup> Segundo a empresa de consultoria Gartner, a tecnologia Blockchain estaria a etapa do “pico das expectativas infladas”. FORMIGONI FILHO, José Reynaldo; BRAGA, Alexandre Mello; e LEAL, Rodrigo Lima Verde. Tecnologia Blockchain: uma visão geral. **CPQP**, Campinas, [s.d.], 2016. Disponível em: <https://www.cpqd.com.br/wp-content/uploads/2017/03/cpqd-whitepaper-blockchain-impresso.pdf>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>371</sup> INGLATERRA. **HM Land Registry is making it easier to remortgage** – GOV.UK, [s.d.]. Disponível em: <https://www.gov.uk/government/news/hm-land-registry-is-making-it-easier-to-remortgage>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>372</sup> CHROMAWAY. **The Land Registry in the blockchain – testbed**. [s.d.], 2017. Disponível em: [https://ica-it.org/pdf/Blockchain\\_Landregistry\\_Report.pdf](https://ica-it.org/pdf/Blockchain_Landregistry_Report.pdf). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>373</sup> SHANG, Qiuyun; e PRICE, Allison. A blockchain-based land titling project in the republic of Georgia. **Innov. Technol. Gov. Glob.**, [s.d.], v. 12, pp. 72-78, 2018. Disponível em:

ainda incipientes de aplicação da tecnologia e não formas verdadeiras de substituição completa do direito de propriedade<sup>374</sup>.

Na verdade, muitos projetos são anunciados como aplicação irrestrita da tecnologia “blockchain”, mas representam a aplicação da tecnologia dentro do contexto de redes permissionárias para a superação de problemas como a duplicação (divisão) de blockchains (fenômeno denominado de hardfork), a necessidade de assegurar o cumprimento estrito das transações e contratos, as dificuldades que emergem da anonimização e da identidade virtual, a volatilidade do valor dos ativos<sup>375</sup>.

Além disso, a tokenização tem apresentado reais vantagens de implementação em países que adotam o sistema de título, como a França e a Itália em vez do sistema de modo, como a Alemanha, ou de título e modo, como o Brasil. Não obstante, a transferência da propriedade poderia ser representada pelo registro da transferência de token, embora não esteja claro como isso ocorreria nem como uma rede não proprietária poderia assegurar a segurança da transferência da propriedade<sup>376</sup>.

Em estudo de revisão sistemática<sup>377</sup> dos artigos científicos publicados desde 2020 sobre o tema da blockchain, tokenização e direito de propriedade, Saari, Vimpari e Junnila apontam para algumas tendências relevantes para a tecnologia blockchain e para a aplicação da tokenização<sup>378</sup>.

É possível verificar, pelos menos, dois escopos das doutrinam que estudam a aplicação do blockchain a respeito do registro de direitos reais a partir de experiências

---

[https://direct.mit.edu/itgg/article-pdf/12/3-4/72/705280/Inov\\_a\\_00276.pdf](https://direct.mit.edu/itgg/article-pdf/12/3-4/72/705280/Inov_a_00276.pdf). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>374</sup> Um resumo das iniciativas em Gana, Suécia, Georgia, Russia e outros países. pode ser encontrado em KALYUZHNOVA, Nadezhda. Transformation of the real estate market on the basis of use of the blockchain technologies: opportunities and problems. **MATEC web of conferences**. [s.d.], n. 212, pp.1-10, 2018, pp. 6-7. Disponível em: [https://www.matec-conferences.org/articles/matecconf/pdf/2018/71/matecconf\\_icre2018\\_06004.pdf](https://www.matec-conferences.org/articles/matecconf/pdf/2018/71/matecconf_icre2018_06004.pdf). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>375</sup> KONASHEVYCH, Oleksii. General concept of real estate tokenization on blockchain: The right to choose. **European property law journal**, [s.d.], v. 9, n. 1, pp. 21-66, 2020. Disponível em: [https://www.degruyter.com/document/doi/10.1515/eplj-2020-0003/html#j\\_eplj-2020-0003\\_ref\\_0042](https://www.degruyter.com/document/doi/10.1515/eplj-2020-0003/html#j_eplj-2020-0003_ref_0042). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>376</sup> GARCIA-TERUEL, Rosa M.; e SIMÓN-MORENO, Héctor. *Op. cit.*, p. 6.

<sup>377</sup> Trata-se de método científico de revisão dos trabalhos científicos publicados, classificada como “meta-análise” por envolver dos estudos executados por outros pesquisadores.

<sup>378</sup> SAARI, Anniina; VIMPARI, Jussi; e JUNNILA, Seppo. Blockchain in real estate: Recent developments and empirical applications. **Land Use Policy**, [s.d.], v. 121, 2022, capítulo 3. Disponível em: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264837722003611#sec0020>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

empíricas que estejam em projeto piloto ou já estejam em alguma etapa de implementação<sup>379</sup>.

No primeiro escopo, que se poderia denominar de aplicação da tecnologia dentro ou em conjugação com o registro de direitos reais, foi inicialmente proposto entre os anos de 2017 e 2018. Trata-se de uma abordagem chamada de mista ou híbrida, por considerar a possibilidade de combinação entre a atual tecnologia de banco de dados e a integração com mecanismos da blockchain.

Entre os pioneiros desta abordagem está Lemieux, que afirma que a tecnologia poderia oferecer vantagens quanto à integridade de dados no médio e curto prazo, mas não poderia assegurar a confiabilidade das informações nem seria uma solução segura de longo prazo para o arquivamento digital<sup>380</sup>.

Além disso, sobre a aplicação da tecnologia, inclusive com referência à crise das hipotecas americanas, não é possível afirmar que o blockchain ou a tokenização teriam evitado as falhas do Mortgage Electronic Registration System (MERS)<sup>381</sup>. Isso porque, como afirmado por profissionais do mercado financeiro, a tecnologia trabalha simplesmente com a lógica “garbage in equals garbage out” e não com a confiança e credibilidade do conteúdo dos direitos reais<sup>382</sup>. Não por outro motivo, neste e em diversos outros artigos científicos, se a aplicação da tecnologia não seria uma tendência passageira (“hype”) em vez de uma solução definitiva para o registro de direitos. É a mesma posição de Thomas, para quem, superado o “frenesi” de qualquer discussão sobre blockchain, não haveria compatibilidade com as transações de

---

<sup>379</sup> Saari, Vimpari e Junnila apresentam quatro escopos, mas a partir da análise de suas características, verifica-se que é possível separá-los em dois grandes grupos, uma vez que muitas análises são meramente teóricas, não empíricas, e outras conclusões partem de informações a partir dos próprios envolvidos nos projetos de implementação, como empreendedores, o que não permite, pelo menos para os fins deste trabalho, uma análise complementar isenta das barreiras e dificuldades encontradas. SAARI, Anniina; VIMPARI, Jussi; e JUNNILA, *Op. cit.*, capítulo 3.

<sup>380</sup> LEMIEUX, Victoria Louise. Trusting records: is Blockchain technology the answer? **Records Management Journal**, [s.d.], v. 26, n. 2, pp. 110-139, 2016. Disponível em: <https://doi.org/10.1108/RMJ-12-2015-0042>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>381</sup> LEMIEUX, Victoria Louise. Blockchain for Recordkeeping: Help or Hype? [s.d.], v.1 (Report) e v. 2 (Appendices). 2016. Disponível em: [https://www.researchgate.net/publication/309414276\\_Blockchain\\_for\\_Recordkeeping\\_Help\\_or\\_Hype](https://www.researchgate.net/publication/309414276_Blockchain_for_Recordkeeping_Help_or_Hype). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>382</sup> MIZRAHI, Avi. Factom CEO: Blockchain-based Transparent Mortgages Can Restore Trust in Markets. **Finance Magnates**, [s.d.], 03 mar. de 2016. Disponível em: <http://www.financemagnates.com/cryptocurrency/interview-2/factom-ceo-blockchain-based-transparent-mortgages-can-restore-trust-in-markets/>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

direitos reais por se tratar meramente de um meio para transferir valor sem intervenção de terceiros<sup>383</sup>.

Gaglia e Mellon classificam a aplicação da tecnologia no registro da propriedade nos seguintes níveis: zero, aquele que não há nenhuma integração; um, em que o blockchain é empregado para os contratos; dois, em que o fluxo de informações é otimizado; três, em que há a desintermediação de qualquer agente de garantias (*scrow agent*); quatro, registro por meio de bases descentralizadas; cinco, desagregação de direitos sobre os imóveis; seis, o fracionamento de direitos; sete, transações diretas entre as partes; e oito, interoperabilidade entre as redes não distribuídas, com cenário de uma rede de gerenciamento de todas as propriedades do mundo<sup>384</sup>.

Após os cenários possíveis, os próprios autores afirmam que alguns são irrealistas dado que a governança territorial não decorre da implantação da tecnologia, mas, ao contrário, é um pré-requisito para a obtenção do máximo proveito da sua adoção. Ou de forma mais direta: não irá resolver os problemas de disputa dos direitos de propriedade nem identificar quem é o verdadeiro titular nem substituir a atividade fundamental de coletar, verificar e analisar que irá alimentar o sistema<sup>385</sup>.

Aliás, a crítica à criação do que se denomina de “metanarrativa”, em que a solução para alguns problemas, senão todos, do registro imobiliário por meio da blockchain é latente na doutrina<sup>386</sup>. Trata-se do que se denomina de “imaginários da blockchain”, em que projetos de descentralização estatal em larga escala e aplicação massiva de blockchain para registro de propriedade encaram uma realidade menos colorida em especial no Hemisfério Sul, como demonstra a complexa realidade de

---

<sup>383</sup> THOMAS, Rod. Blockchain's Unsuitability for Real Property Transactions. **Claurus Press**, Dublin, 2019. Disponível em: [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=3315000](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3315000). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>384</sup> GAGLIA, Michael J.; e MELLON, Christopher Mellon. Blockchain and Property in 2018: At the End of the Beginning. **Innovations: Technology, Governance, Globalization**, [s.d.], v. 12, n. 1-2, pp. 90–116, 2018, pp. 99-102. Disponível em: [https://doi.org/10.1162/Inov\\_a\\_00270](https://doi.org/10.1162/Inov_a_00270). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>385</sup> ANAND, Aanchal; MCKIBBIN, Matthew; e PICKEL, Frank. Colored Coins: Bitcoin, Blockchain, and Land Administration. **Annual world bank conference on land and poverty**, Washington, [s.d.], pp. 20-24, 2016. Disponível em: <http://cadasta.org/resources/whitepapers/bitcoin-blockchain-land/>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>386</sup> RODIMA-TAYLOR, Daivi. Digitalizing land administration: The geographies and temporalities of infrastructural promise. **Geoforum**, [s.d.], v. 122, pp. 140-151, 2021. Disponível em: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0016718521001020>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

Gana. As narrativas éticas e moralizantes são, a princípio, irrefutáveis, e acabam por moldar o imaginário popular em favor de um pretenso uniforme e ubíquo metaverso<sup>387</sup>.

Todavia, ao contrário do que parece, a aplicação da tecnologia, por não apenas reforçar as ideias de exclusividade e escassez dos direitos reais, fundamental para o seu funcionamento como ferramenta de transação, facilita a especulação e a precificação dissociada da realidade, o que torna ainda mais difícil, senão impossível, o direito à moradia das famílias menos favorecidas. A abstratização derivada das expressões “positivismo criptológico”, “metalismo digital” ou “mutualismo infraestrutural” – e o simbolismo que a própria dificuldade de conceituação e compreensão que a acompanham - têm sido correntes na definição e delimitação da natureza e da essência do blockchain e como ela se diferencia das tecnologias que a precederam<sup>388</sup>.

Além disso, a necessidade de preservar parcela do domínio eminentes pelos Estados Nacionais, relativa não apenas quanto aos tributos relativos à transação, mas também quanto à soberania<sup>389</sup> e integridade do seu território advogam, segundo Gaglia e Mellon, pela adoção de uma estratégia híbrida da implementação do blockchain. O exemplo dado refere-se à legislação da Austrália sobre a aquisição de imóveis por investidores chineses<sup>390</sup>.

Para Bennett e outros, a tokenização dos direitos reais adota uma estratégia híbrida para superar as dificuldades, algumas delas já apontadas acima, da aplicação

---

<sup>387</sup> RODIMA-TAYLOR, Daivi; e CAMPBELL-VERDUYN, Malcolm. Reimagining blockchain in a pluriversal world: Digital land governance in the global south and the metaverse. **Anthropology Today**, [s.d.], v. 39, n. 4, pp. 17–20, 2023, p. 20. Disponível em: [https://pure.rug.nl/ws/portalfiles/portal/736246534/Anthropology\\_Today\\_-\\_2023\\_-\\_Rodima\\_Taylor.pdf](https://pure.rug.nl/ws/portalfiles/portal/736246534/Anthropology_Today_-_2023_-_Rodima_Taylor.pdf). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>388</sup> JACOBETTY, Pedro; e ORTON-JOHNSON, Kate. Blockchain imaginaries and their metaphors: Organising principles in decentralised digital technologies. **Social Epistemology**, [s.d.], pp. 1-14, 2022, p. 12. Disponível em: [https://www.pure.ed.ac.uk/ws/files/283399814/JacobettyPOrton\\_JohnsonKSEBlockchainImaginaries.pdf](https://www.pure.ed.ac.uk/ws/files/283399814/JacobettyPOrton_JohnsonKSEBlockchainImaginaries.pdf). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>389</sup> Trata-se de conceito desenvolvido, entre outros autores, por Jean Bodin (1530-1596) que contribui para o processo de processo de unificação. BODIN, Jean. **Les Six Livres de la République**. Paris: Jacques du Puys, 1576, pp. 125-154. Disponível em: [https://fr.wikisource.org/wiki/Les\\_Six\\_Livres\\_de\\_la\\_R%C3%A9publique/19](https://fr.wikisource.org/wiki/Les_Six_Livres_de_la_R%C3%A9publique/19). Consulta em: 18 de novembro de 2024. Para uma análise dos conceitos de soberania como essência e soberania como exercício, ver: VICTOR, Sérgio Antônio Ferreira. A Dinâmica da Relação Entre Poder e Direito no Tridimensionalismo Jurídico de Miguel Reale. **Direito Público**, [s.d.], v. 12, n. 64, pp. 97-108, 2016, pp. 98-99. Disponível em: <https://www.portaldeperiodicos.idp.edu.br/direitopublico/article/view/2453>. Consulta em: 18 de novembro de 2024.

<sup>390</sup> GAGLIA, Michael J.; e MELLON, Christopher Mellon. *Op. cit.*, p. 110.

irrestrita da referida tecnologia<sup>391</sup>. Além do enfrentamento das dificuldades, a adoção gradativa, por meio da incorporação da tecnologia aos sistemas já existentes, garantiria uma etapa adicional de segurança em eventual migração<sup>392</sup>.

Especificamente quanto à tokenização de direitos reais, as principais experiências têm esbarrado na variabilidade dos regimes legais de cada país, o que mitiga, quando não impede, os princípios benefícios referentes às transações transfronteiriças. Se não há homogeneidade na União Europeia quanto a determinados direitos reais, não é de se esperar que exista com outros países com diferentes regimes jurídicos<sup>393</sup>.

Aliás, a dinâmica do pluralismo jurídico e da fragmentação não é exclusiva do direito registral imobiliário; permeia, igualmente, diversas disciplinas, como o direito internacional diante da profunda alteração da estrutura da sociedade mundial e do desenvolvimento mais especializado e setorial<sup>394</sup>.

Sandberg possui uma posição ainda mais enfática sobre o tema: para doutrinador israelense, a natureza descentralizada e autônoma apresenta uma incompatibilidade imanente com a necessidade de supervisão estatal. Além disso, a imutabilidade, prolatada como uma vantagem intrínseca da tecnologia, não se conduta com a realidade dos registros públicos, em que são necessárias alterações e

---

<sup>391</sup> Tokenização por meio de uma rede privada (estratégia híbrida). Para o processo, ver: SERRANO, Will. Real Estate Tokenisation via Non Fungible Tokens. **4th International Conference on Blockchain Technology**, [s.d.], pp. 81-87, 2022. Disponível em: [https://www.researchgate.net/publication/361827384\\_Real\\_Estate\\_Tokenisation\\_via\\_Non\\_Fungible\\_Tokens#fullTextFileContent](https://www.researchgate.net/publication/361827384_Real_Estate_Tokenisation_via_Non_Fungible_Tokens#fullTextFileContent). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>392</sup> BENNETT, Rohan; MILLER, Todd; PICKERING, Mark; e KARA, Al-Karim. Hybrid Approaches for Smart Contracts in Land Administration: Lessons from Three Blockchain Proofs-of-Concept. **Land**, [s.d.], v. 10, n. 2, pp. 1-22, fev de 2021. Disponível em: <https://doi.org/10.3390/land10020220>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>393</sup> GARCIA-TERUEL, Rosa M.; e SIMÓN-MORENO, Héctor. *Op. cit.*, p. 11.

<sup>394</sup> CAMPOS, Ricardo; e VICTOR, Sérgio Antônio Ferreira. A tirania dos meios na sociedade global. *In: TEUBNER, Gunther; CAMPOS, Ricardo; e VICTOR, Sérgio Antônio Ferreira (Orgs.). Jurisprudência Sociológica. Perspectivas teóricas e aplicações dogmáticas*. [s.d.], 2020, pp. 151-157, pp. 152-153. Disponível em: [https://www.researchgate.net/profile/Gunther-Teubner/publication/349946986\\_Jurisprudencia\\_Sociologica-P7-00\\_1\\_490\\_PARA\\_VALIDACAO\\_30jan2020/links/6048a671299bf1e07869e41d/Jurisprudencia-Sociologica-P7-00-1-490-PARA-VALIDACAO-30jan2020.pdf#page=151](https://www.researchgate.net/profile/Gunther-Teubner/publication/349946986_Jurisprudencia_Sociologica-P7-00_1_490_PARA_VALIDACAO_30jan2020/links/6048a671299bf1e07869e41d/Jurisprudencia-Sociologica-P7-00-1-490-PARA-VALIDACAO-30jan2020.pdf#page=151). Consulta em: 18 de novembro de 2024.

mudanças ao longo do tempo, o que introduziria novos riscos e vulnerabilidades em um sistema funcional e seguro<sup>395</sup>.

Para o segundo e terceiros escopos, a aplicação da tecnologia blockchain ao registro de imóveis aponta que a centralização das iniciativas enfraquece a governança do sistema e a implementação varia de país para país e é altamente dependente de um arcabouço institucional prévio<sup>396</sup>.

Aliás, o desmantelamento ou desmoronamento da comunidade não é apenas um fenômeno relativo aos registros públicos – a perda da identidade do registro com a sociedade em que está inserido – mas um fenômeno mais amplo denominado por Bauman de necessidade de “reinserção dos desenraizados”<sup>397</sup>.

Um dos argumentos mais fortes da aplicação de uma tecnologia é que os registros sejam imutáveis e duradouros no longo prazo é a impossibilidade de interferência externa no seu funcionamento.

Pelo mesmo essa é a promessa anunciada por grandes empresas em propostas de negócios para os países em desenvolvimento (conhecidos atualmente por Global South).

Todavia, as propostas não têm sido acompanhadas de efetiva aplicação prática. E alguns exemplos práticos ilustram as dificuldades.

No caso da implementação da tecnologia em Honduras, o projeto piloto deveria começar no município de “La Ceiba”, o quarto mais populoso do país. Todavia, não havia informações por parte do governo sobre o projeto, apenas atualizações pelas

---

<sup>395</sup> SANDBERG, Haim. Why blockchain technology will never replace the land registry office. **SSRN**, [s.d.], 20 jan 2021. Disponível em: <https://ssrn.com/abstract=3770126>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>396</sup> A título de exemplo, em Portugal, que adota sistema de título, o registro é uma atribuição do Poder Executivo e houve a centralização das bases de dados nacionalmente. TEIXEIRA, Madalena. O Registro Electrónico: vantagens e desvantagens. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 38, n. 78, pp. 259-266, jan./jun. 2015, pp. 261-262.

<sup>397</sup> BAUMAN, Zygmunt. **Comunidade: A busca por segurança no mundo atual**. Rio de Janeiro: Zahar, 2003, p. 25.

empresas norte-americanas contratadas para tanto. Devido ao período eleitoral, a iniciativa foi suspensa em meados de 2017 e desde então não foi retomada<sup>398</sup>.

É o caso indiano que oferece mais evidências no sentido desta segunda posição da doutrina. Kshetri desenvolveu uma análise da digitalização dos registros de imóveis no Estado de Andhra Pradesh, bem como da utilização do sistema denominado de Bhoomi no Estado de Karnataka<sup>399</sup>.

O emprego do sistema Bhoomi, ao abranger aproximadamente 20 milhões de registros pertencentes a 6,7 milhões de agricultores, é considerado um dos maiores projetos de tecnologia aplicado ao registro imobiliário levado a diante em um país em desenvolvimento. Ao contrário do esperado, o sistema aumentou a corrupção<sup>400</sup>, o pagamento de propina e o tempo de espera. A centralização levou ao afastamento do gerenciamento do nível local, o que reduziu a transparência e elevou o risco de atividades ilícitas. Além disso, a espera passou de três dias para quatro meses, além de exigir atravessadores para realizar os procedimentos. Os deslocamentos para o escritório central faziam com os agricultores perdessem tempo de trabalho, isso quando o sistema não estava inoperante ou faltava energia elétrica<sup>401</sup>.

---

<sup>398</sup> BENBUNAN-FICH, Raquel; e CASTELLANOS, Arturo. Digitization of land records: From paper to blockchain. **Thirty Ninth International Conference on Information Systems**, São Francisco, [s.d.], pp. 1-9 2018, p. 5. Disponível em: [https://www.researchgate.net/publication/329222337\\_Digitalization\\_of\\_Land\\_Records\\_From\\_Paper\\_to\\_Blockchain#fullTextFileContent](https://www.researchgate.net/publication/329222337_Digitalization_of_Land_Records_From_Paper_to_Blockchain#fullTextFileContent). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>399</sup> KSHETRI, Nir. Blockchain as a tool to facilitate property rights protection in the Global South: lessons from India's Andhra Pradesh state. **Third World Quarterly**, [s.d.], v. 43, n. 2, pp. 371-392, 2022, pp. 372-373. Disponível em: [https://libres.uncg.edu/ir/uncg/f/N\\_Kshetri\\_Blockchain\\_2022.pdf](https://libres.uncg.edu/ir/uncg/f/N_Kshetri_Blockchain_2022.pdf). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>400</sup> Ainda na década de 1970 foi editada a primeira lei anticorrupção nos EUA, que inspirou outras legislações e a adoção de programas de compliance tanto por empresas privadas quanto pela administração pública. PEREIRA, Adriane Bandeira; PEREZ FILHO, Augusto Martinez; e BARBOZA, Ricardo Augusto Bonotto. O compliance e a nova gestão Pública como uma tentativa de prevenção e combate à corrupção. **Revista Brasileira Multidisciplinar**, [s.d.], v. 24, n. 3, pp. 137-154, 2021, p. 138. Disponível em: <https://www.revistarebram.com/index.php/revistauniara/article/download/1277/730>. Consulta em: 18 de novembro de 2024. A República Federativa do Brasil é signatária de três convenções internacionais de prevenção e enfrentamento da corrupção: Convenção sobre o Combate da Corrupção de Funcionários Públicos Estrangeiros em Transações Comerciais Internacionais (Decreto nº 3.678/2000), Convenção Interamericana contra a Corrupção (Decreto nº 4.410/2002), e Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção (Decreto nº 5.687/2006). RISTER, Carla Abrantkoski. A corrupção como obstáculo ao desenvolvimento econômico e social no Brasil. In: PORTELA, Irene (Dir.), VEIGA, Fábio da Silva; e GONÇALVES, Rubén Miranda (Coords.). **O Direito Constitucional e o seu papel na construção do cenário jurídico global**. Barcelos: Instituto Politécnico do Cávado e do Ave, 2016, pp. 185-203, pp. 197-198.

<sup>401</sup> KSHETRI, Nir. *Op. cit.*, p. 376.

Por outro lado, no Estado de Andhra Pradesh, onde houve resultados mais efetivos, o sucesso foi atribuído à manutenção do controle e governança localmente (municipal) em vez da concentração das informações em bancos de dados geridos e administrados por grandes corporações e a elite econômica. Outrossim, um dos fatores de sucesso do programa – e que não possui relação direta com a aplicação do blockchain ou, pelo menos, não há uma indissociabilidade imanente – foi a utilização do georreferenciamento para a delimitação das propriedades rurais<sup>402</sup>.

Outra dificuldade apontada sobre a aplicação da tecnologia, paradoxalmente, refere-se a uma de suas grandes vantagens: a imutabilidade. Isso porque o cancelamento do registro e da averbação não é algo incomum no cotidiano<sup>403</sup>. No Brasil, essa possibilidade consta expressamente do artigo 252 da Lei Federal nº 6.015/73, seja por erro evidente do registro seja por determinação judicial. Ainda que a tecnologia eliminasse completamente a primeira hipótese, ainda remanesceria a segunda, pelo que a tecnologia, até o momento, não oferece uma resposta adequada para a eventual reprise da reabertura dos efeitos do registro cancelado<sup>404</sup>.

Ainda dentro da análise do segundo grupo, Price e Qiuyun analisaram a implementação da tecnologia blockchain na República da Geórgia<sup>405</sup>. Trata-se de país, cuja capital é Tbilisi, localizado entre o leste europeu e o oeste asiático e faz fronteira com a Rússia, a Turquia, a Armênia e a Azerbaijão, com população estimada de 4 milhões de habitantes e PIB per capita de US\$ 27 mil<sup>406</sup>.

---

<sup>402</sup> KSHETRI, Nir *Op. cit.*, p. 389.

<sup>403</sup> “It is also necessary to rethink, for example, the legal remedies associated with a land transaction which is void ab initio (eg in the case of fraud). (...). Although the latter option is a closer implementation of the legal fiction of void ab initio, it would involve re-creating all of the blocks that were based on the affected block. Thus, the latter option may not be practical as it would require serious computing power”. OOI, Vincent; SOH, Kian Peng; and SOH, Jerrold. Blockchain land transfers: Technology, promises, and perils. **Computer Law and Security Review**, [s.d.], n. 45, pp. 1-24, 2022, p. 20. Disponível em: [https://ink.library.smu.edu.sg/sol\\_research/3912](https://ink.library.smu.edu.sg/sol_research/3912). Consulta em: 23 de outubro de 2024

<sup>404</sup> AKHMETBEK, Yerlan; e ŠPAČEK, David. Opportunities and barriers of using blockchain in public administration: The case of real estate registration in Kazakhstan. **NISPAcee Journal of Public Administration and Policy**, [s.d.], v. 14, n. 2, pp. 41-64, 2021, p. 58. Disponível em: <https://sciendo.com/article/10.2478/nispa-2021-0014>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>405</sup> SHANG, Qiuyun; e PRICE, Allison. A blockchain-based land titling project in the republic of Georgia. **Innov. Technol. Gov. Glob.**, [s.d.], v. 12, pp. 72-78, 2018. Disponível em: [https://direct.mit.edu/itgg/article-pdf/12/3-4/72/705280/innov\\_a\\_00276.pdf](https://direct.mit.edu/itgg/article-pdf/12/3-4/72/705280/innov_a_00276.pdf). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>406</sup> A título de comparação, os Estados da Paraíba e Espírito Santo e as regiões metropolitanas de Porto Alegre, Fortaleza e Recife possuem uma população aproximada de 4 milhões de habitantes. A renda per capita é semelhante à da Argentina, Sérvia e China. O Brasil possui uma renda per capita mais

O fator mais relevante apontado para a implementação da tecnologia foi a existência de dados de boa qualidade, ou seja, a impossibilidade de a tecnologia substituir uma “infraestrutura institucional” que assegure a existência de informações confiáveis e seguras do registro<sup>407</sup>. A relação direta e imediata com a importância da qualificação registral, em especial em um sistema de título e modo ou modo puro, como já tratado no capítulo anterior, é evidente.

A mesma exigência prévia para o funcionamento da tecnologia blockchain – acurácia dos dados - é a conclusão de outro estudo sobre uma governança responsável da propriedade. Todavia, a sua aplicação enfrenta mais dificuldades em relações complexas, em especial nos casos de negócios jurídicos e outras causas de registro não padronizáveis ou marcadas pela ausência de taxatividade. Pelo menos essa é a conclusão com base na experiência holandesa de automatização da leitura dos títulos depois de “oito anos de trabalho duro”<sup>408</sup>.

No estágio atual de desenvolvimento, de Castro e Ribeiro defendem que o blockchain não poderia ser considerado ainda uma nova instituição<sup>409</sup> sob a teoria de

---

baixa, de US\$ 22 mil. AGÊNCIA BRASIL. **Mais da metade dos brasileiros vivem em apenas 387 dos mais de 5,5 mil municípios**, [s.d.], 29 ago de 2024. Disponível em: <https://agenciagov.ebc.com.br/noticias/202408/mais-da-metade-dos-brasileiros-vivem-em-apenas-387-dos-mais-de-5-mil-municípios-1>. Consulta em: 24 de outubro de 2024. FUNDO MONETÁRIO INTERNACIONAL. **World Economic Outlook Database**, [s.d.], out de 2024. Disponível em: <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/weo-database/2024/October>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>407</sup> “This speaks to an important truth of Blockchainbased solutions for governments: while the technology can ensure the security and immutability of information, it cannot be a substitute for the institutional infrastructure that is essential for ensuring the quality of data”. SHANG, Qiuyun; e PRICE, Allison. A blockchain-based land titling project in the republic of Georgia. **Innov. Technol. Gov. Glob.**, [s.d.], v. 12, pp. 72-78, 2018, p. 78. Disponível em: [https://direct.mit.edu/itgg/article-pdf/12/3-4/72/705280/inv\\_a\\_00276.pdf](https://direct.mit.edu/itgg/article-pdf/12/3-4/72/705280/inv_a_00276.pdf). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>408</sup> VOS, Jacob; LEMMEN, Christiaan; e BEENTJES, Bert. Blockchain-based land administration: feasible, illusory or panacea? In: **18th Annual World Bank Conference on Land and Poverty 2017: Responsible Land Governance: Towards and Evidence Based Approach**. The World Bank, [s.d.], pp. 1-31, 2017, pp. 23-25. Disponível em: [https://ris.utwente.nl/ws/portalfiles/portal/287081518/lemmen\\_blo.pdf](https://ris.utwente.nl/ws/portalfiles/portal/287081518/lemmen_blo.pdf). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>409</sup> Para o referido autor, instituições são “the humanly devised constraints that structure human interaction--the “rules of the game.” The definition is designed to be complementary to the choice-theoretic framework of economic theory and to incorporate the overall function of institutions--which is to provide the underlying structure to exchange and human organization.” NORTH, Douglass C. Economic performance through time: the limits to knowledge. **EconWPA Series Economic History**, [s.d.], pp. 1-23, 1996, p. 8. Disponível em: <https://dlc.dlib.indiana.edu/dlcrest/api/core/bitstreams/35bd46aa-412d-4da2-9350-debb5d746f0/content>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

Douglas North. Isso porque embora possa afastar alguns intermediários, o sistema transfigura-se como “uma nova espécie de intermediário”<sup>410</sup>.

Segundo o ganhador do Prêmio Nobel de Economia em 1993 e pioneiro na teoria da economia institucional, o papel mais relevante das instituições é assegurar uma estrutura estável, ainda que ineficiente, de interação humana. Em referência à história americana sobre a propriedade privada, afirma que predomina a melhora incremental pela interação entre as instituições pré-estabelecidas e as organizações que se seguiram posteriormente<sup>411</sup>. Em outras palavras: não há livre direito de propriedade sem leis que o protejam<sup>412</sup>.

Com uma visão ainda mais céтика sobre o tema, Arruñada aponta para a expansão da aplicação da tecnologia para os contratos inteligentes, mas limitada para os registros públicos devido à função de proteção a terceiros que estes exercem<sup>413</sup>. Além disso, no registro de direitos, ao contrário do registro de meros títulos, o conteúdo é também objeto de qualificação registral, ao lado da forma, pelo que não poderia ser equiparado a um “ledger” para fins de aplicação do princípio da continuidade<sup>414</sup>.

Note-se, como observado por Peiró e García, que o blockchain assegura a continuidade, mas não é possível dizer o mesmo quanto à prioridade. Isso porque o momento do registro será aquele após o processamento da transação, que varia de acordo com o poder de processamento de cada máquina. Em tese, maior capacidade de processamento significa melhor posição para adquirir a prioridade registral<sup>415</sup>. A busca por neutralidade quanto à utilização de ferramentas eletrônicas tem sido uma

<sup>410</sup> DE CASTRO, Bruno Fediuk; e RIBEIRO, Marcia Carla Pereira. O blockchain, a teoria institucional de Douglass North e os impactos no Direito. **Economic Analysis of Law Review**, Brasília, v. 13, n. 3, pp. 146-159, 2022, p. 157. Disponível em: <https://portalrevistas.ucb.br/index.php/EALR/article/view/11204>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>411</sup> TIMM, Luciano Benetti; e CAOVILLA, Renato Vieira. Propriedade e Desenvolvimento: análise pragmática da função social. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 41, n. 85, pp. 301-323, jul./dez. 2018, p. 310.

<sup>412</sup> NORTH, Douglass C. **Institutions, institutional chance and economic performance**. Cambridge: Cambridge University Press, 1990, pp. 6 e 98.

<sup>413</sup> ARRUÑADA, Benito. Blockchain in Public Registries: Don't Expect Too Much. **IPRA-CINDER International Review**, [s.d.], v. 1, pp. 6-11, jan./jun. 2017, pp. 4-5.

<sup>414</sup> ARRUÑADA, Benito. Blockchain's Struggle to Deliver Impersonal Exchange. **Minnesota Journal of Law, Science & Technology**, [s.d.], v. 19, pp. 55-105, 2018, p. 95. Disponível em: [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=2903857](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2903857). Consulta em: 23 de outubro de 2024

<sup>415</sup> PEIRO, Nicolás Nogueroles; e GARCÍA, Eduardo J. Martinez. Blockchain e os Sistemas de Registro de Imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 86, pp. 321-349, jun. 2019, p. 330.

tônica no registro imobiliário para justamente evitar que maior capacidade de processamento cause reflexos no registro de direitos<sup>416</sup>.

Em um sistema de título e modo, como o brasileiro e o espanhol, a adoção de uma rede privada de transmissão da propriedade poderia representar, na verdade, um retrocesso na publicidade registral, uma vez que além de não garantir a proteção de terceiros (publicidade material) não assegura, *de per se*, a higidez (confiabilidade) do conteúdo dos registros, com consequências sobre o valor dos ativos. A comparação é com o sistema de transmissão informal da “propriedade” (na verdade, da posse)<sup>417</sup>.

Trata-se do que Campilongo define como a “institucionalização da confiança”: redução dos custos de transação, mitigação das assimetrias informacionais e internalização das externalidades positivas. As lições acima também são aplicáveis não apenas à atividade notarial mas também à registral<sup>418</sup>. Em uma sociedade complexa, o que se define de “novo” não está ligado, necessariamente, ao ineditismo ou ao “recurso a um vago ‘direito alternativo’, informal e extra estatal”<sup>419</sup>.

Aliás, para o professor da Universidade de São Paulo, a tecnologia pode facilitar ou criar dificuldades para a função do registrador, mas não seria capaz de eliminá-la. Diante da multiplicidade de contratos, contratos atípicos, contratos incompletos, exerce o registrador a atividade de redutor das referidas complexidades, em uma sociedade com “excesso de possibilidades”, controlando a incerteza e a insegurança e “regulando a assimetria de informações”<sup>420</sup>.

---

<sup>416</sup> SANTOS, Fábio Ribeiro dos. Do protocolo em balcão ao protocolo TCP/IP: o gerenciamento da prioridade registral no âmbito do registro eletrônico. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 42, n. 86, pp. 179-192, jan./jun. 2019.

<sup>417</sup> “Tal solução não tem potencial nem de substituir o sistema de propriedade oficial, nem de andar a seu lado, e, ademais, já existe, embora em bases tecnológicas menos eficientes, em comunidades informais ao redor do mundo, como nas favelas brasileiras, onde há um sistema de controle e transmissão da propriedade paralelo ao estatal, baseado na posse, o qual já se mostrou ineficiente, seja jurídica seja economicamente. Um tal cadastro possessório – baseado no que as pessoas “dizem que é” a propriedade – não poderia ser misturado a um registro de propriedade porque posse e propriedade são coisas juridicamente bastante diversas, ademais de a posse nada dizer a respeito de eventuais existências de hipotecas, penhoras, propriedades fiduciárias, inalienabilidades etc.” MAZITELI NETO, Celso; e BRANDELLI, Leonardo. Blockchain e o registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 42, n. 87, pp. 63-95, jul./dez. 2019, p. 76.

<sup>418</sup> CAMPILONGO, Celso Fernandes. **Função social do notariado:** eficiência, confiança e imparcialidade. São Paulo: Saraiva, 2014, p.93.

<sup>419</sup> CAMPILONGO, Celso Fernandes. **O direito na sociedade complexa.** 2<sup>a</sup> ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 44.

<sup>420</sup> CAMPILONGO, Celso Fernandes. A função social do Registro de Imóveis. **Boletim IRIB em Revista**, São Paulo, n. 362, pp. 80-87, dez. 2020, p. 86.

Conforme visto anteriormente, a qualificação registral é de fundamental importância em um sistema de título e modo. É ainda mais relevante a partir da constatação de que não existe taxatividade das hipóteses inscritíveis, como defendido no presente trabalho, a despeito da posição quase unânime da doutrina em sentido contrário.

Em países de adoção do sistema de título e modo ou modo puro, como a Espanha e a Alemanha, tem-se adotado as referidas tecnologias para proporcionar mais agilidade, inclusive com a dispensa de comparecimento presencial. Mas mesmo em sistemas de título, a adoção da blockchain na forma “clássica” tem sido classificada como incompatível o registro e transferência de propriedade justamente pela complexidade dos direitos reais, não obstante tenha aplicação prática agregada à uma estrutura institucional já existente (denominada de blockchain híbrida ou privada)<sup>421</sup>.

Em relação especificamente ao caso brasileiro, não é difícil imaginar a aplicação da tecnologia blockchain dentro da atual infraestrutura institucional já desenvolvida. A matrícula digital dentro do atual Sistema Registral imobiliário pode se converter em um Non-Fungible Token (NFT) para representação jurídica da propriedade ou direitos reais (tokens) com as transações posteriores controladas e registradas por meio da geração de um *hash*. Essa forma de configuração da propriedade já existia, no Brasil, desde 1890, com a criação do Registro Torrens<sup>422</sup>.

Por outro lado, a eventual adoção de uma “tokenização imobiliária paralela” teria a desvantagens de criar um “metaverso extraregistral” sem correspondência com as informações do registro e, ainda, sem a necessária qualificação registral que assegurar a higidez e segurança jurídica nos sistemas de registro de direitos<sup>423</sup>.

---

<sup>421</sup> KACZOROWSKA, Maria. Blockchain-based Land Registration: Possibilities and Challenges. **Masaryk University Journal of Law and Technology**, [s.d.], v. 13, n. 2, pp. 339-360, 2019, p. 354. Disponível em: <https://doi.org/10.5817/MUJLT2019-2-8>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>422</sup> JACOMINO, Sérgio; e UNGER, Adriana J. NFT's – a tokenização imobiliária e o metaverso registral. **Migalhas**, [s.d.], pp. 1-17, 06 abr de 2022, p. 6. Disponível em: [https://www.migalhas.com.br/arquivos/2022/4/7CEF9CFF30BB7E\\_Tokenizacao.pdf](https://www.migalhas.com.br/arquivos/2022/4/7CEF9CFF30BB7E_Tokenizacao.pdf). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>423</sup> JACOMINO, Sérgio; e UNGER, Adriana J. *Op. cit.*, 2022, p. 9.

### 3.2.3. Aplicabilidade no Brasil

Antes ainda da edição da regulamentação pelas Corregedorias Gerais de Justiça dos Estados do Rio Grande do Sul e do Rio de Janeiro, várias empresas já ofertavam o serviço denominado de tokenização de ativos, inclusive imobiliários.

A investigação da tokenização de direitos reais não seria completa se, além da análise dos dispositivos legais e normativos, não foram verificadas as condições em que são realizadas a oferta de tais serviços por referidas empresas no mercado.

Trata-se de análise de documentos que, em geral, não são tratados dogmaticamente, como regulamentos e contratos, pelo que necessária a incursão da investigação também nessa seara.

A maioria dos documentos objeto de tratamento na presente seção do trabalho são aqueles disponibilizados pelas empresas que se denominam de “tokenizadoras”, embora a referida terminologia não seja uniforme<sup>424</sup>.

Isso porque, em muitos casos, também são empregadas as expressões “securitização”, que advém da palavra anglo-saxônica “security”, que significa ativo ou valor mobiliário.

Portanto, a securitização não tem relação direta com a indústria de seguros; ao contrário, está diretamente envolvida com o mercado de capitais, seja pela oferta primária de ativos mobiliários seja pela posterior negociação no mercado secundário.

Embora a securitização e a oferta pública de distribuição de valores mobiliários não sejam o objeto de estudo da presente investigação, a partir da análise dos regulamentos das plataformas das empresas que se denominam de “tokenizadoras”, verifica-se que os termos de adesão seguem dos dispositivos da Resolução CVM nº

---

<sup>424</sup> Segundo Fuente, um dos grandes desafios é produzir plataformas vinculadas, transversais e compatíveis porque os “tokens” são monopolistas, ou seja, as tokenizadoras emitem a sua “própria moeda” sem aceitação fora daquele ambiente. O que também corrobora a ausência do caráter libertário normalmente associado ao blockchain e à tokenização. FUENTE, Juan Ángel de la. La tokenización de los inmuebles y el notariado. *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, Montevideo, v. 105, n. 1-2, pp. 105-114, 2019, p. 113. Disponível em: <https://revista.aeu.org.uy/index.php/raeu/article/view/38/19>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

88, de 28 de abril de 2022<sup>425</sup> e dos posteriores Ofícios Circulares CVM/SSE 6/2023<sup>426</sup> e 4/2023<sup>427</sup>.

A Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE) da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) define tokenização como o “processo de representar digitalmente um ativo ou a propriedade de um ativo, o que facilita a sua distribuição para investidores”<sup>428</sup>.

O foco da referida regulamentação é a “tokenização” de recebíveis e outros direitos creditórios, nos termos da Lei Federal nº 14.430/2022<sup>429</sup>, que trata, entre outros dispositivos, de regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de Certificados de Recebíveis.

Quanto à regulamentação da “tokenização” de ativos, foi editada no âmbito do Banco Central do Brasil (BCB) a Resolução nº 273, de 12 de dezembro de 2022<sup>430</sup>, posteriormente modificada pela Resolução nº 359, de 6 de dezembro de 2023<sup>431</sup>.

Trata-se de criação de grupo de trabalho, de caráter multidisciplinar e natureza consultiva, para “propor recomendações e avaliar aspectos relacionados às atividades de registro, custódia, negociação e liquidação de ativos financeiros em infraestruturas de registro distribuído (*Distributed Ledger Technologies – DLTs*)”<sup>432</sup>.

---

<sup>425</sup> BRASIL. Comissão de Valores Mobiliários. **Resolução CVM n.º 88, de 28 de abril de 2022**. Disponível em: <https://conteudo.cvm.gov.br/legislacao/resolucoes/resol088.html>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>426</sup> BRASIL. Comissão de Valores Mobiliários. **Ofício CVM/SSE n.º 06, de 05 de julho de 2023**. Disponível em: <https://conteudo.cvm.gov.br/legislacao/oficios-circulares/sse1/oc-sin-0623.html>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>427</sup> BRASIL. Comissão de Valores Mobiliários. **Ofício CVM/SSE n.º 04, de 04 de abril de 2023**. Disponível em: <https://conteudo.cvm.gov.br/legislacao/oficios-circulares/sse1/oc-sse-0423.html>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>428</sup> Item 28 do Ofício CVM/SSE n.º 06/2023.

<sup>429</sup> BRASIL. **Lei Federal n.º 14.430**, de 3 de agosto de 2022. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2022/Lei/L14430.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/Lei/L14430.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>430</sup> BRASIL. Banco Central do Brasil. **Resolução n.º 273, de 12 de dezembro de 2022**. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/exibenumerativo?tipo=Resolu%C3%A7%C3%A3o%20BC&numero=273>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>431</sup> BRASIL. Banco Central do Brasil. **Resolução n.º 359, de 6 de dezembro de 2023**. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/exibenumerativo?tipo=Resolu%C3%A7%C3%A3o%20BC&numero=359>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>432</sup> Artigo 1º da Resolução n.º 273, de 12 de dezembro de 2022, com redação dada pela Resolução n.º 359, de 6 de dezembro de 2023.

Segundo notícias do próprio portal eletrônico do Banco Central, a previsão da publicação de normativo daquela autarquia federal quanto ao assunto é para o ano de 2025.

Ainda não se conhece com profundidade os detalhes da eventual futura regulamentação, tampouco se o direito real de propriedade e outros direitos reais limitados seriam também incluídos.

Ademais, não se tem notícia de participação de membros do Poder Judiciário, como, por exemplo, do colendo Conselho Nacional de Justiça (CNJ) no referido grupo de trabalho, o que seria de todo salutar.

Isso porque a criação, transmissão, modificação e extinção de direitos reais sobre bens imóveis ocorre por meio dos registros de imóveis, nos termos dos artigos 1.245 e 1.247, do Código Civil de 2002.

A eventual circulação de ativos virtuais representativos dos ativos físicos, inclusive o direito real de propriedade, fora do sistema brasileiro de registros públicos, possui não apenas consequências jurídicas, mas também sociais, econômicas e políticas, como será abordado nas respectivas seções da presente investigação.

No presente momento, a “tokenização” de ativos ocorre por um modelo denominado de “crowdfunding” de investimento, nos termos da Resolução CVM nº 88/2022, já referida.

Trata-se da “captação de recursos por meio de oferta pública de distribuição de valores mobiliários dispensada de registro” junto à Comissão de Valores Mobiliários e “distribuída exclusivamente por meio de plataforma eletrônica de investimento participativo”<sup>433</sup>.

Quanto à plataforma eletrônica de investimento participativo, refere-se à “pessoa jurídica regularmente constituída no Brasil e registrada na CVM para exercer profissionalmente a atividade de distribuição de ofertas públicas de valores mobiliários de emissão de sociedades empresárias de pequeno porte”<sup>434</sup>.

---

<sup>433</sup> Artigo 2º, inciso I, da Resolução CVM nº 88/2022.

<sup>434</sup> Artigo 2º, inciso IV, da referida resolução.

São os denominados “tokens de renda fixa”, uma forma de securitização de recebíveis ou outros fluxos financeiros com o desenvolvimento em redes distribuídas, como a blockchain, de produtos financeiros como as Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRAs), Cédulas de Produto Rural (CPRs), debêntures e consórcios.

Uma das empresas que anuncia, no Brasil, a possibilidade de tokenização de bens imóveis é a BlockBR – Digital Assets Infrastructure. A referida anuncia no seu portal comercial que a tokenização é a nova securitização<sup>435</sup>.

Conforme os termos de uso da plataforma<sup>436</sup>, não se trata de uma instituição financeira, uma vez que é constituída sob a forma de sociedade de responsabilidade limitada, com sede no município de Barueri.

Os termos de uso afastam a responsabilidade da empresa BlockBR pelo efetivo cumprimento das obrigações assumidas na plataforma, atuando exclusivamente como “fornecedor de serviços de tokenização, oferta primária e disponibilização da Plataforma para negociação”<sup>437</sup>.

Portanto, são prestados os serviços de “depósito, retirada, negociação e armazenamento apenas dos criptoativos e/ou tokens por ela suportados”, sendo certo que o usuário é responsável por eventuais divisões (*forks*) ou alterações de protocolo das redes blockchain que “registram as operações que governam os criptoativos e/ou tokens suportados pela Plataforma”<sup>438</sup>.

A remuneração pelos serviços prestados ocorre por meio do pagamento de comissões, nas seguintes modalidades: emissão de token; infraestrutura modular de arbitragem das operações, depósitos, transações e saque de valores; execução de

---

<sup>435</sup> BLOCKBR. **Ebook**. [s.d.]. Disponível em: [https://conteudo.blockbr.com.br/ebook-a-historia-da-securitizacao-no-brasil-e-a-nova-securitizacao-a-tokenizacao?gclid=CjwKCAjwg-24BhB\\_EiwA1ZOx8mfLoYXGjkDXIaQH1uiS3izncOS0LTlgnHgAs8vZkCEcCIDT8nQVhoCZzsQAvD\\_BwE](https://conteudo.blockbr.com.br/ebook-a-historia-da-securitizacao-no-brasil-e-a-nova-securitizacao-a-tokenizacao?gclid=CjwKCAjwg-24BhB_EiwA1ZOx8mfLoYXGjkDXIaQH1uiS3izncOS0LTlgnHgAs8vZkCEcCIDT8nQVhoCZzsQAvD_BwE). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>436</sup> BLOCKBR. **Termos de Uso**. [s.d.]. Disponível em: <https://blockbr.com.br/termos-de-uso>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>437</sup> Trata-se do item 7.9. dos Termos de Uso.

<sup>438</sup> Trata-se do item 8.5. dos Termos de Uso.

ordem de venda; execução de ordem de compra; e depósito e retirada de criptoativos e/ou tokens<sup>439</sup>.

Há um produto denominado de T-Properties, para “propriedades exclusivas e de altíssimo padrão”, funcionando o token como “direito de uso” para experiências em “lugares especiais”<sup>440</sup>.

Embora não conste do portal eletrônico da empresa o instrumento jurídico adotado para possibilitar o fracionamento da propriedade, reportagem do jornal de finanças Valor Econômico mostra, por exemplo, que é constituída uma Sociedade de Propósito Específico (SPE) em que as “propriedade exclusivas” provavelmente ingressam como integralização de capital (conferência de bens), com posterior venda das cotas sociais para os investidores interessados, que, assim, se tornariam cotistas da referida pessoa jurídica<sup>441</sup>.

Além disso, há o anúncio de diversos produtos relacionados a bens imóveis, como a tokenização de Cédula de Crédito Bancário (CCB) para empreendimentos imobiliários para pagamento de renda fixa mensal ou ainda a tokenização de Cédula de Produtor Rural (CPR), para fins de fracionamento do título original e lançamento no mercado de forma pulverizada.

Não há no portal eletrônico da empresa sobre “ativos tokenizados” relativos a direitos reais sobre imóveis. Determinado token<sup>442</sup> denominado “NXF-01” relativo a imóveis não está em negociação e o token acima referido, de propriedades de alto padrão, não foi ofertado publicamente para o público em geral<sup>443</sup>.

---

<sup>439</sup> Trata-se do item

<sup>440</sup> BLOCKBR. **Formulário emissão de Ativos Reais – RWA.** Disponível em: <https://blockbr.com.br/ativos-reais#section-form>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>441</sup> BONFIM, Ricardo. BlockBR lança tokens que dão direito a passar dias em casas de luxo. **Valor Econômico**, São Paulo, 14 de out. 2022. [s.d.]. Disponível em: <https://valor.globo.com/financas/criptomoedas/noticia/2022/10/14/blockbr-lanca-tokens-que-dao-direito-a-passar-dias-em-casas-de-luxo.ghtml>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>442</sup> Trata-se de uma unidade de valor criada governar uma organização. BERNÁRDEZ, Miguel García. Blockchain y la tokenización de inmuebles: Su impacto en el mercado inmobiliario, **Revista del sector inmobiliario**, [s.d.], v. 177, pp. 60-63, 2017, p. 61.

<sup>443</sup> BLOCKBR. Invest. Disponível em: <https://blockbr.com.br/bbr-invest>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

Todavia, está disponível para visualização e consulta o token denominado de SDM-01 com investimento mínimo de R\$ 51,42, taxa de desconto de 1,80% a.m. e vida útil da operação de 6 meses, com captação de R\$ 102.831,06.

Na descrição do produto, consta que a “SD indústria, que possui recebíveis já performados decorrentes de sua prestação de serviços à CASA S, “tokeniza” o direito do recebimento do contrato já executado e com condição de pagamento futura”<sup>444</sup>.

A partir das informações, verifica-se que se trata de uma operação de securitização de recebíveis decorrentes da execução de serviços já prestados, o que reduz, embora não elimine, como informado pela empresa, o risco de inadimplência.

### **3.3. Experiência da tokenização no Registro de Imóveis brasileiro**

A primeira experiência no campo da regulamentação administrativa sobre a tokenização de direitos reais deu-se no âmbito da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, em que foi editado o Provimento nº 38/2021, de 01 de novembro de 2021, que regulamenta a lavratura de escrituras públicas de permuta de bens imóveis com contrapartida de tokens/criptoativos e o respectivo registro imobiliário pelos Serviços Notariais e de Registro<sup>445</sup>.

Trata-se de resposta à consulta realizada pela Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio Grande do Sul – ANOREG-RS e do Fórum de Presidentes das entidades extrajudiciais, veiculada no Ofício nº 020/2021, a respeito do procedimento a ser adotado em caso de permuta de bens imóveis com contrapartida de tokens/criptoativos<sup>446</sup>.

---

<sup>444</sup> BLOCKBR. Recebíveis SD Token [s.d.]. Disponível em: <https://www.blockbrinvest.blockbr.com.br/token/fa560257-bb2b-41cc-a742-6c74cffa16fd>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>445</sup> RIO GRANDE DO SUL. Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Provimento nº 038, 03 de novembro de 2021**. Regulamenta a lavratura de escrituras públicas de permuta de bens imóveis com contrapartida de tokens/criptoativos e o respectivo registro imobiliário pelos Serviços Notariais e de Registro do Rio Grande do Sul. Porto Alegre: Corregedoria Geral de Justiça, 2021. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/static/2021/11/Provimento-038-2021-CGJ.pdf>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>446</sup> Trecho do Despacho quanto ao Ofício nº 020/2021: “A matéria afigura-se complexa à primeira vista, mas pode ser simplificada da seguinte maneira, de modo a permitir um início de abordagem: a empresa

O referido provimento fixou diversas determinações tanto no âmbito notarial, para a confecção de escrituras públicas do contrato de permuta envolvendo tokens ou criptoativos, quanto para o registro no fólio real de tais bens e direitos<sup>447</sup>.

Especificamente em relação à lavratura de instrumentos notariais, nos termos do artigo 6º, da Lei Federal nº 8.935/1994, foram fixadas as seguintes condições, todas cumulativas.

Primeiro, declaração dos participantes da escritura pública do reconhecimento do conteúdo econômico dos ativos virtuais, com especificação precisa do seu valor<sup>448</sup>.

Trata-se de preocupação com o pleno conhecimento e consciência dos envolvidos de que as transações possuem valor pecuniário e, portanto, natureza onerosa.

Além disso, demonstra a necessidade de o tabelião de notas aferir a plena capacidade de entendimento e compreensão das partes sobre os efeitos patrimoniais que a referida permuta terá sobre o seu patrimônio, inclusive imobiliário.

---

Netspaces Propriedades Digitais Ltda. desenvolveu e anunciou publicamente um modelo de negócio imobiliário que, para sua efetivação integral, exige a lavratura de uma escritura pública de permuta, na qual uma das partes aliena um imóvel em contrapartida de um token representativo de criptoativos, e, na sequência, que essa escritura seja levada a registro imobiliário. Representantes dos tabeliões responsáveis pela lavratura dessa escritura e dos registradores imobiliários encarregados de seu registro estão reticentes quanto à possibilidade jurídica da realização desses atos, e daí a consulta a esta Casa Correcional.” RIO GRANDE DO SUL. Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Despacho de 26 de outubro de 2021.** Porto Alegre: Corregedoria Geral de Justiça, 2021. Disponível em: <https://www.kollemata.com.br/uploads/2022/03/25/sei-tjrs-3-245-806.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>447</sup> Trecho do despacho no Ofício n.º 020/2021: “Vale repetir, pois, que a preocupação deste expediente cinge-se a um ponto específico, que diz respeito exclusivamente à regulamentação e orientação da atividade notarial e registral: o negócio jurídico trazido aos balcões de cartório nos moldes anunciados pelo mercado incipiente pode ser objeto da lavratura de uma escritura pública de permuta e levado ao registro imobiliário?”. RIO GRANDE DO SUL. Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Despacho de 26 de outubro de 2021.** *Op. cit.*

<sup>448</sup> Todos os dispositivos citados são do art. 1º, do Provimento n.º 038/2021- CGJ - Expediente n.º 8.2021.0010/001575-8:

Art. 1º - Os Tabeliões de Notas apenas lavrarão escrituras públicas de permuta de bens imóveis com contrapartida de tokens/criptoativos mediante as seguintes condições cumulativas:

I - declaração das partes de que reconhecem o conteúdo econômico dos tokens/criptoativos objeto da permuta, especificando no título o seu valor; (...)

Segundo, declaração das partes de que o conteúdo dos ativos virtuais não representa direitos sobre o próprio imóvel como conclusão do negócio jurídico representado no ato<sup>449</sup>.

Embora a redação do dispositivo possa a levar a diversas interpretações possíveis, parece indene de dúvidas de que a Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul buscou evitar que houve confusão entre o plano obrigacional e o plano dos direitos reais<sup>450</sup>.

Ao afirmar que “não representa direitos sobre o próprio imóvel” afasta-se a possibilidade de reconhecimento de direitos reais limitados por mero acordo de vontades<sup>451</sup>.

---

<sup>449</sup> (...) II - declaração das partes de que o conteúdo dos tokens/criptoativos envolvidos na permuta não representa direitos sobre o próprio imóvel permutado, seja no momento da permuta ou logo após, como conclusão do negócio jurídico representado no ato; (...)

<sup>450</sup> No entendimento da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, o regulamento da empresa Netspace, que levou à regulamentação, trata da expressão “propriedade digital” dentro do universo do direito obrigacional:

“Art. 1º. Denomina-se propriedade digital a relação que garante ao proprietário digital o uso, gozo, fruição e defesa diante de terceiros de bens imóveis que estão sujeitos ao regime jurídico deste regulamento, de acordo com a forma e condições nele previstas.

[...]

Art. 4º. A propriedade digital sobre um bem determinado nasce com o registro em blockchain da transação que atribui ao usuário netspaces saldo de tokens no smart contract especificamente existente para o bem respectivo.

Parágrafo 1º. A entidade netspaces fará registrar em blockchain smart contract específico para cada bem imóvel sujeito ao regime da propriedade digital, o qual deverá conter informações suficientes para a identificação daquele bem e diferenciá-lo de outros bens imóveis.

Parágrafo 2º. Considera-se data e hora do nascimento da propriedade digital sobre um bem determinado aquela constante no timestamp contido no bloco no qual inserida em blockchain a transação referida no caput.

Parágrafo 3º. A entidade netspaces e/ou usuários netspaces poderão realizar operações de alocação de saldo de tokens entre smart contracts distintos com o objetivo de promover a subdivisão, readequação, unificação ou outras operações que impliquem a reconfiguração da propriedade digital independentemente de alteração do registro de propriedade subjacente.

Parágrafo 4º. A unidade de propriedade digital decorrente das operações de que trata o parágrafo anterior deverá obrigatoriamente constar de smart contract único existente para a finalidade de que trata o § 1º, com a titularidade da propriedade digital respectiva sujeita ao critério previsto no caput.”

Todavia, a regulamentação pareceu adotar uma posição mais restritiva, exigindo que as condições da contratação deixassem claro que não se trata da propriedade ou de outros direitos reais limitados.

RIO GRANDE DO SUL. Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Provimento n.º 038, 03 de novembro de 2021.** *Op. cit.*

Para uma crítica ao uso da expressão “propriedade digital”, ver: JACOMINO, Sérgio; e UNGER, Adriana J. *Op. cit.*, p. 9.

<sup>451</sup> Trecho do Despacho no Ofício n.º 020/2021: “Em primeiro lugar, não parece haver qualquer empecilho em se reconhecer a existência e a juridicidade de uma “propriedade digital” de bem imóvel, desde que se compreenda que se trata de instituto de natureza obrigacional e não de direito real. É bem sabido que a propriedade propriamente dita de bem imóvel no direito brasileiro é direito real (art. 1.225, I, do Código Civil) e é transmissível entre vivos mediante o registro do título translativo no

Trata-se de assegurar que os direitos reais são aqueles apresentados no rol do artigo 1.225, do Código Civil de 2002, bem como na legislação esparsa, como, por exemplo, na Lei Federal nº 9.514/1997 (Lei de Alienação Fiduciária) e na Lei Federal nº 13.465/2017 (Lei da Regularização Fundiária).

Outra possibilidade, embora não vislumbrada pela doutrina nacional, mas apontada pela doutrina espanhola, seria o ingresso do ativo digital como uma averbação preventiva (anotación preventiva). Assim, haveria a preservação da autonomia dos tokens e, ao mesmo tempo, a inclusão entre as hipóteses inscritíveis<sup>452</sup>.

Reafirma-se no referido dispositivo o sistema de título e modo já tratado nos capítulos anteriores, em especial quanto à necessidade de conferir segurança jurídica e estabilidade às transações envolvendo direitos com eficácia *erga omnes*.

Terceiro, que os ativos virtuais não tenham endereço eletrônico, denominação ou qualquer forma de identificação e registro na *blockchain* que induza ou possa causar confusão, quanto ao seu conteúdo, de que se referem a direitos de propriedade do imóvel permutado<sup>453</sup>.

Nesse ponto, reitera-se o quanto afirmado no item anterior, quanto à necessidade de separação entre o plano obrigacional dos negócios jurídicos e o plano dos direitos reais.

---

Registro de Imóveis (art. 1.245 do CC). O sistema proposto, porém, não parece ter o potencial de criar um "Registro de Imóveis paralelo" mediante inscrição em blockchain, como chegaram a recuar as entidades representativas dos notários e registradores no ofício inaugural deste expediente." RIO GRANDE DO SUL. Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Despacho de 26 de outubro de 2021.** *Op. cit.*

<sup>452</sup> SEVILLA, Luiz Javier Arrieta. El uso de token en transmisiones inmobiliarias. **Revista de Derecho Civil**, [s.d.], v. 10, n. 2, pp. 71-116, jun de 2023, p. 110. Disponível em: <https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/download/821/640>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>453</sup> Trata-se do inciso IV. Optou-se por tratá-lo antes do inciso III devido à proximidade com o inciso II, já acima referido:

IV - que os tokens/criptoativos envolvidos na permuta não tenham denominação ou endereço (link) de registro em blockchain que deem a entender que seu conteúdo se refira aos direitos de propriedade sobre o imóvel permutado.

Além disso, a normativa estadual demonstra preocupação com o princípio da transparência, da informação e da decisão informada<sup>454</sup>, de capital importância na esfera da proteção dos direitos dos consumidores<sup>455</sup>.

Quarto, o valor declarado para os ativos virtuais deve guardar “razoável equivalência econômica” comparativamente com o valor de avaliação dos direitos reais objeto da permuta<sup>456</sup>.

Nesse ponto específico quanto à equivalência de valores, a preocupação é de duas ordens de ideias<sup>457</sup>.

---

<sup>454</sup> DE LUCCA, Newton; e MACIEL, Renata Mota. A Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018: a Disciplina Normativa que faltava. *In: DE LUCCA, Newton; SIMÃO FILHO, Adalberto; e LIMA, Cíntia Rosa Pereira de (Coords.). Direito & Internet IV – Sistema de Proteção de Dados Pessoais*. São Paulo: Quartier Latin, 2019, pp. 21 -50.

<sup>455</sup> Entre outros dispositivos do Código de Defesa do Consumidor que versam sobre o direito à informação, estão os seguintes:

Art. 4º A Política Nacional das Relações de Consumo tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os seguintes princípios: (Redação dada pela Lei n.º 9.008, de 21.3.1995)

(...)

IV - educação e informação de fornecedores e consumidores, quanto aos seus direitos e deveres, com vistas à melhoria do mercado de consumo;

(...)

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

(...)

III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem; (Redação dada pela Lei n.º 12.741, de 2012)

Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.

(...)

Art. 30. Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado.

<sup>456</sup> Embora numerado como inciso IV, trata-se na verdade do inciso III: IV - que o valor declarado para os tokens/criptoativos guarde razoável equivalência econômica em relação à avaliação do imóvel permutado;

<sup>457</sup> Trecho do despacho no Ofício n.º 020/2021: “Há, por outro lado, questões colaterais que não haverão de ser tratadas diretamente aqui porque refogem à competência desta CGJ. É nesse sentido que, embora obviamente relevantes, não se haverá de procurar regulamentar aqui as possíveis implicações do modelo de negócio anunciado perante o mercado de valores mobiliários (o que competiria, nos parece, à Comissão de Valores Mobiliários - CVM), a arrecadação de tributos (competência das respectivas Receitas municipal, estadual e federal), ou, ainda, o controle da circulação de bens e valores para fins de prevenção e combate à lavagem de dinheiro e a outros ilícitos (atribuição do Conselho de Controle de Atividades Financeiras - COAF).” Disponível em: <https://www.kollemtata.com.br/uploads/2022/03/25/sei-tjrs-3-245-806.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

Primeiro, no âmbito do direito penal, há a necessidade de acompanhamento e fiscalização da possibilidade de práticas de crimes de lavagem de dinheiro, financiamento do Terrorismo e da proliferação de armas de destruição em massa, conforme previstos nos artigos 9º, inciso XIII, e 10, inciso II, da Lei Federal nº 9.613/1997<sup>458</sup>, e dos artigos 2º, inciso II, e 10, inciso VI, da Lei Federal nº 13.810/2019<sup>459</sup>.

A questão restou regulamentada, no âmbito das serventias extrajudiciais, por meio do Provimento CN nº 89/2019, posteriormente incorporado ao Código Nacional de Normas por meio do Provimento CN nº 149/2023 e recentemente alterado pelo Provimento CN nº 161, de 11 de março de 2024<sup>460</sup>.

Segundo, no âmbito das obrigações tributárias acessórias, é dever do tabelião realizar rigorosa fiscalização a respeito dos atos notariais que são praticados na sua presença, nos termos do artigo 30, XI, da Lei Federal nº 8.935/1994 (Lei dos

---

<sup>458</sup> Art. 9º Sujeitam-se às obrigações referidas nos arts. 10 e 11 as pessoas físicas e jurídicas que tenham, em caráter permanente ou eventual, como atividade principal ou acessória, cumulativamente ou não: (Redação dada pela Lei n.º 12.683, de 2012)

(...)

XIII - as juntas comerciais e os registros públicos; (Incluído pela Lei n.º 12.683, de 2012)

(...)

Art. 10. As pessoas referidas no art. 9º:

I - identificarão seus clientes e manterão cadastro atualizado, nos termos de instruções emanadas das autoridades competentes;

II - manterão registro de toda transação em moeda nacional ou estrangeira, títulos e valores mobiliários, títulos de crédito, metais, ativos virtuais, ou qualquer ativo passível de ser convertido em dinheiro, que ultrapassar limite fixado pela autoridade competente e nos termos de instruções por esta expedidas; (Redação dada pela Lei n.º 14.478, de 2022)

(...)

<sup>459</sup> Art. 2º Para fins do disposto nesta Lei, considera-se:

I - ativos: bens, direitos, valores, fundos, recursos ou serviços, de qualquer natureza, financeiros ou não;

(...)

Art. 10. Sem prejuízo da obrigação de cumprimento imediato, o Ministério da Justiça e Segurança Pública comunicará, sem demora, as sanções de:

VI - aos outros órgãos de registro público competentes.

<sup>460</sup> São os artigos 137 e seguintes: art. 137. Este Capítulo dispõe sobre o cumprimento dos deveres de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo e da proliferação de armas de destruição em massa (PLD/FTP) legalmente atribuídos a serviços notariais e de registro pelos arts. 9º a 11 da Lei n. 9.613, de 1998, pelos arts. 9º a 12 da Lei n. 13.810, de 8 de março de 2019, e por normas correlatas. (redação dada pelo Provimento CN n. 161, de 11.3.2024)

BRASIL. Corregedoria Nacional do Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n.º 161**, de 11 de março de 2024. Altera o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), instituído pelo Provimento n. 149, de 30 de agosto de 2023, para atualizar suas disposições relacionadas a deveres de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo e da proliferação de armas de destruição em massa (PLD/FTP), além de atualizar regra de cumulação da atividade notarial e de registro com o exercício de mandato eletivo. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

Cartórios)<sup>461</sup>, artigo 134, inciso VI, do Código Tributário Nacional<sup>462</sup>, e artigo 289, da Lei Federal nº 6.015/1973 (Lei dos Registros Públicos)<sup>463</sup>.

No caso do contrato de permuta, previsto no artigo 533, do Código Civil de 2002<sup>464</sup>, a preocupação de índole tributária é ainda mais relevante diante da possibilidade da discrepância de valores.

Nesse caso, o tabelião de notas deve ter cuidado adicional diante da possibilidade de eventual possibilidade de incidência tributária do Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCMD), previsto no artigo 155, inciso I, da Constituição Federal de 1988<sup>465</sup>.

Isso porque no caso de permuta de valores desiguais, caso não haja eventual pagamento da diferença, seja por meio de dinheiro ou outros valores pecuniários, seja por meio de outros bens, haverá, além da incidência do Imposto sobre a Transmissão

---

<sup>461</sup> Art. 30. São deveres dos notários e dos oficiais de registro:

(...)

XI - fiscalizar o recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos que devem praticar;

(...)

BRASIL. **Lei Federal n.º 8.935, de 18 de novembro de 1994.** Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispendo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm) Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>462</sup> Art. 134. Nos casos de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte, respondem solidariamente com este nos atos em que intervierem ou pelas omissões de que forem responsáveis:

(...)

VI - os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles, ou perante eles, em razão do seu ofício;

(...)

BRASIL. **Lei Federal n.º 5.172, de 25 de outubro de 1966. Código Tributário Nacional.** *Op. cit.*

<sup>463</sup> Art. 289. No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício. (Renumerado do art. 305, pela Lei n.º 6.216, de 1975) BRASIL. **Lei Federal n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** *Op. cit.*

<sup>464</sup> Da Troca ou Permuta

Art. 533. Aplicam-se à troca as disposições referentes à compra e venda, com as seguintes modificações:

I - salvo disposição em contrário, cada um dos contratantes pagará por metade as despesas com o instrumento da troca;

II - é anulável a troca de valores desiguais entre ascendentes e descendentes, sem consentimento dos outros descendentes e do cônjuge do alienante. *Op. cit.*,

<sup>465</sup> Art. 155. Compete aos Estados e ao Distrito Federal instituir impostos sobre: (Redação dada pela Emenda Constitucional n.º 3, de 1993)

I - transmissão causa mortis e doação, de quaisquer bens ou direitos; (Redação dada pela Emenda Constitucional n.º 3, de 1993)

(...)

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de outubro de 1988.** Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

de Bens Imóveis (ITBI), previsto no artigo 156, inciso II, da Constituição Federal de 1988<sup>466</sup>, a incidência adicional do ITCMD.

Note-se que não há de se falar em bitributação no referido caso uma vez que o ITBI incide sobre o valor dos bens imóveis objeto de permuta, seja o declarado pelas partes ou o valor apurado pelo fisco, e o ITCMD incide sobre o valor excedente, não coberto pela troca de ativos.

Por lado, caso os valores atribuídos aos imóveis ou o valor de avaliação sejam manifestamente desproporcionais, poderá estar descaracterizado contrato de permuta, uma vez que estaria configurada um contrato de doação disfarçado diante da ausência de onerosidade (comutatividade)<sup>467</sup>.

---

<sup>466</sup> Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

(...)

II - transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;

(...)

§ 2º O imposto previsto no inciso II:

I - não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil;

II - compete ao Município da situação do bem.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de outubro de 1988. Op. cit.**

<sup>467</sup> Trecho do despacho no Ofício n.º 20/2021, em que analisada a discrepância de valores entre o bem imóvel (R\$ 110 mil) e os dos ativos virtuais (aproximadamente R\$ 2,7 mil):

"Outro ponto a ser destacado diz respeito ao valor econômico atribuído aos tokens/criptoativos objeto de permuta. No já mencionado caso da matrícula n.º 167.575, o imóvel (sala comercial no centro da capital) foi "permutado" por um token avaliado pelos permutantes em R\$ 2.776,08. Ou seja, valor muito inferior àquele atribuído ao imóvel no mesmo ato, R\$ 110.000,00. A permuta é contrato oneroso. É certo que a disparidade de valor econômico entre as coisas permutadas, por si, não chega a descaracterizar a onerosidade do contrato. Ao contrário, dizem Farias e Rosenvald que "não é, e nem poderia ser, da essência da troca que os bens permutados tenham identidade de valor econômico - o que, aliás, raramente acontecerá, pois, em cona grande maioria dos bens possuem valores diferenciados" (op. cit., p. 733). A diferença expressiva e exorbitante de valores, entretanto, pode sim desvirtuar o caráter oneroso da avença, pois a permuta de um bem de valor mais vultoso por um de valor econômico relativamente irrisório, sem contrapartida, pode disfarçar uma doação, assim como uma permuta com contrapartida em dinheiro muito grande pode encobrir uma compra e venda. Essa questão não é irrelevante, seja do ponto de vista do direito civil ou do direito tributário. Isso porque, ainda que o Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis Inter-Vivos (ITBI) seja recolhido sobre o valor do imóvel, e não do token, há um primeiro problema evidente que diz respeito à própria definição do tributo incidente, se o próprio ITBI ou o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação de Quaisquer Bens e Direitos (ITCD). Além disso, a aparente alienação do imóvel por um token de valor tão desproporcional permite ao alienante remover o imóvel de sua declaração de patrimônio e "aliená-lo" no ambiente virtual desregulado, com óbvias implicações tributárias, sem contar nas possibilidades de ocultação de patrimônio e de ativos. O que nos importa mais diretamente, porém, é que os tabeliões de notas têm a competência legal de formalizar juridicamente a "vontade das partes" e, diante de uma

Entende-se, nesse caso, de que houve mera liberalidade por parte de um dos permutantes, a atrair a incidência tributária referente ao contrato de doação, previsto no artigo 538, do Código Civil de 2002<sup>468</sup>.

A jurisprudência administrativa não discrepa do entendimento acima apresentado, exigindo-se do tabelião de notas e do registrador rigorosa fiscalização sobre a incidência tributária dos atos praticados sob a sua supervisão<sup>469</sup>.

Ainda sobre a incidência tributária nas transações envolvendo bens imóveis e demais direitos reais, é relevante destacar que a fiscalização dos tabeliões e registradores não vai além da fiscalização do recolhimento ou não dos tributos.

---

"permuta" de bens de valores tão díspares, haverão de identificar que a pactuação supostamente onerosa está desvirtuada em doação." Disponível em: <https://www.kollemata.com.br/uploads/2022/03/25/sei-tjrs-3-245-806.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>468</sup> Art. 538. Considera-se doação o contrato em que uma pessoa, por liberalidade, transfere do seu patrimônio bens ou vantagens para o de outra.

*Op. cit.*,

<sup>469</sup> Entre os julgamentos mais recentes do colendo Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo envolvendo o contrato de permuta e a fiscalização a respeito da incidência do ITCMD sobre a diferença de avaliação dos bens, estão os seguintes:

REGISTRO DE IMÓVEIS – ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA DE BENS IMÓVEIS COM VALORES DISTINTOS, SEM Torna – ACRÉSCIMO PATRIMONIAL, OBTIDO DE FORMA NÃO ONEROSA, QUE IMPÕE A DECLARAÇÃO E O RECOLHIMENTO DO IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO CAUSA MORTIS E DOAÇÃO – ITCMD, OU COMPROVAÇÃO DA SUA NÃO INCIDÊNCIA POR DECLARAÇÃO DO ÓRGÃO COMPETENTE – DEVER DO OFICIAL DE REGISTRO PROMOVER A FISCALIZAÇÃO DO PAGAMENTO DOS IMPOSTOS DEVIDOS – APELAÇÃO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. (TJSP; Apelação Cível 1010989-24.2022.8.26.0278; Relator (a): Fernando Torres Garcia (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro de Itaquaquecetuba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/12/2023; Data de Registro: 11/12/2023)

REGISTRO DE IMÓVEIS – ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA – IMÓVEIS COM VALORES VENIAIS DISTINTOS, QUE NÃO SE EQUALIZARAM COM A Torna – ACRÉSCIMO PATRIMONIAL, OBTIDO DE FORMA NÃO ONEROSA, QUE IMPÕE A DECLARAÇÃO E O RECOLHIMENTO DO IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO CAUSA MORTIS E DOAÇÃO – ITCMD, OU COMPROVAÇÃO DA SUA NÃO INCIDÊNCIA POR DECLARAÇÃO DO ÓRGÃO COMPETENTE – DEVER DO OFICIAL DE REGISTRO PROMOVER A FISCALIZAÇÃO DO PAGAMENTO DOS IMPOSTOS DEVIDOS – APELAÇÃO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. (TJSP; Apelação Cível 1014660-31.2022.8.26.0577; Relator (a): Fernando Torres Garcia (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro de São José dos Campos - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/11/2023; Data de Registro: 30/11/2023)

Registro de Imóveis – Dúvida julgada procedente – Permuta de imóveis com valores distintos, sem torna – Acréscimo patrimonial, obtido de forma não onerosa, que impõe a declaração e o recolhimento do Imposto de Transmissão Causa Mortis e por Doação – ICMD, ou a comprovação da sua não incidência por declaração do órgão competente – Dever do Oficial de Registro promover a fiscalização do pagamento dos impostos devidos – Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1109321-12.2021.8.26.0100; Relator (a): Ricardo Mair Anafe (Presidente Tribunal de Justiça; Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 16/08/2022; Data de Registro: 02/11/2022)

Em outros termos, não cumpre aos referidos profissionais se imiscuir na verificação da base de cálculo para apuração dos exatos valores devidos em cada hipótese de incidência.

Conforme a jurisprudência administrativa, a fiscalização do recolhimento do ITBI e do ITCMD, dois dos principais tributos devidos, se restringe à razoabilidade dos valores recolhidos diante dos valores declarados e dos valores de avaliação dos bens e direitos<sup>470</sup>.

Por fim, a questão da base de cálculo dos tributos, se o valor declarado pelas partes ou se o valor apontado pela Fazenda Pública, foi objeto de recente decisão do colendo Superior Tribunal de Justiça.

Em sede do instituto dos Recursos Especiais Repetitivos da controvérsia, a Primeira Seção daquele tribunal fixou três relevantes teses sobre a transmissão onerosa de bens imóveis e direitos reais.

---

<sup>470</sup> Entre outros julgados do colendo Conselho Superior da Magistratura que versam sobre a base de cálculo do ITBI e do ITCMD, alguns dos mais recentes são os seguintes:

REGISTRO DE IMÓVEIS. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA. ESCRITURA DE DOAÇÃO COM RESERVA DE USUFRUTO. DEVER DE FISCALIZAÇÃO DO RECOLHIMENTO DOS IMPOSTOS DE ACORDO COM OS TÍTULOS QUE SÃO APRESENTADOS. ARTIGO 289 DA LEI 6.015/73. BASE DE CÁLCULO PARA FINS DE ISENÇÃO DE ITCMD CORRESPONDENTE À SOMA DA NUA-PROPRIEDADE E USUFRUTO. INTELIGÊNCIA DA LEI 10.705/00. INTERPRETAÇÃO DIVERSA A SER DISCUTIDA NAS VIAS ORDINÁRIAS. DÚVIDA PROCEDENTE. APELAÇÃO IMPROVIDA. (TJSP; Apelação Cível 1001398-71.2024.8.26.0309; Relator (a): Francisco Loureiro (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro de Jundiaí - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/09/2024; Data de Registro: 16/09/2024)

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA INVERSA – FORMAL DE PARTILHA – ITCMD - EXIGÊNCIA PELO ADITAMENTO DO TÍTULO PARA CONSTAR OS QUINHÕES ATRIBUÍDOS A CADA HERDEIRO – INFORMAÇÃO NECESSÁRIA À FISCALIZAÇÃO DO PAGAMENTO DE IMPOSTOS – INCIDÊNCIA TRIBUTÁRIA QUE, NO CASO CONCRETO, PODE SER VERIFICADA DAS INFORMAÇÕES COMPLETAS PRESTADAS À FAZENDA DO ESTADO – DEVER LEGAL DO REGISTRADOR QUE SE LIMITA À FISCALIZAÇÃO DO EFETIVO RECOLHIMENTO DO TRIBUTO E DA RAZOABILIDADE DA BASE DE CÁLCULO UTILIZADA – PARTICIPAÇÃO DA FAZENDA PÚBLICA NA AÇÃO DE INVENTÁRIO QUE PERMITE AMPLA CIÊNCIA PARA ADOÇÃO DE EVENTUAIS PROVIDÊNCIAS – RECURSO PROVIDO PARA AFASTAR AS EXIGÊNCIAS E AUTORIZAR O REGISTRO. (TJSP; Apelação Cível 1002982-09.2022.8.26.0063; Relator (a): Francisco Loureiro (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro de Barra Bonita - 1ª Vara; Data do Julgamento: 15/08/2024; Data de Registro: 21/08/2024)

REGISTRO DE IMÓVEIS – ESCRITURA PÚBLICA DE DIVÓRCIO E PARTILHA DE BENS – EXCESSO DE MEAÇÃO – DOAÇÃO – ISENÇÃO TRIBUTÁRIA – TÍTULO FORMALMENTE EM ORDEM – AFASTADA A EXIGÊNCIA DE RETIFICAÇÃO DA DECLARAÇÃO DE DOAÇÃO EXTRAJUDICIAL APRESENTADA À FAZENDA PÚBLICA – DEVER DE FISCALIZAÇÃO DO OFICIAL QUE SE LIMITA À EXISTÊNCIA DO RECOLHIMENTO DO TRIBUTO, BEM COMO DA RAZOABILIDADE DA BASE DE CÁLCULO – RECURSO PROVIDO PARA JULGAR IMPROCEDENTE A DÚVIDA, DETERMINANDO O REGISTRO DO TÍTULO. (TJSP; Apelação Cível 1014553-84.2022.8.26.0577; Relator (a): Fernando Torres Garcia (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro de São José dos Campos - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/04/2023; Data de Registro: 28/04/2023)

A primeira, de que a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel em “condições normais de mercado”, ou seja, dos valores diuturnamente transacionados, e não o valor da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana (IPTU).

Destaque-se que, segundo a referida decisão, a base de cálculo do IPTU sequer pode ser empregada como mínimo para fins de tributação, como critério subsidiário de piso.

A segunda, o valor declarado pelas partes da transação goza de presunção de veracidade quanto aos fatos e, portanto, de que está de acordo com o valor de mercado.

Eventual afastamento da referida presunção somente pode ocorrer mediante a regular instauração de processo administrativo próprio, previsto expressamente no artigo 148, do Código Tributário Nacional<sup>471</sup>.

Portanto, há necessidade de procedimento específico no caso de omissão ou afastamento da presunção das declarações prestadas, em prestígio ao princípio da boa-fé, inclusive na sua vertente objetiva.

Terceira, não há possibilidade de arbitramento prévio da base de cálculo do ITBI a partir de valores de referências definidos de forma unilateral pelo fisco municipal.

Trata-se da vedação do que se convencional chamar de “valor venal de referência”, valor apurado pela Fazenda Municipal a partir de estudos e metodologias anteriores à ocorrência do fato gerador dos tributos e sem a participação dos contribuintes.

Destaque-se que a utilização do “valor venal de referência” para fins de base de cálculo do ITBI era objeto de intensa controvérsia nos tribunais, havendo inúmeras

---

<sup>471</sup> Art. 148. Quando o cálculo do tributo tenha por base, ou tome em consideração, o valor ou o preço de bens, direitos, serviços ou atos jurídicos, a autoridade lançadora, mediante processo regular, arbitrará aquele valor ou preço, sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados, ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado, ressalvada, em caso de contestação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial.

BRASIL. **Lei Federal n.º 5.172, de 25 de outubro de 1966. Código Tributário Nacional. Op. cit.**

decisões contrárias à sua aplicação em sede de mandado de segurança e de recurso ordinário.

No âmbito do egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ainda antes do julgamento do colendo STJ, foi instaurado Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR), em que foi afastada a utilização do “valor de referência”, mantendo-se a possibilidade de incidência sobre o valor da transação ou o valor venal, o que for maior<sup>472</sup>.

Em termos de qualificação e escrituração das transações com ativos virtuais no fólio real, o Provimento nº 038/2021 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul determinou aos oficiais registradores de imóveis a verificação da presença, nos títulos notariais, dos requisitos acima mencionados<sup>473</sup>.

Além disso, exigi a transcrição, no eventual ato de registro praticado na matrícula, das cláusulas referentes ao reconhecimento do conteúdo econômico dos ativos virtuais e da ausência de direitos reais sobre o próprio imóvel permutado.

Trata-se, como afirmado anteriormente, de preocupação quanto ao reconhecimento do caráter oneroso da transação envolvendo ativos virtuais e bens imóveis ou outros direitos reais.

Além disso, versa sobre a necessidade conhecimento e consciência das partes envolvidas de que o negócio jurídico celebrado não cria, modifica ou extingue direitos reais sobre o imóvel.

Em outros termos, o referido título (cauda de transmissão), decorrente do negócio jurídico entre as partes, não afeta as características essenciais do direito de

---

<sup>472</sup> SÃO PAULO. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Incidente de resolução de demandas repetitivas n.º 2243516-62.2017.8.26.0000.** ITBI BASE DE CÁLCULO – Deve ser calculado sobre o valor do negócio jurídico realizado ou sobre o valor venal do imóvel para fins de IPTU, aquele que for maior, afastando o “valor de referência” – Ilegalidade da apuração do valor venal previsto em desacordo com o CTN – Ofensa ao princípio da legalidade tributária, artigo 150, inciso I da CF Precedentes IRDR PROVIDO PARA FIXAR A TESE JURÍDICA DA BASE DE CÁLCULO DO ITBI, DEVENDO CORRESPONDER AO VALOR VENAL DO IMÓVEL OU AO VALOR DA TRANSAÇÃO, PREVALECENDO O QUE FOR MAIOR, rel. Des. Burza Neto; Órgão Julgador: 7º Grupo de Direito Público; Foro Central – Fazenda Pública/Accidentes – 9ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 23/05/2019; Data de Registro: 26/07/2019.

<sup>473</sup> Art. 2º - Os Registradores de Imóveis, na qualificação de títulos referentes a transações de imóveis por tokens/criptoativos, observarão a presença das exigências do art. 1º, e, caso atendidas, transcreverão expressamente no ato as cláusulas relativas aos incisos I e II.

propriedade, salvo quanto à sua alteração de titularidade por meio do contrato de permuta de bem imóvel por outros bens ou direitos, inclusive ativos virtuais.

Veja-se que o instituto jurídico contido na regulamentação da egrégia Corregedoria Geral de Justiça gaúcha para permitir o ingresso de informações sobre ativos virtuais na matrícula do imóvel foi por meio do negócio jurídico da permuta<sup>474</sup>.

Como bem destacado na análise da viabilidade jurídica do referido negócio jurídico, não havia, a rigor, no exemplo trazido para fins de regulamentação, um negócio jurídico de permuta entre a propriedade e o ativo virtual criado com fundamento naquele bem imóvel<sup>475</sup>.

Assim, para afastar o óbice insuperável de que os ativos não tenham a mesma titularidade e, portanto, não versem sobre a mesma propriedade ou outro direito real limitado, é mister que fique claro e expresso que os ativos virtuais não representam

---

<sup>474</sup> Trecho do despacho no Ofício n.º 020/2021: "O verdadeiro problema, pois, é outro, e diz respeito ao conteúdo do token/criptoativo que é objeto da permuta no modelo de negócio proposto, pois só existe troca ou permuta quando são transacionados bens "com livre disposição" por cada uma das partes. Nas "permutas" de que trata o regulamento elaborado pela empresa Netspaces, esse requisito está ausente, uma vez que, como se procurará demonstrar abaixo, o proprietário original troca o seu imóvel por algo que já é seu, qual seja, a "propriedade digital" do mesmo imóvel. (...). RIO GRANDE DO SUL. Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Despacho de 26 de outubro de 2021.** Porto Alegre: Corregedoria Geral de Justiça, 2021. Disponível em: <https://www.kollemata.com.br/uploads/2022/03/25/sei-tjrs-3-245-806.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>475</sup> "De forma contrária à constatação de que a "permuta" em questão é uma troca de uma coisa por ela mesma, poder-se-ia argumentar, com base no Regulamento da empresa, que o "nascimento da propriedade digital" só se daria em momento posterior ao da lavratura da escritura pública de permuta, quando ocorreria o registro da transação em blockchain. Nessa versão, o que o proprietário original do imóvel receberia em contrapartida não seria a propriedade digital do imóvel, mas um "crédito" em tokens equivalente à propriedade do imóvel, que na sequência (ou seja, quando os direitos pessoais sobre a propriedade já estariam transferidos para a empresa) seria convertido na propriedade digital mediante o registro da transação em blockchain. Essa construção é, porém, uma mera ficção, incapaz de alterar a natureza do negócio. Isso porque, como se percebe da leitura do regulamento, a "quantidade de tokens" recebida em contrapartida é desde sempre vinculada ao "smart contract específico daquela propriedade" e, como conclusão necessária e imediata do negócio, é convertida pela empresa em direito de "propriedade digital" mediante o registro em blockchain. Tanto assim que, no registro já realizado na matrícula n.º 167.575, ilustrado acima, constou que o imóvel foi permutado por um token "registrado na blockchain da Ethereum". Ou seja, se no momento da lavratura da escritura o token ainda continha meros "créditos" de "quantidade equivalente" à propriedade (e não a "propriedade digital" em si), no momento do registro da transação já se tinha a formação da "propriedade digital" em nome do alienante, de modo que o que acabou por constar do fólio real foi a paradoxal circunstância de que o proprietário do imóvel permutou a propriedade plena do imóvel pela propriedade parcial/digital do mesmo imóvel." RIO GRANDE DO SUL. Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Despacho de 26 de outubro de 2021.** Porto Alegre: Corregedoria Geral de Justiça, 2021. Disponível em: <https://www.kollemata.com.br/uploads/2022/03/25/sei-tjrs-3-245-806.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

direitos sobre o mesmo direito real (propriedade ou outro limitado) objeto da outra contraprestação do negócio jurídico representado pela permuta<sup>476</sup>.

É importante destacar que a regulamentação não versa sobre a criação de um novo direito real fora das hipóteses do artigo 1.225 do Código Civil de 2002 ou da legislação esparsa, mas da utilização de um negócio jurídico – no caso em análise, do contrato de permuta - para tratar do ingresso de informações relevantes na matrícula do imóvel.

Conforme visto no tópico referente à qualificação registral e a suposta taxatividade dos direitos reais, não há óbice ou empecilho para o ingresso de negócios jurídicos no fólio real que não estejam arrolados em uma pretensa lista taxatividade de hipóteses de ingresso na matrícula do imóvel

Não há - como não poderia mesmo haver - taxatividade dos negócios jurídicos no plano obrigacional, *locus* em que impera, com as devidas restrições e limitações do sistema jurídico, como, por exemplo, as hipóteses de nulidades e de ordem pública, a liberdade contratual.

Embora se possa cogitar da possibilidade do ingresso de ativos virtuais, por meio da tokenização, por meio de outros negócios jurídicos- como a transação e a compensação-, não deixa de ser relevante a solução jurídica encontrada por aquele Estado da federação para fins de regulamentar a possibilidade de tokenização de direitos reais.

---

<sup>476</sup> Trecho do despacho no Ofício n.º 020/2021: “O que propomos, pois, é a publicação de uma normativa destinada aos notários no sentido de que intervenham nos atos e negócios jurídicos aqui em tela, condicionando a lavratura de escrituras públicas de permuta de imóveis por criptoativos a declarações das partes que, em primeiro lugar, garantam que se trata de fato de uma permuta entre bens com conteúdo econômico independente, de livre disposição por cada uma das partes e, em segundo, que o ato lavrado formalize juridicamente a vontade das partes. Nesses termos, a lavratura de escrituras públicas de permuta de imóveis por tokens/criptoativos só poderia ser autorizada mediante declarações expressas das partes no sentido de que: a) reconhecem e mensuram o conteúdo econômico do token/criptoativo objeto da permuta; b) o conteúdo do criptoativo envolvido na permuta não representa direitos sobre o próprio imóvel permutado, seja no momento da permuta ou logo após, como conclusão do negócio jurídico representado no ato.” RIO GRANDE DO SUL. Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Despacho de 26 de outubro de 2021.** Porto Alegre: Corregedoria Geral de Justiça, 2021. Disponível em: <https://www.kollemata.com.br/uploads/2022/03/25/sei-tjrs-3-245-806.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

A segunda experiência da regulamentação administrativa sobre a regulação da tokenização de direitos reais ocorreu no bojo do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro – Parte Extrajudicial, por meio do Provimento CGJ nº 87/2022, publicado no Diário Oficial em 19 de dezembro de 2022<sup>477</sup>.

Dentro da seção sobre a lavratura das escrituras públicas sobre imóveis, foi inserida uma subseção especificamente para tratar a respeito da permuta de imóveis por criptoativos.

Como se vê do título atribuído à subseção, a referida regulamentação, inspirada na regulamentação da Corregedoria Geral de Justiça gaúcha, adotou como modelo de negócio jurídico o contrato de permuta, nos termos do artigo 533, do Código Civil de 2002.

Entre as exigências para a lavratura de referidos atos pelos tabeliões de notas estão requisitos semelhantes àqueles igualmente previstos no Provimento nº 038/2021.

Primeiro, a declaração do titular do ativo virtual do valor, em moeda corrente, a partir de eventual cotação do criptoativo na data da lavratura da escritura pública, conforme avaliação de mercado.

Trata-se da conversão do valor do ativo virtual em moeda de curso forçado nacional, nos termos da Lei Federal nº 14.286/2021<sup>478</sup>, que revogou o anterior Decreto-Lei nº 857/1969<sup>479</sup>.

Trata-se de diploma legislativo que versa sobre o mercado de câmbio brasileiro, o capital brasileiro no exterior, o capital estrangeiro no País e a prestação de

---

<sup>477</sup> RIO DE JANEIRO (Estado). Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro. **Código de Normas Parte Extrajudicial**. Rio de Janeiro: Corregedoria-Geral da Justiça, 2023. Disponível em: <https://cgj.tjrj.jus.br/documents/1017893/205753249/CODIGO-DE-NORMAS-EXTRAJUDICIAL-ANOTADO-COMPILADO-autalizado-em-21.11.2023-com-Sumario.pdf>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>478</sup> BRASIL. **Lei Federal nº 14.286**, de 29 de dezembro de 2021. Brasília, DF: Presidência da República, 2022. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2021/lei/l14286.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/l14286.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>479</sup> BRASIL. **Decreto-Lei nº 857, de 11 de setembro de 1969**. Consolida e altera a legislação sobre moeda de pagamento de obrigações exequíveis no Brasil. Brasília, DF: Presidência da República, 1969. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/Del0857impressao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del0857impressao.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

informações ao Banco Central do Brasil, para fins de compilação de estatísticas macroeconómicas oficiais.

O artigo 1º do antigo decreto-lei declarava a nulidade de pleno direito de todos os contratos, títulos e quaisquer documentos e obrigações exequíveis em território nacional com estipulação de pagamento em outro, moeda estrangeira ou qualquer forma de restrição ou recusa do curso legal da moeda nacional, salvo as hipóteses legalmente previstas.

O parágrafo único do artigo 13 da referida lei, assim como anterior, comina pena de nulidade de pleno direito à estipulação em moeda estrangeira feita em desacordo com as exceções previstas no mesmo dispositivo.

Entre as exceções, estão as operações de comércio exterior, seu financiamento e garantias; operações de crédito ou arrendamento mercantil com não residentes; compra e venda de moeda estrangeira; operações de exportação; e outras situações regulamentadas pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) em que a estipulação puder mitigar o risco cambial ou ampliar a eficiência do negócio.

Note-se que a restrição da regulamentação administrativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro tenha sido peremptória sobre a impossibilidade de valores em moeda estrangeira, não há, propriamente, na legislação federal, restrição absoluta para o emprego de valores referenciados em outros parâmetros que não a moeda de curso forçado, nas hipóteses legalmente previstas.

Embora a maioria das hipóteses exceptivas sejam decorrentes de operações de câmbio e comércio exterior, como visto acima, não se pode olvidar que o CMN possui atribuição legal para editar regulamentação para outras mais.

A “mitigação do risco cambial” ou a “ampliação da eficiência do negócio” não estão, necessariamente, relacionadas a operações diretas de comércio internacional ou troca de moeda estrangeira, embora possam, indiretamente, decorrer das referidas hipóteses.

Embora possam existir outros casos exceptivos, um dos exemplos são as Resoluções CMN nº 4.980<sup>480</sup> e 4.981<sup>481</sup>, de 27 de janeiro de 2022, posteriormente revogadas pelas Resoluções nº 277<sup>482</sup> e 278<sup>483</sup>, de 31 de dezembro de 2022.

Elas tratam, além das operações de crédito externo, de operações de investimento direto, pelo que é possível vislumbrar a celebração de negócios jurídicos por escritura pública denominadas em moeda estrangeira.

Segundo, a declaração dos envolvidos no contrato de permuta de que se trata, como não poderia deixar de ser, de um negócio jurídico oneroso e, portanto, comutativo.

Assim como está previsto na regulamentação da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, trata-se de medida profilática ou preventiva para evitar enganos e dissabores futuros.

Pelo princípio da cautelaridade, atuando como sujeito imparcial entre os contratantes do negócio jurídico, cumpre ao tabelião de notas deixar expresso na escritura pública as advertências necessárias sobre os efeitos e todos os riscos da contratação.

---

<sup>480</sup> BRASIL. Conselho Monetário Nacional. **Resolução n.º 4.980, de 27 de janeiro de 2022.** Dispõe sobre a abertura e a movimentação de contas em moeda estrangeira no País para depósitos de fundos de provisionamento em garantia a despesas com o descomissionamento de instalações de produção em campos de petróleo e gás natural. Brasília: Banco Central do Brasil, 2022. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/estabilidadadefinanceira/exibenformativo?tipo=RESOLU%C3%87%C3%83O%20CMN&numero=4980>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>481</sup> BRASIL. Conselho Monetário Nacional. **Resolução n.º 4.981, de 27 de janeiro de 2022.** Altera a Resolução n.º 3.844, de 23 de março de 2010, que dispõe sobre o capital estrangeiro no País e seu registro no Banco Central do Brasil, e dá outras providências. Brasília: Banco Central do Brasil, 2022. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/estabilidadadefinanceira/exibenformativo?tipo=RESOLU%C3%87%C3%83O%20CMN&numero=4981>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>482</sup> BRASIL. Banco Central do Brasil. **Resolução n.º 277, de 31 de dezembro de 2022.** Regulamenta a Lei n.º 14.286, de 29 de dezembro de 2021, em relação ao mercado de câmbio e ao ingresso no País e à saída do País de valores em reais e em moeda estrangeira, e dá outras providências. Banco Central do Brasil, 2022. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/estabilidadadefinanceira/exibenformativo?tipo=Resolu%C3%A7%C3%A3o%20CB&numero=277>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>483</sup> BRASIL. Banco Central do Brasil. **Resolução n.º 278, de 31 de dezembro de 2022.** Regulamenta a Lei n.º 14.286, de 29 de dezembro de 2021, em relação ao capital estrangeiro no País, nas operações de crédito externo e de investimento estrangeiro direto, bem como a prestação de informações ao Banco Central do Brasil. Banco Central do Brasil, 2022. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/estabilidadadefinanceira/exibenformativo?tipo=Resolu%C3%A7%C3%A3o%20CB&numero=278>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

Referido princípio encontra previsão literal não apenas no Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Rio de Janeiro<sup>484</sup> como também em outras normativas estaduais<sup>485</sup>.

Terceiro, declaração dos permutantes de que o conteúdo dos ativos virtuais não representa direitos sobre o próprio imóvel permutado, em qualquer momento, como conclusão do negócio jurídico.

Nesse ponto, as normas cariocas foram mais explícitas do que as que lhe serviram de inspiração: separar o plano dos negócios jurídicos obrigacionais dos direitos reais.

---

<sup>484</sup> Entre outros dispositivos, os seguintes:

Art. 99. A atuação funcional dos delegatários deve se dar de forma imparcial perante os que a si buscam, aconselhando-os, quando for a hipótese, sobre os meios jurídicos mais adequados para alcançar os fins pretendidos se lícitos.

Art. 271. O tabelião de notas, profissional do Direito dotado de fé pública, exercerá a atividade notarial com imparcialidade e independência, tendo por finalidade precípua a observância da lei, a segurança jurídica e a prevenção de litígios, competindo-lhe: I – formalizar juridicamente a vontade das partes, conferindo fé pública aos negócios jurídicos a que as partes devam ou queiram dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo; (...) III – avaliar a identidade, capacidade, apresentação e representação legal das partes; IV – assessorar e orientar, com imparcialidade e independência, os interessados, instruindo-os sobre a natureza e as consequências do ato a ser realizado; (...)

RIO DE JANEIRO. Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro. **Código de Normas Parte Extrajudicial**. Rio de Janeiro: Corregedoria-Geral da Justiça, 2023. Disponível em: <https://cgj.tjrj.jus.br/documents/1017893/205753249/CODIGO-DE-NORMAS-EXTRAJUDICIAL-ANOTADO-COMPILADO-autalizado-em-21.11.2023-com-Sumario.pdf>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>485</sup> No âmbito do Estado de São Paulo, são as seguintes disposições das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça:

Item 1, do Capítulo XVI. 1. O Tabelião de Notas, profissional do direito dotado de fé pública, exercerá a atividade notarial que lhe foi delegada com a finalidade de garantir a eficácia da lei, a segurança jurídica e a prevenção de litígios. 1.1 Na atividade dirigida à consecução do ato notarial, atua na condição de assessor jurídico das partes, orientado pelos princípios e regras de direito, pela prudência e pelo acautelamento. 1.2. O Tabelião de Notas, cuja atuação pressupõe provação da parte interessada, não poderá negar-se a realizar atos próprios da função pública notarial, salvo impedimento legal ou qualificação notarial negativa. 1.3. É seu dever recusar, motivadamente, por escrito, a prática de atos contrários ao ordenamento jurídico e sempre que presentes fundados indícios de fraude à lei, de prejuízos às partes ou dúvidas sobre as manifestações de vontade.

Item 2, do Capítulo XVI. A função pública notarial, atividade própria e privativa do tabelião de notas, que contempla a audiência das partes, o aconselhamento jurídico, a qualificação das manifestações de vontade, a documentação dos fatos, atos e negócios jurídicos e os atos de autenticação, deve ser exercida com independência e imparcialidade jurídicas

SÃO PAULO (Estado). Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo. **Provimento n.º 58, de 28 de novembro de 1989**. Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, destinadas aos cartórios extrajudiciais e dispostas nos Capítulos XIII ao XX (Tomo II). São Paulo: Corregedoria Geral de Justiça, 2024. Disponível em: <https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=161924>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

Conforme visto anteriormente, caso houvesse identidade entre os direitos relacionados ao imóvel e o conteúdo dos criptoativos, haveria uma identidade entre os objetos permutados.

Assim, faleceria interesse jurídico ao permutante, uma vez que seria, ao mesmo tempo, o titular dos direitos reais relativos à propriedade e dos direitos obrigacionais decorrentes dos ativos virtuais lastreados, igualmente, na propriedade.

Destaque-se que o artigo 117, do Código Civil de 2002, declara anulável a autocontratação ou o contrato consigo mesmo, salvo nas hipóteses legalmente permitidas ou com a permissão do representado<sup>486</sup>.

Quarto, para fins de especialidade subjetiva, previsto no artigo 176, da Lei Federal nº 6.015/1973, exige-se qualificação completa do titular do ativo virtual indicativa da "exchange", inclusive com número de identificação fiscal (NIF), caso situada fora do país.

Acrescente-se, ainda, que o parágrafo único do artigo 363, supra referido, determina a comunicação, independentemente da verificação de outros critérios, para o Conselho de Controle de Atividades Financeiras (COAF), nos termos do anterior Provimento CNJ nº 88/2019, atual Provimento CN nº 149/2023.

Conforme visto, trata-se de medida preventiva da prática de infrações penais relacionadas à lavagem de dinheiro, terrorismo e proliferação de armas de destruição em massa, nos termos das Leis Federais nº 9.614/1997 e nº 13.810/2019.

Mas as medidas preventivas não se restringem à mera comunicação.

---

<sup>486</sup> Art. 117. Salvo se o permitir a lei ou o representado, é anulável o negócio jurídico que o representante, no seu interesse ou por conta de outrem, celebrar consigo mesmo. Parágrafo único. Para esse efeito, tem-se como celebrado pelo representante o negócio realizado por aquele em quem os poderes houverem sido subestabelecidos *Op. cit.*,

Na verdade, ainda mais relevante é a previsão da elaboração de “manuais e rotinas internas sobre regras de conduta e sinais de alertas”, além do “treinamento para os colaboradores da serventia”<sup>487</sup>.

Tais medidas estão inseridas dentro de um contexto mais amplo de “políticas, procedimentos e controles internos”, inclusive com a indicação do que se denomina de “oficial de cumprimento”<sup>488</sup>.

Veja-se que embora não haja referência à expressão “código de ética” no Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional do Conselho Nacional de Justiça, a política de “governança”<sup>489</sup> proposta versa, inclusive, sobre a “prevenção de conflitos de interesses comerciais/ empresariais”<sup>490</sup>.

Mais do que um mero código de conduta, trata-se do que a doutrina denomina de “código deontológicos empresariais”, em que a liberdade de escolha vai além das prescrições legais obrigatórias ou proibitivas<sup>491</sup>.

Veja-se que as exigências para o ingresso na tábula registral são incompatíveis com algumas premissas da proposta inicial da blockchain, em especial quanto ao sigilo e total anonimização das partes envolvidas nas operações em redes distribuídas.

---

<sup>487</sup> Art. 144. Os notários e os registradores são os responsáveis pela implantação das políticas, procedimentos e controles internos de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo no âmbito da serventia, podendo indicar, entre seus prepostos, oficiais de cumprimento.

(...)

§ 2.º São atribuições do oficial de cumprimento, do notário ou do registrador, entre outras previstas em instruções complementares:

(...)

III — promover treinamentos para os colaboradores da serventia; e

IV — elaborar manuais e rotinas internas sobre regras de condutas e sinais de alertas.

BRASIL. Corregedoria Nacional do Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n.º 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Corregedoria Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>488</sup> Artigo 144 do citado Provimento.

<sup>489</sup> De Lucca se refere ao conceito proposta pela Comissão de Valores Mobiliários como “um conjunto de práticas que tem por finalidade otimizar o desempenho de uma companhia ao proteger todas as partes interessadas...”. DE LUCCA, Newton. **Da Ética Geral à Ética Empresarial**. São Paulo: Quartier Latin, 2009, p. 365.

<sup>490</sup> Artigo 143 do citado Provimento.

<sup>491</sup> DE LUCCA, Newton. *Op. cit.*, 2009, p. 343.

Na verdade, a operação com bens imóveis demanda a prestação de informações tanto para a sociedade, pelo princípio da publicidade, quanto para os órgãos públicos, quanto a obrigações tributárias acessórias, medidas de prevenção da prática de crimes e, mais recentemente, de informações de índole ambiental.

Ademais, as exigências de governança e dos códigos de ética, a parte das obrigações legais ou regulamentares, exigem dos profissionais envolvidos a proteção de valores que transcendem os direitos individuais tanto das partes envolvidos quanto da atividade registral, em prol de todos os *stakeholders*.

### 3.3.1. Custos de transação

Independentemente da adoção ou não das premissas do que se denomina de Law & Economics<sup>492</sup>, a análise da relação custo-benefício permeia a Ciência Jurídica<sup>493</sup>.

A expressão “eficiência” comporta diversos significados. Como aponta Gabardo, são exemplos de eficiência: operativa (bom planejamento ou formulação de metas), adaptativa (reformulação de metas), técnica (relação custos e resultados), econômica sem sentido estrito (relação custos e resultados), econômica consignativa

---

<sup>492</sup> Denominada no Brasil de Análise Econômica do Direito ou Direito e Economia, surgiu inicialmente no século XIX na Alemanha sob influência de Victor Mantaja, professor da Universidade de Viena, e posteriormente nos EUA, na década de 1950, na Universidade de Chicago, por influência de Ronald Coase, ganhador do Prêmio Nobel de Economia em 1991. GELTER, Martin; e GRECHENIG, Kristoffel. **History of Law and Economics**. Bonn: Preprints of the Max Planck Institute for Research on Collective Goods, 2014, pp. 1-10, pp. 3-5. Disponível em: [https://www.researchgate.net/publication/304183235\\_Law\\_and\\_Economics\\_History\\_of#fullTextFileContent](https://www.researchgate.net/publication/304183235_Law_and_Economics_History_of#fullTextFileContent). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

Entre as obras de referência, estão: COASE, Ronald H. **The problem of social cost**. Classic papers in natural resource economics. Londres, Palgrave Macmillan, 1960. CALABRESI, Guido. Some thoughts on risk distribution and the law of torts. **The Yale Law Journal**, [s.d.], v. 70, n. 4, pp. 499-553, 1961. COOTER, Robert; e ULEN, Thomas. **Law and Economics**. 6<sup>a</sup> ed. Berkeley: Berkeley Law Books, 2016. POSNER, Richard. **Economic Analysis of Law**. Boston: Little Brown, 1977.

No Brasil, para uma análise da história, evolução, características e situação atual: PORTO, Antônio Maristrello; e GAROUPE, Nuno. **Curso de Análise Econômica do Direito**. Rio de Janeiro: Atlas, 2022.

<sup>493</sup> RISTER, Carla Abrantkoski; e CARVALHO FILHO, Ronald de. Análise econômica do direito e políticas públicas de redistribuição de renda. In: PINHEIRO, Armando Castelar, PORTO, Antônio José Maristrello, e SAMPAIO, Patrícia Regina Pinheiro (Coords.). **Aplicações em Direito e Economia**. Rio de Janeiro: FGV Direito Rio, 2022, pp. 13-41.

(distribuição ótima de recursos), econômica produtiva (maior rendimento ou redução dos custos) e moral (eficácia temporal condicionada por fatores morais)<sup>494</sup>.

Embora possa ser questionável, em muitos aspectos, a preponderância que se dê às questões monetárias ou financeiras<sup>495</sup>, não restam dúvidas de que, em um ambiente de recursos escassos, a Economia exerce papel relevante – principalmente junto aos legisladores - para a adaptação do direito positivo para seus predicados.

Não por outro motivo, a Emenda Constitucional nº 19, de 1998, inseriu o princípio da eficiência no rol dos princípios que governam a Administração Pública, ao lado da legalidade, da imparcialidade, da moralidade e da publicidade<sup>496</sup>.

Aliás, a recepção do referido princípio, considerando a *mens legislatore* que respaldou a sua adoção, no contexto de reformas liberalizantes do Estado, para adoção de um modelo gerencial (movimento denominado de *New Public Management*), em substituição a um modelo denominado de burocrático, não foi indene de críticas, principalmente na doutrina administrativista<sup>497</sup>.

---

<sup>494</sup> GABARDO, Emerson. Verbete: princípio da eficiência. In: **Enciclopédia Jurídica da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo**. [s.d.]. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/82/edicao-1/princípio-da-eficiencia>. Consulta em: 24 de outubro de 2024. Também em: GABARDO, Emerson. **Princípio constitucional da eficiência administrativa**. São Paulo: Dialética, 2002.

<sup>495</sup> A crítica mais vocal em relação à Análise Econômica do Direito vem da Escola denominada de Crítica Jurídica ou Estudos Jurídicos Críticos, sob influência do professor da Universidade da Universidade de Harvard, Mark Tushnet. Entre os autores mais conhecidos, estão as obras: ALTMAN, Andrew. **Critical Legal Studies: a liberal critique**. New Jersey: Princeton University Press, 1993. DWORKIN, Ronald. **Uma questão de princípio**. São Paulo: Martins Fontes, 2005. HABERMAS, Juergen. **A Crise de legitimação no Capitalismo Tardio**. São Paulo: Tempo Universitário, 1973. MANGABEIRA, Roberto Unger. **The Critical Legal Studies Movement**. Harvard: Harvard University Press, 1983. RAWLS, John. **Uma teoria da justiça**. 3<sup>a</sup> ed. São Paulo: Martins Fontes, 2008.

<sup>496</sup> Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, imparcialidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte: (...) BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de outubro de 1988**. *Op. cit.*

<sup>497</sup> Um dos autores com participação no referido processo, em especial na década de 1990, foi o professor da Fundação Getúlio Vargas Bresser-Pereira. Os fundamentos do Estado Gerencial estão na obra: BRESSER-PEREIRA, Luiz Carlos. **Gestão do setor público: estratégia e estrutura para um novo Estado**. In: BRESSER-PEREIRA, Luiz Carlos; e SPINK, Peter K. (Org.). **Reforma do Estado e administração pública gerencial** 7<sup>a</sup> ed. Rio de Janeiro: Fundação Getúlio Vargas, 2005, pp. 21-28. Para o movimento global deste período, na mesma obra: KETTL, Donald F. **A revolução global: reforma da administração do setor público**. In: BRESSER-PEREIRA, Luiz Carlos; SPINK, Peter K. (Org.). **Reforma do Estado e administração pública gerencial** 7<sup>a</sup> ed. Rio de Janeiro: Fundação Getúlio Vargas, 2005, pp. 75-122

Além disso, não obstante a opção do constituinte derivado reformador, há na doutrina quem critique a classificação como princípio, uma vez que a figura mais próxima seria a de dever constitucional, postulado ou atributo<sup>498</sup>.

Todavia, não é a única hipótese de previsão do princípio da eficiência no direito positivo.

A lei que regula o processo administrativo no âmbito da Administração Pública Federal (Lei Federal nº 9.784/1999) prevê, entre os princípios que regem a Administração Pública, além dos princípios constitucionais referidos acima, o princípio da finalidade, da motivação, da razoabilidade, da proporcionalidade, da ampla defesa, do contraditório, da segurança jurídica, do interesse público e, finalmente, da eficiência<sup>499</sup>.

O Código de Processo Civil de 2015 prevê, de forma direta ou indireta, o princípio da eficiência, em pelo menos três dispositivos da sua parte geral, afora aqueles outros distribuídos ao largo do procedimento comum, da antecipação dos efeitos da tutela, da execução e dos processos nos tribunais.

São eles: o artigo 4º, que prevê a razoável duração do processo, inclusive quanto à atividade satisfativa (leia-se: execução); o artigo 6º, que contém como diretrizes a cooperação, o tempo razoável, a justiça da decisão e, por fim, a efetividade; e, finalmente, o artigo 8º, voltado à atividade judicante, que determina sejam observados a proporcionalidade, a razoabilidade, a legalidade, a publicidade e a eficiência<sup>500</sup>.

---

<sup>498</sup> RODRIGUES, Eduardo Azeredo. **O princípio da eficiência à luz da teoria dos princípios**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2012.

<sup>499</sup> Art. 2º A Administração Pública obedecerá, dentre outros, aos princípios da legalidade, finalidade, motivação, razoabilidade, proporcionalidade, moralidade, ampla defesa, contraditório, segurança jurídica, interesse público e eficiência. BRASIL. **Lei Federal nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999**. Regula o processo administrativo no âmbito da Administração Pública Federal. Brasília, DF: Presidência da República, 1999. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l9784.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9784.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>500</sup> Art. 4º As partes têm o direito de obter em prazo razoável a solução integral do mérito, incluída a atividade satisfativa.

Art. 6º Todos os sujeitos do processo devem cooperar entre si para que se obtenha, em tempo razoável, decisão de mérito justa e efetiva.

Art. 8º Ao aplicar o ordenamento jurídico, o juiz atenderá aos fins sociais e às exigências do bem comum, resguardando e promovendo a dignidade da pessoa humana e observando a proporcionalidade, a razoabilidade, a legalidade, a publicidade e a eficiência.

A doutrina enumera quatro atributos para a eficiência administrativa: racionalização, produtividade, economicidade e celeridade<sup>501</sup>.

Conforme visto, ilustrativamente, dos dispositivos acima, de fato a expressão eficiência aparece relacionada com produtividade e, principalmente, com celeridade.

Não obstante, talvez seja o conceito de racionalização aquele que melhor define o que se pretende dizer quando se emprega a palavra eficiência, além de, para parte da doutrina, representar, a racionalização, o conjunto dos outros três atributos.

Se etimologicamente racionalização e racional já compartilham do mesmo radical, semanticamente esse compartilhamento de sentido é ainda mais forte.

Causa ojeriza ao senso comum a adoção de qualquer comportamento, atitude, procedimento ou instituto que seja irracional. O que é ilógico é incoerente, contraditório e, portanto, improcedente.

Todavia, a busca pela eficiência – pelo menos do ponto vista estritamente racional - é sublimada pela existência de predisposições e preconceitos que acabam por afastar uma análise metódica do conjunto de fatores relacionados à eficiência.

O que Baumann denomina de “sonho da razão legislativa” era o espírito que guiava a teoria: a suposta “suprema e inquestionável” autoridade da sociedade racionalmente planejada<sup>502</sup>. A doutrina ainda aponta para a “falácia da tecnologia” que desconsidera que os verdadeiros fatores de transformação são, na realidade, as pessoas e como elas respondem aos estímulos de mudança da maneira de produzir<sup>503</sup>.

Essa contradição humana, não obstante a busca incessante pela coerência, lógica e racionalidade, que motivou as mais importantes correntes de pensamento do

---

BRASIL. Lei Federal n.º 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>501</sup> GABARDO, Emerson. *Op. cit.*

<sup>502</sup> BAUMAN, Zygmunt. **Modernidade e Ambivalência**. Tradução de Marcos Penchel. Rio de Janeiro: Zahar, 1999, p. 29.

<sup>503</sup> KANE, Gerald C.; PHILLIPS, Anh Nguyen; COPULSKY, Jonathan R.; e ANDRUS, Garth R. **The Technology Fallacy: How People Are the Real Key to Digital Transformation**. Cambridge: The MIT Press, 2019, ebook, capítulo 2.

final do século XVIII até o início do século XX, pode ser creditada à teoria econômica comportamental (*behavioral economic theory*)<sup>504</sup>.

Sem pretender esgotar todas as suas particularidades, um dos pontos de maior destaque da referida teoria é considerar fatores que, a princípio, são olvidados pela teoria econômica clássica.

E quais fatores poderiam ser esses envolvendo a adoção da tokenização por um sistema de título e modo?

Nos últimos anos investigadores no Brasil e no exterior tem analisado, detidamente, a relação custo-benefício entre um sistema de título<sup>505</sup>, adotado majoritariamente pelos EUA<sup>506</sup>, com raras exceções, e um sistema de título e modo, como adotado no Brasil.

Inicialmente, é imperioso dizer que toda comparação entre sistemas jurídicos diversos, a partir de realidades sociais, econômicas e políticas distintas, é falho por definição.

---

<sup>504</sup> Embora seja possível identificar precedentes anteriores, a Economia Comportamental é creditada aos estudos de Herbert Simon sobre o autor denominou de racionalidade limitada (*bounded rationality*) que refuta o caráter ergódico (inexistência de surpresas) e a homologia entre o ideal e o real do sistema econômico. A teoria foi inicialmente apresentada em 1955 e posteriormente consolidada em trabalho de 1999. SIMON, Herbert A. A Behavioral Model of Rational Choice. *Quarterly Journal of Economics*, v. 69, n. 1, fev., 1955, pp. 99-118. Disponível em: [https://iiif.library.cmu.edu/file/Simon\\_box00063\\_fld04838\\_bdl0001\\_doc0001/Simon\\_box00063\\_fld04838\\_bdl0001\\_doc0001.pdf](https://iiif.library.cmu.edu/file/Simon_box00063_fld04838_bdl0001_doc0001/Simon_box00063_fld04838_bdl0001_doc0001.pdf). Consulta em: 24 de outubro de 2024. SIMON, Herbert A. **The Sciences of the Artificial**. 3<sup>a</sup> ed. Cambridge, MA: The MIT Press, 1999.

<sup>505</sup> “It is no coincidence that countries in which block-based registry systems have been implanted have little or no registry tradition. In these systems, property rights are seldom recorded, and there is no other solution than to periodically redistribute the land by graceful concession of successive rulers, precisely because of the impossibility of the owners to prove their right. Creating ex novo an electronic record in such countries poses no problem because non-electronic titles either do not exist or would not have been registered anyway”. NAVARRO, Teófilo Hurtado. What does Blockchain Registry mean for the Owner. **IPRA-CINDER Electronic Review**, [s.d.], v. 1, pp. 56-61, 2017, p. 58.

<sup>506</sup> “No primeiro, Registro de Documentos, apenas se traslada e conserva os contratos privados para proporcionar provas documentais da titularidade empregadas posteriormente pelos tribunais, que aplicam uma regra de prioridade, estimulando as partes a depositarem o quanto antes seus títulos. Nesse sistema, atualmente utilizado na França e maior parte dos Estados Unidos, somente se produzem informações, que serão utilizadas em momento ulterior. Para se adquirir um imóvel ou mesmo hipotecá-lo é necessário proceder a uma rigorosa pesquisa para concentrar e depurar as informações, pesquisa essa geralmente patrocinada por profissionais especializados, advogados e principalmente pelas empresas seguradoras de títulos, que controlam o mercado imobiliário norte americano e começam a se estabelecer em países em desenvolvimento como o México, cujo sistema registrário está sofrendo forte pressão, atrapalhando seu natural crescimento.” MELO, Marcelo Augusto Santana de. O Registro de Imóveis e o princípio da fé-pública registral. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 30, n. 63, pp. 53-81, jul./dez. 2007, p. 60.

Não é concebível, na ciência social aplicada, o isolamento das demais variáveis para estabelecer, com certeza absoluta, a relação causa-consequência entre duas variáveis. Mesmo nas ciências exatas, essa relação é nublada por diversos estudos mais recentes. Isso porque os fatores causais se relacionam entre si e não apenas com os seus resultados.

De qualquer sorte, para os fins da presente investigação, a comparação entre os sistemas jurídicos de título, título e modo e eventual alternativa da tokenização deve considerar o conjunto dos custos relacionados à sua implementação *vis-a-vis* aos benefícios resultantes de cada uma das opções.

Para fins didáticos, o foco inicial é saber qual o custo efetivo de realizar uma transmissão da propriedade, direito real clássico por natureza, em um país de título e outro de título e modo?

Caso o parâmetro de análise seja os EUA, há pelo menos três pesquisas comparativas sobre o assunto.

Primeiro, o estudo pioneiro elaborado e desenvolvido por Arruñada ainda no ano de 2002 e, portanto, antes mesmo da crise das hipotecas americanas<sup>507</sup>.

Trata-se de análise do desenvolvimento da indústria dos seguros de dano no caso de transação envolvendo bens imóveis em virtude do precário estado do registro das operações imobiliárias nos EUA<sup>508</sup>.

---

<sup>507</sup> ARRUÑADA, Benito. A Transaction Cost View of Title Insurance and its Role in Different Legal Systems. **The Geneva Papers on Risk and Insurance**, [s.d.], v. 27, n. 4, pp. 582-601, 2002. Disponível em: [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=311444](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=311444). Consulta em: 24 de outubro de 2024. ARRUÑADA, Benito. La contratación de los derechos de propiedad: Un análisis económico. **Cuadernos de Derecho Registral**, Madri, [s.d.], 2004. Disponível em: <https://www.arrunada.org/files/research/ARRUNADA%20Contratacion%20de%20derechos%20de%20propiedad%202004.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>508</sup> A necessidade de proteção no caso de imóveis residenciais chegou a tal ponto diante da falta de confiabilidade dos registros que, em 1998, foi criada a American Land Title Association, que fixou algumas premissas quanto aos seguros de dano no caso de operações imobiliárias. ARRUÑADA, Benito. *Op. cit.*, 2002, p. 588.

Note-se que os prêmios pagos pelos interessados na transação são relativamente altos diante do risco assegurado, havendo uma significativa apropriação dos cursos de transação pelas companhias seguradoras<sup>509</sup>.

Conforme Arruñada, são as seguintes as “perdas operacionais”<sup>510</sup> em proporção da receita operacional para várias modalidades de seguro para o período de 1968-1994 e de 1989-1999:

**Tabela 1 - Perda e Receita operacional em diferentes tipos de seguros nos EUA**

Setor <sup>511</sup>	Média 1968-1989	Média 1989-1999
	Perda/ Receita operacional (%)	Perda/ Receita operacional (%)
<b>Title insurance</b>	6,6%	7,2%
<b>Bolier &amp; machinery, stock</b>	40,0%	50,3%
<b>Surety, stock</b>	44,3%	29,4%
<b>Property and casualty, mutual</b>	76,2%	81,5%
<b>Property and casualty, stock</b>	79,2%	79,0%

Fonte: ARRUÑADA, Benito. *Op. cit.*, 2002, p. 599.

Segundo, estudo realizado por Brandelli a respeito do sistema de registro de documentos, como o caso dos EUA, da França e da Itália, mostra que a ausência de

<sup>509</sup> Estima-se que a indústria de seguros para os títulos de propriedade (title insurance) tenha gerado de receita, aproximadamente, US\$ 14,3 bilhões em 2016 e US\$ 13,2 bilhões em 2015, sendo que apenas 5 companhias controlam 75% do mercado americano no 3º quadrimestre de 2017. GAGLIA, Michael J.; e MELLON, Christopher Mellon. *Op. cit.*, pp. 99-102. Disponível em: [https://doi.org/10.1162/inov\\_a\\_00270](https://doi.org/10.1162/inov_a_00270). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>510</sup> Perdas operacionais são os pagamentos decorrentes da realização do sinistro segurado. Na tabela, estão em porcentagem da receita operacional.

<sup>511</sup> Optou-se por manter a nomenclatura original dos setores da indústria americana de segurados. Tradução própria, embora não haja exata correspondência com o português, é a seguinte: title insurance: seguro de transações imobiliárias; bolier & Machinery, stock: seguro de reparo e substituição de máquinas e equipamentos; surety, stock: seguro de performance (contra inexecução ou inadimplemento de um projeto); property and casualty: clássico seguro de danos à propriedade, por entidades de mútuo (mutual) ou empresas (stock).

qualificação registral exige a proteção quanto aos riscos da perda do imóvel por meio da contratação de seguros de danos<sup>512</sup>.

Assim, ao lado do registro de documentos, existe um sistema paralelo de proteção, composto pelas “plantas privadas” das companhias seguradoras, o que aumenta tanto o custo quanto o tempo da transação imobiliária<sup>513</sup>. O que se denomina de “title search” é uma pesquisa nos arquivos de títulos que, por não serem devidamente organizados, eleva o custo e o tempo de transação<sup>514</sup>.

A partir de dados de 2019, Brandelli apontou para a seguinte relação de valores para o custo de aquisição de um imóvel de US\$ 1 milhão em São Paulo e em Nova Iorque:

**Tabela 2 - Custo de aquisição de um imóvel no valor de US\$ 1.000.000,00**

	EUA (Nova Iorque)	BRASIL (São Paulo)	Resultado
<b>Title search and insurance/ Notário</b>	05, a 1% / 5.000,00 a 10.000,00	2.392,33	-U\$2.607,68 a 7.607,68
<b>Legal fees</b>	1% a 2% / 10.000,00 a 20.000,00	Não se aplica	-U\$ 10.000,00 a U\$ 20.000,00
<b>Recording fees/ Registro de Imóveis</b>	0,20% a 0,50% / 2.000,00 a 5.000,00	1.728,77	- u\$ 271,23 a 3.2711,23
<b>Total</b>	17.000,00 a 35.000,00	4.121,09	-U\$ 12.878,91 a 30.878,91

<sup>512</sup> BRANDELLI, Leonardo. A importância das instituições econômicas informais in: BRANDELLI, Leonardo (Org.). **Transmissão da Propriedade Imóvel: uma análise comparada Brasil – Estados Unidos**. Salvador: Jus Podivm, 2021, pp. 445-488, p. 469.

<sup>513</sup> BRANDELLI, Leonardo. A importância das instituições econômicas informais. In: BRANDELLI, Leonardo (Org.). **Transmissão da Propriedade Imóvel: uma análise comparada Brasil – Estados Unidos**. Salvador: Jus Podivm, 2021, pp. 445-488, p. 470.

<sup>514</sup> “En una relación desigual, como la que existe entre el asegurador y un consumidor que adquiere un inmueble, se puede llegar a situaciones de indefensión porque este último carece de conocimientos suficientes para valorar el significado de la póliza y recibe informaciones cuya fiabilidad se hace dudosa desde el momento en que no existe una clara responsabilidad por las omisiones o imprecisiones de esta información. La industria del seguro de títulos genera por tanto grandes beneficios a las aseguradoras, pero no siempre proporciona las condiciones de seguridad y certeza en el tráfico inmobiliario que serían deseables”. ESCRIBANO, Celia Martínez. La protección de los derechos reales en Estados Unidos: el seguro de títulos. **Revista Crítica de Derecho Inmobiliario**, v. 85, n. 711, pp. 403-428, 2009, p. 428. Disponible em: [https://www.academia.edu/240360/LA\\_PROTECCI%C3%93N\\_DE\\_LOS\\_DERECHOS\\_REALES\\_EN\\_ESTADOS\\_UNIDOS\\_EL\\_SEGURO\\_DE\\_T%C3%80TULOS](https://www.academia.edu/240360/LA_PROTECCI%C3%93N_DE_LOS_DERECHOS_REALES_EN_ESTADOS_UNIDOS_EL_SEGURO_DE_T%C3%80TULOS). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

Fonte: BRANDELLI, Leonardo. *Op. cit.*, 2021, p. 471.

Terceiro, o estudo mais recente sobre a comparação de custos entre o sistema de título adotado pelos EUA e o sistema de título e modo adotado pelo Brasil foi desenvolvido por Faria<sup>515</sup>.

Trata-se de comparação entre os valores de uma transação imobiliária de compra e venda de um imóvel de US\$ 1 milhão no Estado de Delaware e o Estado de Santa Catarina<sup>516</sup>.

Considerando informações coletadas em portais eletrônicos de empresas de hipoteca, de seguros, a taxa de câmbio de R\$ 5,20/US\$ e a tabela de emolumentos da atividade extrajudicial do Estado de Santa Catarina, a autora elaborou a seguinte tabela:

**Tabela 3 - Compra e venda de imóvel de US\$ 1.000.000,00: Santa Catarina**

	Delaware		Santa Catarina	
<b>Due diligence</b>	Title search	US\$ 162,50	Certidão	US\$ 12,80
	Title abstract	US\$ 425,00		
<b>Seguro</b>	Title insurance	US\$ 4690,00	Não se aplica	---
<b>Documento</b>	Deed	US\$ 1.500,00	Escritura pública	US\$ 345,72
<b>Ato registral</b>	Registro do documento	US\$ 387,00	Registro do direito	US\$ 342,00
<b>Custo (em US\$)</b>	US\$ 7.164,50		US\$ 700,52	
<b>Custo (em %)</b>	0,7%		0,07%	

Fonte: FARIA, Bianca Castellar de. *Op. cit.*, p. 197.

<sup>515</sup> FARIA, Bianca Castellar de. **Registro de Imóveis: Brasil x Estados Unidos. Comparativo sobre segurança, eficiência e custo.** Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2023.

<sup>516</sup> FARIA, Bianca Castellar de. *Op. cit.*, p. 197.

Os valores acima não discrepam, por exemplo, em relação ao Estado de São Paulo, com base na tabela de emolumentos do atual ano de 2024, já incluindo o ISS na sua alíquota máxima de 5%, ainda que adotada a mesma taxa de câmbio acima referida, embora a taxa atual (aproximadamente R\$ 5,70/dólar) beneficiasse a comparação em favor do sistema de título e modo brasileiro:

**Tabela 4 – Compra e venda de imóvel de US\$ 1.000.000,00: São Paulo**

	Delaware		São Paulo	
<b>Due diligence</b>	Title search	US\$ 162,50	Certidão	US\$ 14,05
	Title abstract	US\$ 425,00		
<b>Seguro</b>	Title insurance	US\$ 4690,00	Não se aplica	---
<b>Documento</b>	Deed	US\$ 1.500,00	Escritura pública	US\$ 2.399,97
<b>Ato registral</b>	Registro do documento	US\$ 387,00	Registro do direito	US\$ 1.769,36
<b>Custo (em US\$)</b>	US\$ 7.164,50		US\$ 4.183,38	
<b>Custo (em %)</b>	0,7%		0,4%	

Fonte: FARIA, Bianca Castellar de. *Op. cit.*, p. 197, e autoria própria.

No estudo já referido, a autora realiza a comparação também para valores de US\$ 50.000,00, US\$ 100.000,00 e US\$ 500.000,00, nas mesmas condições da tabela 1, mas com retirada dos valores a título de *title abstract* (contratação apenas do *title search*) e redução dos valores a título de redação do *deed* do advogado para US\$ 150,00 até US\$ 100.000,00 e US\$ 500,00 para imóvel de até US\$ 500.000,00.

Para a presente investigação, seguem as tabelas comparativas, considerando as premissas acima, envolvendo as custas e emolumentos dos serviços da atividade extrajudicial do Estado de São Paulo:

**Tabela 5 – Compra e venda de imóvel de US\$ 500.000,00**

	Delaware	São Paulo

<b>Due diligence</b>	Title search	US\$ 162,50	Certidão	US\$ 14,05
	Title abstract	---		
<b>Seguro</b>	Title insurance	US\$ 2.750,00	Não se aplica	---
<b>Documento</b>	Deed	US\$ 500,00	Escritura pública	US\$ 1.846,13
<b>Ato registral</b>	Registro do documento	US\$ 387,00	Registro do direito	US\$ 1.266,33
<b>Custo (em US\$)</b>	US\$ 3.764,50		US\$ 3.126,52	
<b>Custo (em %)</b>	0,75%		0,62%	

Fonte: FARIA, Bianca Castellar de. *Op. cit.*, p. 197, e autoria própria.

**Tabela 6 - Compra e venda de imóvel de US\$ 100.000,00**

	Delaware		São Paulo	
<b>Due diligence</b>	Title search	US\$ 162,50	Certidão	US\$ 14,05
	Title abstract	---		
<b>Seguro</b>	Title insurance	US\$ 1.155,00	Não se aplica	---
<b>Documento</b>	Deed	US\$ 150,00	Escritura pública	US\$ 976,97
<b>Ato registral</b>	Registro do documento	US\$ 387,00	Registro do direito	US\$ 610,33
<b>Custo (em US\$)</b>	US\$ 1.854,50		US\$ 1.601,35	
<b>Custo (em %)</b>	1,8%		1,6%	

Fonte: FARIA, Bianca Castellar de. *Op. cit.*, 2023, p. 197, e autoria própria.

**Tabela 7 - Compra e venda de imóvel de US\$ 50.000,00**

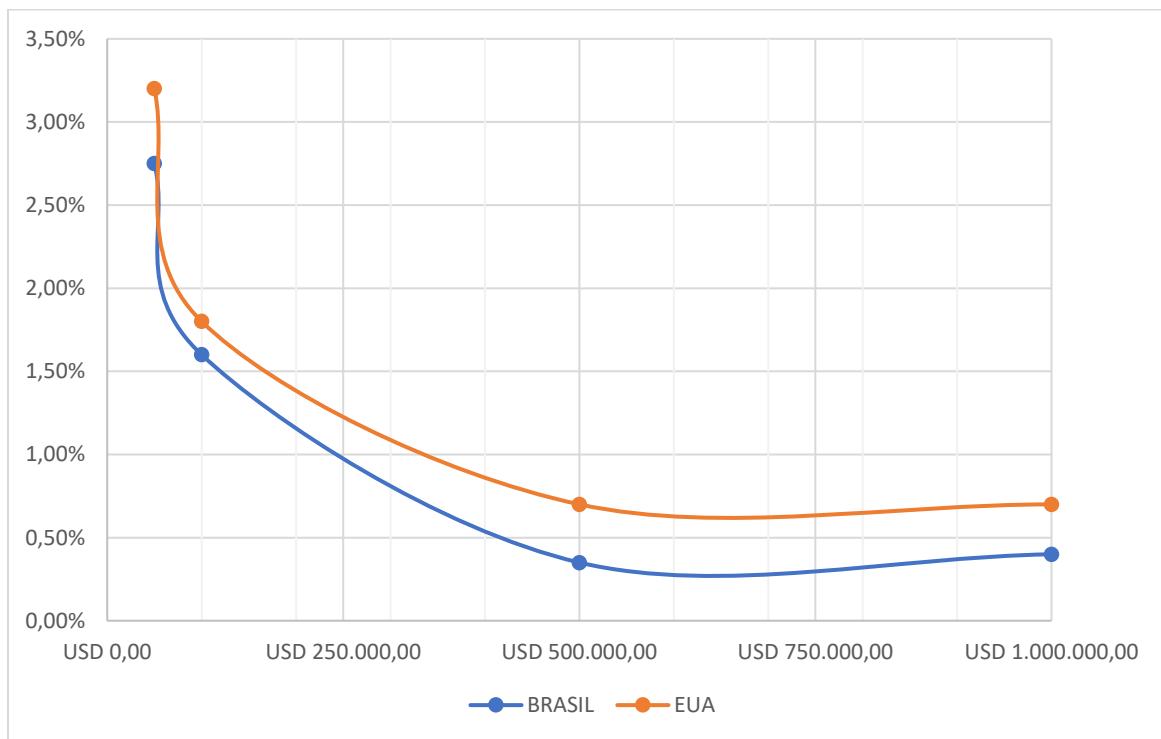
	Delaware		São Paulo	
<b>Due diligence</b>	Title search	US\$ 162,50	Certidão	US\$ 14,05
	Title abstract	---		
<b>Seguro</b>	Title insurance	US\$ 925,00	Não se aplica	---
<b>Documento</b>	Deed	US\$ 150,00	Escritura pública	US\$ 827,06
<b>Ato registral</b>	Registro do documento	US\$ 387,00	Registro do direito	US\$ 533,48

<b>Custo (em US\$)</b>	US\$ 1.624,50	US\$ 1.374,59
<b>Custo (em %)</b>	3,20%	2,75%

Fonte: FARIA, Bianca Castellar de. *Op. cit.*, 2023, p. 197, e autoria própria.

A comparação entre os percentuais que os custos de transação representam sobre o total do valor do bem transacionado ficam mais bem exibidas por meio do seguinte gráfico:

**Figura 3 - Dispersão percentual do valor do bem imóvel Brasil x EUA**



Fonte: autoria própria

Entre as semelhanças, o presente gráfico mostra que, nos dois países, quanto menor o valor do bem imóvel transacionado, maior o percentual que os custos de transação representam na sua base de cálculo.

Em outros termos, os custos de transação são regressivos em relação ao valor do bem imóvel.

Pelo menos no Brasil, a explicação se deve ao fato de que a Lei Federal nº 10.169/2000 veda a cobrança de emolumentos sobre o valor do negócio jurídico, devendo corresponder ao efetivo custo da atividade<sup>517</sup>.

Assim, haveria um piso de custo da atividade, independentemente do valor do direito real transacionado, que representaria, comparativamente, percentual superior, justamente por incidir sobre uma base menor.

Nesse sentido, quanto maior o valor do bem, o custo efetivo da atividade não seria proporcionalmente superior, o que levaria a uma redução do percentual.

Somente a título de ilustração, para um imóvel no valor de US\$ 10 milhões, o percentual de emolumentos no Estado de São Paulo é de 0,29%<sup>518</sup>; ou seja, aproximadamente 1000% menos do que para um imóvel de US\$ 50.000,00.

Por um lado, pode-se argumentar que as taxas, sejam na modalidade de taxas pela prestação de serviço público sejam na de exercício do poder de polícia, não têm caráter contributivo, servindo para exclusivamente para remunerar o serviço prestado.

---

<sup>517</sup> Art. 1º Os Estados e o Distrito Federal fixarão o valor dos emolumentos relativos aos atos praticados pelos respectivos serviços notariais e de registro, observadas as normas desta Lei. Parágrafo único. O valor fixado para os emolumentos deverá corresponder ao efetivo custo e à adequada e suficiente remuneração dos serviços prestados.

(...)

Art. 3º É vedado:

I – (VETADO)

II – fixar emolumentos em percentual incidente sobre o valor do negócio jurídico objeto dos serviços notariais e de registro;

III – cobrar das partes interessadas quaisquer outras quantias não expressamente previstas nas tabelas de emolumentos;

IV – cobrar emolumentos em decorrência da prática de ato de retificação ou que teve de ser refeito ou renovado em razão de erro imputável aos respectivos serviços notariais e de registro;

V – (VETADO)

VI - impor ao registro e averbação de situações jurídicas em que haja a interveniência de produtor rural quaisquer acréscimos a título de taxas, custas e contribuições para o Estado ou Distrito Federal, carteira de previdência, fundo de custeio de atos gratuitos e fundos especiais do Tribunal de Justiça, bem como de associação de classe, ou outros que venham a ser criados. (Incluído pela Lei n.º 13.986, de 2020) **BRASIL. Lei Federal nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000.** Regula o § 2º do art. 236 da Constituição Federal, mediante o estabelecimento de normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l10169.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l10169.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>518</sup> Com base na tabela de emolumentos do tabelionato de notas e de ofícios de registro de imóveis, respectivamente, de US\$ 11.815,25 e US\$ 17.089,24 para um imóvel de US\$ 10.000.000,00.

Essa é a posição tradicional do exelso Supremo Tribunal Federal, conforme inúmeros precedentes envolvendo a imposição de taxas, nos termos dos artigos 145, da Constituição Federal de 1988<sup>519</sup>, e dos artigos 77 e 78, do Código Tribunal Nacional<sup>520</sup>.

Por outro lado, pode-se sustentar que a referida função redistributiva, na verdade, é executada por meio do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e pelo Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCMD)<sup>521</sup>, que incidem proporcionalmente sobre o valor dos direitos reais, sem qualquer limitação ou restrição quanto à base de cálculo, salvo as exceções previstas na legislação, municipal ou estadual, quanto a limites mínimos de isenção ou de exclusão da base de cálculo, para atendimento de finalidades sociais, culturais e até, atualmente, ambientais<sup>522</sup>.

---

<sup>519</sup> Art. 145. A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão instituir os seguintes tributos:

(...) II - taxas, em razão do exercício do poder de polícia ou pela utilização, efetiva ou potencial, de serviços públicos específicos e divisíveis, prestados ao contribuinte ou postos a sua disposição;

(...) BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de outubro de 1988. Op. cit.**

<sup>520</sup> Art. 77. As taxas cobradas pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou pelos Municípios, no âmbito de suas respectivas atribuições, têm como fato gerador o exercício regular do poder de polícia, ou a utilização, efetiva ou potencial, de serviço público específico e divisível, prestado ao contribuinte ou posto à sua disposição.

Parágrafo único. A taxa não pode ter base de cálculo ou fato gerador idênticos aos que correspondam a impôsto nem ser calculada em função do capital das emprêsas. (Vide Ato Complementar n.º 34, de 1967)

Art. 78. Considera-se poder de polícia atividade da administração pública que, limitando ou disciplinando direito, interesse ou liberdade, regula a prática de ato ou abstenção de fato, em razão de interesse público concernente à segurança, à higiene, à ordem, aos costumes, à disciplina da produção e do mercado, ao exercício de atividades econômicas dependentes de concessão ou autorização do Poder Público, à tranquilidade pública ou ao respeito à propriedade e aos direitos individuais ou coletivos. (Redação dada pelo Ato Complementar n.º 31, de 1966)

Parágrafo único. Considera-se regular o exercício do poder de polícia quando desempenhado pelo órgão competente nos limites da lei aplicável, com observância do processo legal e, tratando-se de atividade que a lei tenha como discricionária, sem abuso ou desvio de poder.

BRASIL. **Lei Federal n.º 5.172, de 25 de outubro de 1966. Código Tributário Nacional.** Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l5172compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>521</sup> PEREIRA DA SILVA, Fabio; GUIMARÃES CASTRO E SOUSA, Kauê; e PRZEPIORKA, Michell. O Princípio da Progressividade e o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCMD) em Relação à Emenda Constitucional n. 132/2023. **Revista Direito Tributário Atual**, [s. d.], n. 56, 2024, pp. 197–215. Disponível em: <https://revista.ibdt.org.br/index.php/RDTA/article/view/2527>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>522</sup> Art. 155. Compete aos Estados e ao Distrito Federal instituir impostos sobre: (Redação dada pela Emenda Constitucional n.º 3, de 1993)

I - transmissão causa mortis e doação, de quaisquer bens ou direitos; (Redação dada pela Emenda Constitucional n.º 3, de 1993)

Ainda em defesa da regressividade adotada pela tabela de emolumentos do serviço extrajudicial, pode-se argumentar que, na verdade, na primeira faixa de valor, de até US\$ 50.000,00, ou aproximadamente R\$ 300.000,00, a maioria dos imóveis, senão todos, estão inseridos em programas habitacionais de moradia popular, como o atual Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)<sup>523</sup>, o anterior Programa Casa Verde e Amarela<sup>524</sup>, o anterior PMCMV<sup>525</sup> ou ainda outras formas de isenção.

---

(...)

§ 1º O imposto previsto no inciso I: (Redação dada pela Emenda Constitucional n.º 3, de 1993)

(...)

V - não incidirá sobre as doações destinadas, no âmbito do Poder Executivo da União, a projetos socioambientais ou destinados a mitigar os efeitos das mudanças climáticas e às instituições federais de ensino. (Incluído pela Emenda Constitucional n.º 126, de 2022)

VI - será progressivo em razão do valor do quinhão, do legado ou da doação; (Incluído pela Emenda Constitucional n.º 132, de 2023)

**BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de outubro de 1988. *Op. cit.***

<sup>523</sup> Art. 4º Os objetivos do Programa serão alcançados por meio de linhas de atendimento que considerem as necessidades habitacionais, tais como:

I - provisão subsidiada de unidades habitacionais novas, requalificadas ou retrofitadas, em áreas urbanas ou rurais;

II - provisão subsidiada de unidades habitacionais derivadas da requalificação ou retrofit de prédios degradados, não utilizados e subutilizados, priorizando-se os localizados em áreas centrais e históricas e os de pequeno porte, assim compreendidos aqueles que resultem em até 200 (duzentas) unidades;

(...)

§ 7º No âmbito do programa, a linha de atendimento da provisão de lotes urbanizados contará com os seguintes instrumentos e diretrizes:

I - aplicação dos recursos previstos no art. 6º;

II - redução ou desconto de emolumentos de atos, nos termos do arts. 42 e 43 da Lei n.º 11.977, de 7 de julho de 2009;

**BRASIL. Lei Federal n.º 14.620, de 13 de julho de 2023.** Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2023-2026/2023/Lei/L14620.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2023/Lei/L14620.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>524</sup> Art. 10. O disposto nos arts. 42, 43 e 44 da Lei n.º 11.977, de 7 de julho de 2009, aplica-se ao Programa Casa Verde e Amarela.

**BRASIL. Lei Federal n.º 14.118, de 12 de janeiro de 2021.** Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2021/lei/l14118.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/l14118.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>525</sup> Art. 42. Os emolumentos devidos pelos atos de abertura de matrícula, registro de incorporação, parcelamento do solo, averbação de construção, instituição de condomínio, averbação da carta de “habite-se” e demais atos referentes à construção de empreendimentos no âmbito do PMCMV serão reduzidos em: (Redação dada pela Lei n.º 12.424, de 2011)

I - 75% (setenta e cinco por cento) para os empreendimentos do FAR e do FDS; (Redação dada pela Lei n.º 12.424, de 2011)

II - 50% (cinquenta por cento) para os atos relacionados aos demais empreendimentos do PMCMV. (Redação dada pela Lei n.º 12.424, de 2011)

III - (revogado). (Redação dada pela Lei n.º 12.424, de 2011)

§ 1º A redução prevista no inciso I será também aplicada aos emolumentos devidos pelo registro da transferência de propriedade do imóvel para o FAR e o FDS. (Incluído pela Lei n.º 12.424, de 2011)

§ 2º No ato do registro de incorporação, o interessado deve declarar que o seu empreendimento está enquadrado no PMCMV para obter a redução dos emolumentos previstos no caput. (Incluído pela Lei n.º 12.424, de 2011)

Além das reduções previstas na legislação federal, como, por exemplo, na Lei Federal nº 11.977/2009 já mencionada, a Lei Estadual nº 11.331/2002, referente ao Estado de São Paulo, prevê uma série de isenções e exclusões da base de cálculo das custas e emolumentos tanto para as escrituras públicas<sup>526</sup> quanto para os atos de registros e averbações<sup>527</sup>.

Além disso, dentro do âmbito de programas de regularização fundiária, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, há inúmeras outras hipóteses de isenção e

---

§ 3º O desenquadramento do PMCMV de uma ou mais unidades habitacionais de empreendimento que tenha obtido a redução das custas na forma do § 2º implica a complementação do pagamento dos emolumentos relativos a essas unidades. (Incluído pela Lei n.º 12.424, de 2011)

§ 4º A redução prevista no inciso II do caput aplica-se às operações com recursos do FGTS firmadas a partir de 26 de agosto de 2020. (Redação dada pela Lei n.º 14.620, de 2023)

Art. 43. Os emolumentos referentes a escritura pública, quando esta for exigida, ao registro da alienação de imóvel e de correspondentes garantias reais e aos demais atos relativos ao imóvel residencial adquirido ou financiado no âmbito do PMCMV serão reduzidos em: (Redação dada pela Lei n.º 12.424, de 2011)

I - 75% (setenta e cinco por cento) para os imóveis residenciais adquiridos do FAR e do FDS; (Incluído pela Lei n.º 12.424, de 2011)

II - 50% (cinquenta por cento) para os imóveis residenciais dos demais empreendimentos do PMCMV. (Incluído pela Lei n.º 12.424, de 2011)

Art. 43-A. (VETADO). (Incluído pela Lei n.º 12.424, de 2011)

Art. 43-B. A redução prevista no inciso II do caput do art. 43 aplica-se também às operações com imóveis residenciais de empreendimentos fora do PMCMV contratados com recursos do FGTS firmadas a partir de 26 de agosto de 2020. (Incluído pela Lei n.º 14.620, de 2023)

Art. 44. Os cartórios que não cumprirem o disposto nos arts. 42 e 43 ficarão sujeitos à multa no valor de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais), bem como a outras sanções previstas na Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.

Art. 44-A. Nos atos registrais relativos ao PMCMV, o prazo para qualificação do título e respectivo registro, averbação ou devolução com indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação não poderá ultrapassar a 15 (quinze) dias, contados da data em que ingressar na serventia. (Incluído pela Lei n.º 12.424, de 2011)

§ 1º Havendo exigências de qualquer ordem, elas deverão ser formuladas de uma só vez, por escrito, articuladamente, de forma clara e objetiva, em papel timbrado do cartório, com data, identificação e assinatura do servidor responsável, para que o interessado possa satisfazê-las, ou, não se conformando, requerer a suscitação de dúvida. (Incluído pela Lei n.º 12.424, de 2011)

§ 2º Reingressando o título dentro da vigência da prenotação, e estando em ordem, o registro ou averbação será feito no prazo de 10 (dez) dias. (Incluído pela Lei n.º 12.424, de 2011)

§ 3º Em caso de inobservância do disposto neste artigo, será aplicada multa, na forma do inciso II do caput do art. 32 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, com valor mínimo de 20% (vinte por cento) dos respectivos emolumentos, sem prejuízo de outras sanções cabíveis. (Incluído pela Lei n.º 12.424, de 2011)

**BRASIL. Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009.** Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>526</sup> As tabelas de custas e emolumentos dos atos praticados no Tabelionato de Notas (aos valores da tabela deve ser adicionado o Imposto sobre Serviços ISS, conforme artigo 156, da Constituição Federal de 1988, que varia de acordo com a legislação de cada município até o limite de 5%) estão no Apêndice deste trabalho (Apêndice 1).

<sup>527</sup> As tabelas de custas e emolumentos dos atos praticados no Registro de Imóveis (aos valores da tabela deve ser adicionado o Imposto sobre Serviços ISS, conforme artigo 156, da Constituição Federal de 1988, que varia de acordo com a legislação de cada município até o limite de 5%) estão no Apêndice deste trabalho (Apêndice 2)

exclusão da base de cálculo, no intuito de promover a regularização de núcleos urbanos e rurais informais<sup>528</sup>.

Pelo menos no âmbito do Estado de São Paulo, o citado fundo para compensação dos valores devidos não está regulamentado, pelo que, do ponto de vista dos oficiais de registros de imóveis, os atos são praticados de forma exclusivamente gratuita, sem qualquer compensação.

Na prática, os emolumentos pelos demais atos, inclusive sobre os bens imóveis de valores mais elevados, acabam por compensar os valores mais baixos, embora essa forma de compensação não tenha previsão legal, mas decorra de um déficit regulamentar diante da previsão na legislação federal e a adoção de fundos de compensação em outros Estados da federação.

Entre as diferenças entre o Brasil e os EUA apontadas pelas tabelas acima, está, em primeiro lugar, a diferença entre os custos: em todas as situações, desde US\$ 50 mil até US\$ 1 milhão, os valores foram significativamente menores no Brasil.

Note-se que o item de maior relevância no caso dos EUA é o valor do seguro para a aquisição (*title insurance*), que é proporcional ao valor do bem imóvel objeto da transação.

Por outro lado, no caso brasileiro, o item de maior relevância, em regra, é o valor referente à lavratura do instrumento público (escritura pública), sendo o valor do registro, nos casos apresentados, aproximadamente dois terços deste primeiro.

Cumpre destacar, inicialmente, a diferença deve-se essencialmente à diferença entre os sistemas jurídicos: adotado nos EUA o sistema de título para a transmissão de direitos reais, não há qualificação registral no ingresso dos títulos e, portanto, o risco de eventuais nulidades é exclusivamente do adquirente.

---

<sup>528</sup> Para uma análise da evolução legislativa do assunto, desde a edição do Estatuto das Cidades até a Lei de Regularização Fundiária, ver: GRANDMAISON, Claudio de Albuquerque; BARBOZA, Ricardo Augusto Bonotto; e RAMALHEIRO, Geralda Cristina de Freitas Breve reflexões sobre a problemática socio econômica da regularização fundiária urbana de interesse social: Brief reflections on the socio-economic problem of urban land regularization of social interest. *Brazilian Journal of Development*, [s.d.], v. 8, n. 8, pp. 58501–58524, 2022. Disponível em: <https://ojs.brazilianjournals.com.br/ojs/index.php/BRJD/article/view/51354>. Consulta em: 18 de novembro de 2024.

Ciente do risco – e da ausência de proteção pelo sistema registral –, não resta alternativa para as partes do negócio senão a contratação de um seguro de aquisição (*title insurance*).

Trata-se de um mercado extremamente bem desenvolvido – e dominado – pelas empresas seguradoras, com pagamento de prêmios relativamente elevados pela cobertura oferecida<sup>529</sup>.

O funcionamento do sistema securitário americano demandaria, por si só, uma abordagem exclusiva, mas que fugiria aos objetivos principais da presente investigação.

No mais relevante para o presente trabalho, é importante destacar as características já apontadas nos capítulos anteriores, quando mencionada a adoção do sistema do consensualismo por alguns países, em que o registro não possui a função de analisar a eventual existência de vícios nos títulos apresentados.

Sem a qualificação registral, não é possível assegurar que o atual titular é o *vero dominus* daquela propriedade, nem se a cadeia filiatória não possui algum vício, tampouco se os direitos reais não estão sujeitos à alguma forma de nulidade ou evicção<sup>530</sup>.

Essa garantia é assegurada, exclusivamente, pelas empresas de seguro, por meio de apólices específicas para a transação – mercado de baixíssimo desenvolvimento, quiçá inexistente, no Brasil.

Todavia, em caso de ocorrência do evento, o contratante receberá o valor segurado, e não o próprio bem objeto do contrato, como sói ocorrer nos seguros sobre a coisa.

---

<sup>529</sup> ARRUÑADA, Benito. *Op. cit.*, 2002, p. 584.

<sup>530</sup> Art. 447. Nos contratos onerosos, o alienante responde pela evicção. Subsiste esta garantia ainda que a aquisição se tenha realizado em hasta pública.

Art. 448. Podem as partes, por cláusula expressa, reforçar, diminuir ou excluir a responsabilidade pela evicção.

Art. 449. Não obstante a cláusula que exclui a garantia contra a evicção, se esta se der, tem direito o evicto a receber o preço que pagou pela coisa evicta, se não soube do risco da evicção, ou, dele informado, não o assumiu.

*Op. cit.*,

No Brasil, ao contrário, para o risco relacionado à qualificação notarial, pelo tabelião de notas, e à qualificação registral, pelo oficial de registro, é assegurado pelo Estado, nos termos do artigo 236, da Constituição Federal de 1988, do artigo 22, da Lei Federal nº 8.935/1994<sup>531</sup> e do Tema de Repercussão Geral nº 777, decorrente do Recurso Extraordinário nº 842.846, relator Ministro Luiz Fux<sup>532</sup>.

Dessa forma, o Estado responde objetivamente pelos prejuízos causados, assegurado o dever de regresso, em caso de dolo ou culpa, sob pena de improbidade administrativa.

Para outros casos de nulidades, por exemplo, relacionados à má-fé de uma das partes contratantes, ou mesmo de terceiros, não há responsabilidade civil do Estado, cabendo às partes ajuizar eventuais ações indenizatórias em face dos responsáveis pelo dano.

Considerando o princípio da concentração<sup>533</sup>, previsto nos artigos 54 e seguintes, da Lei Federal nº 13.097/2015, conhecida como Lei Lamana Paiva, as hipóteses de responsabilidade dos fatos alheios ao registro são bastantes restritas, mas elas ainda existem<sup>534</sup>. São consideradas por parte da doutrina como exceções

---

<sup>531</sup> Art. 22. Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso. (Redação dada pela Lei n.º 13.286, de 2016).

Parágrafo único. Prescreve em três anos a pretensão de reparação civil, contado o prazo da data de lavratura do ato registral ou notarial. (Redação dada pela Lei n.º 13.286, de 2016).

BRASIL. **Lei Federal n.º 8.935**, de 18 de novembro de 1994. *Op. cit.*

<sup>532</sup> Tema n.º 777. Responsabilidade civil do Estado em decorrência de danos causados a terceiros por tabeliões e oficiais de registro no exercício de suas funções.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Tema de Repercussão Geral n.º 777**. Relator. Min. Luiz Fux. DJe 08.07.2020. Disponível em: [<sup>533</sup> Trata-se da concentração dos atos administrativos e judiciais no fólio real, que historicamente tem publicidade por meio da publicação no Diário Oficial, o que se expandiu para qualquer informação relevante para o registro. ERPEN, Décio Antônio; LAMANA PAIVA, João Pedro. A autonomia registral e o princípio da concentração. \*\*Revista de Direito Imobiliário\*\*, São Paulo, v. 23, n. 49, pp. 46-52, jul./dez. 2000, pp. 49-50.](https://portal.stf.jus.br/jurisprudenciaRepercussao/verAndamentoProcesso.asp?incidente=4650160&numeroProcesso=842846&classeProcesso=RE&numeroTema=777#:~:text=Tema%20777%20%2D%20Responsabilidade%20civil%20do,H%C3%A1%20Repercuss%C3%A3o%3F&text=Descri%C3%A7%C3%A3o%3A,discute%2C%20%C3%A0%20luz%20dos%20arts. Consulta em: 24 de outubro de 2024.</a></p></div><div data-bbox=)

<sup>534</sup> Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:

I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;

II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, de que a execução foi admitida pelo juiz ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos no art. 828 da

do princípio da fé pública registral, para aqueles que defendem a sua adoção pela referida legislação no Brasil<sup>535</sup>.

Podem ser apontadas as hipóteses descritas nos artigos 129 e 130, da Lei Federal nº 11.101/2005 (Lei de Falências)<sup>536</sup>; as modalidades de aquisição originária da propriedade, como a usucapião e a desapropriação; as hipóteses de aquisição previamente ao registro, funcionando este último para fins de mera publicidade não

---

Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil); (Redação dada pela Lei n.º 14.382, de 2022)

III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e

IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso IV do caput do art. 792 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil). (Redação dada pela Lei n.º 14.382, de 2022)

V - averbação, mediante decisão judicial, de qualquer tipo de constrição judicial incidente sobre o imóvel ou sobre o patrimônio do titular do imóvel, inclusive a proveniente de ação de improbidade administrativa ou a oriunda de hipoteca judiciária. (Incluído pela Lei n.º 14.825, de 2024)

(...)

**BRASIL. Lei Federal n.º 13.097, de 19 de janeiro de 2015.** Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>535</sup> ALMEIDA, Daniel Rosa de. A fé pública registral e seus reflexos no direito brasileiro. Revista de Direito Imobiliário, São Paulo, v. 44, n. 90, pp. 13-34, jan./jun. 2021, p. 23.

<sup>536</sup> Art. 129. São ineficazes em relação à massa falida, tenha ou não o contratante conhecimento do estado de crise econômico-financeira do devedor, seja ou não intenção deste fraudar credores:

I – o pagamento de dívidas não vencidas realizado pelo devedor dentro do termo legal, por qualquer meio extintivo do direito de crédito, ainda que pelo desconto do próprio título;

II – o pagamento de dívidas vencidas e exigíveis realizado dentro do termo legal, por qualquer forma que não seja a prevista pelo contrato;

III – a constituição de direito real de garantia, inclusive a retenção, dentro do termo legal, tratando-se de dívida contraída anteriormente; se os bens dados em hipoteca forem objeto de outras posteriores, a massa falida receberá a parte que devia caber ao credor da hipoteca revogada;

IV – a prática de atos a título gratuito, desde 2 (dois) anos antes da decretação da falência;

V – a renúncia à herança ou a legado, até 2 (dois) anos antes da decretação da falência;

VI – a venda ou transferência de estabelecimento feita sem o consentimento expresso ou o pagamento de todos os credores, a esse tempo existentes, não tendo restado ao devedor bens suficientes para solver o seu passivo, salvo se, no prazo de 30 (trinta) dias, não houver oposição dos credores, após serem devidamente notificados, judicialmente ou pelo oficial do registro de títulos e documentos;

VII – os registros de direitos reais e de transferência de propriedade entre vivos, por título oneroso ou gratuito, ou a averbação relativa a imóveis realizados após a decretação da falência, salvo se tiver havido prenotação anterior.

Parágrafo único. A ineficácia poderá ser declarada de ofício pelo juiz, alegada em defesa ou pleiteada mediante ação própria ou incidentalmente no curso do processo.

Art. 130. São revogáveis os atos praticados com a intenção de prejudicar credores, provando-se o conluio fraudulento entre o devedor e o terceiro que com ele contratar e o efetivo prejuízo sofrido pela massa falida.

**BRASIL. Lei Federal n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.** Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2005/lei/l11101.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/l11101.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

constitutiva (declaratória)<sup>537</sup> e disponibilidade, como a sucessão *causa mortis* e comunhão de bens; as dívidas decorrentes de tributos (artigo 185, do Código Tributário Nacional); os imóveis públicos<sup>538</sup>; e de obrigações *propter rem*, como despesas condominiais e ambientais.

Note-se que, segundo a atual interpretação do colendo Superior Tribunal de Justiça, as fundações educacionais que exercem atividade econômica, mas sem fins

---

<sup>537</sup> Art. 54 (...) § 1º Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei n.º 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. (Renumerado do parágrafo único com redação dada pela Lei n.º 14.382, de 2022)

<sup>538</sup> Art. 58. O disposto nesta Lei não se aplica a imóveis que façam parte do patrimônio da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios e de suas fundações e autarquias.

lucrativos, não estão sujeitas à Lei de Falências<sup>539</sup>, embora na doutrina haja quem defenda a possibilidade, inclusive com base no Projeto de Lei nº 1.397<sup>540</sup>.

---

<sup>539</sup> Foram julgados os Recursos Especiais nº 2.026.250, 2.036.410, 2.038.048 e 2.155.284, em que prevaleceu o voto vencedor do relator Ministro Villas Bôas Cueva, não obstante os argumentos do voto vencido do Ministro Moura Ribeiro. As ementas dos quatro acórdãos são semelhantes, pelo que se reproduz apenas a primeira, com endereço eletrônico dos demais julgados e parte do voto vencido já mencionado:

RECURSO ESPECIAL. EMPRESARIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. FUNDAÇÃO DE DIREITO PRIVADO. LEGITIMIDADE ATIVA. AUSÊNCIA. 1. A questão controvertida resume-se a definir (i) se as fundações de direito privado têm legitimidade para ajuizar pedido de recuperação judicial, (ii) se a hipótese era de aplicação da técnica do julgamento ampliado e (iii) se cabível a fixação de honorários advocatícios recursais. 2. O artigo 1º da Lei nº 11.101/2005 não inclui as fundações de direito privado entre os legitimados para o pedido de recuperação judicial, dispositivo legal que não foi alterado com as recentes modificações trazidas pela Lei nº 14.112/2020. 3. A concessão de recuperação judicial a entidades sem fins lucrativos que já usufruem de imunidade tributária equivaleria a exigir uma nova contraprestação da sociedade brasileira, sem estudos acerca do impacto concorrencial e econômico que a medida poderia gerar. 4. O deferimento de recuperação judicial a fundações sem fins lucrativos impacta na alocação de riscos dos agentes do mercado, em desatendimento à segurança jurídica. 5. No caso de agravo de instrumento interposto contra decisão que defere o processamento de recuperação judicial, não se justifica a adoção da técnica do julgamento ampliado, porque não se trata de reforma de decisão que julgou parcialmente o mérito da causa, nos termos do art. 942, § 3º, do Código de Processo Civil. 6. É cabível o arbitramento de honorários advocatícios sucumbenciais pela Corte local, ao reformar a decisão recorrida e indeferir o processamento da recuperação judicial. 7. Recurso especial não provido. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp nº 2.026.250/MG**, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 1/10/2024, DJe de 4/10/2024. Disponível

em:

[https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/electronico/documento/mediado/?documento\\_tipo=integra&documento\\_sequencial=274278351&registro\\_numero=202202885597&peticao\\_numero=&publicacao\\_data=20241004&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/electronico/documento/mediado/?documento_tipo=integra&documento_sequencial=274278351&registro_numero=202202885597&peticao_numero=&publicacao_data=20241004&formato=PDF). Consulta em: 24 de outubro de 2024. Demais acórdãos: BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp nº 2.036.410/MG**, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 1/10/2024, DJe de 4/10/2024. Disponível em:

[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=202203447456&dt\\_publicacao=04/10/2024](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202203447456&dt_publicacao=04/10/2024). Consulta em: 24 de outubro de 2024. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp nº 2.038.048/MG**, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 1/10/2024, DJe de 4/10/2024. Disponível em:

[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=202203576420&dt\\_publicacao=04/10/2024](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202203576420&dt_publicacao=04/10/2024). Consulta em: 24 de outubro de 2024. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp nº 2.155.284/MG**, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 1/10/2024, DJe de 4/10/2024. Disponível em:

[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=202402438371&dt\\_publicacao=04/10/2024](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202402438371&dt_publicacao=04/10/2024). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

Trechos do voto vencido do Ministro Moura Ribeiro: A possibilidade das fundações se socorrerem do processo de soerguimento para manter suas atividades é uma necessidade que surgiu em decorrência do volume de prestação de serviços por elas implementados, gerando, por consequência, um volume maior de dívidas, afigurando-se insuficiente o modelo fundacional para amparar o modelo de atividade por elas exercido. Assim como ocorreu com os clubes de futebol, que não podem mais ser considerados como mera atividade social ou esportiva, diante dos valores geridos com passes de jogadores, patrocínios, direitos de imagem e exploração de marca, as fundações que evoluíram na prestação de serviços, exercendo inegável função social ao atender inúmeros cidadãos, não podem ser consideradas meras entidades filantrópicas. (...) Em suma, apesar de não se enquadrar formalmente no conceito de empresa, é possível adotar uma interpretação teleológica fundada nos princípios da preservação da empresa e da sua função social para admitir a extensão da benesse do processo recuperacional às fundações que exerçam atividade econômica de relevante interesse social. Afinal, todo capital pode e deve ser humanista. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp nº 2.155.284/MG**, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 1/10/2024, DJe de 4/10/2024. Disponível em:

Não obstante a tendência de adoção do princípio da fé pública registral promovida pela indigitada lei – embora alguns doutrinadores entendam pela adoção efetiva do referido princípio -, o fato é que ainda existem hipóteses de vícios extraregistrerais que podem afetar negativamente o direito de propriedade no sistema de título e modo brasileiro.

Todavia, as referidas hipóteses são incomuns, algumas delas de rara ocorrência, sendo que, via de regra, a prudência, cautelaridade e diligência do tabelião de notas constata a sua ocorrência na maioria dos casos.

Isso pode explicar – e parece ser o motivo mais plausível – para a quase ausência, senão, inexistência, de um mercado de seguros privados para a aquisição da propriedade.

A “precificação” da litigiosidade (custo da litigiosidade) não é uma tarefa fácil. Se a comparação entre sistemas de diferentes países já é difícil, não menos complexo é estimar os custos de transação entre uma alternativa judicial e outra extrajudicial<sup>541</sup>.

Um dos doutrinadores que se propôs a tanto é González que, com base nos custos de registro da hipoteca e de uma ação judicial na Espanha, elaborou a seguinte comparação com base na compra e venda com hipoteca de um imóvel de padrão médio na Espanha em 2004, incluindo não apenas os gastos privados, mas também o custo com gastos públicos (com o Poder Judiciário) e o custo de oportunidade (remuneração do capital):

**Tabela 8 - Custos do Registro x Custo da litigiosidade (Espanha, 2004)**

Costes del Registro	Costes de un litigio	
217 €	1.320 €	Gastos medios sentencia. Costes públicos

[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=202402438371&dt\\_publicacao=04/10/2024](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202402438371&dt_publicacao=04/10/2024). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>540</sup> DE LUCCA, Newton; e LEITE, Flávia Piva Almeida. A mediação empresarial em tempos de pandemia. *In: LEMOS JORGE, André Guilherme; CAMPOS DA SILVA, Guilherme Amorim; MACIEL, Renata Mota (Orgs.). Direito empresarial – estruturas e regulação.* v. 3. São Paulo: Uninove, 2020, pp. 27-46, p. 35.

<sup>541</sup> GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. Registro de la propiedad y desarrollo de los mercados de crédito hipotecario. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 39, n. 81, pp. 525- 565, jul./dez. 2016.

Arancel medio estimado para compraventa de vivienda con hipoteca	9.788 €	Gastos medios defensa pretensiose. Costes privados
	7.600 €	Rentabilidad de activos. Costes de oportunidad
<b>217 €</b>	<b>18.608 €</b>	<b>Costes totales</b>

Fonte: GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. *Op. cit.*, 2016, p. 535.

Outrossim, é difícil imaginar que as diligências realizadas pelo departamento jurídico das companhias seguradoras sejam mais eficientes e profundas do que aquelas realizadas na atividade tabelioa<sup>542</sup>.

Caso assim fossem - trata-se de uma constatação a partir do que ordinariamente acontece no cotidiano do Registro de Imóveis -, provavelmente não se veriam tantas incorreções quanto às titularidades dos bens nos instrumentos particulares celebrados pelas instituições financeiras no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), por autorização expressa do artigo 221, III, da Lei Federal nº 6.015/1973 (Lei dos Registros Públicos).

Nesse ponto – e até em razão dele – verifica-se que nos emolumentos e custas praticados no Brasil, para os valores de US\$ 50 mil a US\$ 1 milhão, a maior parte corresponde à atividade tabelioa e não à atividade registral.

Não se pretende neste trabalho empreender qualquer investigação sobre as razões das diferenças, tampouco se, intrinsecamente, os valores destinados ao tabelião de notas atendem ao disposto na Lei Federal nº 10.169/2000.

Fugiria ao escopo do presente trabalho e não agregaria elementos para análise entre um sistema de título puro, como os EUA, e um sistema de título e modo, como o Brasil.

---

<sup>542</sup> “La fonction du notaire est telle qu'il apparaît difficile de substituer à son intervention une inscription, même automatisée, sur un registre décentralisé. Le rôle exercé par le notaire dans les diverses missions qui lui sont attribuées s'avère primordial en termes de garantie, ce qui fait du notaire un tiers difficilement imitable”. BLONDEAU, Alison. **L'émergence de la blockchain dans les relations contractuelles: Vers une nouvelle forme de confiance algorithmique?** [s.d.], 2021, p. 230. Disponível em: <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-03210338/document>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

O que é possível afirmar, a partir das tabelas acima, é que o valor a título de custas e emolumentos para lavratura é significativamente inferior ao custo do seguro (*title insurance*), isso quando não inferior à assessoria jurídica por profissional do direito para lavratura do instrumento de transmissão (*deed*).

Note-se que, para fins do presente trabalho, adotaram-se valores relativamente baixos para a lavratura de instrumento de compra e venda de imóvel nos EUA (US\$ 150,00), sendo pouco crível que essa baixa remuneração seja o valor real.

Manteve-se, nesse ponto, o critério adotado por Faria, embora a própria autora tenha feito a ressalva de que o referido valor sequer represente o valor da hora de trabalho de um advogado americano.

Portanto, adicione-se que, para fins de comparação, foram, por um lado, adotados valores extremamente conservadores (baixos) para os valores praticados nos EUA e valores menos conservadores em reais (altos), uma vez que sequer a taxa de câmbio foi atualizada de R\$5,20/dólar para R\$5,70/dólar, na cotação atual (aproximadamente 10% superior).

Ao assim fazê-lo, o presente trabalho adotou, por cautela e para elevada margem de erro, valores mais baixos do que os de mercado para as transações americanas e mais altos para os praticados no Brasil.

Assim, se as diferenças entre os dois países podem chegar a duas vezes em alguns casos ora analisados, é esperado que a diferença real e efetiva seja bem maior, provavelmente na ordem de cinco a dez vezes, conforme a constatação de Faria.

Considerando que todos os valores praticados são inferiores ao praticados no mercado americano, de onde vem a percepção de que os emolumentos seriam exagerados em relação ao valor do imóvel?

Como mencionado acima, a Economia recebeu grande influxo nas últimas décadas, em especial a partir do desenvolvimento de trabalhos da chamada economia comportamental (*behaviorist economy*).

Basta dizer que, dos últimos ganhadores do Prêmio Nobel de Economia, pelo menos Daniel Kahneman (2002), Robert Shiller (2013) e Richard Thaler (2017) são

economistas behavioristas. Aliás, o primeiro é autor de um livro de grande sucesso junto ao grande público sobre o tema da economia comportamental, cujo título em português é *Rápido e Devagar – Duas formas de pensar* (*Thinking, fast and slow*, no idioma original)<sup>543</sup>.

Como afirmado antes, não se pretende esgotar todas as possibilidades de resposta para a pergunta acima – nem seria possível, considerando a premissa, ora reafirmada, de que não é possível, nem desejável, isolar todas as variáveis, considerando a interrelação entre elas.

Todavia, uma coisa é inevitável. Aliás, duas o são: a morte e os impostos<sup>544</sup>.

Segundo a jurisprudência consolidada do colendo STJ, a incidência do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) é devida no registro da transmissão dos direitos reais, quando ocorre o fato gerador, nos casos de aquisição derivada<sup>545</sup>.

Portanto, junto com o recolhimento das custas e emolumentos (taxas) para os serviços extrajudiciais, também é devido o recolhimento do ITBI, via de regra, na alíquota de 3% do valor do direito real.

---

<sup>543</sup> KAHNEMAN, Daniel. *Rápido e Devagar – Duas formas de pensar*. Rio de Janeiro: Objetiva, 2012.

<sup>544</sup> Trata-se de um dos provérbios mais conhecidos dos EUA. Sua origem é creditada ao então Presidente Benjamin Franklin (1706-90) em carta de 1789 dirigida a Jean-Baptiste Leroy, no original: "In this world nothing is certain but death and taxes". Todavia, a referida frase pode ser encontrada em escritos anteriores, como em *The Political History of the Devil*, de Daniel Defoe, em 1726 ("... things as certain as death and taxes...") e *The Cobbler of Preston*, de Christopher Bullock, em 1716 ("Tis impossible to be sure of any thing but Death and Taxes"). A expressão "taxes" está no sentido comum ou vulgar de tributos, impostos, e não no sentido estritamente jurídico de taxas pela prestação de serviço público ou pelo exercício do poder de polícia, nos termos dos artigos 77 e 78, do CTN. No Brasil, o professor de Direito Financeiro da Universidade de São Paulo (USP) Fernando Facury Scaff afirma que o saudoso professor da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP) Geraldo Ataliba sempre a usava. SCAFF, Fernando Facury. Duas coisas são certas na vida: a morte e os tributos. **Conjur**. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2012-nov-06/contas-vista-duas-coisas-sao-certas-vida-morte-tributos/>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>545</sup> O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), previsto no artigo 156, da Constituição Federal de 1988, é bastante tradicional na história jurídica nacional. A sua origem data de 1809, com a denominação de imposto da sisa, por meio do Alvará 3. A primeira previsão constitucional é o artigo 9º, inciso 1º, da Constituição Republicana de 1891, nos seguintes termos: art 9º - É da competência exclusiva dos Estados decretar impostos: 1º) sobre a exportação de mercadorias de sua própria produção; 2º) sobre Imóveis rurais e urbanos; 3º) sobre transmissão de propriedade; 4º) sobre indústrias e profissões.

BRASIL. **Constituição Republicana de 1891, de 24 de fevereiro de 1891**. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao91.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao91.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

Salvo hipóteses de isenção e redução de base de cálculo, o percentual incide sobre o valor do negócio jurídico, sem qualquer limitação ou teto, ao contrário das taxas<sup>546</sup>.

Como visto, em um imóvel de US\$ 50 mil, os emolumentos serão de 2,75%, enquanto o ITBI será de 3% (aproximadamente uma vez); em um imóvel de US\$ 10 milhões, os emolumentos serão de 0,29% e o ITBI, de 3% (aproximadamente 10 vezes).

Para as partes do negócio, pouco importa se os valores são recolhidos a título de taxas ou impostos. Não obstante ambas as espécies tributárias tenham denominações, hipóteses de incidência e finalidades completamente distintas, oneram o negócio jurídico e, portanto, são tratadas como custos da transação.

Paradoxalmente, pelo menos no Estado de São Paulo, em que a alíquota de ITCMD é fixa em 4%<sup>547</sup>, salvo algumas exceções legais<sup>548</sup> – ainda que o Senado

---

<sup>546</sup> Para o município de São Paulo, as hipóteses de não incidência são previstas no art. 3º da Lei n.º 11.154/1991, com a redação da Lei n.º 13.402/2002: I - no mandato em causa própria ou com poderes equivalentes e seu substabelecimento, quando outorgado para o mandatário receber a escritura definitiva do imóvel; II - sobre a transmissão de bem imóvel, quando este voltar ao domínio do antigo proprietário por força de retrovenda, de retrocessão ou pacto de melhor comprador; III - sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoas jurídicas em realização de capital; IV - sobre a transmissão de bens ou direitos aos mesmos alienantes, em decorrência de sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos; V - sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção da pessoa jurídica; VI - sobre a constituição e a resolução da propriedade fiduciária de coisa imóvel, prevista na Lei Federal n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997. Parágrafo único. Quanto à resolução da propriedade fiduciária de coisa imóvel, a não incidência descrita no inciso VI do “caput” deste artigo só se aplica quando a consolidação da propriedade plena ocorrer a favor do devedor fiduciante em virtude do adimplemento da dívida garantida por alienação fiduciária. (acrescido pelo art. 18 da Lei n.º 17.719/2021)

SÃO PAULO (Município). **Lei Municipal n.º 11.154, de 30 de dezembro de 1991.** Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-11154-de-30-de-dezembro-de-1991>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>547</sup> Artigo 16 - O imposto é calculado aplicando-se a alíquota de 4% (quatro por cento) sobre o valor fixado para a base de cálculo.

Parágrafo único - O imposto devido é resultante da soma total da quantia apurada na respectiva operação de aplicação dos porcentuais sobre cada uma das parcelas em que vier a ser decomposta a base de cálculo.

SÃO PAULO (Estado). **Lei Estadual n.º 10.705, de 28 de dezembro de 2000.** Disponível em: <https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei/2000/lei-10705-28.12.2000.html>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>548</sup> Artigo 6º - Fica isenta do imposto:

I - a transmissão “causa mortis”:

a) de imóvel de residência, urbano ou rural, cujo valor não ultrapassar 5.000 (cinco mil) Unidades Fiscais do Estado de São Paulo - UFESPs e os familiares beneficiados nele residam e não tenham outro imóvel;

b) de imóvel cujo valor não ultrapassar 2.500 (duas mil e quinhentas) UFESPs, desde que seja o único transmitido;

Federal tenha fixado o limite em 8%<sup>549</sup> - as transações onerosas entre vivos podem ser, em alguns casos, mais dispendiosas do que as gratuitas ou *mortis causa*.

Não se pretende incursionar-se nas razões que motivam a existência de um regime de tributação sobre a herança mais favorável no Brasil, um país em desenvolvimento, do que em todos os países integrantes da OCDE<sup>550</sup>. A crítica a essa situação já está bem desenvolvida na doutrina tributária<sup>551</sup> e motivou a nova redação

---

c) de ferramenta e equipamento agrícola de uso manual, roupas, aparelho de uso doméstico e demais bens móveis de pequeno valor que guarneçam os imóveis referidos nas alíneas anteriores, cujo valor total não ultrapassar 1.500 (mil e quinhentas) UFESPs;

d) de depósitos bancários e aplicações financeiras, cujo valor total não ultrapassar 1.000 (mil) UFESPs;

e) de quantia devida pelo empregador ao empregado, por Institutos de Seguro Social e Previdência, oficiais ou privados, verbas e prestações de caráter alimentar decorrentes de decisão judicial em processo próprio e o montante de contas individuais do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e do Fundo de Participações PIS-PASEP, não recebido em vida pelo respectivo titular; (NR)

f) na extinção do usufruto, quando o nu-proprietário tiver sido o instituidor; (NR)

II - a transmissão por doação:

a) cujo valor não ultrapassar 2.500 (duas mil e quinhentas) UFESPs;

b) de bem imóvel vinculado a programa de habitação de interesse social;

c) de bem imóvel doado por particular para o Poder Público.

§ 1º - Para fins de reconhecimento das isenções previstas nas alíneas "a", "b" e "c" do inciso I, e na alínea "a" do inciso II, poderá ser exigida a apresentação de declaração, conforme dispuser o regulamento.

§ 2º - Ficam também isentas as transmissões "causa mortis" e sobre doação de quaisquer bens ou direitos a entidades cujos objetivos sociais sejam vinculados à promoção dos direitos humanos, da cultura ou à preservação do meio ambiente, observado o seguinte:

1 - o reconhecimento dessa condição deverá ser feito, de forma cumulativa, pela Secretaria da Fazenda e, conforme a natureza da entidade, pela Secretaria da Justiça e da Defesa da Cidadania, pela Secretaria da Cultura ou pela Secretaria do Meio Ambiente, de acordo com disciplina a ser estabelecida pelo Poder Executivo;

2 - deverão ser observados os requisitos do Artigo 14 do Código Tributário Nacional e os demais previstos na legislação tributária.

§ 3º - Vetado.

SÃO PAULO (Estado). **Lei Estadual n.º 10.705, de 28 de dezembro de 2000. *Op. cit.***

<sup>549</sup> BRASIL. Senado Federal. **Resolução n.º 9, de 05 de maio de 1992.** Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/norma/590017>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>550</sup> Segundo Carvalho Junior, a tributação máxima de herança no Brasil é de 8%, exatamente a alíquota máxima fixada pelo Senado Federal. A média da OCDE de 16 países é de 21,4%, sendo de 55% no Japão, 50% na Coreia do Sul, 45% na França e 40% nos EUA. A tabela completa está no apêndice 3. CARVALHO JUNIOR, Pedro Humberto Bruno de. O sistema tributário dos países da OCDE e as principais recomendações da entidade: fornecendo parâmetros para a reforma tributária no Brasil. **Nota Técnica n.º 54 do IPEA.** Junho de 2022. Disponível em: [https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/11231/1/NT\\_54\\_Dinte\\_O\\_sistema\\_tributario.pdf](https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/11231/1/NT_54_Dinte_O_sistema_tributario.pdf). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>551</sup> TORRES, Ricardo Lobo. **Curso de direito financeiro e tributário.** Rio de Janeiro: Renovar, 2020, p. 317. Referido autor considera inconstitucional a fixação da alíquota máxima em 8%.

do inciso IV do § 1º do artigo 155 da Constituição Federal de 1988 pela Emenda Constitucional nº 132/2023<sup>552</sup> quanto à progressividade da alíquota<sup>553</sup>.

O relevante para o presente trabalho é, independentemente do imposto incidente, ITCMD ou ITBI, a sua alíquota é superior, em qualquer caso, ao valor dos emolumentos, e crescente de acordo com o valor do direito real transmitido, e não sujeita a limite máximo ou teto, porque incidente sobre o valor do negócio jurídico ou bem transmitido.

Como já bem destacado anteriormente, é possível que a “alíquota efetiva” das custas e emolumentos das operações com bens imóveis de pequeno valor, até o valor de US\$ 50 mil, seja ainda menor, considerando as isenções e reduções de base de cálculo e alíquota previstas na legislação federal e estadual.

De qualquer forma – e sob qualquer ângulo que se observe a questão -, conforme apresentado anteriormente, os valores praticados a título de emolumentos

---

<sup>552</sup> Art. 155. Compete aos Estados e ao Distrito Federal instituir impostos sobre: (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 3, de 1993)

I - transmissão causa mortis e doação, de quaisquer bens ou direitos; (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 3, de 1993)

(...)

§ 1º O imposto previsto no inciso I: (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 3, de 1993)

(...)

VI - será progressivo em razão do valor do quinhão, do legado ou da doação; (Incluído pela Emenda Constitucional nº 132, de 2023)

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de outubro de 1988.** *Op. cit.*

<sup>553</sup> A progressividade admitida pela Emenda Constitucional é exclusivamente com fundamento na base de cálculo (“valor do quinhão, do legado ou da doação”) e não em consideração ao grau de parentesco. Defendem a progressividade pelo parentesco os seguintes doutrinadores: DERZI, Misabel de Abreu Machado. **Direito Tributário Brasileiro.** 11ª ed. Rio de Janeiro: 1999, p. 266. PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direito das sucessões.** 24ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 8. BALEIRO, Aliomar. **Direito tributário brasileiro.** 11ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010, p. 345. Todavia, a posição do exelso STF é favorável à progressividade do ITCMD com base no valor, mesmo em se tratando se um imposto de natureza real, e contrária à progressividade do ITCMD com base no parentesco:

EMENTA: RECURSO EXTRAORDINÁRIO. CONSTITUCIONAL. TRIBUTÁRIO. LEI ESTADUAL: PROGRESSIVIDADE DE ALÍQUOTA DE IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO CAUSA MORTIS E DOAÇÃO DE BENS E DIREITOS. CONSTITUCIONALIDADE. ART. 145, § 1º, DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA. PRINCÍPIO DA IGUALDADE MATERIAL TRIBUTÁRIA. OBSERVÂNCIA DA CAPACIDADE CONTRIBUTIVA. RECURSO EXTRAORDINÁRIO PROVIDO. (RE 562045, Relator(a): Min. Ricardo Lewandowski, Relator(a) p/ Acórdão: Min. Cármel Lúcia, Tribunal Pleno, julgado em 06/02/2013, Repercussão Geral - Mérito DJe-233 DIVULG 26-11-2013 PUBLIC 27-11-2013)

EMENTA: AGRAVO INTERNO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO. TRIBUTÁRIO. ITCMD. ALÍQUOTAS PROGRESSIVAS. GRAU DE PARENTESCO COMO CRITÉRIO. IMPOSSIBILIDADE. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STF. 1. Acórdão do Tribunal de origem em consonância com a jurisprudência consolidada do Supremo Tribunal Federal. 2. Agravo interno a que se nega provimento. (AG.Reg. no RE 557.367, Relator Min. Alexandre de Moraes, 1ª Turma, DJ 20/02/2018).

são inferiores aos praticados nos EUA (sistema de título). Ademais, não representam a maior parte dos custos de transação, lugar ocupado com ampla margem de vantagem por um dos dois impostos mencionados.

Por qual motivo, então, relatórios como o *Doing Business* apontam custos elevados para as transações imobiliárias no Brasil e custos módicos para as mesmas transações nos EUA?

Como alertado no início desta seção, qualquer análise comparativa entre países distintos não é uma tarefa fácil, considerando a adoção de diferentes sistemas de transmissão de direitos reais e de tributação.

No caso específico do relatório *Doing Business* de 2020, a doutrina já apontara que o maior custo, seja nos EUA, seja no Brasil, é o imposto de transmissão<sup>554</sup>.

Os demais custos envolvidos, como de custas e emolumentos, não teriam peso significativo, se comparado com o valor dos impostos devidos (na proporção aproximada de 10 vezes)<sup>555</sup>.

Aliás, para a redução completa dos custos de transação, bastaria que os serviços fossem estatizados com a assunção pelo Estado por meio de impostos, o que provocaria, em última instância, a coletivização dos riscos privados, com efeitos regressivos para a sociedade, o que é, obviamente, refutado pela doutrina<sup>556</sup>.

Se conclusão é a acima, poder-se-ia conjecturar a seguinte pergunta: por qual motivo o valor do seguro americano é tão alto se comparado com a alternativa do sistema de título e modo? Ou, de modo mais direto: se é tão bom assim, por que os EUA não adotam o sistema de título e modo brasileiro?

---

<sup>554</sup> FARIA, Bianca Castellar de. *Op. cit.*, p. 165, e DOING BUSINESS 2020: **Economy Profile Brasil**. [s.d.] 2020. Disponível em: <https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/32436/9781464814402.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>555</sup> FARIA, Bianca Castellar de. *Op. cit.*, pp. 167 e 183.

<sup>556</sup> BERNAL, Natasha da Motta Ribeiro Carraro. Segurança Jurídica e Desenvolvimento Econômico: suas relações com a fé pública notarial e registral. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 35, n. 72, pp. 265-283, jan./jun. 2012, pp. 278-279.

A pergunta não é tão simples quanto parece. Aliás, há um ditado que diz o seguinte: para todo problema complexo existe sempre uma solução simples, elegante e completamente errada<sup>557</sup>.

De forma subjacente à pergunta acima, de forma mais ou menos velada, está a predisposição de considerar que uma nação é bem-sucedida onde não há a atividade extrajudicial e malsucedida onde ela exista.

Ou de forma mais direta, sem rodeios: cartórios atrapalha(ria)m.

A pergunta acima, em um contexto de tecnologias pretensamente disruptivas e governança descentralizada, deixa subentendida, também, a desnecessidade da existência do Estado<sup>558</sup>.

Sem desejar de esgotar todas as possibilidades para explicar o desenvolvimento e prosperidade econômica – há obras especialmente dedicadas a isso, com grande nível de profundidade, entre delas a do ganhador do Prêmio Nobel de Economia de 2024, Daron Acemoglu<sup>559</sup>, é possível fazer algumas considerações com base em estudos com rigor científico.

Primeiro, conforme apontado por Arruñada, as companhias seguradoras exercem enorme influência na política americana para a manutenção do *status quo*<sup>560</sup>.

---

<sup>557</sup> A frase é atribuída a H. L. Mencken. MENCKEN, Henry Louis. **Prejudices: second series**. Londres: J. Cape, 1921, p. 155. A versão original é a seguinte: “there is always a well-known solution to every human problem—neat, plausible, and wrong”. Disponível em: <https://ia600400.us.archive.org/9/items/prejudicessecond00mencuoft/prejudicessecond00mencuoft.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>558</sup> A doutrina já enfrentou esse questionamento, inclusive quanto à tecnologia blockchain. Embora haja quem defenda a desnecessidade do Estado, no presente estágio de desenvolvimento, as externalidades negativas do livre mercado não estaria todas superadas. Nesse sentido: ATZORI, Marcella. Blockchain Technology and Decentralized Governance: is the state still necessary? **Journal of Governance and Regulation**, [s.d.], v. 6, n. 1, pp. 45-62, 2017.

<sup>559</sup> ACEMOGLU, Daron; e ROBINSON, James. **Why Nations Fail: The Origins of Power, Prosperity, and Poverty**. Penguin: 2012. Dos mesmos autores: ACEMOGLU, Daron; e ROBINSON, James. **Economic Origins of Dictatorship and Democracy**. Penguin: 2009.

<sup>560</sup> ARRÚNADA, Benito. El seguro de títulos de propiedad. **Revista Crítica de Derecho Inmobiliario**, v. 80, n. 681, pp. 53-141, 2004. Disponível em: [https://www.arrunada.org/files/research/ARRUNADA\\_2004\\_RCDI\\_Seguro\\_de\\_t%C3%ADtulos\\_de\\_propiedad.pdf](https://www.arrunada.org/files/research/ARRUNADA_2004_RCDI_Seguro_de_t%C3%ADtulos_de_propiedad.pdf). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

Sendo um grupo extremamente poderoso financeiramente e organizado politicamente, é fácil imaginar o nível de pressão e lobby exercido junto aos congressistas americanos.

Tal conclusão não se trata de mera conjectura a partir de um observador externo à realidade americana, mas consta de estudos realizados por pesquisadores da realidade americana.

Segundo, poder-se-ia imaginar que, com o tempo, os compradores dispensariam os serviços de seguro. Afinal, uma vez analisada a propriedade em algum momento no passado, não seria necessária nova análise.

Todavia, a análise das companhias seguradoras é totalmente privada, em muitos casos secreta. As próprias empresas mantêm um controle paralelo dos títulos de propriedade, além do “cadastro” público, para fins de análise e estudo, pelo que o cidadão comum não teria – como não tem – condições técnicas ou financeiras de acesso a todas as informações.

Trata-se de uma replicação privada dos cadastros públicos, mas organizada de acordo com os objetivos de proteção de risco, com nenhum acesso a terceiros, pois se trata da chave do lucro.

Terceiro, dado o valor elevado das apólices de seguro, por que então as pessoas não deixam simplesmente de fazer o seguro e passem a correr o risco?

Embora haja muitas respostas para essa pergunta – e sem desejar esgotar o assunto –, uma faceta do comportamento humano parece inevitável, a partir de conclusões de economistas behavioristas ganhadores do Prêmio Nobel: a dor da perda é muito maior do que o sabor da vitória.

Trata-se do que se denomina na economia comportamental de “aversão à perda” (*loss aversion*)<sup>561</sup>.

---

<sup>561</sup> Há muitos trabalhos sobre a aversão à perda. Entre os mais relevantes, estão os seguintes, inclusive dois de autoria do economista behaviorista Daniel Kahneman: NOVEMSKY, Nathan; KAHNEMAN, Daniel. The boundaries of loss aversion. **Journal of Marketing research**, v. 42, n. 2, pp. 119-128, 2005. GAL, David; e RUCKER, Derek D. The loss of loss aversion: Will it loom larger than its gain? **Journal of Consumer Psychology**, [s.d.], v. 28, n. 3, pp. 497-516, 2018. Disponível em:

Para essa teoria, as pessoas são mais propensas a evitar a perda de alguma coisa do que correr o risco do ganho. Ainda que em situações absolutamente idênticas ou até mais favoráveis em termos de risco, a maioria das pessoas adota comportamentos para evitar a perda, ainda que, matematicamente, a probabilidade de ganho seja maior.

Embora do ponto de vista estritamente lógico essa seja uma atitude irracional, provavelmente faça sentido do ponto de vista evolutivo: salvar a espécie do risco de extinção talvez tenha forjado o comportamento das gerações que se seguiram<sup>562</sup>.

Não se pode atribuir a responsabilidade pelo mau funcionamento das instituições aos cidadãos: se o sistema de registros públicos americano não oferece a segurança necessária, e até a que seria esperada pela sociedade, não se pode esperar que ela sofra as perdas somente para provar o seu ponto de vista.

Quarto, se o sistema de título adotado pelos EUA tivesse tantas qualidades, dever-se-ia esperar que fosse amplamente adotado em outros países. Todavia, não é isso que se verifica na prática.

Por exemplo, o Reino Unido alterou em 2002 a lei de registros públicos (Land Registry Act) e adotou sistema semelhante ao registro Torrens, em busca de proteção ainda mais forte do que o sistema de título e modo<sup>563</sup>.

---

<https://statmodeling.stat.columbia.edu/wp-content/uploads/2018/06/Loss-of-Loss-Aversion.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024. TOM, Sabrina M. et al. The neural basis of loss aversion in decision-making under risk. **Science**, v. 315, n. 5811, pp. 515-518, 2007. Disponível em: <https://stanford.edu/~knutson/bad/tom07.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024. KAHNEMAN, Daniel; KNETSCH, Jack L.; e THALER, Richard H. Anomalies: The endowment effect, loss aversion, and status quo bias. **Journal of Economic perspectives**, v. 5, n. 1, pp. 193-206, 1991. Disponível em: <https://pubs.aeaweb.org/doi/pdfplus/10.1257/jep.5.1.193>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>562</sup> Diversos trabalhos tratam especificamente sobre a aversão ao risco e suas raízes na evolução da humanidade. São alguns exemplos: OKASHA, Samir. Rational Choice, Risk Aversion, and Evolution. **The Journal of Philosophy**, v. 104, n. 5, pp. 217-35, 2007. Disponível em: <http://www.jstor.org/stable/20620017>. Consulta em: 24 de outubro de 2024. HINTZE, Arend et al. Risk aversion as an evolutionary adaptation. **arXiv preprint**, [s.d.], 2013. Disponível em: <https://doi.org/10.48550/arXiv.1310.6338>. Consulta em: 24 de outubro de 2024. SANTOS, Laurie R.; e ROSATI, Alexandra G. The evolutionary roots of human decision making. **Annual review of psychology**, v. 66, n. 1, pp. 321-347, 2015. Disponível em: [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=2547490](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2547490). Consulta em: 24 de outubro de 2024. McDERMOTT, Rose; FOWLER, James H.; e SMIRNOV, Oleg. On the evolutionary origin of prospect theory preferences. **The Journal of Politics**, v. 70, n. 2, pp. 335-350, 2008. Disponível em: [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=1008034](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1008034). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>563</sup> Um dos principais objetivo da Lei de Registro de Propriedades é o desenvolvimento de um sistema eletrônico de oneração da propriedade (e-conveyancing). BOGUSZ, Barbara. Bringing Land

Por outro lado, a China adotou um novo Código Civil<sup>564</sup> em 2021<sup>565</sup> e previu um sistema de registros públicos que, se não chega a ser de modo puro, é de todo semelhante ao título e modo<sup>566</sup>.

---

Registration into the Twenty-First Century. The Land Registration Act 2002. **The Modern Law Review**, v. 65, n. 4, pp. 556-567, 2002. Disponível em: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/1468-2230.00395>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>564</sup> TOMASEVICIUS FILHO, Eduardo. O código civil chinês de 2021. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo**, v. 116, n. 2, pp. 39-60, jul./dez. 2021. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/download/196146/180891/547933>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>565</sup> O Código Civil chinês traduzido para o português está na seguinte obra: CHINA. **Código Civil Chinês**. Tradução: Larissa Chen Yi Qian. São Paulo: Edulex, 2021.

<sup>566</sup> O Livro II trata do Direito de Propriedade. O Capítulo II versa sobre a criação, modificação, transferência e extinção dos direitos de propriedade, cuja Seção 1 é especificamente sobre o registro de bens imóveis. São as seguintes as principais disposições:

Artigo 209: A constituição, modificação, transferência e extinção de direitos reais entrarão em vigor após o registro legal; não possuirá validade a ausência de registro, salvo disposição legal em sentido contrário.

De acordo com esta lei, os recursos naturais de propriedade do Estado não podem ser registrados.

Artigo 210: O registro de bens imóveis será realizado pelas agências da localização dos bens imóveis. O Estado implementará um sistema unificado de registro de imóveis. A abrangência de registros e os métodos de registro devem ser determinados por lei e regulamentos administrativos.

Artigo 211: De acordo com os requisitos de registro, ao solicitar o registro, as partes envolvidas deverão comprovar a propriedade e demais informações necessárias, como o limite e a área imobiliária.

Artigo 212: As agências de registro desempenharão as seguintes funções:

- (1) Verificar o certificado de propriedade e outros documentos necessários fornecidos pelo requerente;
- (2) Solicitar ao requerente sobre assuntos relevantes de registro;
- (3) Registrar assuntos relevantes com sinceridade e pontualidade;
- (4) Outros deveres estipulados por lei e regulamentos administrativos.

Quando for necessário provar adicionais para as informações relevantes do imóvel, a agência de registro pode solicitar ao requerente que complete os documentos e verifique o local.

(...)

Artigo 214: A constituição, modificação, transferência e extinção de direitos imobiliários, entrarão em vigor quando registrados em conformidade com a lei do registro imobiliário.

Artigo 215: Os contratos entre as partes relativos a constituição, modificação, transferência e extinção do direito real terão efeito a partir de sua elaboração, salvo disposição em contrário da lei ou acordado entre as partes; não afeta a validade do contrato se o registro dos direitos de propriedade não for concluído.

Artigo 216: O registro imobiliário é a base e o conteúdo dos direitos de propriedade.

O registro imobiliário é administrado pela agência de registro.

Artigo 217: O certificado de registro de propriedade do imóvel é a prova de que o titular do direito tem direito ao imóvel.

Os itens registrados no certificado de imóveis devem ser consistentes com o registro de imóveis; se os registros forem inconsistentes, a menos que haja evidências para provar que o registro de imóveis está realmente errado, o registro de imóveis deverá prevalecer.

(...)

Artigo 221: Para garantir a realização do direito real no futuro, as partes podem assinar um contrato de compra e venda de imóveis ou outros direitos reais, e podem solicitar o registro de notificação prévia junto à agência de registro de acordo com o contrato.

Após o registro antecipado, a alienação do imóvel sem o consentimento do titular do direito real não produzirá efeitos.

Após o registro antecipado, se os direitos da parte interessada forem extintos ou o registro não for solicitado dentro de 90 dias a partir da data em que o registro do imóvel for possível, o registro antecipado se tornará inválido.

CHINA. **Código Civil Chinês**. *Op. cit.*

Nenhum dos dois países adotou o sistema americano, em que grandes seguradoras protegem do risco que, em tese, um sistema de registros públicos organizado sob o sistema de título e modo ou modo puro pode garantir.

Destaque-se, uma vez mais: o sistema de título e modo adotado no Brasil não é inatacável.

Como se procurou demonstrar acima, há inúmeras exceções ao sistema constitutivo da propriedade, como as aquisições originárias, os atos de falência, a sucessão e comunhão, e as obrigações tributárias e *propter rem*.

Sem grandes divagações, a redução das exceções acima apontadas contribuiria para a mitigação da assimetria informacional e, consequentemente, para o incremento da segurança jurídica.

Não obstante, a qualificação registral contribui decisivamente para a “qualidade” da informação do registro público brasileiro, criando uma mais-valia oculta para a sociedade na forma de menores custos de transação *vis-à-vis* à alternativa de mercado (companhias seguradoras).

Por outro lado, se a comparação for com a eventual adoção de sistema eletrônicos de transmissão de ativos, é preciso analisar algumas características peculiares.

Primeiro lugar, é preciso destacar que a tokenização de ativos, inclusive de ativos imobiliários, não significa que os custos relativos à lavratura dos instrumentos e do registro deixarão de existir.

Na verdade, como a comparação entre o sistema de título e o sistema de título e modo procurou demonstrar, esses custos existem, mas muitas vezes são negligenciados nas análises econômicas.

Isso porque, ao contrário do sistema brasileiro, em que todos os custos financeiros estão descritos em tabelas de amplo acesso ao público, de fácil acesso e consulta, geralmente fixados no início do ano para vigorarem por todo o ano civil, os custos dos agentes privados no sistema de título não gozam da mesma publicidade,

variam de acordo com a peculiaridade do negócio jurídico e do cliente envolvido, além da relação direta, sem teto máximo, quanto ao valor do seguro (*title insurance*).

Esse viés cognitivo existe e provavelmente não deixaria de existir com a adoção de um sistema de transmissão de ativos baseado exclusivamente no blockchain.

Retira-se essa conclusão da atual oferta de produtos financeiros de securitização de ativos, denominada por muitas empresas de “tokenização”, em que se faz necessária uma etapa prévia, preliminar ao lançamento do “produto” na plataforma para negociação.

Trata-se do que se convencionou chamar de “devida diligência” (due diligence) e serviços de consultoria e assessoria, inclusive jurídica, para fins de evitar qualquer risco ao negócio jurídico.

Cumpre destacar que a devida diligência é elemento fundamental não apenas para a prevenção de risco como também para a proteção e respeito dos direitos humanos<sup>567</sup>.

Esses valores constam da rubrica com o nome de “deed” ou ainda “title search” e seriam, observadas as restrições já referidas quanto à comparação entre sistemas diversos, o equivalente aos serviços prestados pelos notários ou, ainda, por uma assessoria jurídica especializada<sup>568</sup>.

E há evidências que as diligências executadas, inclusive pelas companhias seguradoras, ou não são executadas com o nível de excelência anunciado, ou os riscos dos seguros não são avaliados com o nível de acurácia que deles se espera.

---

<sup>567</sup> VASCONCELOS, Enderson; e MACIEL, Renata Mota. A devida diligência como ferramenta de respeito aos direitos humanos pelas empresas. **Prisma Jurídico**, [s. d.], v. 22, n. 1, pp. 153-174, 2023. Disponível em: <https://uninove.emnuvens.com.br/prisma/article/view/23104>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>568</sup> BURTET, Tiago Machado; TRINDADE, Manoel Gustavo Neubarth; VECCHIO, Fabrizio Bom. Considerações quanto à possibilidade de tokenização da propriedade imobiliária e dos negócios imobiliários no Brasil: ficção ou realidade. **Revista de Direito Notarial**, São Paulo, v. 3, n. 2, pp. 143-171, jul./dez. 2021, p. 159.

Segundo Rodrigues, uma das causas da crise das hipotecas americanas em 2009 é “simplesmente a falta de um bom e seguro Sistema Registral naquele país”<sup>569</sup>.

Ainda segundo o mesmo autor, os instrumentos notariais são objeto de procedimento judicial em 30% dos casos nos países anglo-saxões, caso dos EUA, contra apenas 0,5% nos países de notariado latino, como o caso do Brasil<sup>570</sup>.

Por outro lado, um sistema de transmissão baseado em blockchain poderia oferecer alguma forma de depósito concentrado de título, afastando a necessidade da pesquisa de títulos. Poderia também, em tese, ofertar alguma forma de encadeamento, quiçá de continuidade – tomada em sentido bastante amplo da palavra –, mas ainda assim não haveria uma qualificação jurídica em sentido estrito.

Frise-se que eventuais nulidades, mesmo que aparentes, poderiam estar nos títulos objeto de encadeamento, uma vez que a conexão, conforme visto, é feita pelo veículo (forma) e não pela compatibilidade do conteúdo com o disposto na legislação.

Na medida em que a responsabilidade-atribuição ocorre para o Estado, no sistema de título e modo, e para as seguradoras, no sistema de título, somente com a eliminação deste, um sistema de transmissão exclusivamente baseado em blockchain teria um mínimo de segurança necessária.

Aliás, no sistema de título e modo brasileiro, conforme visto, a responsabilidade é, em última instância, do oficial, uma vez que responde por dolo ou culpa no exercício das suas funções, o que, segundo Arruñada, com fundamento no semelhante sistema espanhol, contribui para a redução drástica dos riscos e erros relacionados aos registros<sup>571</sup>.

---

<sup>569</sup> RODRIGUES, Marcelo Guimarães. Sistema Registral Brasileiro é mais lento, mas é seguro. **Conjur**, 05/10/2021. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2011-out-05/sistema-registral-brasil-lento-oneroso-seguro/>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>570</sup> RODRIGUES, Marcelo Guimarães. *Op. cit.*

<sup>571</sup> “Por último, as sucessivas leis que desde 1861 vêm regulamentando os registros espanhóis estabeleceram um regime mediante o qual cada registrador não só assume o risco econômico da atividade do registro como se responsabiliza pelas decisões com seu patrimônio. Para os demais funcionários públicos, se muito, admite o erro e a abertura de um expediente sancionador que, em última instância, raras vezes traz consequências substanciais, exceto se se tratar de delitos. O registrador, pelo contrário, atua sob a ameaça desse mesmo regime com a possibilidade de, após uma demanda judicial, ser obrigado a responder com todo seu patrimônio pessoal. Obviamente, isso incentiva muito o cumprimento da legalidade e a vigilância para que se respeitem os direitos de

Essa é uma das críticas feitas pela doutrina com relação às ciências tecnológicas em geral: a revisão das concepções de “racionalidade, cognição e práxis” para a genuína prevenção ou supressão do risco – e não sua transferência à parte mais frágil da cadeia<sup>572</sup>.

Todavia, pelo menos até o momento, não é isso que se verifica dos anúncios das empresas tokenizadoras.

Conforme visto da análise dos regulamentos e termos de uso, as referidas empresas não se responsabilizam por erros decorrentes da constituição dos referidos ativos virtuais, ainda que se possa dizer que tal exclusão de responsabilidade é totalmente inócuia perante os consumidores, diante da presunção de hipossuficiência do consumidor, prevista no artigo 6º, da Lei Federal nº 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor – CDC)<sup>573</sup>.

Não se descarta que a adoção exclusiva – ou quase isso – do blockchain teria efeitos positivos para os países que adotam o sistema de título: provavelmente, a pesquisa de títulos (*title search*) e os prêmios de seguro poderiam ter os valores reduzidos.

Na doutrina afirma-se que há proteção fraca porque não se assegura que o vendedor é o verdadeiro proprietário, mas apenas que ele não efetuou alguma operação imobiliária antes (o que se denomina de força negativa ou preclusiva da publicidade)<sup>574</sup>.

---

terceiros, como corresponde a um modelo de registro de direitos.” ARRUÑADA, Benito. Organização do registro de propriedade em países em desenvolvimento. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 27, n. 56, pp. 139-159, jan./jun. 2004, p. 145.

<sup>572</sup> BECK, Ulrich. **Sociedade de risco: rumo a uma outra modernidade**. 1ª ed. São Paulo: Editora 34, 2010, p. 87.

<sup>573</sup> A análise dos termos ou política de uso não é nova na doutrina, inclusive para demonstrar a “desconexão com os verdadeiros efeitos legais” e as “labirintos de promessas contraditórias” para vendedores, compradores e a própria plataforma. MORINGIELLO, Juliet M.; e ODINET, Christopher K. The Property Law of Tokens. **Florida Law Review**, [s.d.], v. 74, n. 4, pp. 607-670, 2022, pp. 607, 659, 666. Disponível em: <https://ssrn.com/abstract=3928901>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

A mesma crítica à terminologia, que faz crer às partes que possuem direitos reais de propriedade, segurança jurídica e proteção contra terceiros quando, na verdade, não têm, é feita por Jacomino e Unger. JACOMINO, Sérgio; e UNGER, Adriana J. *Op. cit.*, pp. 1-17.

<sup>574</sup> JARDIM, Mónica. A delimitação de jurisdição, territorial e na matéria – reflexos nos efeitos registrais. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 35, n. 72, pp. 289-309, jan./jun. 2012, p. 291.

Por outro lado, em países de título e modo ou somente de modo puro, haveria certa redundância – o registro já exerce a função publicitária e de concentração de registros que a blockchain pretende atingir.

Além disso, possui a vantagem de assegurar não apenas o encadeamento dos títulos, mas a própria continuidade, que com aquele não se confunde. Segundo a doutrina majoritária, a continuidade não é meramente formal, mas abrange o caráter objetivo (o direito real), o subjetivo (as partes) e o do fato inscritível (o negócio jurídico).

Por outro lado, a adoção da tecnologia blockchain, e mesmo a tokenização pelos Ofícios de Registros de Imóveis que já adotam o sistema de título e modo ou modo puro (sistema híbrido ou privado), pode ser encontrada tanto na Alemanha quanto na Espanha.

Outro elemento fundamental para comparar os sistemas de título, de título e modo e a eventual adoção da tokenização de ativos é a duração da transação.

Há um ditado popular que afirma: “o tempo, sem dizer nada, diz tudo”.

A passagem do tempo, embora em muitos casos não seja considerada para fins de análise dos custos diretos de transação, é de capital importância para a sociedade.

Tamanha sua importância que, como já afirmado anteriormente, em muitos casos, é inserida dentro da análise do conceito de eficiência.

Além disso, no âmbito jurídico, a Emenda Constitucional nº 45, de 2004, alçou a celeridade como princípio constitucional no artigo 5º, inciso LXXVIII, da Constituição Federal de 1988<sup>575</sup>.

---

<sup>575</sup> Artigo 5º. (...) LXXVIII - a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004)

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de outubro de 1988. Op. cit.**

No âmbito processual, o Código de Processo Civil não discrepa da orientação constitucional, prevendo a duração do processo em prazo razoável<sup>576</sup>, a celeridade<sup>577</sup> e a rápida solução do litígio<sup>578</sup>.

No mesmo sentido, a Lei Federal nº 9.784/1999, ao tratar dos princípios da Administração Pública Federal no âmbito dos processos administrativos, conforme visto anteriormente: a celeridade é um dos princípios norteadores.

Como uma medida relativa, o tempo, ou melhor, a percepção da sua duração, depende de características individuais de cada pessoa. Não por outro motivo são instalados espelhos em elevadores: eles reduzem a percepção do tempo de espera<sup>579</sup>, ao mesmo tempo em que conferem uma sensação de conforto e reduzem a claustrofobia<sup>580</sup>.

Todavia, é plenamente possível dimensionar objetivamente a passagem do tempo, inclusive porque, em muitos casos, como é caso do Brasil, a própria Lei de Registros Públicos determina expressamente o tempo máximo de tramitação do

---

<sup>576</sup> Art. 4º As partes têm o direito de obter em prazo razoável a solução integral do mérito, incluída a atividade satisfativa.

<sup>577</sup> Art. 672. É lícita a cumulação de inventários para a partilha de heranças de pessoas diversas quando houver:

I - identidade de pessoas entre as quais devam ser repartidos os bens;  
II - heranças deixadas pelos dois cônjuges ou companheiros;  
III - dependência de uma das partilhas em relação à outra.

Parágrafo único. No caso previsto no inciso III, se a dependência for parcial, por haver outros bens, o juiz pode ordenar a tramitação separada, se melhor convier ao interesse das partes ou à celeridade processual.

<sup>578</sup> Art. 113. Duas ou mais pessoas podem litigar, no mesmo processo, em conjunto, ativa ou passivamente, quando:

I - entre elas houver comunhão de direitos ou de obrigações relativamente à lide;  
II - entre as causas houver conexão pelo pedido ou pela causa de pedir;  
III - ocorrer afinidade de questões por ponto comum de fato ou de direito.

§ 1º O juiz poderá limitar o litisconsórcio facultativo quanto ao número de litigantes na fase de conhecimento, na liquidação de sentença ou na execução, quando este comprometer a rápida solução do litígio ou dificultar a defesa ou o cumprimento da sentença.

BRASIL. **Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015.** Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>579</sup> MAISTER, David H. et al. **The psychology of waiting lines.** Boston: Harvard Business School, 1984. Disponível em: [https://www.columbia.edu/~ww2040/4615S13/Psychology\\_of\\_Waiting\\_Lines.pdf](https://www.columbia.edu/~ww2040/4615S13/Psychology_of_Waiting_Lines.pdf). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>580</sup> BAKER, Julie; e CAMERON, Michaelle. The effects of the service environment on affect and consumer perception of waiting time: An integrative review and research propositions. **Journal of the Academy of marketing Science**, [s.d.], v. 24, pp. 338-349, 1996. Disponível em: [https://www.researchgate.net/publication/264653920\\_The\\_Effects\\_of\\_the\\_Service\\_Environment\\_on\\_Perceived\\_Waiting\\_Time\\_and\\_Emotions](https://www.researchgate.net/publication/264653920_The_Effects_of_the_Service_Environment_on_Perceived_Waiting_Time_and_Emotions). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

requerimento de registro<sup>581</sup>. Em regra, referidas disposições são regulamentadas por cada Estado, não raro com prazos ainda mais curtos<sup>582</sup>.

Bianca Faria apresenta a seguinte comparação entre os EUA e o Brasil quanto aos prazos no Registro de Imóveis:

---

<sup>581</sup> Art. 19. A certidão será lavrada em inteiro teor, em resumo, ou em relatório, conforme quesitos, e devidamente autenticada pelo oficial ou seus substitutos legais, não podendo ser retardada por mais de 5 (cinco) dias. (Redação dada pela Lei n.º 6.216, de 1975)

(...)

§ 10. As certidões do registro de imóveis, inclusive aquelas de que trata o § 6º deste artigo, serão emitidas nos seguintes prazos máximos, contados a partir do pagamento dos emolumentos: (Incluído pela Lei n.º 14.382, de 2022)

I - 4 (quatro) horas, para a certidão de inteiro teor da matrícula ou do livro auxiliar, em meio eletrônico, requerida no horário de expediente, desde que fornecido pelo usuário o respectivo número; (Incluído pela Lei n.º 14.382, de 2022)

II - 1 (um) dia, para a certidão da situação jurídica atualizada do imóvel; e (Incluído pela Lei n.º 14.382, de 2022)

III - 5 (cinco) dias, para a certidão de transcrições e para os demais casos. (Incluído pela Lei n.º 14.382, de 2022)

Art. 188. Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro ou à emissão de nota devolutiva, no prazo de 10 (dez) dias, contado da data do protocolo, salvo nos casos previstos no § 1º deste artigo e nos arts. 189, 190, 191 e 192 desta Lei. (Redação dada pela Lei n.º 14.382, de 2022)

§ 1º Se não houver exigências ou falta de pagamento de custas e emolumentos, deverão ser registrados, no prazo de 5 (cinco) dias: (Incluído pela Lei n.º 14.382, de 2022)

I - as escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais, os requerimentos de averbação de construção e de cancelamento de garantias; (Incluído pela Lei n.º 14.382, de 2022)

II - os documentos eletrônicos apresentados por meio do Serp; e (Incluído pela Lei n.º 14.382, de 2022)

III - os títulos que reingressarem na vigência da prenotação com o cumprimento integral das exigências formuladas anteriormente. (Incluído pela Lei n.º 14.382, de 2022)

§ 2º A inobservância do disposto neste artigo ensejará a aplicação das penas previstas no art. 32 da Lei n.º 8.935, de 18 de novembro de 1994, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça. (Incluído pela Lei n.º 14.382, de 2022)

**BRASIL. Lei Federal n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Op. cit.**

<sup>582</sup> 41. O prazo para exame, qualificação e devolução do título, com exigências ou lavratura do registro ou averbação, será de 10 (dez) dias úteis, contados da data do protocolo, salvo os casos previstos nos artigos 188, § 1º, e 189 a 192 da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973.41.1. Se não houver exigências, e pagos as custas e os emolumentos, deverão ser registrados ou averbados, no prazo de 5 (cinco) dias úteis: I – as compras e vendas sem cláusulas especiais; II – as construções; III – o cancelamento de garantias; IV – os documentos eletrônicos apresentados por meio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP; e V – os títulos que reingressarem na vigência da prenotação com o cumprimento integral das exigências antes formuladas.

150.1. Entretanto, serão emitidas nos seguintes prazos máximos, contados a partir do pagamento dos emolumentos: I – em 4 (quatro) horas, para a certidão de inteiro teor da matrícula (Livro 2) ou do livro auxiliar (Livro 3), em meio eletrônico, requerida no horário de expediente, desde que o solicitante forneça o relativo número; II – em um dia, para a certidão da situação jurídica atualizada do imóvel; e III – em 5 (cinco) dias úteis, para a certidão de transcrições ou inscrições lavradas segundo o Decreto n.º 4.857, de 9 de novembro de 1939, ou legislação anterior, e nos demais casos.

SÃO PAULO (Estado). Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo. **Provimento n.º 58, de 28 de novembro de 1989.** Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, destinadas aos cartórios extrajudiciais e dispostas nos Capítulos XIII ao XX (Tomo II). São Paulo: Corregedoria Geral de Justiça, 2024. Disponível em: <https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=161924>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

**Tabela 9 - Quadro comparativo EUA e Brasil**

	New Castle - DE		Joinville – SC	
<b>Due diligence</b>	Title search	12 dias	Certidão	2 horas
	Ou Title abstract	14 dias		
<b>Documento</b>	Deed	1 dia	Escritura pública	1 dia
<b>Ato registral</b>	Registro do documento	8,5 dias	Registro de direitos	7 dias
<b>Tempo total</b>	21,5 dias		8 dias e 2 horas	

Fonte: FARIA, Bianca Castellar de. *Op. cit.*, 2023, p. 193.

Segundo a referida autora, no relatório *Doing Business 2020*, o prazo apontado para o Estado de São Paulo era de, respectivamente, 2, 3 e 15 dias, totalizando 20 dias, ainda inferior ao tempo total acima e a duração na cidade de Nova Iorque, com tempo de 21 dias<sup>583</sup>.

Além disso, Leime critica a metodologia adotado pelo relatório do Banco Mundial por inserir, entre as etapas obrigatórias para o registro, exigências inexistentes na legislação<sup>584</sup>.

Entre elas, estão as certidões de protesto, de execuções fiscais, de distribuição de processos judiciais, inclusive a certidão negativa de débitos trabalhistas, de débitos municipais, atualização do nome do proprietário no Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), entre outras<sup>585</sup>.

Note-se que algumas providências, embora salutares, não são exigidas para fins de registro, como a certidão de protestos, de distribuição de ações e de débitos trabalhistas. De qualquer forma, poderiam ser obtidas eletronicamente, de forma

<sup>583</sup> Fonte: FARIA, Bianca Castellar de. *Op. cit.*, p. 195.

<sup>584</sup> LEIME, Mayra Zago de Gouveia Maia. O tempo para a efetivação de uma aquisição imobiliária nos EUA e no Brasil: um comparativo entre Nova York e São Paulo com base na metodologia do relatório *Doing Business*. In: BRANDELLI, Leonardo (Org.). **Transmissão da Propriedade Imóvel: uma análise comparada Brasil – Estados Unidos**. Salvador: Jus Podivm, 2021, pp. 341-376.

<sup>585</sup> LEIME, Mayra Zago de Gouveia Maia. *Op. cit.*, 2021, pp. 355-356.

instantânea. Mesmo a certidão de protestos, que tem o prazo legal de 5 dias úteis, poderia ser substituída pela consulta eletrônica, que é imediata, com base no número do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou do Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ).

A atualização do nome do proprietário junto ao IPTU é medida totalmente despicienda para fins de registro. De qualquer forma, recente alteração tanto do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional do Conselho Nacional de Justiça<sup>586</sup> pelo Provimento nº 174, de 2024<sup>587</sup>, quanto das normativas estaduais, prevê

---

<sup>586</sup> BRASIL. Corregedoria Nacional do Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n.º 174, de 2 de julho de 2024**. Altera o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), instituído pelo Provimento n. 149, de 30 de agosto de 2023, para regulamentar o dever dos notários e registradores em comunicar as mudanças de titularidades de imóveis aos municípios. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5663>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>587</sup> DO ENVIO DE DADOS PELOS CARTÓRIOS DE NOTAS E DE REGISTRO DE IMÓVEIS (incluído pelo Provimento CN n. 174, de 2.7.2024)

Art. 184-A. Os cartórios de notas e de registro de imóveis informarão às prefeituras, até o último dia útil do mês subsequente à prática dos atos, todas as mudanças na titularidade de imóveis realizadas no período, a fim de permitir a atualização cadastral dos contribuintes das Fazendas Municipais (art. 4º da Resolução n. 547, de 22/02/2024).

§ 1º As hipóteses de comunicação serão as mesmas objeto das Declarações de Operações Imobiliárias encaminhadas para a Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil.

§ 2º Para efeito deste artigo, as informações deverão ser remetidas por meio eletrônico e mediante recibo de entrega:

I – pelos cartórios de notas, à plataforma mantida pelo Colégio Notarial do Brasil-CNB/CF; e  
II - pelos cartórios de registro de imóveis, à plataforma mantida pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – ONR.

§ 3º É obrigatória a indicação do fato ou ato jurídico que ensejou a aquisição ou a transmissão do direito real de propriedade (compra e venda, doação, usucapião etc.).

§ 4º O CNB/CF e o ONR disponibilizarão acesso aos municípios, para obtenção das informações, mediante convênio padronizado, para fins de os destinatários das informações atenderem ao disposto nas regras de proteção de dados e de sigilo fiscal.

§ 5º O acesso pode ocorrer mediante plataforma que permita aos municípios obterem, em um mesmo ambiente eletrônico, as informações.

§ 6º Caberão ao CNB/CF e ao ONR a elaboração de manual técnico em que serão estabelecidos o formato dos dados e o padrão dos programas de interface eletrônica (Application Programming Interface – API), a serem utilizados no intercâmbio de dados estruturados entre as serventias extrajudiciais e as municipalidades.

§ 7º Preservada sua integralidade para as demais finalidades regulamentares, os dados serão anonimizados pelo CNB/CF e pelo ONR, quando de seu recebimento, antes de qualquer tratamento estatístico.

§ 8º O convênio com o município para acesso das informações poderá dispor sobre a possibilidade de emissão de guias de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos – ITBI – pelos oficiais.

§ 9º Os emolumentos devidos pelo fornecimento de informações serão tratados de acordo com o disposto na legislação de cada um dos Estados e do Distrito Federal.

BRASIL. Corregedoria Nacional do Conselho Nacional de Justiça. **Provimento n.º 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

a comunicação diretamente pelo Registro de Imóveis para os municípios para fins de atualização automática dos cadastros<sup>588</sup>.

Não obstante as afirmações acima, desde 2020, conforme visto, a legislação brasileira foi profundamente alterada, para prever prazos ainda mais enxutos para a prática de atos registrais.

Considerando a atual redação dos artigos 19 e 188 da Lei de Registros Públicos e as disposições das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, seriam os seguintes os prazos máximos:

**Tabela 10 – Prazos máximos no Estado de São Paulo**

<b>Certidão</b>	Mínimo: imediatamente Máximo: 2 horas
<b>Escritura pública</b>	Sem previsão legal ou normativa Mínimo: horas (~1 dia)
<b>Registro de direitos</b>	Regra geral: 10 dias úteis Casos “simples”: 5 dias úteis Casos “complexos”: de 15 a 40 dias úteis
<b>Total</b>	Mínimo: 6 dias úteis Máximo: 41 dias úteis e 2 horas

Fonte: autoria própria

<sup>588</sup> A disposição nas Normas de Serviço do Estado de São Paulo já era bastante tradicional, datando desde a década de 1970, pelo que a normativa nacional se inspirou nos seguintes dispositivos:

139. Deverão ser sempre comunicados os negócios imobiliários às Prefeituras Municipais, através de entendimento com estas mantido, para efeito de atualização de seus cadastros. 140. As comunicações conterão, em resumo, os dados necessários à atualização cadastral, podendo ser feitas por sistema de listagem diária, semanal ou mensal, segundo o movimento do cartório no setor. 140.1. A listagem será feita em duas vias, a primeira para uso da Prefeitura Municipal e a outra para arquivamento em cartório, com recibo. 140.2. As comunicações poderão ser substituídas por xerocópias das matrículas. 140.3. Em qualquer hipótese, as despesas correspondentes ficarão a cargo das Prefeituras interessadas. 141. A eventual dispensa das comunicações, por parte de qualquer das Prefeituras integrantes da circunscrição imobiliária, deverá ficar documentada em cartório, arquivando-se na pasta própria.

SÃO PAULO (Estado). Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo. **Provimento n.º 58, de 28 de novembro de 1989.** Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, destinadas aos cartórios extrajudiciais e dispostas nos Capítulos XIII ao XX (Tomo II). São Paulo: Corregedoria Geral de Justiça, 2024. Disponível em: <https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=161924>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

São exemplos de casos “simples”: o registro das compras e vendas sem cláusulas especiais; a averbação das construções; a averbação do cancelamento de garantias; o registro ou averbação dos documentos eletrônicos apresentados por meio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP; o registro ou averbação dos títulos que reingressarem na vigência da prenotação com o cumprimento integral das exigências antes formuladas, nos termos do artigo 188, da LRP.

Por outro lado, são exemplos de “casos complexos”: registro de incorporação imobiliária (10 dias)<sup>589</sup>, registro da Regularização Fundiária Urbana (15 dias)<sup>590</sup>, entre outros.

Note-se que a demora em eventual tramitação de requerimentos de registro ou averbação, na maioria das vezes, não está relacionada à desídia do registrador. Aliás, a necessidade de prévia adequação dos cadastros, seja das pessoas envolvidas, seja dos bens ou direitos, em muitos casos é uma exigência fiscal para fins de apuração de tributos, como o ganho de capital, o de operações imobiliárias ou sobre heranças e doações<sup>591</sup>.

---

<sup>589</sup> Art. 32. O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos: (Redação dada pela Lei n.º 14.382, de 2022)

(...)

§ 6º Os oficiais do registro de imóveis terão 10 (dez) dias úteis para apresentar, por escrito, todas as exigências que julgarem necessárias ao registro e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 10 (dez) dias úteis para fornecer certidão e devolver a segunda via autenticada da documentação, quando apresentada por meio físico, com exceção dos documentos públicos, e caberá ao oficial, em caso de divergência, suscitar a dúvida, segundo as normas processuais aplicáveis. (Redação dada pela Lei n.º 14.382, de 2022)

BRASIL. **Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: [www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L4591compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591compilado.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>590</sup> Art. 44. Recebida a CRF, cumprirá ao oficial do cartório de registro de imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de quinze dias, emitir a respectiva nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro. BRASIL. **Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017.** Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>591</sup> GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. Tráfico jurídico y delimitación de derechos. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 39, n. 80, pp. 193-206, jan./jun. 2016, p. 205.

Trata-se de garantia do sistema jurídico para assegurar o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa, nos termos do artigo 5º, incisos LIV e LV da Constituição Federal de 1988<sup>592</sup>.

Entre outros tantos exemplos, estão: a publicação de editais e a comunicação do Município do pedido de registro de loteamentos<sup>593</sup>; a publicação de editais para o registro do bem de família<sup>594</sup>; o procedimento da usucapião extrajudicial e da adjudicação compulsória extrajudicial<sup>595</sup>; o procedimento de intimação do devedor

---

<sup>592</sup> Art. 5º. (...)

LIV - ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal;  
LV - aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes;  
(...)

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de outubro de 1988.** *Op. cit.*

<sup>593</sup> Art. 19. O oficial do registro de imóveis, após examinar a documentação e se encontrá-la em ordem, deverá encaminhar comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, o qual poderá ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contado da data da última publicação. (Redação dada pela Lei n.º 14.382, de 2022)

§ 1º - Fendo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente para decisão.

BRASIL. **Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>594</sup> Art. 262. Se não ocorrer razão para dúvida, o oficial fará a publicação, em forma de edital, do qual constará: (Renumerado do art. 263, pela Lei n.º 6.216, de 1975)

I - o resumo da escritura, nome, naturalidade e profissão do instituidor, data do instrumento e nome do tabelião que o fez, situação e característicos do prédio;

II - o aviso de que, se alguém se julgar prejudicado, deverá, dentro em trinta (30) dias, contados da data da publicação, reclamar contra a instituição, por escrito e perante o oficial.

BRASIL. **Lei Federal n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** *Op. cit.*

<sup>595</sup> Art. 216-A (...) § 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido. (Incluído pela Lei n.º 13.105, de 2015)

Art. 216-B (...) II - prova do inadimplemento, caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena no prazo de 15 (quinze) dias, contado da entrega de notificação extrajudicial pelo oficial do registro de imóveis da situação do imóvel, que poderá delegar a diligência ao oficial do registro de títulos e documentos; (Incluído pela Lei n.º 14.382, de 2022)

BRASIL. **Lei Federal n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** *Op. cit.*

inadimplente no compromisso de compra e venda de lote urbano<sup>596</sup>, na hipoteca<sup>597</sup> e na alienação fiduciária em garantia<sup>598</sup>, entre outros.

Obviamente que uma análise comparativa entre sistemas completamente distintos deve considerar as peculiaridades acima, de crescente extrajudicialização de situações que, originalmente, estavam restritas ao processo judicial, contencioso ou de jurisdição voluntária.

Caso contrário, haveria um insanável paradoxo: as mesmas instituições, como o Banco Mundial, o Fundo Monetário Internacional e a OCDE, que recomendam a adoção de procedimentos céleres para enfrentar a eventual morosidade nos trâmites dos processos judiciais por meio da extrajudicialização, avaliam como demorada a tramitação dos procedimentos nas serventias extrajudiciais justamente por não fazer a distinção entre os procedimentos mais simples e os mais complexos.

Como afirmado anteriormente, a doutrina especializada já criticava a metodologia adotada por referidas organizações internacionais, principalmente em

---

<sup>596</sup> Art. 32. Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1º Para os fins deste artigo o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo Oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação.

(...)

**BRASIL. Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>597</sup> Art. 9º Os créditos garantidos por hipoteca poderão ser executados extrajudicialmente na forma prevista neste artigo.

§ 1º Vencida e não paga a dívida hipotecária, no todo ou em parte, o devedor e, se for o caso, o terceiro hipotecante ou seus representantes legais ou procuradores regularmente constituídos serão intimados pessoalmente, a requerimento do credor ou do seu cessionário, pelo oficial do registro de imóveis da situação do imóvel hipotecado, para purgação da mora no prazo de 15 (quinze) dias, observado o disposto no art. 26 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, no que couber.

**BRASIL. Lei Federal n.º 14.711, de 30 de outubro de 2023.** Dispõe sobre o aprimoramento das regras de garantia, a execução extrajudicial de créditos garantidos por hipoteca, a execução extrajudicial de garantia imobiliária em concurso de credores, e dá outras providências. Disponível em: [www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2023-2026/2023/lei/l14711.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2023/lei/l14711.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>598</sup> Art. 26 (...) § 1º Para fins do disposto neste artigo, o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante serão intimados, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do registro de imóveis competente, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e aquelas que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive os tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel e as despesas de cobrança e de intimação. (Redação dada pela Lei n.º 14.711, de 2023)

**BRASIL. Lei Federal n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.** Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l9514.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

países em desenvolvimento, o que provavelmente contribuiu para a descontinuidade do relatório *Doing Business* pelo Banco Mundial nos anos mais recentes.

Nos casos acima mencionados, a comparação mais apropriada tecnicamente é aquela interna de cada país, com os procedimentos anteriormente adotados, em especial o tempo de tramitação dos processos judiciais.

E mesmo nesses casos de comparação específica, as semelhanças são muito restritas: na atuação extrajudicial, a impugnação fundada leva ao encerramento do procedimento, o que contribui, em tese, para o seu término rápido; por outro lado, na esfera judicial, pelo princípio do *non liquet*, a tramitação poderá levar meses, quiçá anos, considerando eventuais recursos, inclusive os de natureza extraordinária.

Mas remanesce a seguinte pergunta: eventual solução por meio da blockchain não poderia tornar instantâneo ou imediato o registro de títulos no fólio real?<sup>599</sup>

Não resta dúvida disso. Mas não pelos motivos aparentes.

Primeiramente, não apenas o blockchain ou a tokenização pode acelerar o ingresso de títulos no fólio real. Em linha de princípio, qualquer tecnologia devidamente aplicada ao cotidiano registral pode levar ao referido resultado: imediaticidade do ingresso.

Aliás, nem seria preciso nenhuma tecnologia de ponta para tanto: bastaria que não houvesse registro na acepção técnica do termo, mas mero cadastro ou depósito de documentos (*deed registry*) como ocorre, por exemplo, nos EUA.

González aponta os sistemas que, sem solução de continuidade, asseguram imediata e de maneira autossuficiente a informação desejada e não exigem mecanismos complementares de segurança, como a contratação de apólices de seguros<sup>600</sup>.

---

<sup>599</sup> Bauman tece críticas ao que denomina de vida instantânea: “A nova instantaneidade do tempo muda radicalmente a modalidade do convívio humano — e mais conspicuamente o modo como os humanos cuidam (ou não cuidam, se for o caso) de seus afazeres coletivos, ou antes o modo como transformam (ou não transformam, se for o caso) certas questões em questões coletivas”. BAUMAN, Zygmunt. **Modernidade líquida**. Rio de Janeiro: Zahar, 2001, pp. 143-144.

<sup>600</sup> GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. A função econômica da publicidade registral. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 26, n. 55, pp. 133-159, jul./dez. 2003, p. 139.

Sem a devida qualificação registral, para impedir o ingresso de títulos em desconformidade com a lei, não há motivo para obstar o ingresso imediato do título. E nem é preciso buscar nenhuma solução inovadora ou estrangeira; já há uma solução tipicamente brasileira para tanto: o registro de títulos e documentos (RTD).

O registro de títulos e documentos foi criado no Brasil pela Lei Federal nº 973/1903 para o ingresso de títulos, documentos e outros papéis, para a autenticidade, conservação e perpetuidade<sup>601</sup>.

Desde sua concepção original, que permaneceu na Lei de Registros Públicos, a qualificação registral é extremamente limitada. Tanto assim o é que um dos princípios que rege tal serventia é o da imediaticidade, inclusive por expressa previsão legal<sup>602</sup>.

---

<sup>601</sup> Na redação original, em português antes da reforma ortográfica do século passado: art. 1º O registro facultativo de titulos, documentos e outros papeis, para authenticidade, conservação e perpetuidade dos mesmos, como para os efeitos do art. 3º da lei n. 79, de 23 de agosto de 1892, que ora incumbe aos tabelliães de notas, ficará na Capital Federal a cargo de um official privativo e vitalicio, de livre nomeação do Presidente da Republica no primeiro provimento, competindo aos tabelliães sómente o registro das procurações e documentos a que se referirem as escripturas que lavrarem e que pelo art. 79, § 3º do decreto n. 4824, de 22 de novembro de 1871, podem deixar de incorporar nas mesmas. § 1º Ficará igualmente a cargo do mesmo official o registro de sociedade religiosas, scientificas, recreativas e outras a que se refere o decreto n. 173, de 10 de setembro de 1893, e presentemente a cargo dos officiaes do registro hypothecario, e bem assim quaesquer registros que não estiverem ou não forem atribuidos por lei privativamente a outro serventuario. § 2º O reconhecimento de letra e firma, para os efeitos do citado art. 3º da lei de 23 de agosto, deverá ser averbado em livro competente com a declaração da natureza do documento, do nome das partes e a data do reconhecimento feito pelo tabellião, devendo o numero e a data da averbação constar do respectivo documento, e desde então sómente produzirá efeito com relação a terceiros; ficando esse serviço na Capital Federal a cargo do official do Registro. § 3º O official do Registro Especial de titulos e documentos perceberá pelo registro as custas que cabiam aos tabelliães pelo n. 4 do art. 97 do decreto n. 5737, de 2 de setembro de 1874, que fica nesta parte restabelecido; pela averbação, das mesmas taxas do reconhecimento de firma e letra do n. 52 do decreto n. 3363, de 5 de agosto de 1899, além da raza; e, quanto aos demais actos do mesmo officio, as custas marcadas neste ultimo decreto.

**BRASIL. Lei Federal n.º 973, de 02 de janeiro de 1903.** Disponível em: <https://legislacao.presidencia.gov.br/atos/?tipo=LEI&numero=973&ano=1903&ato=5b90TPB9UeZR1T908>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>602</sup> Art. 151. O lançamento dos registros e das averbações nos livros respectivos será feito, também seguidamente, na ordem de prioridade do seu apontamento no protocolo, quando não for obstado por ordem de autoridade judiciária competente, ou por dúvida superveniente; neste caso, seguir-se-ão os registros ou averbações dos imediatos, sem prejuízo da data autenticada pelo competente apontamento. (Renumerado do art. 152 pela Lei n.º 6.216, de 1975).

Art. 153. Os títulos terão sempre um número diferente, segundo a ordem de apresentação, ainda que se refiram à mesma pessoa. O registro e a averbação deverão ser imediatos e, quando não o puderem ser, por acúmulo de serviço, o lançamento será feito no prazo estritamente necessário, e sem prejuízo da ordem da pre-notação. Em qualquer desses casos, o oficial, depois de haver dado entrada no protocolo e lançado no corpo do título as declarações prescritas, fornecerá um recibo contendo a declaração da data da apresentação, o número de ordem desta no protocolo e a indicação do dia em

A qualificação registral no caso de títulos e documentos é tão rarefeita que a responsabilidade dos oficiais que exercem tal especialidade é peculiar, respondendo apenas no caso de má-fé (leia-se: dolo), também por expressa disposição legal<sup>603</sup>.

E não poderia mesmo ser diferente: se a própria Lei de Registros Públicos determina o ingresso imediato, como poderia atribuir responsabilidade civil no caso de culpa aos oficiais que assim procedem?

Evidentemente que as conclusões acima não são indenes de críticas, considerando que a Lei Federal nº 8.935/1994 (Lei dos Cartórios) é posterior à Lei Federal nº 6.015/1973 e adotou a responsabilização subjetiva, sem fazer qualquer ressalva expressa quanto aos oficiais de títulos e documentos<sup>604</sup>.

Além disso, em período mais recente, devido à complexidade dos títulos que atualmente ingressam no Registro de Títulos e Documentos, como, por exemplo, as cédulas de crédito; a alienação fiduciária de bens móveis, exceto veículos; a cessão de direitos e de crédito; a sub-rogação de dívida e eventual da respectiva garantia, tem-se mitigado no RTD o princípio da imediaticidade registral.

Não obstante, nos casos em que não ocorra o ingresso imediato, geralmente, as regulamentações das Corregedorias Gerais de Justiça estaduais exigem justificativa expressa para o retardo, como o caso do Estado de São Paulo<sup>605</sup>.

---

que deverá ser entregue, devidamente legalizado; o recibo será restituído pelo apresentante contra a devolução do documento. (Renumerado do art. 154 pela Lei n.º 6.216, de 1975).

**BRASIL. Lei Federal n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Op. cit.***

<sup>603</sup> Art. 157. O oficial, salvo quando agir de má-fé, devidamente comprovada, não será responsável pelos danos decorrentes da anulação do registro, ou da averbação, por víncio intrínseco ou extrínseco do documento, título ou papel, mas, tão-somente, pelos erros ou vícios no processo de registro. (Renumerado do art. 158 pela Lei n.º 6.216, de 1975).

**BRASIL. Lei Federal n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973 *Op. cit.***

<sup>604</sup> Art. 22. Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso. (Redação dada pela Lei n.º 13.286, de 2016).

Parágrafo único. Prescreve em três anos a pretensão de reparação civil, contado o prazo da data de lavratura do ato registral ou notarial. (Redação dada pela Lei n.º 13.286, de 2016).

**BRASIL. Lei Federal n.º 8.935, de 18 de novembro de 1994. *Op. cit.***

<sup>605</sup> Capítulo XIX, 46. O registro e a averbação deverão ser imediatos, ou, quando não o possam ser, por acúmulo de serviço, deverão ser feitos no prazo estritamente necessário e sem prejuízo da ordem de prenotação. 46.1. Em qualquer caso, deverá ser fornecido ao apresentante, após a protocolização, recibo contendo declaração da data da apresentação, do número de ordem no protocolo e indicação do dia em que o título deverá ser entregue, devidamente legalizado. 46.2. Esse recibo será restituído pelo apresentante contra a devolução do título.

Assim, a ressalva acima, quanto à responsabilização, não afasta a conclusão principal quanto à finalidade da qualificação registral. Retomam-se aqui os argumentos já apresentados anteriormente, a respeito das razões e da importância da sua existência para assegurar a integridade do sistema.

A solução de mercado é conhecida, conforme demonstra o exemplo americano: diante da inexistência de responsabilidade do Estado, a proteção por meio de apólices de seguros privados por grandes companhias seguradoras.

### 3.3.2. Proteção de dados pessoais

A preocupação com a proteção de dados pessoais não é recente. Segundo De Lucca e Mota Maciel, data desde pelo menos o final do século XIX a partir de estudo de Warren e Brandeis. Todavia, o desenvolvimento de instrumentos para armazenamento eletrônico de informações pessoais, antes dispersas em diferentes meios, tornou premente a necessidade de regulamentação da matéria<sup>606</sup>.

---

SÃO PAULO (Estado). Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo. **Provimento n.º 58, de 28 de novembro de 1989.** Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, destinadas aos cartórios extrajudiciais e dispostas nos Capítulos XIII ao XX (Tomo II). São Paulo: Corregedoria Geral de Justiça, 2024. Disponível em: <https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=161924>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>606</sup> DE LUCCA, Newton; e MACIEL, Renata Mota. Proteção de Dados Pessoais no Brasil a partir da Lei 13.709/2018: efetividade? In: MAGALHÃES MARTINS, Guilherme, ROZATTI LONGHI, João Victor (Coords.); e MUCELIN, Guilherme (Orgs.). **Direito Digital. Direito Privado e Internet.** Indaiatuba: Foco, 2024, pp. 227-244, pp. 228-229.

Na União Europeia, a regulamentação deu-se a partir dos anos 1960, mas com mais ênfase a partir das Diretivas nº 95/46/CE<sup>607</sup>, 2002/58<sup>608</sup>, 2009/136/EC<sup>609</sup> e, finalmente, com o Regulamento nº 2016/679, que entrou em vigor em 25 de maio de 2018, denominado de General Data Protection Regulation (GDPR)<sup>610</sup>.

Ao contrário do continente europeu, os EUA optaram pelo modelo de autorregulação privada, com adoção pelo Estados de regulação setorial, sobre saúde, ensino e outras<sup>611</sup>.

O modelo adotado pelo Brasil é, definitivamente, inspirado no modelo europeu, principalmente a partir da edição da Lei Federal nº 13.709/2018, Lei Geral de Proteção

---

<sup>607</sup> Artigo 2º Definições

Para efeitos da presente directiva, entende-se por:

a) «Dados pessoais», qualquer informação relativa a uma pessoa singular identificada ou identificável («pessoa em causa»); é considerado identificável todo aquele que possa ser identificado, directa ou indirectamente, nomeadamente por referência a um número de identificação ou a um ou mais elementos específicos da sua identidade física, fisiológica, psíquica, económica, cultural ou social; (...)

COMUNIDADE EUROPEIA. **Diretiva n.º 95/47/CE, de 25 de outubro de 1995.** Relativa à protecção das pessoas singulares no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à livre circulação desses dados. Bruxelas: Parlamento Europeu e Conselho, 1995. Disponível em: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=celex%3A31995L0046>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>608</sup> Artigo 1º Âmbito e objectivos

1. A presente directiva harmoniza as disposições dos Estados-Membros necessárias para garantir um nível equivalente de protecção dos direitos e liberdades fundamentais, nomeadamente o direito à privacidade, no que respeita ao tratamento de dados pessoais no sector das comunicações electrónicas, e para garantir a livre circulação desses dados e de equipamentos e serviços de comunicações electrónicas na Comunidade.

(...)

COMUNIDADE EUROPEIA. **Diretiva n.º 2002/58/CE, de 12 de julho de 2002.** Relativa ao tratamento de dados pessoais e à protecção da privacidade no sector das comunicações electrónicas (Directiva relativa à privacidade e às comunicações electrónicas). Bruxelas: Parlamento Europeu e Conselho, 2002. Disponível em: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=CELEX%3A32002L0058>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>609</sup> COMUNIDADE EUROPEIA. **Diretiva n.º 2009/136/CE, de 25 de novembro de 2009.** Altera a Directiva 2002/22/CE relativa ao serviço universal e aos direitos dos utilizadores em matéria de redes e serviços de comunicações electrónicas, a Directiva 2002/58/CE relativa ao tratamento de dados pessoais e à protecção da privacidade no sector das comunicações electrónicas e o Regulamento (CE) n.º 2006/2004 relativo à cooperação entre as autoridades nacionais responsáveis pela aplicação da legislação de defesa do consumidor. Bruxelas: Parlamento Europeu e Conselho, 2009. Disponível em: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=CELEX%3A32009L0136>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>610</sup> UNIÃO EUROPEIA. **Regulamento (EU) n.º 2016/679, de 27 de abril de 2016.** Relativo à proteção das pessoas singulares no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à livre circulação desses dados e que revoga a Directiva 95/46/CE (Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados). Bruxelas: Parlamento Europeu e Conselho, 2016. Disponível em: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/PDF/?uri=CELEX:32016R0679>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>611</sup> DE LUCCA, Newton; e MACIEL, Renata Mota. *Op. cit.*, 2024, p. 232.

de Dados Pessoais (LGPD), que adotou como definição de dado pessoal<sup>612</sup> conceito bastante próximo, senão idêntico, ao da diretiva europeia<sup>613</sup>.

Todavia, antes mesmo da edição da referida lei, o Marco Civil da Internet<sup>614</sup> já previa nas suas disposições a proteção dos dados pessoais entre os direitos e garantias dos usuários<sup>615</sup>.

Especificamente quanto ao tratamento de dados por autoridades públicas, ou equiparadas, como as atividades exercidas pelas serventias extrajudiciais, tanto a

---

<sup>612</sup> Art. 5º Para os fins desta Lei, considera-se:

I - dado pessoal: informação relacionada a pessoa natural identificada ou identificável;  
(...)

**BRASIL. Lei Federal n.º 13.709, de 14 de agosto de 2018.** Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). Brasília, DF: Presidência da República, 2018. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2018/lei/L13709compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13709compilado.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>613</sup> Artigo 4º Definições

Para efeitos do presente regulamento, entende-se por: 1) «Dados pessoais», informação relativa a uma pessoa singular identificada ou identificável («titular dos dados»); é considerada identificável uma pessoa singular que possa ser identificada, direta ou indiretamente, em especial por referência a um identificador, como por exemplo um nome, um número de identificação, dados de localização, identificadores por via eletrónica ou a um ou mais elementos específicos da identidade física, fisiológica, genética, mental, económica, cultural ou social dessa pessoa singular;

(...)

**UNIÃO EUROPEIA. Regulamento (EU) n.º 2016/679, de 27 de abril de 2016.** *Op. cit.*

<sup>614</sup> BRASIL. **Lei Federal n.º 12.965, de 23 de abril de 2012.** Estabelece princípios, garantias, direitos e deveres para o uso da Internet no Brasil. Brasília, DF: Presidência da República, 2012. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2014/lei/l12965.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2014/lei/l12965.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>615</sup> De Lucca já apontava para os principais fundamentos, princípios e objetivos previstos na então novel legislação, que viria a ser completada pela LGPD. DE LUCCA, Newton. Marco Civil da Internet - uma Visão Panorâmica dos Principais Aspectos Relativos às suas Disposições Preliminares. In: DE LUCCA, Newton; SIMÃO FILHO, Adalberto; e PEREIRA DE LIMA, Cíntia Rosa (Coord.). **Direito & Internet III. Marco Civil da Internet Lei n.º 12.965/2014.** Tomo I. São Paulo: Quartier Latin, 2015, pp. 23-78, pp. 61-64.

normativa europeia<sup>616</sup> quanto a legislação brasileira<sup>617</sup> preveem exceções à exigência de expresso consentimento do titular dos dados pessoais diante do interesse

---

<sup>616</sup> A definição de interesse legítimo e sua compatibilidade com os direitos dos titulares dos dados pessoais é matéria objeto de debate na doutrina e na jurisprudência. No preâmbulo do Regulamento (EU) 2016/679 encontram-se os itens 47, 68, 122, 158 e artigos 4º, 9), entre outros, parcialmente reproduzidos abaixo:

(47) (...) Os interesses e os direitos fundamentais do titular dos dados podem, em particular, sobrepor-se ao interesse do responsável pelo tratamento, quando que os dados pessoais sejam tratados em circunstâncias em que os seus titulares já não esperam um tratamento adicional. Dado que incumbe ao legislador prever por lei o fundamento jurídico para autorizar as autoridades a procederem ao tratamento de dados pessoais, esse fundamento jurídico não deverá ser aplicável aos tratamentos efetuados pelas autoridades públicas na prossecução das suas atribuições. O tratamento de dados pessoais estritamente necessário aos objetivos de prevenção e controlo da fraude constitui igualmente um interesse legítimo do responsável pelo seu tratamento. Poderá considerar-se de interesse legítimo o tratamento de dados pessoais efetuado para efeitos de comercialização direta.

(68) (...) Não deverá ser aplicável se o tratamento se basear num fundamento jurídico que não seja o consentimento ou um contrato. Por natureza própria, esse direito não deverá ser exercido em relação aos responsáveis pelo tratamento que tratem dados pessoais na prossecução das suas atribuições públicas. Por conseguinte, esse direito não deverá ser aplicável quando o tratamento de dados pessoais for necessário para o cumprimento de uma obrigação jurídica à qual o responsável esteja sujeito, para o exercício de atribuições de interesse público ou para o exercício da autoridade pública de que esteja investido o responsável pelo tratamento.

(122) (...) Deverá ser abrangido, em especial, o tratamento de dados efetuado no contexto das atividades de um estabelecimento do responsável pelo tratamento ou do subcontratante no território do seu próprio Estado-Membro, o tratamento de dados pessoais efetuado por autoridades públicas ou por organismos privados que atuem no interesse público, o tratamento que afete os titulares de dados no seu território, ou o tratamento de dados efetuado por um responsável ou subcontratante não estabelecido na União quando diga respeito a titulares de dados residentes no seu território.

(158) Quando os dados pessoais sejam tratados para fins de arquivo, o presente regulamento deverá ser também aplicável, tendo em mente que não deverá ser aplicável a pessoas falecidas. As autoridades públicas ou os organismos públicos ou privados que detenham regtos de interesse público deverão ser serviços que, nos termos do direito da União ou dos Estados-Membros, tenham a obrigação legal de adquirir, conservar, avaliar, organizar, descrever, comunicar, promover, divulgar e facultar o acesso a regtos de valor duradouro no interesse público geral. (...)

Artigo 4º. 9) «Destinatário», uma pessoa singular ou coletiva, a autoridade pública, agência ou outro organismo que recebem comunicações de dados pessoais, independentemente de se tratar ou não de um terceiro. Contudo, as autoridades públicas que possam receber dados pessoais no âmbito de inquéritos específicos nos termos do direito da União ou dos Estados-Membros não são consideradas destinatários; o tratamento desses dados por essas autoridades públicas deve cumprir as regras de proteção de dados aplicáveis em função das finalidades do tratamento; (...)

Artigo 6º. 1. O tratamento só é lícito se e na medida em que se verifique pelo menos uma das seguintes situações: (...) f) O tratamento for necessário para efeito dos interesses legítimos prosseguidos pelo responsável pelo tratamento ou por terceiros, exceto se prevalecerem os interesses ou direitos e liberdades fundamentais do titular que exijam a proteção dos dados pessoais, em especial se o titular for uma criança.

O primeiro parágrafo, alínea f), não se aplica ao tratamento de dados efetuado por autoridades públicas na prossecução das suas atribuições por via eletrônica.

UNIÃO EUROPEIA. **Regulamento (EU) n.º 2016/679, de 27 de abril de 2016. Op. cit.**

<sup>617</sup> No âmbito da LGPD, os principais dispositivos, reproduzidos parcialmente, são os seguintes:

Art. 7º O tratamento de dados pessoais somente poderá ser realizado nas seguintes hipóteses:  
(...)

III - pela administração pública, para o tratamento e uso compartilhado de dados necessários à execução de políticas públicas previstas em leis e regulamentos ou respaldadas em contratos, convênios ou instrumentos congêneres, observadas as disposições do Capítulo IV desta Lei;

Art. 11. O tratamento de dados pessoais sensíveis somente poderá ocorrer nas seguintes hipóteses:

(...)

II - sem fornecimento de consentimento do titular, nas hipóteses em que for indispensável para:

legítimo<sup>618</sup> resultante do exercício de suas atribuições legais ou regulamentares. A restrição já existia na Alemanha e, de certa forma, foi incorporada, com temperamento, pela normativa do colendo CNJ<sup>619</sup>.

Todavia, a referida prestação de informações, dentro dos limites legais e normativos, para a execução de funções precípuas das atividades extrajudiciais, não representa violação aos termos da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei Federal nº 13.709/2018).

Ao contrário, há previsão específica na LGPD da possibilidade de tratamento de dados pessoais para os estritos fins da execução das atividades legais e normativas.

Trata-se do artigo 23 da referida lei, que determina que o tratamento, pelas pessoas jurídicas de direito público, para “atendimento de sua finalidade pública, na persecução do interesse público, com o objetivo de executar as competências legais ou cumprir as atribuições legais do serviço público”<sup>620</sup>.

---

a) cumprimento de obrigação legal ou regulatória pelo controlador;  
(...)

§ 2º Nos casos de aplicação do disposto nas alíneas “a” e “b” do inciso II do caput deste artigo pelos órgãos e pelas entidades públicas, será dada publicidade à referida dispensa de consentimento, nos termos do inciso I do caput do art. 23 desta Lei.

**BRASIL. Lei Federal n.º 13.709, de 14 de agosto de 2018.** Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). Brasília, DF: Presidência da República, 2018. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2018/lei/L13709compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13709compilado.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>618</sup> De Lucca e Mota Maciel já previam a dificuldade de definição da extensão e abrangência de “interesse legítimo” contida no artigo 7º, da LGPD. DE LUCCA, Newton; e MACIEL, Renata Mota. *Op. cit.*, 2024, p. 239.

<sup>619</sup> LAGO, Ivan Jacopetti do. Ontologia Registral: sujeitos de direito e suas representações no Registros Públicos. **Boletim IRIB em Revista**, São Paulo, n. 361, pp. 93-103, jul. 2020, p. 103.

<sup>620</sup> Art. 23. O tratamento de dados pessoais pelas pessoas jurídicas de direito público referidas no parágrafo único do art. 1º da Lei n.º 12.527, de 18 de novembro de 2011 (Lei de Acesso à Informação), deverá ser realizado para o atendimento de sua finalidade pública, na persecução do interesse público, com o objetivo de executar as competências legais ou cumprir as atribuições legais do serviço público, desde que:

I - sejam informadas as hipóteses em que, no exercício de suas competências, realizam o tratamento de dados pessoais, fornecendo informações claras e atualizadas sobre a previsão legal, a finalidade, os procedimentos e as práticas utilizadas para a execução dessas atividades, em veículos de fácil acesso, preferencialmente em seus sítios eletrônicos;

II - (VETADO); e

III - seja indicado um encarregado quando realizarem operações de tratamento de dados pessoais, nos termos do art. 39 desta Lei; e (Redação dada pela Lei n.º 13.853, de 2019)

IV - (VETADO). (Incluído pela Lei n.º 13.853, de 2019)

(...)

**BRASIL. Lei Federal n.º 13.709, de 14 de agosto de 2018. Op. cit.**

Não obstante, os incisos do referido dispositivo impõem as seguintes limitações: um, os titulares de dados pessoais sejam informados, de forma clara, atualizada e de fácil acesso, sobre a previsão legal, a finalidade, os procedimentos e as práticas; e dois, haja indicação de um encarregado pelas operações de tratamento de dados.

A aplicação do mesmo arcabouço jurídico para os serviços notariais e de registro, ainda que exercidos em caráter privado, está prevista no mesmo artigo 23, parágrafo quarto<sup>621</sup>.

Trata-se mais do que a preservação da honra, da imagem e da vida privada. É o que a doutrina define como “autodeterminação informativa”, prevista como princípio não apenas na LGPD como também na GDPR a partir da influência do célebre caso do censo alemão julgado pelo Tribunal Constitucional Federal em 1983<sup>622</sup>.

Veja-se que a preocupação com a privacidade, intimidade e sigilo é a tônica do que a doutrina de Zuboff denomina de "capitalismo de vigilância"<sup>623</sup>. Trata-se de um novo sistema econômico que surgiu nas últimas décadas, impulsionado pela coleta em massa de dados por meio de transações eletrônicas.

A título de ilustração da abordagem, a autora cita o Google Incorporation como principal exemplo para explicar como grandes empresas de tecnologia transformaram a vigilância em uma estratégia central para extrair, analisar e vender dados pessoais<sup>624</sup>.

---

<sup>621</sup> Art. 23 (...) § 4º Os serviços notariais e de registro exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público, terão o mesmo tratamento dispensado às pessoas jurídicas referidas no caput deste artigo, nos termos desta Lei.

Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2018/lei/L13709compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13709compilado.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>622</sup> TEIXEIRA, Madalena. As novas tecnologias e o registro predial na sociedade da informação – Publicidade versus Privacidade. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 40, n. 82, pp. 375-387, jan./jun. 2017, p. 382.

<sup>623</sup> Em artigo no New York Times (Agora você é controlado remotamente em tradução livre), a autora apresenta os principais pontos da sua teoria. ZUBOFF, Shoshana. You are now remotely controlled. **New York Times**, Nova Iorque, 24 jan de 2020. Disponível em: <https://cs.wellesley.edu/~cs115/readings/zuboff-oped.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>624</sup> ZUBOFF, Shoshana. Big other: surveillance capitalism and the prospects of an information civilization. **Journal of information technology**, [s.d.], v. 30, n. 1, pp. 75-89, 2015, p. 76. Disponível em: [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=2594754](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2594754). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

Note-se que a proposta de blockchain não deixa de ser uma tentativa de enfretamento do domínio exercido por grandes corporações sobre as transações de dados, pensamento que já havia sido antecipado por Zuboff quando da análise das relações de poder nas organizações em que a tecnologia exerce influência significativa<sup>625</sup>.

Conforme visto, embora inicialmente dedicado a combater a interferência estatal na liberdade individual, a ascensão das grandes corporações substituiu em muitos casos o ente público como a nova forma de controle.

Sob esse viés, exerceia, eminentemente, a função de proteção, atuando como verdadeira norma de bloqueio, conforme aplicação da teoria das funções eficaciais, de Tércio Sampaio Ferraz Junior<sup>626</sup>.

O conceito de "capitalismo de vigilância" proposto por Zuboff refere-se a uma lógica de acumulação de capital baseada na extração em massa de dados pessoais<sup>627</sup>.

Trata-se de um paradoxo segundo Castells: a livre empresa, uma das instituições fundamentais da defesa da liberdade, é peça fundamental para a edificação de um novo paradigma da vigilância<sup>628</sup>.

A coleta de dados dá-se a partir de interações dos usuários com dispositivos digitais e plataformas eletrônicos, como mecanismos de busca na internet, redes sociais, transações financeiras e até interações com *internet-of-things*.

Todavia, a coleta e processamento de dados pessoais, longe de restringir-se à mera aplicação para as atividades principais das grandes corporações, são processados para prever e – mais ainda – influenciar o comportamento humano<sup>629</sup>.

---

<sup>625</sup> ZUBOFF, Shoshana. **In the age of the smart machine: The future of work and power**. [s.d.]: Basic Books, 1988.

<sup>626</sup> FERRAZ JUNIOR, Tércio Sampaio. **Introdução ao Estudo do Direito**. 3<sup>a</sup> ed. São Paulo: Atlas, 2001, p. 197.

<sup>627</sup> ZUBOFF, Shoshana. *Op. cit.*, 2015, p. 82. Disponível em: [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=2594754](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2594754). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>628</sup> CASTELLS, Manuel. **A Galáxia da Internet: reflexões sobre a internet, os negócios e a sociedade**. Rio de Janeiro: Zahar, 2003, ebook, capítulo 6.

<sup>629</sup> ZUBOFF, Shoshana. The secrets of surveillance capitalism. **Frankfurter Allgemeine Zeitung**, 05 mar de 2016. Disponível em: <https://9x0rg.com/Shoshana-Zuboff-Secrets-of-Surveillance-Capitalism.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

Como resultado do referido processo, as pessoas não se limitam a serem meramente a fonte de dados com conteúdo financeiro; são elas próprias transformadas em produtos comercializáveis.

Zuboff ressalta que, diferentemente de modelos capitalistas tradicionais, em que predomina a relação de troca com os consumidores (fornecimento de produtos e serviços), o capitalismo de vigilância aufera lucros sem a plena consciência ou consentimento dos indivíduos.

Não é por outro motivo que ferramenta de trocas de informação de forma secreta e sigilosa tenha ganhado tantos adeptos no movimento *cyberpunk*, como, por exemplo, a *Silk Road* e, posteriormente, a *blockchain*.

Sob uma concepção anárquica nas suas origens, conforme visto, embora a desintermediação possa tornar transparente toda e qualquer transação e evitar a alteração unilateral, por outro lado há dificuldade da implementação e fiscalização da proteção de dados uma vez que tanto a LGPD brasileira quanto o regulamento europeu reforçam a necessidade de uma autoridade central de proteção de dados pessoais.

Outro doutrinador que já havia apontado as limitações de comparações entre os sistemas de registro e a aplicação de nova tecnologias com base exclusivamente nos custos aparentes de transação é Arruñada.

Segundo ele, a abordagem de Coase, por exemplo, olvida, entre outros fatores, da inabilidade de organizações exclusivamente privadas ou sem vigilância estatal de proteger direitos e interesses de terceiros, inclusive quanto à proteção de dados pessoais<sup>630</sup>.

Todavia, de forma paradoxal, é possível vislumbrar a mesma lógica para a aplicação da tecnologia blockchain: a retirada das transações de um ambiente neutro para o domínio das grandes corporações.

---

<sup>630</sup> ARRUÑADA, Benito. *Property as sequential exchange: The forgotten limits of private contract*. Barcelona, España: Universitat Pompeu Fabra, Department of Economics and Business. **Economics Working Paper Series Working Paper**, n. 1547, [s.d.], pp. 1-36, 2017, p. 1. Disponível em: <https://econ-papers.upf.edu/papers/1547.pdf>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

Sejam elas empresas financeiras, *fintechs* ou o próprio Estado, a assunção da atividade registral imobiliária por tais agentes teria o efeito contrário do que pretensamente se anuncia.

Atualmente, a atividade é desenvolvida em caráter privado, sob a fiscalização, supervisão e regulamentação do Poder Judiciário, nos termos do artigo 236, da Constituição Federal de 1988.

Cumpre destacar que o exercício em caráter privado não afasta o controle, fiscalização e correição por parte do Poder Judiciário, inclusive para a edição de atos administrativos normativos.

Trata-se do que se denomina de autorregulação privada publicamente regulada, segundo a doutrina administrativista<sup>631</sup>.

O doutrinador Aliende Ribeiro assim define a atuação dos notários e dos registradores no âmbito da aplicação do artigo 236, da Constituição Federal de 1988<sup>632</sup>:

Reafirma-se, nesse contexto, que a independência jurídica do notário e do registrador é pressuposto para o exercício da função qualificadora. A delegação, ao descentralizar a execução dos serviços afetos à instituição tabelio e registral, permite a notários e registradores o exercício, de forma autônoma, nos limites impostos pela ordem jurídica, da função pública de que investidos, o que possibilita a definição, com Ricardo Dip, de um modelo de independência funcional.

Nos termos da doutrina administrativista majoritária, o Poder de Polícia é dividido, dogmaticamente, em quatro diferentes fases de atuação: legislação de polícia, consentimento de polícia, fiscalização de polícia e, finalmente, sanção de polícia.

---

<sup>631</sup> DEFANTI, Francisco. Um ensaio sobre a autorregulação: características, classificações e exemplos práticos. **Revista de Direito Público da Economia**, Belo Horizonte, v. 63, pp. 149-181, 2018, p. 155.

<sup>632</sup> ALIENDE RIBEIRO, Luís Paulo. Responsabilidade administrativa do notário e do registrador, por ato próprio e por ato de preposto. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 81, pp. 401-430, 2016, p. 406. Disponível em: <https://www.irib.org.br/app/webroot/publicacoes/rdi81/pdf.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

Trata-se, portanto, de atividade de conferir certeza<sup>633</sup> às relações privadas sobre o escrutínio e fiscalização do Poder Judiciário, por meio do Corregedor Geral de Justiça<sup>634</sup>.

Todavia, referida atividade correccional encontra limites intransponíveis para a proteção da liberdade dos indivíduos, afastando a interferência estatal.

No âmbito do Procedimento de Controle Administrativo nº 0005595-38.2022.2.00.0000, o Conselho Nacional de Justiça, por unanimidade, deliberou pela anulação de decisão administrativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Tocantins que determinara o envio de dados pessoais dos usuários dos serviços das serventias de notas e de registros públicos daquele Estado para fins de centralização e controle das informações<sup>635</sup>.

Segundo a decisão proferida pelo plenário do colendo CNJ, não é possível a criação ou formação de banco de dados específico – e paralelo àquele de cada serventia extrajudicial.

Ainda de acordo com a fundamentação do acórdão proferido na 12ª sessão ordinária, é possível o compartilhamento de informações mediante acesso da Corregedoria Geral de Justiça, diretamente ou por meio de órgão vinculado.

A impugnação partiu da Associação dos Notários e Registradores do Estado do Tocantins (ANOREG-TO), por violação do artigo 23, § 5º, da Lei Federal nº

---

<sup>633</sup> DIP, Ricardo Henry Marques. *Op. cit.*, 1993, pp. 7-21.

<sup>634</sup> BOTTEGA, Jéverson Luís. *Op. cit.*, p. 32.

<sup>635</sup> BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **PCA N.º 0005595-38.2022.2.00.0000**. Julgado em: 08 de outubro de 2024. Publicado em: 10 de outubro de 2024. Disponível em: <https://pje.cloud.cnj.jus.br/pjecnj/ConsultaPublica/listView.seam>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

13.709/2018<sup>636</sup> (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais) e artigo 102 do Provimento CNJ nº 149/2023<sup>637</sup> (Código Nacional de Normas).

Anteriormente à prolação do acórdão, o eminente relator submeteu a questão técnica à apreciação da Comissão de Proteção de Dados Pessoais da Corregedoria

---

<sup>636</sup> Art. 23. O tratamento de dados pessoais pelas pessoas jurídicas de direito público referidas no parágrafo único do art. 1º da Lei n.º 12.527, de 18 de novembro de 2011 (Lei de Acesso à Informação), deverá ser realizado para o atendimento de sua finalidade pública, na persecução do interesse público, com o objetivo de executar as competências legais ou cumprir as atribuições legais do serviço público, desde que:

I - sejam informadas as hipóteses em que, no exercício de suas competências, realizam o tratamento de dados pessoais, fornecendo informações claras e atualizadas sobre a previsão legal, a finalidade, os procedimentos e as práticas utilizadas para a execução dessas atividades, em veículos de fácil acesso, preferencialmente em seus sítios eletrônicos;

II - (VETADO); e

III - seja indicado um encarregado quando realizarem operações de tratamento de dados pessoais, nos termos do art. 39 desta Lei; e (Redação dada pela Lei n.º 13.853, de 2019)

IV - (VETADO). (Incluído pela Lei n.º 13.853, de 2019)

§ 1º A autoridade nacional poderá dispor sobre as formas de publicidade das operações de tratamento.

§ 2º O disposto nesta Lei não dispensa as pessoas jurídicas mencionadas no caput deste artigo de instituir as autoridades de que trata a Lei n.º 12.527, de 18 de novembro de 2011 (Lei de Acesso à Informação).

§ 3º Os prazos e procedimentos para exercício dos direitos do titular perante o Poder Público observarão o disposto em legislação específica, em especial as disposições constantes da Lei n.º 9.507, de 12 de novembro de 1997 (Lei do Habeas Data), da Lei n.º 9.784, de 29 de janeiro de 1999 (Lei Geral do Processo Administrativo), e da Lei n.º 12.527, de 18 de novembro de 2011 (Lei de Acesso à Informação).

§ 4º Os serviços notariais e de registro exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público, terão o mesmo tratamento dispensado às pessoas jurídicas referidas no caput deste artigo, nos termos desta Lei.

§ 5º Os órgãos notariais e de registro devem fornecer acesso aos dados por meio eletrônico para a administração pública, tendo em vista as finalidades de que trata o caput deste artigo.

**BRASIL. Lei Federal n.º 13.709, de 14 de agosto de 2018.** Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). Brasília, DF: Presidência da República, 2018. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2018/lei/L13709compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13709compilado.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>637</sup> Art. 102. O compartilhamento de dados com órgãos públicos pressupõe lei ou ato normativo do órgão solicitante, ou convênio ou outro instrumento formal com objeto compatível com as atribuições e competências legais da atividade notarial e registral.

§ 1.º O compartilhamento deverá ser oferecido na modalidade de fornecimento de acesso a informações específicas adequadas, necessárias e proporcionais ao atendimento das finalidades presentes na política pública perseguida pelo órgão, observando-se os protocolos de segurança da informação e evitando-se a transferência de bancos de dados, a não ser quando estritamente necessária para a persecução do interesse público.

§ 2.º Caso o registrador ou o notário entenda haver desproporcionalidade na solicitação de compartilhamento de dados pelo órgão público, deverá consultar a Corregedoria Nacional de Justiça, no prazo de 24 horas, oferecendo suas razões, à luz do disposto neste artigo.

**BRASIL. Corregedoria Nacional do Conselho Nacional de Justiça. Provimento n.º 149, de 30 de agosto de 2023.** Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Corregedoria Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

Nacional do Conselho Nacional de Justiça (CPD/CN/CNJ), cujo parecer foi lavrado nos seguintes termos:

O compartilhamento de dados pessoais por transferência de banco de dados dos atos notariais e de registros não é possível quando não demonstrado o interesse público específico, na forma do artigo 24 Provimento CNJ nº 134/2022, o qual não se configura para os fins fiscalizatórios exercidos pelas Corregedorias locais, devendo a coleta desses dados cessar imediatamente. Fica autorizado o compartilhamento por acesso, sem a formação de um banco de dados próprio.

Cumpre ressaltar que a atuação da Comissão de Proteção de Dados Pessoais no âmbito da Corregedoria Nacional do CNJ não afasta nem mitiga a atuação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD), ainda que as balizas para a delimitação do campo de atuação de outra entidade ainda não tenham sido submetidas à apreciação da jurisprudência<sup>638</sup>.

A conclusão do acórdão foi pela impossibilidade de centralização de dados constantes dos atos notariais e registrais fora das serventias extrajudiciais<sup>639</sup>.

Ainda que aplicada no âmbito da atividade privada exercida por delegação do Poder Judiciário, como adverte a doutrina, a dificuldade regulatória estatal em países de desenvolvimento tardio, como o Brasil, poderia possibilitar maior risco de ofensa à privacidade<sup>640</sup>. É o que Giorgi denomina de “periferias da modernidade”: espaço de exibição da desigualdade<sup>641</sup>.

---

<sup>638</sup> DE LUCCA, Newton; e LIMA, Cíntia Rosa Pereira de. Autoridade Nacional de Proteção de Dados Pessoais (ANPD) e Conselho Nacional de Proteção de Dados Pessoais e da Privacidade. *In: LIMA, Cíntia Rosa Pereira de (Coord.). Comentários à Lei Geral de Proteção de Dados*. São Paulo: Almedina, 2020, pp. 373-398.

<sup>639</sup> Em última medida, trata-se do que De Lucca e Magalhães Martins denominam de “perfilhamento” (*profiling*), ou seja, a possibilidade de um delineamento do “perfil comportamental” do indivíduo. DE LUCCA, Newton; e MAGALHÃES MARTINS, Guilherme. A tutela dos dados pessoais sensíveis na Lei Geral de Proteção de Dados. *In: SCHREIBER, Anderson; MAGALHÃES MARTINS, Guilherme; e CARPENA, Heloisa (Coords.). Direitos fundamentais e sociedade tecnológica*. Indaiatuba: Foco, 2022, pp. 1-13, p. 2.

<sup>640</sup> BENACCHIO, Marcelo; e MACIEL, Renata Mota. A LGPD sob a perspectiva da regulação do poder econômico. *In: LIMA, Cíntia Rosa Pereira de (Coord.). Comentários à Lei Geral de Proteção de Dados*. São Paulo: Almedina, 2020, pp. 39-68, p. 39.

<sup>641</sup> GIORGI, Raffaelle de. Periferias da modernidade. *Revista de Direito Mackenzie*, São Paulo, v. 11. n. 2, pp. 39-47, 2017, p. 42. Disponível em: <http://editorarevistas.mackenzie.br/index.php/rmd/article/view/11046/6819>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

Quanto à aplicação da tecnologia blockchain, toda a informação armazenada nos blocos (nós) será acessível para qualquer pessoa, independentemente de relação com a transação<sup>642</sup>. Não há exigência de prova de legitimidade ou interesse jurídico como ocorre, por exemplo, no Código Nacional de Normas do CNJ.

Todavia, ainda remanesce a possibilidade de compartilhamento aos órgãos correcionais de acesso, por meio de login e senha, desde que não haja a formação de banco de dados paralelo<sup>643</sup>. Isso já ocorre, por exemplo, com o compartilhamento de informações com o Poder Executivo federal em relação à Declaração de Operações Imobiliárias (DOI)<sup>644</sup> ou a atualização do cadastro do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (SINTER), desde que não haja transferência da

---

<sup>642</sup> GALLEGÓ, Luis. Blockchain and Title Registration. **IPRA-CINDER International Review**, [s.d.], n. 1, pp. 26-51, 2017, p. 48. Disponível em: [https://circuloregistrual.com.br/wp-content/uploads/2017/10/cinder-review-issue1\\_final.pdf](https://circuloregistrual.com.br/wp-content/uploads/2017/10/cinder-review-issue1_final.pdf). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>643</sup> A ementa do acórdão é a seguinte:

PROCEDIMENTO DE CONTROLE ADMINISTRATIVO. ATOS NOTARIAIS E DE REGISTRO. FISCALIZAÇÃO PELA CORREGEDORIA LOCAL. COLHEITA DE INFORMAÇÕES PESSOAIS DOS USUÁRIOS. FORMAÇÃO DE BANCO DE DADOS PRÓPRIO. IMPOSSIBILIDADE.

#### **I – Caso em exame**

1. A requerente questiona decisão administrativa da Corregedoria local que determinou aos responsáveis pelos serviços notariais e de registro que encaminhem, por ocasião do respectivo ato, os dados pessoais das partes solicitantes para fins de centralização e controle das informações repassadas.

#### **II – Questão em discussão**

2. A questão em discussão está relacionada à possibilidade de a Corregedoria Geral de Justiça exigir a transferência dos respectivos dados dos atos notariais e de registro realizados pelas serventias extrajudiciais, para formação de um banco de dados próprio.

#### **III – Razões de decidir**

3. O compartilhamento de dados pessoais por transferência dos atos notariais e de registros não é possível quando não demonstrado o interesse público específico, na forma do art. 102 do atual Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça (Provimento CNJ n. 149/2023), o qual não se configura para os fins fiscalizatórios exercidos pelas Corregedorias locais. Parecer da Comissão de Proteção de Dados (CPD/CN/CNJ) da Corregedoria Nacional de Justiça.

#### **IV – Dispositivo e tese**

4. Procedência do pedido.

**Tese de Julgamento:** Não é possível o compartilhamento de dados pessoais por transferência de banco de dados dos atos notariais e de registros quando não demonstrado o interesse público específico, nos termos do art. 102 do Provimento CNJ n.º 149/2023. Fica ressalvada, porém, a possibilidade de compartilhamento por acesso com as Corregedorias locais sem a formação de um banco de dados próprio.

**Dispositivos relevantes citados:** art. 102 do atual Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça (Provimento CNJ n. 149/2023).

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **PCA N.º 0005595-38.2022.2.00.0000**. Julgado em: 08 de outubro de 2024. Publicado em: 10 de outubro de 2024.

Disponível em: <https://pje.cloud.cnj.jus.br/pjecnj/ConsultaPublica/listView.seam>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>644</sup> JACOMINO, Sérgio. O SINTER e os irmãos siameses da gestão territorial. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 39, n. 81, pp. 289-313, jul./dez. 2016, p. 292.

base de dados nem tentativa de regulamentação da integração dos registros públicos, cuja atribuição é de lei federal e, no âmbito administrativo, do Poder Judiciário<sup>645</sup>.

A referida decisão está em sintonia quanto ao conceito desenvolvido por Zuboff de “Big Other”, uma expressão foneticamente semelhante à outra, “Big Brother”, cunhada por escritor George Orwell no romance distópico 1984.

O conceito refere-se à existência de uma estrutura de poder invisível, geralmente sob o domínio de grandes corporações, para controle e modificação do comportamento humano em escala global.

Note-se que a referida interferência no comportamento dos indivíduos faz-se sem a sua participação nem sua plena consciência e, portanto, sem possibilidade de oposição<sup>646</sup>.

Para Lessig, não se trata de uma oposição entre a regulação e a ausência de regulação. Como os algoritmos (“codes”) são escritos por pessoas (“coders”) e implementam ou não valores, habilitam e desabilitam liberdades, asseguram a liberdade ou promovem a vigilância, a opção é entre participar ativamente do processo ou deixar que outros selezionem os valores por nós<sup>647</sup>.

O conceito de “Big Other” ultrapassa o antigo conceito de “Big Brother”: não se restringe-se exclusivamente a um governo autoritário; é um regime de monitoramento onipresente com o emprego da tecnologia para alimentação contínua e ininterrupta de dados pessoais<sup>648</sup>.

Além disso, a restrição de acesso a dados pessoais independe de eventual concordância do titular dos dados pessoais diante da assimetria de conhecimento e poder entre as corporações, públicas ou privadas, e os indivíduos.

---

<sup>645</sup> JACOMINO, Sérgio. SINTER – Riscos e Benefícios. **Boletim IRIB em Revista**, São Paulo, n. 359, pp. 130-141, maio 2019, pp. 132-133.

<sup>646</sup> ZUBOFF, Shoshana. Surveillance capitalism and the challenge of collective action. In: **New Labor fórum**, Los Angeles, pp. 10-29, 2019. Disponível em: <https://www.oru.se/contentassets/981966a3fa6346a8a06b0175b544e494/zuboff-2019.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>647</sup> LESSIG, Lawrence. **Code is Law: On Liberty in Cyberspace**. Harvard Magazine, [s.d.], 2000. Disponível em: <https://www.harvardmagazine.com/2000/01/code-is-law-html>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>648</sup> ZUBOFF, Shoshana. *Op. cit.*, 2015, p. 83. Disponível em: [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=2594754](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2594754). Consulta em: 24 de outubro de 2024

Há uma preocupação legítima com a proteção da democracia, as liberdades individuais, a ausência de transparência e a falta de regulamentação sobre a coleta, utilização e eventual monetização dos dados.

A referida preocupação pode ser vislumbrada no acórdão proferido pelo colendo Conselho Nacional de Justiça: impossibilidade de centralização de banco de dados em ambiente externo ao de cada serventia extrajudicial.

Além dos motivos já apresentados acima, também há o interesse no banco de dados dos registros imobiliários pela iniciativa privada, em especial grandes multinacionais<sup>649</sup>: são uma fonte inestimável de informações pessoais, patrimoniais e financeiras organizadas, concatenadas e contínuas desde, pelo menos, o início do século passado.

A molecurização da atividade registral, conforme visto anteriormente, é um dos precedentes para a adoção da distribuição das redes *blockchain*: impossibilidade de centralização de dados em uma única entidade ou centro de comando.

Nesse sentido, a rede distribuída procura mimetizar essa forma de organização que já é empregada no âmbito dos serviços extrajudiciais de registros públicos.

Ao mesmo tempo que assegura a independência de cada elo da cadeia, ainda assim a atividade é permeável à fiscalização correicional dentro dos limites das suas atribuições constitucionais e legais.

### **3.4. Inteligência artificial e o Registro de Imóveis**

Embora o tema da inteligência artificial não fosse, inicialmente, objeto de estudo quando o projeto desta pesquisa foi apresentado para submissão, o desenvolvimento mais recente da IA demanda, ainda que de forma objetiva, considerações sobre sua

---

<sup>649</sup> GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. O futuro do Registro de Imóveis em tempos de globalização e novas tecnologias. **Boletim IRIB em Revista**, São Paulo, n. 362, pp. 226-248, dez. 2020, p. 231.

aplicabilidade como nova fronteira tecnológica ao registro de direitos reais e seu impacto sobre os sistemas de transmissão imobiliária<sup>650</sup>.

Não é possível afirmar peremptoriamente que as novas tecnologias não tenham potencial de ruptura com a atual ordem vigente, como apontado por Christensen<sup>651</sup>. Ainda que seja difícil – e em muitos casos, impossível – identificar o que seja realmente disruptivo antes que aconteça, mas somente em retrospectiva<sup>652</sup>, pelos exemplos de outros países e o desenvolvimento atual, inclusive no Brasil, demonstra-se que a sua incorporação parece inevitável.

Por mais surpreendente que seja, o tema da inteligência artificial no meio acadêmico, ou seja, fora das especulações futuristas da ficção científica, não é tão novo quanto se possa imaginar. Ainda que se possa rastrear a sua origem em passado bastante remoto, os primeiros artigos científicos sobre pesquisas empíricas datam de, pelo menos, a década de 1980, mais especificamente remetem ao ano de 1984<sup>653</sup>, coincidentemente o mesmo ano a que faz referência o livro homônimo de distopia futurista do célebre escritor George Orwell, escrito originalmente em 1949<sup>654</sup>.

Inteligência artificial é definida como o estudo da computação que permite a ela a percepção, o raciocínio e ação, sem a intervenção humana. É justamente na ênfase na percepção, no raciocínio e na ação independente e autônoma que ela se diferencia da ciência da computação<sup>655</sup>.

Não obstante a objetividade da definição, ela esconde algo de difícil delimitação: como saber se o desempenho não humano é autônomo ou mera reprodução do aprendizado anterior? Como distinguir uma certa independência da obediência à programação complexa que poderia até escapar à compreensão humana e ser tida como, por assim dizer, criativa e inovadora? Trata-se do que se

---

<sup>650</sup> Agradeço ao Professor Walter Godoy dos Santos Junior pela sugestão na qualificação para que a investigação também trouxesse o estado atual da questão quanto ao registro de imóveis.

<sup>651</sup> CHRISTENSEN, Clayton M. **O Dilema de Inovação: quando as novas tecnologias levam empresas ao fracasso**. São Paulo: M. Books do Brasil, 2017, ebook, capítulo 7.

<sup>652</sup> CHRISTENSEN, Clayton M.; BAUMANN, Heiner; RUGGLES, Rudy; SADTER, Thomas. Disruptive Innovation for Social Change. **Harvard Business Review: HBR Spotlight**, [s.d.], 2006. Disponível em: <https://hbr.org/2006/12/disruptive-innovation-for-social-change>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

<sup>653</sup> WINSTON, Patrick Henry. **Artificial intelligence**. Nova Iorque: Addison-Wesley Longman, 1984.

<sup>654</sup> ORWELL, George. **1984**. Londres: Seeker and Warburg, 1949.

<sup>655</sup> WINSTON, Patrick Henry. **Artificial intelligence**. 3<sup>a</sup> ed. Nova Iorque: Addison-Wesley Longman, 1992, p. 5

denominava à época de inteligência artificial “forte”, em alusão à capacidade superior em relação a outras formas de aprendizado das máquinas até então desenvolvidas pelos seres humanos.

Ao longo do tempo, não apenas nas ciências exatas, como na computação e engenharia, mas especialmente nos campos da filosofia, várias teorias tentaram responder a essa intrincada pergunta. Não seria possível, dado o escopo da presente pesquisa, detalhar todas elas. Todavia, devido à sua relevância, a despeito da baixa referência na doutrina nacional, destacam-se, pelo menos, três grandes grupos de estudos e considerações a respeito do tema.

A primeira delas, conhecida por Teste de Turing (“Turing test”), foi elaborada em 1949 pelo matemático inglês Alan Turing, e afirma o seguinte: se uma máquina é capaz de responder a perguntas de um ser humano de forma que este, ao ouvi-las, tenha a percepção de que se trata de outro ser humano que as respondeu ou, pelo menos, não consiga diferenciar se as respostas provêm de um ser humano ou de uma máquina, então haveria inteligência artificial<sup>656</sup>.

Trata-se do que se denomina de “jogo da imitação”. O raciocínio de Turing é bastante engenhoso: em vez de tentar responder diretamente à pergunta “as máquinas pensam?”, o que demandaria definir, previamente, o que seriam máquinas, sua diferença com seres humanos e, ademais, o que significa pensar, racionar, o objetivo da teoria é outro: basta saber – e poder – diferenciar uma resposta humana ou outra de uma fonte não humana. Quando isso não fosse possível, teríamos inteligência artificial.

Note-se que o foco da teoria não está em responder questões de alta indagação quanto à essência da natureza das máquinas. Não se trata, portanto, de uma análise ontológica do conceito de inteligência artificial. Ao contrário, o foco está na percepção humana quanto às respostas (*outputs*) do sistema não humano em comparação com as respostas que outro ser humano daria naquela mesma situação. Em outros termos,

---

<sup>656</sup> TURING, Alan M. Computing machinery and intelligence. **Mind**, [s.d.], v. LIX, n. 236, pp. 433-460, out 1950, p. 442 Disponível em: <https://doi.org/10.1093/mind/LIX.236.433>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

é um conceito eminentemente relacional e não uma investigação ou reflexão sobre a natureza do ser.

Como parece evidente hoje em dia – embora não fosse assim à época em que concebida a teoria<sup>657</sup> –, as ideias de Turing influenciaram decisivamente diversas aplicações informáticas que utilizamos – e com bastante frequência. São exemplos clássicos os “chatbots” de empresas de telefonia, passagens aéreas e cartões de crédito – embora, na maioria dos casos, não pareçam tão inteligentes assim-, ou ainda o famigerado “CAPTCHA”.

Aliás, o uso de “CAPTCHA” é a exata aplicação do teste de Turing acima citado, só que às avessas (denominado de “reverse Turing test”): na verdade, é o sistema computacional que deseja saber se quem clica ou deseja acesso à determinada área restrita não é uma máquina programada para a realização de operações em massa, por meio da exibição, em geral, de imagens e letras em contextos não estruturados, em que é necessário estabelecer conexões e relações não usuais<sup>658</sup>.

Todavia, o referido teste para a diferenciação entre as máquinas e os seres humanos ou, mais exatamente, para atribuir o status de capacidade cognitiva para além dos seres humanos, não é isento de críticas<sup>659</sup>. Isso porque o conceito a partir

---

<sup>657</sup> Alan Turing é considerado um dos fundadores da ciência da computação teórico e da inteligência artificial. Todavia, nunca foi reconhecido como tal em vida. Grande parte do seu trabalho nunca veio a público na década de 1950, devido às leis de sigilo que governavam o período da Segunda Guerra Mundial. Por sua orientação sexual, foi perseguido, condenado e submetido à castração química aos 39 anos. Faleceu logo depois, em 1954, aos 41 anos, por ingestão de cianeto, neurotoxina altamente tóxica, composta de carbono e hidrogênio. Sua vida e obra, observada a licença poética, foi retratada no *thriller* *The Imitation Game* (Enigma - O Jogo da Imitação, na versão em português), de 2014, indicado ao Oscar em 8 categorias, sendo vencedor na de Melhor Roteiro Adaptado. Em 2013, às vésperas do lançamento do filme, e provavelmente por conta disso, a então rainha Elizabeth II concedeu ao cientista perdão póstumo. Em 2017, foi editada a *Policing and Crime Act* que concede anistia àqueles que foram detidos ou condenados por atos homossexuais na Inglaterra. COPELAND, B.J. Alan Turing. **Encyclopedia Britannica**, [s.d.], 18 out de 2024. Disponível em: <https://www.britannica.com/biography/Alan-Turing>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>658</sup> CAPTCHA é o acrônimo da expressão em inglês “Completely Automated Public Turing test to tell Computers and Humans Apart” (em tradução livre: Teste de Turing complementarmente automatizado para diferenciar computadores de humanos). O termo foi cunhado em 2003. VON AHN, Luis; BLUM, Manuel; HOPPER, Nicholas J.; e LANGFORD, John. "CAPTCHA: Using Hard AI Problems for Security". **Advances in Cryptology. EUROCRYPT 2003: International Conference on the Theory and Applications of Cryptographic Techniques**, [s.d.], v. 2656, pp. 294–311, mai 2003, p. 301. Disponível em: [https://link.springer.com/content/pdf/10.1007/3-540-39200-9\\_18.pdf](https://link.springer.com/content/pdf/10.1007/3-540-39200-9_18.pdf). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>659</sup> Sobre as críticas ao uso do CAPTCHA, principalmente no caso de uso de letra do alfabeto em relação a pessoas com dificuldades de leitura, o que levou, embora muitos não tenham percebido, ao predomínio do uso de imagens nos sites e aplicativos mais recentes. Para as críticas às dificuldades de uso e para a evolução do CAPTCHA (reCAPTCHA e outros), ver: GAFNI, Ruti; NAGAR, Idan.

da capacidade de percepção humana, obviamente limitada, não enfrenta a verdadeira natureza do problema, como afirmado acima.

Provavelmente a crítica mais contundente – e bem fundamentada – quanto à proposta de Turing venha do filósofo americano John Searle, que na década de 1980 desenvolveu um conjunto de proposições que se denomina de argumento da “Sala Chinesa” (*Chinese Room argument*). Trata-se da segunda teoria sobre a definição e a diferença entre a inteligência artificial forte e a fraca<sup>660</sup>.

Para explicar seu ponto de vista, o autor dá o seguinte exemplo: suponha que uma pessoa que não leia nem fale chinês é posta em uma sala e receba uma grande quantidade de frases em chinês; a ela também são dadas instruções, no idioma que compreenda, capazes de relacionar os símbolos com os significados; mais, ainda receba instruções, também no seu idioma, para relacionar os dos conjuntos anteriores com certas perguntas; os conjuntos seriam, respectivamente, o roteiro, a história e as perguntas; e para cada pergunta feita por alguém de fora da sala, que não saiba o que lá acontece, é dada, corretamente, a resposta em chinês, a partir da combinação dos conjuntos; por fim, eventuais perguntas no idioma nativo da pessoa também são respondidas corretamente, mas não com base nos conjuntos acima, mas com base no seu raciocínio, de forma que não é possível dizer quais respostas seriam resultantes do primeiro método (uso dos conjuntos e das instruções) ou do segundo caso (respostas do ser humano)<sup>661</sup>.

---

CAPTCHA—Security affecting user experience. **Issues in Informing Science and Information Technology**, [s.d.], v. 13, pp. 063-077, 2016. Disponível em: <https://iisit.org/Vol13/IISITv13p063-077Gafni2609.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>660</sup> SEARLE, John. **Minds, Brains, and Programs**. Cambridge: Harvard University Press, 2003.

<sup>661</sup> SEARLE, John. *Op. cit.*, pp. 33-35. Na versão original em inglês, este é o exemplo que embasa o *Chinese Room argument*: “Suppose that I’m locked in a room and given a large batch of Chinese writing. Suppose furthermore (as is indeed the case) that I know no Chinese, either written or spoken, and that I’m not even confident that I could recognize Chinese writing as Chinese writing distinct from, say, Japanese writing or meaningless squiggles. To me, Chinese writing is just so many meaningless squiggles. Now suppose further that after this first batch of Chinese writing I am given a second batch of Chinese script together with a set of rules for correlating the second batch with the first batch. The rules are in English, and I understand these rules as well as any other native speaker of English. They enable me to correlate one set of formal symbols with another set of formal symbols, and all that ‘formal’ means here is that I can identify the symbols entirely by their shapes. Now suppose also that I am given a third batch of Chinese symbols together with some instructions, again in English, that enable me to correlate elements of this third batch with the first two batches, and these rules instruct me how to give back certain Chinese symbols with certain sorts of shapes in response to certain sorts of shapes given me in the third batch. Unknown to me, the people who are giving me all of these symbols call the first batch “a script,” they call the second batch a “story,” and they call the third batch “questions.”

Se para quem está do lado de fora da sala as respostas em chinês ou no idioma nativo são igualmente corretas, de forma que ela não possa distinguir o que é do ser humano e o que é do processamento dos conjuntos, para a primeira teoria (teste de Turing), haveria inteligência artificial, mas não para Searle. O fato de ser possível correlacionar perguntas e respostas corretamente para a percepção de quem está de fora da sala não é suficiente para a caracterização como inteligência artificial. O exemplo acima explicaria a diferença entre os conceitos de inteligência artificial forte e a fraca<sup>662</sup>.

A terceira teoria – a mais relevante para os fins do presente trabalho – é chamada de teste ou objeção de Lovelace (*Lovelace test*) em homenagem à matemática e escritora inglesa Ada Lovelace (1815-1852), considerada a primeira programadora da história<sup>663</sup>. Esse teste, extremamente simples e, ao mesmo tempo, desafiador, pode ser descrito da seguinte forma, a partir das afirmações da própria autora: máquinas não criam nada; para criar, é necessário, no mínimo, originar alguma coisa; mas as máquinas não originam nada, elas apenas fazem o que ordenamos que façam, por meio da programação<sup>664</sup>.

---

Furthermore, they call the symbols I give them back in response to the third batch “answers to the questions.” and the set of rules in English that they gave me, they call “the program.” Now just to complicate the story a little, imagine that these people also give me stories in English, which I understand, and they then ask me questions in English about these stories, and I give them back answers in English. Suppose also that after a while I get so good at following the instructions for manipulating the Chinese symbols and the programmers get so good at writing the programs that from the external point of view that is, from the point of view of somebody outside the room in which I am locked—my answers to the questions are absolutely indistinguishable from those of native Chinese speakers. Nobody just looking at my answers can tell that I don’t speak a word of Chinese. Let us also suppose that my answers to the English questions are, as they no doubt would be, indistinguishable from those of other native English speakers, for the simple reason that I am a native English speaker. From the external point of view— from the point of view of someone reading my “answers”—the answers to the Chinese questions and the English questions are equally good. But in the Chinese case, unlike the English case, I produce the answers by manipulating uninterpreted formal symbols. As far as the Chinese is concerned, I simply behave like a computer; I perform computational operations on formally specified elements. For the purposes of the Chinese, I am simply an instantiation of the computer program”.

<sup>662</sup> Todavia, as conclusões de Searle não são isentas de críticas, diante das limitações do exemplo dado. Entre elas: COLE, David. The Chinese room argument. *In: Stanford Encyclopedia of Philosophy*, [s.d.], 23 out 2024. Disponível em: <https://plato.stanford.edu/entries/chinese-room/?ref=magazine.melainsana.it>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>663</sup> BRITANNICA. Ada Lovelace. *Encyclopedia Britannica*, [s.d.], 24 de out de 2024. Disponível em: <https://www.britannica.com/biography/Ada-Lovelace>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>664</sup> BRINGSJORD, Selmer; BELLO, Paul; e FERRUCCI, David. Creativity, the Turing test, and the (better) Lovelace test. *The Turing test: the elusive standard of artificial intelligence*, [s.d.], pp. 215-239, 2003, p. 215. Disponível: [https://www.researchgate.net/publication/2430434\\_Creativity\\_the\\_Turing\\_Test\\_and\\_the\\_Better\\_Lovelace\\_Test#fullTextFileContent](https://www.researchgate.net/publication/2430434_Creativity_the_Turing_Test_and_the_Better_Lovelace_Test#fullTextFileContent). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

Preliminarmente, é preciso compreender que as afirmações foram feitas antes da primeira metade do século XIX e, portanto, devem ser lidas neste contexto. Ademais, é necessário realizar uma leitura *a contrario sensu*, ou seja, não há inteligência quando ocorrer a imitação ou reprodução, por mais sofisticada que ela seja. Em resumo, a questão central para é saber se existe originalidade ou criatividade.

Para a caracterização da inteligência artificial “forte”, a superação o teste de Lovelace parecia uma tarefa inglória, senão impossível, diante das óbvias limitações da lógica (relação de causa e efeito) e da matemática que governam a programação das máquinas. Pelo menos essa era a conclusão da maioria dos artigos publicados no início dos anos 2000 com base no desenvolvimento da tecnologia até então<sup>665</sup>. Todavia, essa tendência mudou radicalmente nos últimos dois anos, com o desenvolvimento de redes neurais artificiais e maior capacidade de processamento dos computadores.

Se antes as respostas das máquinas não eram melhores do que as de crianças de sete anos – como demonstravam os “chatbots” da maioria das empresas -, atualmente já se propugna a superação do teste em diversos campos, desde a literatura<sup>666</sup>, passando pela música e pelas belas-artes<sup>667</sup>, campos de atuação humana que até há pouco tempo eram considerados, inquestionavelmente, exclusivos da criatividade humana.

---

<sup>665</sup> Por exemplo, o seguinte: BRINGSJORD, Selmer; BELLO, Paul; e FERRUCCI, David. *Creativity, the Turing test, and the (better) Lovelace test. The Turing test: the elusive standard of artificial intelligence*, [s.d.], pp. 215-239, 2003, p. 238. Disponível: [https://www.researchgate.net/publication/2430434\\_Creativity\\_the\\_Turing\\_Test\\_and\\_the\\_Better\\_Lovelace\\_Test#fullTextFileContent](https://www.researchgate.net/publication/2430434_Creativity_the_Turing_Test_and_the_Better_Lovelace_Test#fullTextFileContent). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>666</sup> Não deixa de ser, no mínimo, curioso que a capa desenhada em conjunto pela inteligência artificial, posteriormente desclassificada, por esse motivo, fosse da célebre obra de Mary Shelley, “Frankenstein”, editada pelo Clube de Literatura Clássica. PORTO, Walter. Jabuti desclassifica livro após saber que ilustração foi feita com inteligência artificial. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 10 nov de 2023. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/ilustrada/2023/11/jabuti-desclassifica-de-premio-ilustracao-feita-com-inteligencia-artificial.shtml>. Consulta em: 24 de outubro de 2024. GABRIEL, Ruan de Sousa. Prêmio Jabuti desclassifica edição de 'Frankenstein' ilustrada por inteligência artificial. **Globo**, Rio de Janeiro, 10 nov de 2023. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/cultura/livros/materias-em-capitulo/2023/11/premio-jabuti-desclassifica-edicao-de-frankenstein-ilustrada-por-inteligencia-artificial.ghml>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>667</sup> OKSANEN, Atte et al. Artificial intelligence in fine arts: A systematic review of empirical research. **Computers in Human Behavior: Artificial Humans**, [s.d.], pp. 1-11, 2023, p. 9. Disponível em: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S294988212300004X>. consulta em: 24 de outubro de 2024.

A título de exemplo, em 2022, o Museu de Arte Moderna (MoMA) de Nova Iorque passou a exibir a obra denominada *Unsupervised* (Não Supervisionado, em tradução livre), do artista turco-americano Refik Anadol, consistente no uso de inteligência artificial para reproduzir mais de 200 anos de arte do museu. Em brevíssima simplificação, trata-se de um enorme painel digital que incorpora, além de todo o acervo do museu, mudanças na luminosidade, movimento, acústica e clima fora do prédio, em uma reflexão contemporânea sobre tecnologia, criatividade e arte moderna<sup>668</sup>.

A mudança de paradigma dos estudos acadêmicos também veio acompanhada de uma nova terminologia. Se anteriormente a doutrina fazia a referência à inteligência artificial “forte” ou, ainda, “cognitiva”; atualmente a expressão mais utilizada é inteligência artificial “generativa”, justamente em referência à capacidade de inovar, criar ou originar algo novo sem qualquer supervisão humana. Trata-se da consagração, por assim dizer, ainda que tardia, devido ao lapso de quase dois séculos depois, das ideias já referidas de Ada Lovelace.

Ideia de completa autonomia e independência das máquinas, subjacente às de originalidade e criatividade, por razões evidentes, é motivo de grande preocupação na comunidade acadêmica e na sociedade e, consequentemente, com reflexos no campo jurídico, em especial do direito positivo, pela sensibilização dos legisladores para a edição de novos diplomas legais.

Em 2023, a União Europeia editou aquele que é considerado mundialmente o primeiro regulamento estatal sobre a inteligência artificial. Trata-se de proposta da Comissão Europeia encaminhada em 2021, aprovada pelo Parlamento e Conselho Europeu, com entrada em vigor no recentíssimo dia 1º agosto de 2024<sup>669</sup>. No Brasil, tramita o Projeto de Lei nº 2.338, de 2023, que dispõe sobre o uso da inteligência artificial, de iniciativa do Senador e Presidente do Senado Federal, Rodrigo Pacheco,

---

<sup>668</sup> ANADOL, Refik. **Unsupervised**. MoMA, [s.d.] 19 nov de 2022 – 19 out 2023. Disponível em: <https://www.moma.org/calendar/exhibitions/5535>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>669</sup> UNIÃO EUROPEIA. **Regulamento (UE) n.º 2024/1689 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 13 de junho de 2024**. Cria regras harmonizadas em matéria de inteligência artificial e que altera os Regulamentos (CE) nº 300/2008, (UE) nº 167/2013, (UE) nº 168/2013, (UE) nº 2018/858, (UE) nº 2018/1139 e (UE) nº 2019/2144 e as Diretivas nº 2014/90/UE, (UE) nº 2016/797 e (UE) nº 2020/1828 (Regulamento da Inteligência Artificial). Bruxelas: Parlamento Europeu e Conselho, 2024. Disponível em: [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=OJ:L\\_202401689](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=OJ:L_202401689). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

atualmente na então criada Comissão Temporária Interna sobre Inteligência Artificial no Brasil, com apresentação até o momento de, aproximadamente, cento e cinquenta emendas parlamentares e pelo menos um projeto substitutivo<sup>670</sup>.

Quanto ao continente europeu, a disciplina adotada é bastante abrangente e cada um dos temas é tratado com profundidade: somente o preâmbulo possui mais de cento e oitenta disposições, seguido do artigo 3º, que versa sobre as definições, com mais de sessenta conceitos nucleares para o entendimento do assunto. Especificamente quanto ao escopo e contornos da presente investigação, são relevantes, em especial, as premissas gerais adotadas e o tratamento em termos de governança e segurança jurídica.

Segundo a própria Comissão, conforme comunicado de 2018 sobre o Plano Coordenado a respeito da inteligência artificial, o objetivo é que a Europa lidere o processo de desenvolvimento de uma inteligência artificial inovadora, ética e segura com foco central no ser humano globalmente<sup>671</sup>. Cunhou-se a expressão “IA ética e de confiança” para representar uma inteligência artificial centrada no ser humano com elevado nível de proteção da saúde, da segurança, dos direitos fundamentais, em especial a democracia, o Estado de Direito, a proteção do ambiente contra efeitos nocivos, e de apoio à inovação<sup>672</sup>.

Além disso, para o que se denominou de AI de risco elevado, deve ser assegurado um nível elevado de proteção dos interesses públicos na saúde, na segurança e nos direitos fundamentais, por meio de práticas não discriminatórias e em consonância com os compromissos comerciais internacionais do bloco, inclusive em obediência às Orientações Éticas do grupo de peritos de alto nível no assunto<sup>673</sup>.

---

<sup>670</sup> BRASIL. Senado Federal. **Projeto de Lei n.º 2.338, de 03 de maio de 2023**. Dispõe sobre o uso da Inteligência Artificial. Brasília, DF: Senado Federal, 2023. Disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/157233>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>671</sup> UNIÃO EUROPEIA. **COM(2018) 795 final. COMMUNICATION FROM THE COMMISSION TO THE EUROPEAN PARLIAMENT, THE EUROPEAN COUNCIL, THE COUNCIL, THE EUROPEAN ECONOMIC AND SOCIAL COMMITTEE AND THE COMMITTEE OF THE REGIONS**. Bruxelas, 7 de dez. de 2018. Disponível em: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:52018DC0795>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>672</sup> Item (1) do Preâmbulo do Regulamento.

<sup>673</sup> Item (7) do Preâmbulo do Regulamento.

Especificamente quanto aos registros imobiliários, há uma preocupação especial quanto aos serviços financeiros, governança interna e gestão de riscos e necessidade de harmonização com a Diretiva nº 2014/17/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro de 2014, relativa a contratos de crédito para imóveis residenciais<sup>674</sup>.

Se, conforme visto nos capítulos anteriores, a tecnologia blockchain e a tokenização apresentavam restrições quanto à necessidade da qualificação registral desenvolvida pelos registros públicos, ainda mais em um contexto de não taxatividade das hipóteses inscritíveis, a inteligência artificial generativa tem a capacidade de superar as referidas limitações. Se há algum grau de autonomia, ao contrário das tecnologias até então existentes, há possibilidade de exercício de forma criativa e (re)construtiva do significado do juízo prudencial do registrador imobiliário.

Considerando a capacidade de processamento de informações que o uso de aplicativos como, por exemplo, “chatGPT” já oferece, a questão principal não se centra tanto no potencial disruptivo de substituição da atividade humana – paradoxalmente, maior quanto mais intelectual e analítica for a atividade-, mas, ao contrário, nas questões éticas que surgem da possibilidade de substituição completa da supervisão humana.

Se a ética pode ser definida como o campo da filosofia destinado à investigação dos princípios que “motivam, distorcem, disciplinam ou orientam o comportamento humano”<sup>675</sup>, a inexistência de intervenção ou atuação humana levanta questões de difícil solução. Além das preocupações com a reprodução de padrões humanos que poderiam configurar viés contrário aos direitos fundamentais – desde discriminação de gênero até mesmo de raça, orientação sexual e política -, até porque o aprendizado dá-se em dados de dados reais –, há ainda outras, como adoção de ações preconceituosas de forma independente e autônoma pelas máquinas.

---

<sup>674</sup> UNIÃO EUROPEIA. **Diretiva n.º 2014/17/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro de 2014.** Relativa aos contratos de crédito aos consumidores para imóveis de habitação e que altera as Diretivas 2008/48/CE e 2013/36/UE e o Regulamento (UE) n.º 1093/2010. Bruxelas: Parlamento Europeu e Conselho, 2014. Disponível em: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=OJ%3AL%3A2014%3A060%3ATOC>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>675</sup> DE LUCCA, Newton. *Op. cit.*, 2009, p. 60.

Note-se que as questões acima não são meramente conjecturas, mas partem do pressuposto acima levantado de que houve a superação do teste de Lovelace. Não estaríamos mais no campo da responsividade, como proposto por Turing ou Searle, mas, ao contrário, em uma nova órbita de atuação, em que não há supervisão e, portanto, interferência sobre a atuação das máquinas.

Nesse contexto, os questionamentos de ordem filosófica e moral ganham ainda mais relevo na medida crescente da despersonalização e “desumanização” da tomada de decisões. Cumpre destacar, mais uma vez, que não se trata de decisões automáticas ou automatizadas. Essas, de uma forma ou de outra, já estão no cotidiano a partir da análise e leitura de enormes bases de dados e computadores com grande capacidade de processamento, como apontado para os testes de Turing e o argumento da Sala Chinesa. Conforme visto, elas não poderiam substituir a cognição humana, seja no campo dos registros públicos, por meio da qualificação registral, seja em qualquer outro campo científico. Na verdade, a inteligência artificial versa, em princípio e nos termos propostos pelo teste de Lovelace, sobre a total independência e autonomia de escolha por meios não humanos, o que levanta obviamente questionamentos se a humanidade já teria deixado de ser a única forma de vida inteligente na face da Terra.

O aumento da capacidade de processamento de dados e informações já era esperado e até antecipado nas décadas anteriores. Todavia, havia – como até hoje ainda há - a confiança na suposta, e até desejada, existência do que se denominava de “singularidade humana”<sup>676</sup>, ou seja, na existência de características tão próprias do ser humano que não seriam capazes de imitação, reprodução ou, mesmo, de superação. A extraordinariedade, originalidade e fundamentalidade humana ensejariam, como resultado, a impossibilidade de substituição em qualquer campo que exigisse, em outras características, a intuição e a criatividade. Todavia,

---

<sup>676</sup> BERKOWITZ, Roger. The singularity and the human condition. *Philosophy Today*, [s.d.], v. 62, n. 2, pp. 337-355, 2018, p. 343. Disponível em: [https://www.academia.edu/37282229/The\\_Singularity\\_and\\_the\\_Human\\_Condition](https://www.academia.edu/37282229/The_Singularity_and_the_Human_Condition). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

atualmente, já se fala da “singularidade tecnológica”: a superação da capacidade humana pelas criações não humanas<sup>677</sup>.

Cumpre ressaltar que tal ponto de desenvolvimento não seria possível sem o fornecimento de informações de milhares de anos da história humana. Não apenas a produção material, mas também qualquer tipo de dado, de temperatura dos oceanos a passagem de cometas, de tempo de espera em filas a extinção de espécies, por mais banais que sejam, integram uma imensa base de dados para processamento. Nesse contexto, exsurgem questões relevantes sobre a proteção dos direitos autorais e da propriedade intelectual.

Note-se que não se trata da reprodução de obras protegidas por direitos autorais. Não é disso que a inteligência artificial trata. Mas da alimentação de milhares de anos de conhecimento humano e todas as relações não evidentes, como mencionado acima, para o aprendizado profundo (*deep learning*) das máquinas. Essas questões não se encontram devidamente resolvidas pela atual legislação e foram objeto de, pelo menos, quatro casos.

Em Thomson Reuters Enterprise Centre GMBH contra Ross Intelligence Inc. de 2020, a célebre empresa de publicações especializadas questiona o uso de suas obras para a alimentação de banco de dados privados (*Westlaw*)<sup>678</sup>.

Em Andersen contra Stability AI *et al* de 2022, três artistas questionam o uso de suas obras, sem licença, para o treinamento da inteligência artificial, produzindo obras de artes derivadas, ainda que não haja uma reprodução identificável com as

---

<sup>677</sup> KURZWEIL, Ray. **The Singularity is Near. When humans transcend biology.** Nova Iorque: Viking, 2005, p. 35. Esta é uma das obras mais citadas quando se trata de “singularidade tecnológica”. Todavia, em junho de 2024 o mesmo autor editou outro livro, com o seguinte título: “The Singularity is Nearer. When We Merge with AI” (em tradução livre: A Singularidade está mais perto, Quando Nós nos fundimos com a Inteligência Artificial”, em que analisa não apenas as inovações, mas também os potenciais perigos dos avanços tecnológicos. KURZWEIL, Ray. **The Singularity is Nearer. When We Merge with AI.** Nova Iorque: Viking, 2024.

<sup>678</sup> ESTADOS UNIDOS. US District Court for District of Delaware. **Thomson Reuters Enterprise Centre GMBH contra Ross Intelligence Inc.** Caso n.º 1:2020cv000613, distribuído em 06 mai. de 2020, pendente de julgamento. Disponível em: <https://ecf.ded.uscourts.gov/cgi-bin/DktRpt.pl?72109>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

originais protegidas por direito autoral<sup>679</sup> pelo que se denomina na jurisprudência americana de *fair use doctrine*<sup>680</sup>.

Em *First Open Source contra Github Inc., Microsoft Corporation, OPENAI Inc. et al* de 2022, uma ação coletiva questiona o uso privado e remunerado de bilhões de linhas de código de programação criadas gratuita e voluntariamente pelos usuários da famosa rede social de programadores por violação das políticas e licenças de código aberto<sup>681</sup>.

Por fim, em *Getty Images Inc. contra Stability AI* de 2023, o famoso portal da internet de fornecimento de imagens questiona o uso de mais de 12 milhões de fotos de sua propriedade para o treinamento da inteligência artificial da segunda empresa e, mais, a criação de um lago de dados (*data lake*) com as referidas imagens, em ações separadas ajuizadas tanto nos Estados Unidos<sup>682</sup> quanto na Inglaterra<sup>683</sup>.

A respeito especificamente ao tema de registros públicos, em especial do registro imobiliário, não é difícil imaginar que, por se tratar de uma atividade eminentemente intelectual, não haveria grande dificuldade de superação da capacidade humana pelo processamento de grande volume de dados pelos computadores. É justamente o paradoxo do atual desenvolvimento tecnológico: quanto mais a capacidade cognitiva é exigida para a realização de uma tarefa, mais facilmente seriam substituíveis as profissões correlatas.

---

<sup>679</sup> ESTADOS UNIDOS. US District Court for the Northern District of California. **Andersen contra Stability AI**. Caso n.º 3:2023cv00201, distribuído em 13 jan. de 2023, pendente de julgamento. Disponível em: <https://dockets.justia.com/docket/california/candce/3:2023cv00201/407208>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>680</sup> LEVAL, Pierre N. Toward a fair use standard. **Harvard law review**, Cambridge, v. 103, n. 5, pp. 1105-1136, 1990. Disponível em: <https://doi.org/10.2307/1341457>. Disponível em: 24 de outubro de 2024.

<sup>681</sup> ESTADOS UNIDOS. US District Court for the Northern District of California. **First Open Source contra Github Inc., Microsoft Corporation, OPENAI Inc. et al.** Caso n.º 4:2002cv06823, distribuído em 03 nov. de 2022, pendente de julgamento. Disponível em: <https://dockets.justia.com/docket/california/candce/4:2022cv06823/403220>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>682</sup> ESTADOS UNIDOS. US District Court for the District of Delaware. **Getty Images Inc. contra Stability AI**. Caso n.º 1:2023cv000135, distribuído em 03 fev. de 2023, ainda pendente de julgamento. Disponível em: <https://dockets.justia.com/docket/delaware/dedce/1:2023cv00135/81407>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>683</sup> INGLATERRA. England and Wales High Court. **Getty Images (US) Inc & Ors contra Stability AI Ltd.** Caso n.º CA-2024-000434. Disponível em: [https://www.bailii.org/cgi-bin/format.cgi?doc=/ew/cases/EWHC/Ch/2023/3090.html&query=\(title:\(+getty+\)\)+AND+\(title:\(+images+\)\)](https://www.bailii.org/cgi-bin/format.cgi?doc=/ew/cases/EWHC/Ch/2023/3090.html&query=(title:(+getty+))+AND+(title:(+images+))). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

A grande restrição que se fazia, até o momento, era justamente a impossibilidade de perceber, racionar e agir autonomamente. Mas, conforme visto acima, superado o teste de Lovelace, não haveria, em tese, mais essa restrição. Portanto, as questões se colocam muito mais no campo filosófico do que propriamente no universo jurídico. Não por outro motivo, as questões éticas e morais exsurgem nitidamente no regulamento da União Europeia.

Segundo Ricardo Dip especificamente quanto à atividade do registrador imobiliário, a Ética profissional não seria possível de simples transferência a terceiros, como aqueles que trabalham na serventia, nem mesmo a prestadores de serviço; poder-se-ia acrescentar, tampouco para a inteligência artificial, por integrar a essência da atividade voltada para o bem comum<sup>684</sup>.

Como afirma Giddens, é em ambientes de risco que atua a confiança - a necessidade de proteção de legítimas expectativas daqueles que esperam, por exemplo, que suas situações sejam devidamente levadas em consideração por decisões que não sejam totalmente automatizadas, em que há níveis variáveis de segurança, ou seja, proteção contra perigos<sup>685</sup>.

Até o momento, falou-se de criatividade, originalidade e singularidade da inteligência artificial, da eventual superação da capacidade humana, caso atendidos os requisitos do teste de Lovelace, mas resta uma indagação relevante: as máquinas

---

<sup>684</sup> DIP, Ricardo Henry Marques. **Da ética geral à ética profissional dos registradores.** 2<sup>a</sup> ed. Porto Alegre: Antonio Fabris, 1998, p. 113.

<sup>685</sup> GIDDENS, Anthony. **As consequências da Modernidade.** Tradução de Raul Fiker. São Paulo: Editora UNESP, 1991, p. 52.

poderiam desenvolver intuição? Aliás, há um conceito científico?<sup>686</sup> Ela se diferencia da inspiração?<sup>687</sup> E da dedução?<sup>688</sup>

Assim como o argumento da Sala Chinesa, um exemplo, diretamente relacionado ao dia-a-dia do Registro de Imóveis talvez permita ilustrar a situação: ingressa no protocolo um título bastante antigo, em papel já amarelado, com guias e selos provavelmente da época, inclusive sobre o recolhimento tributário, mas que é impossível saber, haja vista não haver meios de confirmação; visualmente, tudo indica tratar-se de documento idôneo; todavia, pela textura do papel e dos selos ao toque dos dedos, há a percepção, muito própria de quem analisa, provavelmente a partir de anos de experiência, de que o documento poderia não ser verdadeiro.

Estaríamos, nesse caso narrado, no campo da intuição? Ou de um conhecimento prático a partir da experiência adquirida?<sup>689</sup> Se esse último caso, poderia ser adquirido pela inteligência artificial? Inclusive por meios totalmente desestruturados, como o olfato<sup>690</sup>, o tato e o paladar?<sup>691</sup>

---

<sup>686</sup> Leveau-Vallier traz uma interessante abordagem da intuição e sua relação com o atual desenvolvimento da inteligência artificial. LEVEAU-VALLIER, Alban. **Intelligence artificielle et intuition: les algorithmes d'apprentissage profond comme occasion de décrire l'intuition**. Tese de Doutorado. Paris 8, 2023. Disponível em: <https://theses.fr/2023PA080043>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>687</sup> Simon trata a inspiração, a intuição e o “insight” como conceitos diversos, mas dentro da mesma abordagem para fins de análise. Neste trabalho, preferiu-se abordar primeiro a inspiração para, somente depois, enfrentar a intuição. SIMON, Herbert A. Explaining the ineffable: AI on the topics of intuition, insight and inspiration. **IJCAI**, [s.d.], v. 1, pp. 939-949, abr. de 1995, p. 944. Disponível em: [https://iiif.library.cmu.edu/file/Simon\\_box00021\\_fld01477\\_bdl0001\\_doc0001/Simon\\_box00021\\_fld01477\\_bdl0001\\_doc0001.pdf](https://iiif.library.cmu.edu/file/Simon_box00021_fld01477_bdl0001_doc0001/Simon_box00021_fld01477_bdl0001_doc0001.pdf). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>688</sup> Kielkopf faz interessante estudo sobre a diferença entre a dedução e o que denomina de indução intuitiva. KIELKOPF, Charles F. Deduction and Intuitive Induction. **Philosophy and Phenomenological Research**, [s.d.], v. 26, n. 3, pp. 379-390, 1966. Disponível em: <https://doi.org/10.2307/2106257>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>689</sup> Leveau-Vallier estabelece essa relação entre intuição e experiências prévias; aquela será uma resposta automática decorrente dessas últimas. LEVEAU-VALLIER, Alban. **Intelligence artificielle et intuition: les algorithmes d'apprentissage profond comme occasion de décrire l'intuition**. Tese de Doutorado. Paris 8, 2023. Disponível em: <https://theses.fr/2023PA080043>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>690</sup> Há inúmeros trabalhos sobre a aplicação da tecnologia para desvendar a relação entre cheiro, olfato e pequenas moléculas. Entre eles: ACHEBOUCHE, R.; TROMELIN, A.; AUDOUZE, K. *et al.* Application of artificial intelligence to decode the relationships between smell, olfactory receptors and small molecules. **Sci Rep**, [s.d.], v. 12, 2022. Disponível em: <https://doi.org/10.1038/s41598-022-23176-y>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>691</sup> Leveau-Vallier também faz essa relação entre os demais sentidos e a intuição. LEVEAU-VALLIER, Alban. **Intelligence artificielle et intuition: les algorithmes d'apprentissage profond comme occasion de décrire l'intuition**. Tese de Doutorado. Paris 8, 2023, p. 255, 372. Disponível em: <https://theses.fr/2023PA080043>. Consulta em: 24 de outubro de 2024

Ao contrário do que certa vez propôs Leibniz, inclusive para o estudo do Direito e, até, para a existência divina, não obstante o seu apuro e rigor técnico, não há respostas matematicamente exatas para as perguntas acima<sup>692</sup>.

O desenvolvimento da inteligência artificial está apenas nos primórdios, não obstante as semelhanças com as obras “Big Other” de Zuboff e “1984” de George Orwell. Se antes o perigo era uma “estrutura de poder invisível” sob do domínio de grandes corporações<sup>693</sup>, atualmente são criações humanas que superem o teste de Lovelace.

---

<sup>692</sup> Leibniz (1646-1716) foi um matemático e filósofo com grande contribuição para o desenvolvimento do cálculo diferencial e integral. Em sua obra denominada de *Dissertatio de Arte Combinatoria*, apresenta, logo no capítulo inicial, uma demonstração da existência de Deus por meio de uma hipótese, postulado, axiomas e observação do movimento. LEIBNIZ, Gottfried W. *Dissertation on the Art of Combinations*. In: LOEMKER, L. E. (Editor). **Philosophical Papers and Letters. The New Synthese Historical Library**, Dordrecht, v. 2, pp. 1-2. Disponível em: <https://www.math.ucla.edu/~pak/hidden/papers/Quotes/Leibniz-Arte-Combinatoria.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

<sup>693</sup> ZUBOFF, Shoshana. *Op. cit.*, pp. 10-29, 2019. Disponível em: <https://www.oru.se/contentassets/981966a3fa6346a8a06b0175b544e494/zuboff-2019.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

## CONCLUSÃO

Como apresentado na introdução, o objetivo da pesquisa foi analisar os desafios e possibilidades da aplicação da tecnologia blockchain e tokenização aos sistemas de transmissão imobiliária. As questões centrais do estudo foram sintetizadas nas seguintes indagações: a tecnologia blockchain e a tokenização são compatíveis com os princípios dos direitos reais e dos sistemas de transmissão imobiliária? A aplicação dessa tecnologia substituiria os sistemas de transmissão imobiliária ou atuaria como complemento instrumental para os sistemas existentes?

A hipótese provisória era que a tecnologia blockchain e a tokenização não contrastam com os conceitos, princípios e características dos sistemas de transmissão imobiliária baseados no registro de direitos (*title system*), sendo um instrumento para o aperfeiçoamento das instituições existentes. Por outro lado, em sistemas de transmissão imobiliária baseados no registro de documentos (*deed systems*), em que não há, em linha de princípio, a adoção da qualificação registral de forma plena e, consequentemente, dos princípios da segurança, continuidade ou trato consecutivo, a tecnologia blockchain aparece como alternativa conferir mais segurança e eficácia às transações.

No primeiro capítulo, o item 1.1. da investigação foi dedicado aos princípios dos sistemas registrais da propriedade imobiliária uma vez que a sua compreensão repercute na aplicação de novas tecnologias, como o blockchain e a tokenização. Foi adotada a classificação quanto à dualidade dos princípios do consenso e tradição, da unidade e da separação, e da causalidade e da abstração, amplamente aceita e reconhecida pela doutrina, com destaque para aquela que envolve a lição doutrinária quanto à exigência tão-somente do consenso ou, igualmente, do consenso e do modo, para fins de aperfeiçoar a transmissão dos direitos reais.

Inicialmente, foi apresentada a definição do princípio do consenso, também denominado de princípio da consensualidade ou da vontade declarada, em que a manifestação de vontade dos contratantes é suficiente para adquirir, modificar, transmitir e extinguir direitos reais. Fez-se a diferenciação com o princípio da autonomia privada presente na disciplina do Direito das Obrigações. Outrossim, foram trazidos os exemplos da França, Portugal, Bélgica e Itália como países que adotam o

sistema de título, e, por outro lado, dos países que adotam o princípio da tradição, como a Alemanha, exemplo do modo puro, e o Brasil, a Argentina, a Espanha e a Colômbia, exemplos do sistema de título e modo.

Em relação ao princípio da unidade, em que se exige apenas um único e exclusivo negócio jurídico em que contida a manifestação de vontade, seja no âmbito jurídico obrigacional seja no âmbito jurídico dos direitos reais, fez-se referência aos sistemas de Portugal, Espanha, Brasil e Alemanha para exemplificar em que momento ocorre a produção de efeitos em relação a terceiros. Quanto à causalidade, a investigação buscou fundamentos para contextualizar a exigência de título jurídico existente, válido e eficaz quanto à produção dos efeitos como requisito necessário e indispensável para a configuração da *justa causa transmissionis*.

O item 1.2. abrangeu a classificação dos sistemas de transmissão imobiliária a partir do Direito romano. Fez-se, inicialmente, análise dos três principais modos derivados de aquisição da propriedade: a *mancipatio*, a *in iure cessio* e a *traditio* na Antiguidade (item 1.2.1.). Foi dado destaque especial para a última forma, uma vez que a sua crescente abstratização – que guarda paralelo com a desmaterialização dos direitos reais pretendida pelas novas tecnologias – deu origem ao conceito de *iusta causa traditionis*, com rejeição pelas fontes romanas da sua natureza jurídica como *numerus clausus*.

Quanto ao Sistema francês, após breve recapitulação sobre a influência romana na região da Gália e da divisão entre a propriedade alodial (*tenures nobres*) e a aforada (*tenures plebeias*), tratou-se especificamente dos institutos do *nantissement*, da *appropriance*, da *insinuation* e das *lettres de ratification* para explicar a adoção, pelo Código Civil napoleônico de 1804, do princípio do consensualismo e, consequentemente, do registro de documentos e não de direitos (item 1.2.2.).

Em relação ao Sistema alemão, no item 1.2.3. verificou-se, inicialmente, a adoção de sistema de transmissão imobiliária semelhante à *in iure cessio* romana para logo devolver-se outro, baseado no livro de registro imobiliário (*Grundbuch*), repositório do acordo real (*Einingung*) e do registro (*Eintragung*). Todavia, a adoção não foi isenta de retrocessos, diante da redescoberta do *Corpus Iuris Civilis* na Europa Ocidental e retorno à antiga *traditio* romana. A manutenção da publicidade registral

por meio do fólio real contou com a influência decisiva de Savigny, que teorizou a completa separação entre o plano obrigacional e o plano dos direitos reais, acolhida finalmente pelo Código Civil alemão de 1896.

No item 1.2.4., a tese adentrou o peculiar Sistema brasileiro de transmissão da propriedade imobiliária a partir da sua evolução histórica: primeiro, com as Ordenações portuguesas e, posteriormente, com a Lei de Terras de 1850 e a Lei Orçamentária de 1843 e seus respectivos regulamentos; em seguida, viu-se que a Lei nº 1.237 de 1864 adotou a expressão Registro Geral, a qualificação registral e um rol de hipóteses inscritíveis mais aberto, ainda que a constituição definitiva da propriedade com o registro somente fosse definitivamente adotada com o Código Civil de 1916. Por fim, constatou-se que a Lei de Registros Públicos de 1973, na esteira dos diplomas seguintes ao de 1916, previu a qualificação registral, embora não tenha adotado expressamente essa terminologia, e levantou dúvidas na doutrina sobre a natureza taxatividade do rol de hipóteses inscritíveis.

O segundo capítulo desta investigação adentrou o tema da qualificação registral e o princípio da taxatividade. Inicialmente, no item 2.1., buscou-se não apenas apresentar o seu conceito jurídico como o juízo prudencial da potencialidade inscritiva de um título (item 2.1.1.), mas também as origens da própria expressão “qualificação”. Fez-se, em seguida, um recorte quanto à previsão da qualificação registral em Portugal, na Espanha e na Alemanha (item 2.1.2.), para concluir-se pela sua natureza jurídica como categoria *sui generis* entre a atividade judicial e administrativa (item 2.1.3.). Por fim, foram apresentadas suas principais características, especialmente quanto à independência jurídica e à adstrição à legalidade (item 2.1.4.).

O rol de hipóteses inscritíveis e sua relação com o princípio da taxatividade foi objeto do item 2.2. Preliminarmente, foram apresentadas noções gerais sobre a natureza das hipóteses de ingresso no fólio real, inclusive quanto à inclusão de outros negócios jurídicos pelo Marco Legal das Garantias em 2023 (item 2.2.1.). A tese enfrentou a polêmica sobre a natureza jurídica do referido rol e, após digressão histórica, doutrinária e jurisprudencial (item 2.2.3.), adotou a posição minoritária na doutrina pela natureza não taxatividade e sua repercussão no sistema de título e modo, na qualificação registral e na aplicação de novas tecnologias (item 2.2.4.).

O terceiro capítulo da tese tratou do tema das novas tecnologias e sua aplicação ao Registro de Imóveis. Principiou-se pela abordagem da tecnologia blockchain (item 3.1.), primeiro quanto às suas origens no movimento cripto anárquico e *cyberpunk* e à influência decisiva de Satoshi Nakamoto (item 3.1.1.), depois quanto ao seu conceito como um dos modelos de transferência baseada em rede distribuída a partir da relação entre nós e conexões (item 3.1.2.).

A segunda tecnologia abordada foi a tokenização (item 3.2.), primeiramente com noções iniciais sobre contratos inteligentes e códigos autoexecutáveis de programação (item 3.2.1.). Posteriormente, foi apresentada a definição de *token* como representação digital de ativo, a regulamentação brasileira no âmbito do mercado de capitais e a experiência internacional, a partir do que se convencionou denominar de *Lex Cryptographia*. Outrossim, foram expostas as diversas correntes doutrinárias da aplicação da referida tecnologia no âmbito registral imobiliário, para se concluir que, nos países de título e modo, ela não substitui a qualificação registral e, por não se configurar como uma nova instituição, pode ser incorporada às existentes (item 3.2.2.). A aplicabilidade da tokenização no Brasil foi objeto do item 3.2.3., em que se analisou a atuação das empresas “tokenizadoras” de bens imóveis no território nacional, bem como a regulação no âmbito da Comissão de Valores Mobiliários, concluindo-se que atualmente a atividade está mais próxima da natureza jurídica de securitização de ativos.

A experiência da tokenização no Sistema de Registro imobiliário brasileiro foi objeto do item 3.3. Analisou-se a regulamentação da matéria nos Estados do Rio Grande do Sul e do Rio de Janeiro, pela adoção do contrato de permuta para o ingresso no fólio real e sua repercussão no âmbito tributário, de governança e do controle de atividades financeiras. A partir da recente alteração legislativa do Marco Legal das Garantias e da experiência internacional, levantou-se outras possibilidades, por exemplo, o ingresso como eventual direito real de aquisição.

Ainda a respeito da experiência brasileira, tratou-se do tema dos custos de transação, tanto do ponto de vista financeiro-monetário quanto do ponto de vista temporal, em comparação com o sistema de registro de documentos (item 3.3.1.). A partir de considerações sobre o princípio da eficiência e da economia comportamental, fez-se um cotejo direto e detalhado, a partir da contribuição da doutrina nacional e da

estrangeira, sobre os custos de transação entre os sistemas de título e modo e de título, para concluir que a tokenização não traria a redução esperada para o primeiro *vis-à-vis* a segurança jurídica ofertada, inclusive quando comparada com a alterativa de judicialização, embora pudesse superar algumas dificuldades advinda da indústria americana de seguros relativa à pesquisa de títulos.

Quanto ao tempo ou duração da transação, após digressão sobre o seu significado e seu valor para o devido processo legal, também se fez uma análise empírica em relação ao sistema de título americano, para concluir que não há diferenças significativas, sendo certo que o sistema de título e modo oferece maior segurança jurídica. Quanto à substituição pela tokenização, considerando o atual sistema de registro de direitos, não de títulos, a supressão da qualificação registral poderia levar à perda da segurança jurídica e aumento dos custos de transação, inclusive pela necessidade de pagamento de prêmios de seguro.

O item 3.3.2. enfrentou especificamente a aderência, em eventual hipótese de adoção da tokenização, do direito fundamental à proteção de dados pessoais, para concluir que as tecnologias baseadas na blockchain aberta não oferecem a proteção adequada, inclusive pelo risco de centralização e criação de bases de dados paralelas, embora aquelas híbridas ou privadas, ou seja, incorporadas às instituições existentes e, portanto, semelhantes aos sistemas atualmente já adotados no âmbito da regulamentação administrativa brasileira, possam atender aos referidos requisitos, conforme demonstrou a análise do primeiro caso de violação da proteção de dados pessoais submetido ao colendo Conselho Nacional de Justiça.

No item 3.4., a tese enfrentou o novel tema da inteligência artificial e o Registro de Imóveis. Inicialmente, fez-se uma retrospectiva dos estudos sobre o tema, trazendo ao debate as três principais teorias sobre a sua definição e caracterização: teste de Turing, argumento da Sala Chinesa e teste de Lovelace. Posteriormente, analisou-se o regulamento europeu a respeito do tema, com foco no desenvolvimento de uma inteligência artificial de segurança nas operações imobiliárias, para se concluir sobre a importância das questões éticas e filosóficas do surgimento da singularidade tecnológica, que permeia os conceitos da inspiração e da intuição humana.

Em conclusão, a presente tese de doutorado busca contribuir, de forma inovadora e original, para responder ao intrincado dilema da aplicação das novas tecnologias ao registro imobiliário. A conclusão do trabalho é que, considerando a adoção do sistema de título e modo e, portanto, o registro de direitos e não de títulos, a tokenização não é capaz de, por si só, substituir a qualificação registral, quer sob o ponto de vista da segurança jurídica quer sob o ponto de vista dos custos de transação, sejam financeiros sejam temporais, e da aderência à proteção de dados pessoais, havendo, quanto à inteligência artificial, questões filosóficas e éticas caso superado o teste de Lovelace.

Obviamente que a presente tese não tem a pretensão de esgotar o tema. Nem mesmo ser uma resposta definitiva sobre o assunto. É um ponto de partida. Um singelo começo. Se puder contribuir para fomentar o debate, derrubar mitos e abrir horizontes, já terá ido muito mais longe do que era seu escopo original.

## REFERÊNCIAS

ACEMOGLU, Daron; e ROBINSON, James. **Economic Origins of Dictatorship and Democracy**. Penguin: 2009.

\_\_\_\_\_, Daron; e ROBINSON, James. **Why Nations Fail: The Origins of Power, Prosperity, and Poverty**. Penguin: 2012.

AGÊNCIA BRASIL. **Mais da metade dos brasileiros vivem em apenas 387 dos mais de 5,5 mil municípios**, [s.d.], 29 ago de 2024. Disponível em: <https://agenciagov.ebc.com.br/noticias/202408/mais-da-metade-dos-brasileiros-vivem-em-apenas-387-dos-mais-de-5-mil-municipios-1>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

AKHMETBEK, Yerlan; e ŠPAČEK, David. Opportunities and barriers of using blockchain in public administration: The case of real estate registration in Kazakhstan. **NISPAcee Journal of Public Administration and Policy**, [s.d.], v. 14, n. 2, pp. 41-64, 2021, p. 58. Disponível em: <https://sciendo.com/article/10.2478/nispa-2021-0014>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

ALIENDE RIBEIRO, Luís Paulo. Responsabilidade administrativa do notário e do registrador, por ato próprio e por ato de preposto. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 81, pp. 401-430, 2016. Disponível em: <https://www.irib.org.br/app/webroot/publicacoes/rdi81/pdf.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

ALMADA, Ana Paula P. L. Registro de Imóveis. In: GENTIL, Alberto. **Registros Públicos**. 2<sup>a</sup> ed. Rio de Janeiro: Método, 2020.

ALMEIDA, Daniel Rosa de. A fé pública registral e seus reflexos no direito brasileiro. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 44, n. 90, pp. 13-34, jan./jun. 2021.

ALTMAN, Andrew. **Critical Legal Studies**: a liberal critique. New Jersey: Princeton University Press, 1993.

ANADOL, Refik. **Unsupervised**. MoMA, [s.d.] 19 nov de 2022 – 19 out 2023. Disponível em: <https://www.moma.org/calendar/exhibitions/5535>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

ANAND, Aanchal; MCKIBBIN, Matthew; e PICKEL, Frank. Colored Coins: Bitcoin, Blockchain, and Land Administration. **Annual world bank conference on land and poverty**, Washington, [s.d.], pp. 20-24, 2016. Disponível em: <http://cadasta.org/resources/whitepapers/bitcoin-blockchain-land/>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

ANDRADE, Carlos Eduardo. Outros negócios jurídicos reais e a taxatividade do rol do art. 167, I, da Lei 6.015/1973. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, v. 47, n. 96, pp. 205-228, 2024.

\_\_\_\_\_, Carlos Eduardo. **Princípio da Autonomia da Vontade nos Contratos Internacionais**. São Paulo: Dialética, 2024.

\_\_\_\_\_, Carlos Eduardo. **Qualificação Registral Imobiliária**. São Paulo: Dialética, (no prelo).

ANTONOPoulos, Andreas M. **Mastering Bitcoin**. 2<sup>a</sup> ed. [s.d.]: O'Reilly Media, 2017.

ARISTÓTELES. **The Categories**. [s.d.]. Disponível em: <https://www.gutenberg.org/cache/epub/2412/pg2412-images.html>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

ARRUDA ALVIM NETO, José Manuel de; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CLAMBER, Evaldo Augusto (Coords). **Lei de Registros Públicos Comentada: Lei 6.015/73**. 2<sup>a</sup> ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, ebook.

ARRUÑADA, Benito. A Transaction Cost View of Title Insurance and its Role in Different Legal Systems. **The Geneva Papers on Risk and Insurance**, [s.d.], v. 27, n. 4, pp. 582-601, 2002. Disponível em: [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=311444](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=311444). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_, Benito. Blockchain in Public Registries: Don't Expect Too Much. **IPRA-CINDER International Review**, [s.d.], v. 1, pp. 6-11, jan./jun 2017.

\_\_\_\_\_, Benito. Blockchain's Struggle to Deliver Impersonal Exchange. **Minnesota Journal of Law, Science & Technology**, [s.d.], v. 19, pp. 55-105, 2018. Disponível em: [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=2903857](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2903857). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_, Benito. El seguro de títulos de propiedad. **Revista Crítica de Derecho Inmobiliario**, [s.d.], v. 80, n. 681, pp. 53-141, 2004. Disponível em: [https://www.arrunada.org/files/research/ARRUNADA\\_2004\\_RCDI\\_Seguro\\_de\\_t%C3%ADtulos\\_de\\_propiedad.pdf](https://www.arrunada.org/files/research/ARRUNADA_2004_RCDI_Seguro_de_t%C3%ADtulos_de_propiedad.pdf). Consulta em: 24 de outubro de 2024

\_\_\_\_\_, Benito. La contratación de los derechos de propiedad: Un análisis económico. **Cuadernos de Derecho Registral**, Madri, [s.d.], 2004. Disponível em: <https://www.arrunada.org/files/research/ARRUNADA%20Contratacion%20de%20derechos%20de%20propiedad%202004.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_, Benito. Organização do registro de propriedade em países em desenvolvimento. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 27, n. 56, pp. 139-159, jan./jun. 2004.

\_\_\_\_\_, Benito. Property as sequential exchange: The forgotten limits of private contract. Barcelona, España: Universitat Pompeu Fabra, Department of Economics and Business. **Economics Working Paper Series Working Paper**, [s.d.], n. 1547, pp. 1-36, 2017. Disponível em: <https://econ-papers.upf.edu/papers/1547.pdf>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_, Benito. A Transaction Cost View of Title Insurance and its Role in Different Legal Systems. **The Geneva Papers on Risk and Insurance**, [s.d.], v. 27, n. 4, pp. 582-601, 2002. Disponível em: [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=311444](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=311444). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

ATALIBA, Geraldo. **Hipótese de incidência tributária**. 6ª ed. São Paulo: Malheiros, 2009.

ATZORI, Marcella. Blockchain Technology and Decentralized Governance: is the state still necessary? **Journal of Governance and Regulation**, [s.d.], v. 6, n. 1, pp. 45-62, 2017.

BAKER, Julie; e CAMERON, Michaelle. The effects of the service environment on affect and consumer perception of waiting time: An integrative review and research propositions. **Journal of the Academy of marketing Science**, [s.d.], v. 24, pp. 338-349, 1996. Disponível em: [https://www.researchgate.net/publication/264653920\\_The\\_Effects\\_of\\_the\\_Service\\_Evironment\\_on\\_Perceived\\_Waiting\\_Time\\_and\\_Emotions](https://www.researchgate.net/publication/264653920_The_Effects_of_the_Service_Evironment_on_Perceived_Waiting_Time_and_Emotions). Consulta em: 24 de outubro de 2024

BALEIRO, Aliomar. **Direito tributário brasileiro**. 11<sup>a</sup> ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

BAO, Hong; e ROUBAUD, David. Recent development in fintech: Non-fungible token. **FinTech**, [s.d.], v. 1, n. 1, pp. 44-46, 2021. Disponível em: <https://www.mdpi.com/2674-1032/1/1/3>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

BAUM, Andrew. Tokenization—The future of real estate investment. **The Journal of Portfolio Management**, [s.d.], v. 47, n. 10, pp. 01-61, 2021. Disponível em: <https://www.sbs.ox.ac.uk/sites/default/files/2020-01/tokenisation.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

BAUMAN, Zygmunt. **Modernidade e Ambivalência**. Tradução de Marcos Penchel. Rio de Janeiro: Zahar, 1999.

\_\_\_\_\_, Zygmunt. **Modernidade líquida**. Rio de Janeiro: Zahar, 2001.

\_\_\_\_\_, Zygmunt. **Comunidade: A busca por segurança no mundo atual**. Rio de Janeiro: Zahar, 2003.

BECK, Ulrich. **Sociedade de risco: rumo a uma outra modernidade**. 1<sup>a</sup> ed. São Paulo: Editora 34, 2010.

BELOTTI, Marianna; BOŽIĆ, Nikola; PUJOLLE, Guy; e SECCI, Stefano. A Vademecum on Blockchain Technologies: When, Which, and How, in **IEEE**

**Communications Surveys & Tutorials**, [s.d.], v. 21, n 4, pp. 3796-3838, 2019. Disponível em: doi: 10.1109/COMST.2019.2928178. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

BENACCHIO, Marcelo; e MACIEL, Renata Mota. A LGPD sob a perspectiva da regulação do poder econômico. *In: LIMA, Cíntia Rosa Pereira de (Coord.). Comentários à Lei Geral de Proteção de Dados*. São Paulo: Almedina, 2020, pp. 39-68.

BENBUNAN-FICH, Raquel; e CASTELLANOS, Arturo. Digitization of land records: From paper to blockchain. **Thirty Ninth International Conference on Information Systems**, São Francisco, [s.d.], pp. 1-9, 2018. Disponível em: [https://www.researchgate.net/publication/329222337\\_Digitalization\\_of\\_Land\\_Record\\_s\\_From\\_Paper\\_to\\_Blockchain#fullTextFileContent](https://www.researchgate.net/publication/329222337_Digitalization_of_Land_Record_s_From_Paper_to_Blockchain#fullTextFileContent). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

BENNETT, Rohan; MILLER, Todd; PICKERING, Mark; e KARA, Al-Karim. Hybrid Approaches for Smart Contracts in Land Administration: Lessons from Three Blockchain Proofs-of-Concept. **Land**, [s.d.], v. 10, n. 2, p. 1-22, 2021. Disponível em: <https://doi.org/10.3390/land10020220>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

BERCOVICI, Gilberto. Parecer sobre a inconstitucionalidade da Medida Provisória da Liberdade Econômica. **Revista Fórum de Direito Financeiro e Econômico – RFDPE**, Belo Horizonte, v. 8, n. 15, pp. 173-202, mar./ago. 2019. Disponível em: [https://www.researchgate.net/publication/335924402\\_Parecer\\_MP\\_Liberdade\\_Económica\\_MP\\_8812019#fullTextFileContent](https://www.researchgate.net/publication/335924402_Parecer_MP_Liberdade_Económica_MP_8812019#fullTextFileContent). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

BERKOWITZ, Roger. The singularity and the human condition. **Philosophy Today**, [s.d.], v. 62, n. 2, pp. 337-355, 2018, p. 343. Disponível em: [https://www.academia.edu/37282229/The\\_Singularity\\_and\\_the\\_Human\\_Condition](https://www.academia.edu/37282229/The_Singularity_and_the_Human_Condition). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

BERNAL, Natasha da Motta Ribeiro Carraro. Segurança Jurídica e Desenvolvimento Econômico: suas relações com a fé pública notarial e registral. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 35, n. 72, pp. 265-283, jan./jun. 2012.

BERNÁRDEZ, Miguel García. Blockchain y la tokenización de inmuebles: Su impacto en el mercado inmobiliario, **Revista del sector inmobiliario**, [s.d.], v. 177, pp. 60-63, 2017.

BESSON, Emmanuel. **Lès livres fonciers et la réforme hypothécaire**. 1<sup>a</sup> ed. Paris: J. Delamotte, 1891.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Código Civil Comentado**. v. 4. Rio de Janeiro: Paulo de Azevedo, 1955.

BLEMUS, Stéphane; e GUEGAN, Dominique Initial Crypto-Asset Offerings (ICOs), Tokenization and Corporate Governance. **SSRN**, [s.d.], pp. 1-2, 8 abr. 2019. Disponível em: <https://ssrn.com/abstract=3350771>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

BLOCKBR. **Ebook**. [s.d.]. Disponível em: [https://conteudo.blockbr.com.br/ebook-a-historia-da-securitizacao-no-brasil-e-a-nova-securitizacao-a-tokenizacao?gclid=CjwKCAjwg-24BhB\\_EiwA1ZOx8mfLoYXGjkDXIaQH1uiS3izncOS0LTlgnHgAs8vZkCEcCIDT8nQVhoCZzsQAvD\\_BwE](https://conteudo.blockbr.com.br/ebook-a-historia-da-securitizacao-no-brasil-e-a-nova-securitizacao-a-tokenizacao?gclid=CjwKCAjwg-24BhB_EiwA1ZOx8mfLoYXGjkDXIaQH1uiS3izncOS0LTlgnHgAs8vZkCEcCIDT8nQVhoCZzsQAvD_BwE). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Formulário emissão de Ativos Reais – RWA**. Disponível em: <https://blockbr.com.br/ativos-reais#section-form>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Invest**. Disponível em: <https://blockbr.com.br/bbr-invest>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Recebíveis SD Token** [s.d.]. Disponível em: <https://www.blockbrinvest.blockbr.com.br/token/fa560257-bb2b-41cc-a742-6c74cffa16fd>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Termos de Uso**. [s.d.]. Disponível em: <https://blockbr.com.br/termos-de-uso>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

BLONDEAU, Alison. **L'émergence de la blockchain dans les relations contractuelles: Vers une nouvelle forme de confiance algorithmique?** [s.d.], 2021. Disponível em: <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-03210338/document>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

BODIN, Jean. **Les Six Livres de la République**. Paris: Jacques du Puys, 1576. Disponível em: [https://fr.wikisource.org/wiki/Les\\_Six\\_Livres\\_de\\_la\\_R%C3%A9publique/19](https://fr.wikisource.org/wiki/Les_Six_Livres_de_la_R%C3%A9publique/19). Consulta em: 18 de novembro de 2024.

BOGUSZ, Barbara. Bringing Land Registration into the Twenty-First Century. The Land Registration Act 2002. **The Modern Law Review**, [s.d.], v. 65, n. 4, pp. 556-567, 2002. Disponível em: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/1468-2230.00395>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

BONFIM, Ricardo. BlockBR lança tokens que dão direito a passar dias em casas de luxo. **Valor Econômico**, São Paulo, 14 de out. 2022. [s.d.]. Disponível em: <https://valor.globo.com/financas/criptomoedas/noticia/2022/10/14/blockbr-lanca-tokens-que-dao-direito-a-passar-dias-em-casas-de-luxo.ghtml>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

BOTTEGA, Jéverson Luís. **Qualificação registral imobiliária à luz da crítica hermenêutica do direito: equanimidade e segurança jurídica**. Belo Horizonte: Conhecimento, 2021.

BRANDELLI, Leonardo. A função econômica e social do registro de imóveis diante do fenômeno da despatrimonialização do direito civil. In: BRANDELLI, Leonardo (Coord.). **Direito civil e registro de imóveis**. São Paulo: Método, 2007, pp. 188-213.

\_\_\_\_\_, Leonardo. A importância das instituições econômicas informais. In: BRANDELLI, Leonardo (Org.). **Transmissão da Propriedade Imóvel: uma análise comparada Brasil – Estados Unidos**. Salvador: Jus Podivm, 2021, pp. 445-488.

\_\_\_\_\_, Leonardo. Abstração e causalidade entre o plano real e o obrigacional e as espécies registrais imobiliárias. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 38, n. 79, pp. 85-124, jul./dez. 2015.

BRESSER-PEREIRA, Luiz Carlos. Gestão do setor público: estratégia e estrutura para um novo Estado. In: BRESSER-PEREIRA, Luiz Carlos; e SPINK, Peter K. (Org.). **Reforma do Estado e administração pública gerencial** 7. ed. Rio de Janeiro: Fundação Getulio Vargas, 2005, pp. 21-28.

BRINGSJORD, Selmer; BELLO, Paul; e FERRUCCI, David. Creativity, the Turing test, and the (better) Lovelace test. **The Turing test: the elusive standard of artificial intelligence**, [s.d.], pp. 215-239, 2003. Disponível: [https://www.researchgate.net/publication/2430434\\_Creativity\\_the\\_Turing\\_Test\\_and\\_the\\_Better\\_Lovelace\\_Test#fullTextFileContent](https://www.researchgate.net/publication/2430434_Creativity_the_Turing_Test_and_the_Better_Lovelace_Test#fullTextFileContent). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

BRISCOE, Bob; ODLYZKO, Andrew; e TILLY, Benjamin. Metcalfe's law is wrong-communications networks increase in value as they add members-but by how much? **IEEE Spectrum**, v. 43, n. 71, pp. 34-39, 2006. Disponível em: <https://www.ece.ucf.edu/~yuksem/teaching/nae/reading/2006-briscoe-metcalfes.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

BRITANNICA. Ada Lovelace. **Encyclopedia Britannica**, [s.d.], 24 de out de 2024. Disponível em: <https://www.britannica.com/biography/Ada-Lovelace>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

BURTET, Tiago Machado; TRINDADE, Manoel Gustavo Neubarth; VECCHIO, Fabrizio Bom. Considerações quanto à possibilidade de tokenização da propriedade imobiliária e dos negócios imobiliários no Brasil: ficção ou realidade. **Revista de Direito Notarial**, São Paulo, v. 3, n. 2, pp. 143-171, jul-dez. 2021.

CALABRESI, Guido. Some thoughts on risk distribution and the law of torts. **The Yale Law Journal**, [s.d.]. v. 70, n. 4, pp. 499-553, 1961.

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

\_\_\_\_\_, Celso Fernandes. **O direito na sociedade complexa**. 2<sup>a</sup> ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

\_\_\_\_\_, Celso Fernandes. A função social do Registro de Imóveis. **Boletim IRIB em Revista**, São Paulo, n. 362, pp. 80-87, dez. 2020.

CAMPOS, Emilia Malgueiro. **Criptomoedas e Blockchain: o direito no mundo digital**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2018.

CAMPOS, Ricardo; e VICTOR, Sérgio Antônio Ferreira. A tirania dos meios na sociedade global. *In: TEUBNER, Gunther; CAMPOS, Ricardo; e VICTOR, Sérgio Antônio Ferreira (Orgs.). Jurisprudência Sociológica. Perspectivas teóricas e aplicações dogmáticas.* [s.d.], 2020, pp. 151-157. Disponível em: [https://www.researchgate.net/profile/Gunther-Teubner/publication/349946986\\_Jurisprudencia\\_Sociologica-P7-00\\_1\\_490\\_PARA\\_VALIDACAO\\_30jan2020/links/6048a671299bf1e07869e41d/Jurisprudencia-Sociologica-P7-00-1-490-PARA-VALIDACAO-30jan2020.pdf#page=151](https://www.researchgate.net/profile/Gunther-Teubner/publication/349946986_Jurisprudencia_Sociologica-P7-00_1_490_PARA_VALIDACAO_30jan2020/links/6048a671299bf1e07869e41d/Jurisprudencia-Sociologica-P7-00-1-490-PARA-VALIDACAO-30jan2020.pdf#page=151). Consulta em: 18 de novembro de 2024.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 2<sup>a</sup> ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977.

\_\_\_\_\_, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4<sup>a</sup> ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

CARVALHO JUNIOR, Pedro Humberto Bruno de. O sistema tributário dos países da OCDE e as principais recomendações da entidade: fornecendo parâmetros para a reforma tributária no Brasil. **Nota Técnica nº 54 do IPEA**. Junho de 2022. Disponível em:

[https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/11231/1/NT\\_54\\_Dinte\\_O\\_sistema\\_tributario.pdf](https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/11231/1/NT_54_Dinte_O_sistema_tributario.pdf). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

CASTELLS, Manuel. **A Galáxia da Internet: reflexões sobre a internet, os negócios e a sociedade**. Rio de Janeiro: Zahar, 2003.

\_\_\_\_\_, Manuel. **A Sociedade em Rede**. 19<sup>a</sup> ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2019.

\_\_\_\_\_, Manuel. **O Poder da Comunicação**. 4<sup>a</sup> ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2019.

CENEVIVA, Walter. **Lei de Registros Públicos Comentada**. 8<sup>a</sup> ed. São Paulo: Saraiva, 1993.

CHINA. **Código Civil Chinês**. Tradução: Larissa Chen Yi Qian. São Paulo: Edulex, 2021.

CHRISTENSEN, Clayton M. **O Dilema de Inovação: quando as novas tecnologias levam empresas ao fracasso**. São Paulo: M. Books do Brasil, 2012.

CHRISTENSEN, Clayton M.; BAUMANN, Heiner; RUGGLES, Rudy; SADTER, Thomas. Disruptive Innovation for Social Change. **Harvard Business Review: HBR Spotlight**, [s.d.], 2006. Disponível em: <https://hbr.org/2006/12/disruptive-innovation-for-social-change>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

CHROMAWAY. **The Land Registry in the blockchain – testbed**. [s.d.], 2017. Disponível em: [https://ica-it.org/pdf/Blockchain\\_Landregistry\\_Report.pdf](https://ica-it.org/pdf/Blockchain_Landregistry_Report.pdf). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

COASE, Ronald H. **The problem of social cost**. Classic papers in natural resource economics. Londres: Palgrave Macmillan, 1960.

COLE, David. The Chinese room argument. *In: Stanford Encyclopedia of Philosophy*, [s.d.], 23 out 2024. Disponível em: <https://plato.stanford.edu/entries/chinese-room/?ref=magazine.melainsana.it>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

COOTER, Robert; e ULEN, Thomas. **Law and Economics**. 6<sup>a</sup> ed. Berkeley: Berkeley Law Books, 2016.

COPELAND, B.J. Alan Turing. **Encyclopedia Britannica**, [s.d.], 18 out de 2024. Disponível em: <https://www.britannica.com/biography/Alan-Turing>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

COVIELLO, Nicola. **Della trascrizione**. V. I. Nápoles: Eugenio Marguieri, 1897.

DE CASTRO, Bruno Fediuk; e RIBEIRO, Marcia Carla Pereira. O blockchain, a teoria institucional de Douglass North e os impactos no Direito. **Economic Analysis of Law Review**, Brasília, v. 13, n. 3, pp. 146-159, 2022. Disponível em: <https://portalrevistas.ucb.br/index.php/EALR/article/view/11204>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

DE FILIPPI, Primavera; e WRIGHT, Aaron. **Blockchain and the Law: the rule of code**. Cambridge: Harvard University Press, 2018.

\_\_\_\_\_, Primavera; e WRIGHT, Aaron. Decentralized Blockchain Technology and the Rise of Lex Cryptographia. **Social Science Research Network**, [s.d.], v. 62, pp. 4-22, 2015. Disponível em: 10.2139/ssrn.2580664. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

DE LUCCA, Newton. Alguns aspectos da responsabilidade civil no âmbito da internet. *In: DINIZ, Maria Helena; e LISBOA, Roberto Senise. (Coords.). O Direito Civil no Século XXI*. São Paulo: Saraiva, 2003, pp. 423-470.

\_\_\_\_\_, Newton. **Aspectos Jurídicos da Contratação Informática e Telemática**. São Paulo: Saraiva, 2003.

\_\_\_\_\_, Newton. **Da Ética Geral à Ética Empresarial**. São Paulo: Quartier Latin, 2009.

DE LUCCA, Newton *et al.* **Direito & internet: aspectos jurídicos relevantes**. São Paulo: Quartier Latin, 2008

DE LUCCA, Newton; e LEITE, Flávia Piva Almeida. A mediação empresarial em tempos de pandemia. *In: LEMOS JORGE, André Guilherme; CAMPOS DA SILVA, Guilherme Amorim; MACIEL, Renata Mota (Orgs.). Direito empresarial – estruturas e regulação*. v. 3. São Paulo: Uninove, 2020, pp. 27-46.

DE LUCCA, Newton; e LIMA, Cíntia Rosa Pereira de. Autoridade Nacional de Proteção de Dados Pessoais (ANPD) e Conselho Nacional de Proteção de Dados Pessoais e da Privacidade. *In: LIMA, Cíntia Rosa Pereira de (Coord.). Comentários à Lei Geral de Proteção de Dados*. São Paulo: Almedina, 2020, pp. 373-398.

DE LUCCA, Newton; e MACIEL, Renata Mota. A Lei n° 13.709, de 14 de agosto de 2018: a Disciplina Normativa que faltava. *In: DE LUCCA, Newton; SIMÃO FILHO, Adalberto; e LIMA, Cíntia Rosa Pereira de (Coords.). Direito & Internet IV – Sistema de Proteção de Dados Pessoais*. São Paulo: Quartier Latin, 2019, pp. 21 -50.

\_\_\_\_\_, Newton; e MACIEL, Renata Mota. Proteção de Dados Pessoais no Brasil a partir da Lei 13.709/2018: efetividade? *In: MAGALHÃES MARTINS, Guilherme, ROZATTI LONGHI, João Victor (Coords.); e MUCELIN, Guilherme (Org.). Direito Digital. Direito Privado e Internet*. Indaiatuba: Foco, 2024, pp. 227-244.

DE LUCCA, Newton; e MAGALHÃES MARTINS, Guilherme. A tutela dos dados pessoais sensíveis na Lei Geral de Proteção de Dados. *In: SCHREIBER, Anderson; MAGALHÃES MARTINS, Guilherme; e CARPENA, Heloisa (Coords.). Direitos fundamentais e sociedade tecnológica.* Indaiatuba: Foco, 2022, pp. 1-13.

DE LUCCA, Newton; e NAJJARIAN, Ilene Patricia de Noronha. Criptomoedas: novos meios de pagamento. *In: PARENTONI, Leonardo (Coord.). GONTIJO, Bruno Miranda; LIMA, Henrique Cunha Souza (Orgs.). Direito Tecnologia e Inovação* v. 1. Belo Horizonte: Editora D'Plácido, 2019, pp. 767-792.

DEFANTI, Francisco. Um ensaio sobre a autorregulação: características, classificações e exemplos práticos. **Revista de Direito Público da Economia**, Belo Horizonte, v. 63, pp. 149-181, 2018.

DEMOGUE, René. **Les notions fondamentales du droit privé: essai critique**. Paris: Arthur Rousseau Editor, 1911. Disponível em: <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k5457266z/f84.item.r=la%20s%C3%A9curit%C3%A9%20juridique%20signifie>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

DERZI, Misabel de Abreu Machado. **Direito Tributário Brasileiro**. 11ª ed. Rio de Janeiro: 1999.

DEYAMA, Adriana Gugliano Herani. Registrabilidade da sentença arbitral: um estudo de inter-relação entre arbitragem e o registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 72, pp. 127-160, 2010.

DI PIETRO, Alfredo. **Derecho Privado Romano**. Buenos Aires: AbeledoPerrot, 2017.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 17ª ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

DIP, Ricardo Henry Marques. **Da ética geral à ética profissional dos registradores**. 2ª ed. Porto Alegre: Antonio Fabris, 1998.

\_\_\_\_\_, Ricardo Henry Marques. Nótulas de Introdução ao estudo dos princípios registral-imobiliários (ou hipotecários). **Boletim Eletrônico: Instituto de Registro Imobiliário**

do Brasil, São Paulo, n. 1369, 19 out. 2004. Disponível em: <https://irib.org.br/boletins/detalhes/2460>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_, Ricardo Henry Marques. Sobre a qualificação no registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 29, pp. 33-72, jan./jun. 1992, p; 40. Esse último também disponível eletronicamente no seguinte endereço: <https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/007-dip-qualificacao-registral.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_, Ricardo Henry Marques. Sobre o saber registral (da prudência registral). **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 31, pp. 7-21, jan./dez. 1993.

DOING BUSINESS 2020: **Economy Profile Brasil**. [s.d.] 2020. Disponível em: <https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/32436/9781464814402.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

DOS SANTOS JUNIOR, Walter Godoy; MARQUES, Ericksson Gavazza; CEZAR, Eduardo Barreto. Abuso do direito na Propriedade Intelectual. **Revista Rede de Direito Digital, Intelectual & Sociedade**, Curitiba, v. 1, n. 2, 2021, pp. 191-214. Disponível em: <https://revista.ioda.org.br/index.php/rrddis/article/view/40/28>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

DWORKIN, Ronald. **Uma questão de princípio**. São Paulo: Martins Fontes, 2005.

ERPEN, Décio Antônio; LAMANA PAIVA, João Pedro. A autonomia registral e o princípio da concentração. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 23, n. 49, pp. 46-52, jul./dez. 2000.

ESCRIBANO, Celia Martínez. La protección de los derechos reales en Estados Unidos: el seguro de títulos. **Revista Crítica de Derecho Inmobiliario**, v. 85, n. 711, pp. 403-428, 2009. Disponível em: [https://www.academia.edu/240360/LA\\_PROTECCI%C3%93N\\_DE\\_LOS\\_DERECHO\\_S\\_REALES\\_EN\\_ESTADOS\\_UNIDOS\\_EL\\_SEGURO\\_DE\\_T%C3%88TULOS](https://www.academia.edu/240360/LA_PROTECCI%C3%93N_DE_LOS_DERECHO_S_REALES_EN_ESTADOS_UNIDOS_EL_SEGURO_DE_T%C3%88TULOS). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

FARIA, Bianca Castellar de. **Registro de Imóveis: Brasil x Estados Unidos. Comparativo sobre segurança, eficiência e custo**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2023.

FERRAZ, Patrícia André de Camargo. O Registro de Imóveis e a prevenção de fraudes imobiliárias no Brasil. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 38, n. 78, pp. 225-237, jan./jun. 2015.

FERRAZ JUNIOR, Tércio Sampaio. **Introdução ao Estudo do Direito**. 3<sup>a</sup> ed., São Paulo: Editora Atlas, 2001.

FORMIGONI FILHO, José Reynaldo; BRAGA, Alexandre Mello; e LEAL, Rodrigo Lima Verde. Tecnologia Blockchain: uma visão geral. **CPQP**, Campinas, [s.d.], 2016. Disponível em: <https://www.cpqd.com.br/wp-content/uploads/2017/03/cpqd-whitepaper-blockchain-impresso.pdf>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

FUENTE, Juan Ángel de la. La tokenización de los inmuebles y el notariado. **Revista de la Asociaciòn de Escribanos del Uruguay**, Montevideu, v. 105, n. 1-2, pp. 105-114, 2019. Disponível em: <https://revista.aeu.org.uy/index.php/raeu/article/view/38/19>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

FUNDO MONETÁRIO INTERNACIONAL. **World Economic Outlook Database**, [s.d.], out de 2024. Disponível em: <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/weo-database/2024/October>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

GABARDO, Emerson. **Princípio constitucional da eficiência administrativa**. São Paulo: Dialética, 2002.

\_\_\_\_\_, Emerson. Verbete: princípio da eficiência. In: **Enciclopédia Jurídica da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo**. [s.d.]. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/82/edicao-1/principio-da-eficiencia>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

GABRIEL, Ruan de Sousa. Prêmio Jabuti desclassifica edição de 'Frankenstein' ilustrada por inteligência artificial. **Globo**, Rio de Janeiro, 10 nov de 2023. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/cultura/livros/materias-em-capitulo/2023/11/premio-jabuti-desclassifica-edicao-de-frankenstein-ilustrada-por-inteligencia-artificial.ghtml>. Consulta em: 24 de outubro de 2024

GAFNI, Ruti; NAGAR, Idan. CAPTCHA—Security affecting user experience. **Issues in Informing Science and Information Technology**, [s.d.], v. 13, pp. 063-077, 2016.

Disponível em: <https://iisit.org/Vol13/IISITv13p063-077Gafni2609.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

GAGLIA, Michael J.; e MELLON, Christopher Mellon. Blockchain and Property in 2018: At the End of the Beginning. **Innovations: Technology, Governance, Globalization**, v. 12, n. 2, pp. 90–116, 2018. Disponível em: [https://doi.org/10.1162/inov\\_a\\_00270](https://doi.org/10.1162/inov_a_00270). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

GAL, David; e RUCKER, Derek D. The loss of loss aversion: Will it loom larger than its gain? **Journal of Consumer Psychology**, [s.d.], v. 28, n. 3, pp. 497-516, 2018. Disponível em: <https://statmodeling.stat.columbia.edu/wp-content/uploads/2018/06/Loss-of-Loss-Aversion.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

GALLEGÓ, Luis. Blockchain and Title Registration. **IPRA-CINDER International Review**, [s.d.], n. 1, pp. 26-51, 2017. Disponível em: [https://circuloregistral.com.br/wp-content/uploads/2017/10/cinder-review-issue1\\_final.pdf](https://circuloregistral.com.br/wp-content/uploads/2017/10/cinder-review-issue1_final.pdf). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

GANDOLFO, Maria Helena Leonel. 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.

GARCÍA CONI, Raúl; FRONTINI, Ángel. **Derecho Registral Aplicado**. 2<sup>a</sup> ed. Astrea: Depalma, 1993.

GARCIA-TERUEL, Rosa M.; e SIMÓN-MORENO, Héctor. The digital tokenization of property rights. A comparative perspective. **Computer Law & Security Review**, [s.d.], v. 41, pp. 1-16, 2021. Disponível em: <https://doi.org/10.1016/j.clsr.2021.105543>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

GELTER, Martin; e GRECHENIG, Kristoffel. **History of Law and Economics**. Bonn: Preprints of the Max Planck Institute for Research on Collective Goods, [s.d.], pp. 1-10, 2014. Disponível em: [https://www.researchgate.net/publication/304183235\\_Law\\_and\\_Economics\\_History\\_of#fullTextContent](https://www.researchgate.net/publication/304183235_Law_and_Economics_History_of#fullTextContent). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

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

GIORGI, Raffaelle de. Periferias da modernidade. **Revista de Direito Mackenzie**, São Paulo, v. 11, n. 2, pp. 39-47, 2017. Disponível em: <http://editorarevistas.mackenzie.br/index.php/rmd/article/view/11046/6819>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 26<sup>a</sup> ed. São Paulo: Forense, 2009.

\_\_\_\_\_, Orlando. **Obrigações**. 16<sup>a</sup> ed., Rio de Janeiro: Forense, 2004.

\_\_\_\_\_, Orlando. **Transformações Gerais do Direito das Obrigações**. 2<sup>a</sup> ed. São Paulo: RT, 1980.

GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. A função econômica da publicidade registral. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 26, n. 55, pp. 133-159, jul./dez. 2003.

\_\_\_\_\_, Fernando P. Méndez. Tráfico jurídico y delimitación de derechos. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 39, n. 80, pp. 193-206, jan./jun. 2016.

\_\_\_\_\_, Fernando P. Méndez. Registro de la propiedad y desarrollo de los mercados de credito hipotecario. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 39, n. 81, pp. 525- 565, jul./dez. 2016.

\_\_\_\_\_, Fernando P. Méndez. O futuro do Registro de Imóveis em tempos de globalização e novas tecnologias. **Boletim IRIB em Revista**, São Paulo, n. 362, pp. 226-248, dez. 2020.

GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez; e FERNÁNDEZ, Luis A. Gallego. Contratos automatizados, cadenas de bloques y Registro de la Propiedad. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 43, n. 89, pp. 315-430, jul./dez. 2020.

GRANDMAISON, Claudio de Albuquerque; BARBOZA, Ricardo Augusto Bonotto; e RAMALHEIRO, Geralda Cristina de Freitas Breve reflexões sobre a problemática socio econômica da regularização fundiária urbana de interesse social: Brief reflections on the socio-economic problem of urban land regularization of social interest. **Brazilian Journal of Development**, [s.d.], v. 8, n. 8, pp. 58501–58524, 2022.

Disponível em:  
<https://ojs.brazilianjournals.com.br/ojs/index.php/BRJD/article/view/51354>. Consulta em: 18 de novembro de 2024.

HABERMAS, Juergen. **A Crise de legitimação no Capitalismo Tardio**. São Paulo: Tempo Universitário, 1973.

HELLER, Michael A. The tragedy of the anticommons: property in the transition from Marx to markets. **Harvard Law Review**, [s.d.], pp. 621-688, 1998. Disponível em: [https://repository.law.umich.edu/cgi/viewcontent.cgi?params=/context/articles/article/1608&path\\_info=111HarvLRev621.pdf](https://repository.law.umich.edu/cgi/viewcontent.cgi?params=/context/articles/article/1608&path_info=111HarvLRev621.pdf). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

HELLER, Michael A.; e EISENBERG, Rebecca S. Can patents deter innovation? The anticommons in biomedical research. **Science**, [s.d.], v. 280, n. 5364, pp. 698-701, 1998. Disponível em: [https://scholarship.law.columbia.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=2159&context=faculty\\_scholarship](https://scholarship.law.columbia.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=2159&context=faculty_scholarship). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

HENDLER, James; e GOLBECK, Jennifer Metcalfe's law, Web 2.0, and the Semantic Web. **Journal of Web Semantics**, [s.d.], v. 6, n. 1, pp. 14-20, 2008. Disponível em: <https://www.cs.umd.edu/~golbeck/downloads/Web20-SW-JWS-webVersion.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

HILDESHEIMER, Françoise. Insinuation, contrôle des actes et absolutisme. In: [s.d.] **Bibliothèque de l'école des chartes**, [s.d.], t. 143, n. 11, 1985,, pp. 160-170. Disponível em: [www.persee.fr/doc/bec\\_0373-6237\\_1985\\_num\\_143\\_1\\_450373](http://www.persee.fr/doc/bec_0373-6237_1985_num_143_1_450373). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

HINTZE, Arend et al. Risk aversion as an evolutionary adaptation. **arXiv preprint**, [s.d.], 2013. Disponível em: <https://doi.org/10.48550/arXiv.1310.6338>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

HODJAT, Babak; e CHEYER, Adam. Evolution of the Laws that Deal with the Utilization of Information Networks. **Soft Computing for Information Processing and Analysis**, [s.d.], pp. 427-438, 2005. Disponível em: [https://link.springer.com/chapter/10.1007/3-540-32365-1\\_19](https://link.springer.com/chapter/10.1007/3-540-32365-1_19). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

INGLATERRA. **HM Land Registry is making it easier to remortgage** – GOV.UK, [s.d.]. Disponível em: <https://www.gov.uk/government/news/hm-land-registry-is-making-it-easier-to-remortgage>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

INSTITUTAS DE GAI. **Gai Institutiones or Institutes of Roman Law by Gaius**. Trad. Edward Poste, M.A. 4<sup>a</sup> ed. Cambridge: Clarendon Press, 1904.

IOSCO. **Research Report on Financial Technologies (Fintech)**, Madri, pp. 1-76, 2017. Disponível em: <https://www.iosco.org/library/pubdocs/pdf/IOSCOPD554.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

IVONE, Vitulia. Le Funzioni dela pubblicitá immobiliare nel Sistema Italiano: la trascrizione. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 39, n. 80, pp. 235- 256, jan./jun. 2016.

JACOBETTY, Pedro; e ORTON-JOHNSON, Kate. Blockchain imaginaries and their metaphors: Organising principles in decentralised digital technologies. **Social Epistemology**, [s.d.], pp. 1-14, 2022. Disponível em: [https://www.pure.ed.ac.uk/ws/files/283399814/JacobettyPOrton\\_JohnsonKSEBlockchainImaginaries.pdf](https://www.pure.ed.ac.uk/ws/files/283399814/JacobettyPOrton_JohnsonKSEBlockchainImaginaries.pdf). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

JACOMINO, Sérgio. O SINTER e os irmãos siameses da gestão territorial. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 39, n. 81, pp. 289-313, jul./dez. 2016.

\_\_\_\_\_, Sérgio. SINTER – Riscos e Benefícios. **Boletim IRIB em Revista**, São Paulo, n. 359, pp. 130-141, maio 2019.

JACOMINO, Sérgio; e UNGER, Adriana J. NFT's – a tokenização imobiliária e o metaverso registral. **Migalhas**, [s.d.], pp. 1-17, 06 abr de 2022. Disponível em: [https://www.migalhas.com.br/arquivos/2022/4/7CEF9CFF30BB7E\\_Tokenizacao.pdf](https://www.migalhas.com.br/arquivos/2022/4/7CEF9CFF30BB7E_Tokenizacao.pdf). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

JARDIM, Mónica. A delimitação de jurisdição, territorial e na matéria – reflexos nos efeitos registrais. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 35, n. 72, pp. 289-309, jan./jun. 2012.

\_\_\_\_\_, Mónica. A eficácia do registro no âmbito de factos frequentes em tempo de recessão económica e em fase de crescimento económico. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 37, n. 76, pp. 231-279, jan./jun. 2014.

\_\_\_\_\_, Mónica. **Efeitos substantivos do registo predial – terceiros para efeito de registo**. Coimbra: Almedina, 2013.

\_\_\_\_\_, Mónica. O Sistema de Registro Predial Português: perspectivas geral e sintética. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 42, n. 86, pp. 281-319, jan./jun. 2019.

\_\_\_\_\_, Mónica. O Sistema Registral Espanhol e os efeitos gerados pelo registro: a perspectiva de uma portuguesa. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 36, n. 75, pp. 221-274, jul./dez. 2013.

\_\_\_\_\_, Mónica. O Sistema Registral Francês. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 34, n. 71, pp.323-378, jul./dez. 2011.

\_\_\_\_\_, Mónica. Os efeitos jurídico-substantivos gerados pelo Sistema Registral Alemão. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 41, n. 84, pp. 615-642, jan./jun. 2018.

JOHNSON, Coleman-Norton & Bourne. **Ancient Roman Statutes**. Austin, [s.d.] 1961.

JUNQUEIRA, José de Mello. Qualificação registral – sua independência e responsabilidade civil e administrativa disciplinar do registrador de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 81, pp. 383-400, jul-dez. 2016.

KACZOROWSKA, Maria. Blockchain-based Land Registration: Possibilities and Challenges. **Masaryk University Journal of Law and Technology**, [s.d.], v. 13, n. 2, pp. 339-360, 2019. Disponível em: <https://doi.org/10.5817/MUJLT2019-2-8>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

KAHNEMAN, Daniel. **Rápido e Devagar – Duas formas de pensar**. Rio de Janeiro: Objetiva, 2012.

KAHNEMAN, Daniel; KNETSCH, Jack L.; e THALER, Richard H. Anomalies: The endowment effect, loss aversion, and status quo bias. **Journal of Economic**

**perspectives**, [s.d.], v. 5, n. 1, pp. 193-206, 1991. Disponível em: <https://pubs.aeaweb.org/doi/pdfplus/10.1257/jep.5.1.193>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

KALYUZHNOVA, Nadezhda. Transformation of the real estate market on the basis of use of the blockchain technologies: opportunities and problems. **MATEC web of conferences**. [s.d.], n. 212, pp.1-10, 2018. Disponível em: [https://www.matec-conferences.org/articles/matecconf/pdf/2018/71/matecconf\\_icre2018\\_06004.pdf](https://www.matec-conferences.org/articles/matecconf/pdf/2018/71/matecconf_icre2018_06004.pdf). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

KANE, Gerald C.; PHILLIPS, Anh Nguyen; COPULSKY, Jonathan R.; e ANDRUS, Garth R. **The Technology Fallacy: How People Are the Real Key to Digital Transformation**. Cambridge: The MIT Press, 2019.

KETTL, Donald F. A revolução global: reforma da administração do setor público. In: BRESSER-PEREIRA, Luiz Carlos; e SPINK, Peter K. (Org.). **Reforma do Estado e administração pública gerencial** 7ª ed. Rio de Janeiro: Fundação Getulio Vargas, 2005, pp. 75-122.

KERN, Marinho Dembinski, COSTA JÚNIOR, Francisco José de Almeida Prado Ferraz. Princípios do registro de imóveis brasileiro. In: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (Coord.). **Coleção Direito Imobiliário**. 2ª ed., v. 2. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020.

KIELKOPF, Charles F. Deduction and Intuitive Induction. **Philosophy and Phenomenological Research**, [s.d.], v. 26, n. 3, pp. 379-390, 1966. Disponível em: <https://doi.org/10.2307/2106257>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

KONASHEVYCH, Oleksii. General concept of real estate tokenization on blockchain: The right to choose. **European property law journal**, [s.d.], v. 9, n. 1, pp. 21-66, 2020. Disponível em: [https://www.degruyter.com/document/doi/10.1515/eplj-2020-0003/html#j\\_eplj-2020-0003\\_ref\\_0042](https://www.degruyter.com/document/doi/10.1515/eplj-2020-0003/html#j_eplj-2020-0003_ref_0042). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

KSHETRI, Nir. Blockchain as a tool to facilitate property rights protection in the Global South: lessons from India's Andhra Pradesh state. **Third World Quarterly**: [s.d.], v. 43, n. 2, pp. 371-392, 2022. Disponível em:

[https://libres.uncg.edu/ir/uncg/f/N\\_Kshetri\\_Blockchain\\_2022.pdf](https://libres.uncg.edu/ir/uncg/f/N_Kshetri_Blockchain_2022.pdf). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

KÜMPEL, Vitor Frederico; e FERRARI, Carla Modina. **Tratado de Direito Notarial e Registral**. 1<sup>a</sup> ed. v. 5, t. I. São Paulo: YK, 2020.

KÜMPEL, Vitor Frederico. **Sistemas de transmissão imobiliária sob a ótica do registro**. 1<sup>a</sup> ed. São Paulo: YK, 2021.

KURZWEIL, Ray. **The Singularity is Near. When humans transcend biology**. Nova Iorque: Viking, 2005.

\_\_\_\_\_, Ray. **The Singularity is Nearer. When We Merge with AI**. Nova Iorque: Viking, 2024.

KVINKADZE, Ketevan. Acquisition Based on Real Estate Ownership Deal in Georgian, German and French Law. **Journal of Law**, [s.d.], n. 2, pp. 109-124, 2019.

LAGO, Ivan Jacopetti do. A Lei 13.097 de 2015 e sua Contribuição para a Governança Fundiária. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 39, n. 81, pp. 155-183, jul./dez. 2016.

\_\_\_\_\_, Ivan Jacopetti do. Alguns aspectos registrais das vendas imobiliárias transnacionais no âmbito do Mercosul. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 40, n. 82, pp. 419-446, jan./jun. 2017.

\_\_\_\_\_, Ivan Jacopetti do. **História do Registro de Imóveis**. 2<sup>a</sup> ed. São Paulo: RT, 2022.

\_\_\_\_\_, Ivan Jacopetti do. Ontologia Registral: sujeitos de direito e suas representações no Registros Públicos. **Boletim IRIB em Revista**, São Paulo, n. 361, pp. 93-103, jul. 2020.

LEIBNIZ, Gottfried W. Dissertation on the Art of Combination. *In: LOEMKER, L. E. (Editor). Philosophical Papers and Letters. The New Synthese Historical Library*, Dordrecht, v. 2, pp. 1-2. Disponível em: <https://www.math.ucla.edu/~pak/hidden/papers/Quotes/Leibniz-Arte-Combinatoria.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

LEIME, Mayra Zago de Gouveia Maia. O tempo para a efetivação de uma aquisição imobiliária nos EUA e no Brasil: um comparativo entre Nova York e São Paulo com base na metodologia do relatório *Doing Business*. In: BRANDELLI, Leonardo (Org.). **Transmissão da Propriedade Imóvel: uma análise comparada Brasil – Estados Unidos**. Salvador: Jus Podivm, 2021, pp. 341-376.

LEMIEUX, Pierre. Who is Satoshi Nakamoto. **Regulation**, [s.d.], v. 36, n. 3, pp. 14-15, 2013. Disponível em: <https://www.cato.org/regulation/fall-2013/who-satoshi-nakamoto>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

LEMIEUX, Victoria Louise. Blockchain for Recordkeeping: Help or Hype? [s.d.], v. 1 (**Report**) e v. 2 (**Appendices**). 2016. Disponível em: [https://www.researchgate.net/publication/309414276\\_Blockchain\\_for\\_Recordkeeping\\_Help\\_or\\_Hype](https://www.researchgate.net/publication/309414276_Blockchain_for_Recordkeeping_Help_or_Hype). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_, Victoria Louise. Trusting records: is Blockchain technology the answer? **Records Management Journal**, [s.d.], v. 26, n. 2, pp. 110-139, 2016. Disponível em: <https://doi.org/10.1108/RMJ-12-2015-0042>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

LESHNER, Robert; e HAYES, Geoffrey. Compound: The money market protocol. **White Paper**, [s.d.], v. 93, pp. 2-32, 019. Disponível em: <https://coincompare.eu/wp-content/uploads/2020/06/Compound-COMP-token-whitepaper-CoinCompare.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

LESSIG, Lawrence. **Code is Law: On Liberty in Cyberspace**. Harvard Magazine, [s.d.], 2000. Disponível em: <https://www.harvardmagazine.com/2000/01/code-is-law-html>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

LEVAL, Pierre N. Toward a fair use standard. **Harvard law review**, Cambridge, v. 103, n. 5, pp. 1105-1136, 1990. Disponível em: <https://doi.org/10.2307/1341457>. Disponível em: 24 de outubro de 2024.

LEVEAU-VALLIER, Alban. **Intelligence artificielle et intuition: les algorithmes d'apprentissage profond comme occasion de décrire l'intuition**. Tese de Doutorado. Paris 8, 2023. Disponível em: <https://theses.fr/2023PA080043>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

LÔBO, Paulo. Inconstitucionalidades da MP da “liberdade econômica” e o direito civil. **Conjur**, [s.d.], 06 jun de 2019. Disponível em: [www.conjur.com.br/2019-jun-06/paulo-lobo-inconstitucionalidades-mp881-direito-civil](http://www.conjur.com.br/2019-jun-06/paulo-lobo-inconstitucionalidades-mp881-direito-civil). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Manual de Direito Notarial**. 4<sup>a</sup> ed. Salvador: JusPodivm, 2020.

\_\_\_\_\_, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 9<sup>a</sup> ed. Salvador: JusPodivm, 2018.

MAISTER, David H. et al. **The psychology of waiting lines**. Boston: Harvard Business School, 1984. Disponível em: [https://www.columbia.edu/~ww2040/4615S13/Psychology\\_of\\_Waiting\\_Lines.pdf](https://www.columbia.edu/~ww2040/4615S13/Psychology_of_Waiting_Lines.pdf). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

MANGABEIRA, Roberto Unger. **The Critical Legal Studies Movement**. Cambridge: Harvard University Press, 1983.

MAZITELI NETO, Celso; e BRANDELLI, Leonardo. Blockchain e o registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 42, n. 87, pp. 63-95, jul./dez. 2019.

MCDERMOTT, Rose; FOWLER, James H.; e SMIRNOV, Oleg. On the evolutionary origin of prospect theory preferences. **The Journal of Politics**, [s.d.], v. 70, n. 2, pp. 335-350, 2008. Disponível em: [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=1008034](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1008034). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. O Registro de Imóveis e o princípio da fé-pública registral. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 30, n. 63, pp. 53-81, jul./dez. 2007.

\_\_\_\_\_, Marcelo Augusto Santana de. Registro Torrens. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 35, n. 73, pp. 177-186, jul./dez. 2012.

MENCKEN, Henry Louis. **Prejudices: second series**. Londres: J. Cape, 1921. Disponível em:

<https://ia600400.us.archive.org/9/items/prejudicessecond00mencuoft/prejudicessecond00mencuoft.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

METCALFE, Bob. Metcalfe's Law after 40 Years of Ethernet. **Computer**, [s.d.], v. 46, n. 12, pp. 26-31, 2013,. Disponível em: doi 10.1109/MC.2013.374. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

MILANO, Carlos. La calificación registral y la figura del registrador. **Revista de la Facultad de Derecho**, Montevideu, v. 32, jan./jun., pp. 253-265, 2012,. Disponível em: <https://www.redalyc.org/pdf/5681/568160368015.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

MIRANDA, Francisco Cavalcante Pontes de. **Tratado de Direito Privado**: parte geral, tomo I, Introdução. Pessoas físicas e jurídicas. 3<sup>a</sup> ed. Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1970.

MIZRAHI, Avi. Factom CEO: Blockchain-based Transparent Mortgages Can Restore Trust in Markets. **Finance Magnates**, [s.d.], 03 de mar. de 2016. Disponível em: <http://www.financemagnates.com/cryptocurrency/interview-2/factom-ceo-blockchain-based-transparent-mortgages-can-restore-trust-in-markets/>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

MOREIRA ALVES, José Carlos. **Direito Romano**. 18<sup>a</sup> ed. São Paulo: Forense, 2018.

MORINGIELLO, Juliet M.; e ODINET, Christopher K. The Property Law of Tokens. **Florida Law Review**, [s.d.], v. 74, n. 4, pp. 607-670, 2022. Disponível em: <https://ssrn.com/abstract=3928901>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

NAKAMOTO, Satoshi. **Bitcoin: a peer-to-peer electronic cash system**. [s.d.]. 2008. Disponível em: <https://bitcoin.org/bitcoin.pdf>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

NALINI, José Renato. Os Princípios do Direito Registral Brasileiro e seus Efeitos. In: GERRA, Alexandre; BENACCHIO, Marcelo (Coord.). **Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Quartier Latin, 2011, pp. 1081-1091.

NAVARRO, Teófilo Hurtado. What does Blockchain Registry mean for the Owner. **IPRA-CINDER Electronic Review**, [s.d.], v. 1, pp. 56-61, 2017.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa. **Instituições de Direito Civil: Direitos da Personalidade (Direito de Humanidade)**. São Paulo: RT, 2017.

NORTH, Douglass C. Economic performance through time: the limits to knowledge. **EconWPA Series Economic History**, [s.d.], pp. 1-23, 1996. Disponível em: <https://dlc.dlib.indiana.edu/dlcrest/api/core/bitstreams/35bd46aa-412d-4da2-9350-debb5d746f0/content>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_, Douglass C. **Institutions, institutional chance and economic performance**. Cambridge: Cambridge University Press, 1990.

NOVEMSKY, Nathan; KAHNEMAN, Daniel. The boundaries of loss aversion. **Journal of Marketing research**, [s.d.], v. 42, n. 2, pp. 119-128, 2005.

OKASHA, Samir. Rational Choice, Risk Aversion, and Evolution. **The Journal of Philosophy**, [s.d.], v. 104, n. 5, pp. 217–35, 2007. Disponível em: <http://www.jstor.org/stable/20620017>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Lei das Garantias (Lei nº 14.711/2023): uma análise detalhada. **Migalhas**, [s.d.], 01 nov de 2023. Disponível em: [www.migalhas.com.br/arquivos/2023/11/999446D14EF8FE\\_LeidasGarantias.pdf](http://www.migalhas.com.br/arquivos/2023/11/999446D14EF8FE_LeidasGarantias.pdf). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_, Carlos Eduardo Elias de. O princípio da harmonização internacional dos direitos reais: fundamento, adaptação de direitos reais estrangeiros, *lex rei sitae, numerus clausus* e outros desdobramentos. **UnB**, Tese de doutorado, 2022. Disponível em: [https://repositorio.unb.br/bitstream/10482/44703/1/2022\\_CarlosEduardoEliasdeOliveira.pdf](https://repositorio.unb.br/bitstream/10482/44703/1/2022_CarlosEduardoEliasdeOliveira.pdf). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

OOI, Vincent; SOH, Kian Peng; and SOH, Jerrold. Blockchain land transfers: Technology, promises, and perils. **Computer Law and Security Review**, [s.d.], n. 45, pp. 1-24, 2022. Disponível em: [https://ink.library.smu.edu.sg/sol\\_research/3912](https://ink.library.smu.edu.sg/sol_research/3912). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

ORWELL, George. **1984**. Londres: Seeker and Warburg, 1949.

PEIRÓ, Nicolás Nogueroles; e GARCÍA, Eduardo J. Martinez. Blockchain e os Sistemas de Registro de Imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 86, pp. 321-349, jun 2019.

PEREIRA, Adriane Bandeira; PEREZ FILHO, Augusto Martinez; e BARBOZA, Ricardo Augusto Bonotto. O compliance e a nova gestão Pública como uma tentativa de prevenção e combate à corrupção. **Revista Brasileira Multidisciplinar**, [s.d.], v. 24, n. 3, pp. 137-154, 2021. Disponível em: <https://www.revistarebram.com/index.php/revistauniara/article/download/1277/730>. Consulta em: 18 de novembro de 2024.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direito das sucessões**. 24<sup>a</sup> ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

PEREIRA DA SILVA, Fabio; GUIMARÃES CASTRO E SOUSA, Kauê; e PRZEPIORKA, Michell. O Princípio da Progressividade e o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCMD) em Relação à Emenda Constitucional n. 132/2023. **Revista Direito Tributário Atual**, [s. d.], n. 56, pp. 197-215, 2024. Disponível em: <https://revista.ibdt.org.br/index.php/RDTA/article/view/2527>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

PORTO, Antônio Maristrello; e GAROUPE, Nuno. **Curso de Análise Econômica do Direito**. Rio de Janeiro: Atlas, 2022.

PORTO, Walter. Jabuti desclassifica livro após saber que ilustração foi feita com inteligência artificial. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 10 nov de 2023. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/ilustrada/2023/11/jabuti-desclassifica-de-premio-ilustracao-feita-com-inteligencia-artificial.shtml>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

POSNER, Richard. **Economic Analysis of Law**. Boston: Little Brown, 1977.

RAWLS, John. **Uma teoria da justiça**. 3<sup>a</sup> ed. São Paulo: Martins Fontes, 2008.

REED, David. The Law of the Pack. **Harvard Business Review**, [s.d.], pp. 23-24, 2001. Disponível em: <https://hbr.org/2001/02/the-law-of-the-pack>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

REGNAULT, Henri. **Manuel d'histoire du droit français**. 5<sup>a</sup> ed. Paris: Recueil Sirey, 1947.

RENÉ, Foignet. **Manuel élémentaire d'histoire du droit français**. Paris: Forgotten books, 2018.

RESEARCHGATE. **Citation** (32.490), [s.d.]. Disponível em: [https://www.researchgate.net/publication/228640975\\_Bitcoin\\_A\\_Peer-to-Peer\\_Electronic\\_Cash\\_System](https://www.researchgate.net/publication/228640975_Bitcoin_A_Peer-to-Peer_Electronic_Cash_System). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

RIBEIRO, Moacyr Petrocelli Ávila. A tipicidade dos fatos inscritíveis à luz da Lei 14.382/22. *In*: EL DEBS, Martha; e FERRO JÚNIOR, Izaías Gomes. **Registro de imóveis**. 2<sup>a</sup> ed. Salvador: JusPodivm, 2023, pp. 145-176.

RISTER, Carla Abrantkoski. A corrupção como obstáculo ao desenvolvimento econômico e social no Brasil. *In*: PORTELA, Irene (Dir.), VEIGA, Fábio da Silva; e GONÇALVES, Rubén Miranda (Coords.). **O Direito Constitucional e o seu papel na construção do cenário jurídico global**. Barcelos: Instituto Politécnico do Cávado e do Ave, 2016, pp. 185-203.

RISTER, Carla Abrantkoski; e CARVALHO FILHO, Ronald de. Análise econômica do direito e políticas públicas de redistribuição de renda. *In*: PINHEIRO, Armando Castelar, PORTO, Antônio José Maristello, e SAMPAIO, Patrícia Regina Pinheiro (Coords.). **Aplicações em Direito e Economia**. Rio de Janeiro: FGV Direito Rio, 2022, pp. 13-41.

ROCHA, Leonel Severo; MENNA BARRETO, Ricardo. Confiança e Ciberespaço: uma observação sistêmica do Direito dos Contratos Eletrônicos. **Revista Jurídica Cesumar**, [s.d.], v. 7, n. 2, pp. 410-425, jul-dez. 2007. Disponível em: [http://www.publicadireito.com.br/conpedi/manaus/arquivos/anais/salvador/leonel\\_severo\\_rocha.pdf](http://www.publicadireito.com.br/conpedi/manaus/arquivos/anais/salvador/leonel_severo_rocha.pdf). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

RODIMA-TAYLOR, Daivi. Digitalizing land administration: The geographies and temporalities of infrastructural promise. **Geoforum**, [s.d.], v. 122, pp. 140-151, 2021. Disponível em: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0016718521001020>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

RODIMA-TAYLOR, Daivi; e CAMPBELL-VERDUYN, Malcolm. Reimagining blockchain in a pluriversal world: Digital land governance in the global south and the metaverse. **Anthropology Today**, [s.d.], v. 39, n. 4, pp. 17-20, 2023. Disponível em: [https://pure.rug.nl/ws/portalfiles/portal/736246534/Anthropology\\_Today\\_-\\_2023\\_-\\_Rodima\\_Taylor.pdf](https://pure.rug.nl/ws/portalfiles/portal/736246534/Anthropology_Today_-_2023_-_Rodima_Taylor.pdf). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

RODRIGUES, Eduardo Azeredo. **O princípio da eficiência à luz da teoria dos princípios**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2012.

RODRIGUES, Marcelo Guimarães. Sistema Registral Brasileiro é mais lento, mas é seguro. **Conjur**, [s.d.], 05 out. de 2021. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2011-out-05/sistema-registral-brasil-lento-oneroso-seguro/>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

RODRÍGUEZ PADILLA, Maridalia; e NASARRE AZNAR, Sergio. **Los años de la crisis de la vivienda. De las hipotecas subprime a la vivienda colaborativa**. Madrid: Editorial Tirant Lo Blanch, 2020.

SAARI, Anniina; VIMPARI, Jussi; e JUNNILA, Seppo. Blockchain in real estate: Recent developments and empirical applications. **Land Use Policy**, [s.d.], v. 121, pp. 1-11, 2022. Disponível em: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264837722003611#sec0020>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

SANDBERG, Haim. Why blockchain technology will never replace the land registry office. **SSRN**, 20 jan 2021. Disponível em: <https://ssrn.com/abstract=3770126>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

SANTOS, Fábio Ribeiro dos. Do protocolo em balcão ao protocolo TCP/IP: o gerenciamento da prioridade registral no âmbito do registro eletrônico. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 42, n. 86, pp. 179-192, jan./jun. 2019.

SANTOS, Flauzilino Araújo dos. Princípio da legalidade e registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 60, pp. 307-330, jan./jun. 2006.

SANTOS, Laurie R.; e ROSATI, Alexandra G. The evolutionary roots of human decision making. **Annual review of psychology**, [s.d.], v. 66, n. 1, pp. 321-347, 2015.

Disponível em: [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=2547490](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2547490). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

SAVIGNY, Friedrich Carl Von. **Le droit des obligations**. 2<sup>a</sup> ed. V. II. Paris: Thorin, 1873.

\_\_\_\_\_, Friedrich Carl Von. **Sistema del derecho romano actual**. V. III. Madri: F. Góngora y compañía, 1879.

SCAFF, Fernando Facury. Duas coisas são certas na vida: a morte e os tributos. **Conjur**, [s.d.], 06 nov. de 2012. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2012-nov-06/contas-vista-duas-coisas-sao-certas-vida-morte-tributos/>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

SCHEINERT, Christian. Virtual currencies: Challenges following their introduction. **European Parliamentary Research Service**, [s.d.], mar. 2016. Disponível em: <https://www.imf.org/external/pubs/ft/sdn/2016/sdn1603.pdf>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

SCHREIBER, Anderson. Alterações da MP 881 ao Código Civil: parte I. **Carta Forense**, [s.d.], 02 mai de 2019. Disponível em: <http://cartaforense.com.br/conteudo/colunas/alteracoes-da-mp-881-ao-codigo-civil---parte-ii/18344>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

SEARLE, John. **Minds, Brains, and Programs**. Cambridge: Harvard University Press, 2003.

SERPA LOPES, Miguel Maria de. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 5<sup>a</sup> ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2001.

SERRANO, Will. Real Estate Tokenisation via Non Fungible Tokens. **4th International Conference on Blockchain Technology**, [s.d.], pp. 81-87, 2022. Disponível em: [https://www.researchgate.net/publication/361827384\\_Real\\_Estate\\_Tokenisation\\_via\\_Non\\_Fungible\\_Tokens#fullTextFileContent](https://www.researchgate.net/publication/361827384_Real_Estate_Tokenisation_via_Non_Fungible_Tokens#fullTextFileContent). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

SEVILLA, Luiz Javier Arrieta. El uso de token en transmisiones inmobiliarias. **Revista de Derecho Civil**, [s.d.], v. 10, n. 2, pp. 71-116, jun de 2023. Disponível em:

<https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/download/821/640>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

SHANG, Qiuyun; e PRICE, Allison. A blockchain-based land titling project in the republic of Georgia. **Innov. Technol. Gov. Glob**, [s.d.], v. 12, pp. 72-78, 2018. Disponível em: [https://direct.mit.edu/itgg/article-pdf/12/3-4/72/705280/inov\\_a\\_00276.pdf](https://direct.mit.edu/itgg/article-pdf/12/3-4/72/705280/inov_a_00276.pdf). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

SIMON, Herbert A. A Behavioral Model of Rational Choice. **Quartely Journal of Economics**, [s.d.], v. 69, n. 1, pp. 99-118, fev. 1955. Disponível em: [https://iiif.library.cmu.edu/file/Simon\\_box00063\\_fld04838\\_bdl0001\\_doc0001/Simon\\_box00063\\_fld04838\\_bdl0001\\_doc0001.pdf](https://iiif.library.cmu.edu/file/Simon_box00063_fld04838_bdl0001_doc0001/Simon_box00063_fld04838_bdl0001_doc0001.pdf). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_, Herbert A. Explaining the ineffable: AI on the topics of intuition, insight and inspiration. **IJCAI**, [s.d.], v. 1, pp. 939-949, abr de 1995. Disponível em: [https://iiif.library.cmu.edu/file/Simon\\_box00021\\_fld01477\\_bdl0001\\_doc0001/Simon\\_box00021\\_fld01477\\_bdl0001\\_doc0001.pdf](https://iiif.library.cmu.edu/file/Simon_box00021_fld01477_bdl0001_doc0001/Simon_box00021_fld01477_bdl0001_doc0001.pdf). Consulta em: 24 de outubro de 2024

\_\_\_\_\_, Herbert A. **The Sciences of the Artificial**. 3<sup>a</sup> ed. Cambridge: MIT Press, 1999.

SMITH, Julie et al. Tokenized Securities and Commercial Real Estate. **SSRN**, [s.d.] mai. 2019. Disponível em <https://ssrn.com/abstract=3438286>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

SOHM, Rudolph. **Lex Ribuaria et Lex Francorum Chamavorum ex Monumentis Germaniae Historicis Recusae**, 1<sup>a</sup> ed. Hannover: Impensis Bibliopolii Hahniani, 1883.

SZOSTEK, Dariusz. **Blockchain and the Law**. Baden-Baden: Nomos, 2019. Disponível em: [https://rebus.us.edu.pl/bitstream/20.500.12128/21760/1/Szostek\\_blockchain\\_and\\_the\\_law.pdf](https://rebus.us.edu.pl/bitstream/20.500.12128/21760/1/Szostek_blockchain_and_the_law.pdf). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

TARTUCE, Flávio. A “Lei da Liberdade Econômica” (Lei 13.874/19) e os seus principais impactos para o Direito Civil. Segunda parte. **Migalhas**, [s.d.], 15 out de 2019. Disponível em: [www.migalhas.com.br/depeso/313017/a--lei-da-liberdade-](http://www.migalhas.com.br/depeso/313017/a--lei-da-liberdade-)

economica---lei-13-874-19--e-os-seus-principais-impactos-para-o-direito-civil--segunda-part. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

TEIXEIRA, Madalena. As novas tecnologias e o registro predial na sociedade da informação – Publicidade *versus* Privacidade. **Revista do Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 40, n. 82, pp. 375-387, jan./jun. 2017.

\_\_\_\_\_, Madalena. O Registro Electrónico: vantagens e desvantagens. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 38, n. 78, pp. 259-266, jan./jun. 2015.

TEPEDINO, Gustavo. A MP da liberdade econômica e o direito civil. **Revista Brasileira de Direito Civil**, Belo Horizonte, v. 20, n. 2, pp. 11-13, 2019. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/421>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

THOMAS, Rod. Blockchain's Unsuitability for Real Property Transactions. **Claurus Press**, Dublin, 2019. Disponível em: [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=3315000](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3315000). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

TIMM, Luciano Benetti; e CAOVILLA, Renato Vieira. Propriedade e Desenvolvimento: análise pragmática da função social. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 41, n. 85, pp. 301-323, jul./dez. 2018.

TOM, Sabrina M. *et al.* The neural basis of loss aversion in decision-making under risk. **Science**, v. 315, n. 5811, pp. 515-518, 2007. Disponível em: <https://stanford.edu/~knutson/bad/tom07.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

TOMASEVICIUS FILHO, Eduardo. MP da “liberdade econômica”: o que fizeram com o direito civil? **Conjur**, [s.d.], 13 mai 2019. Disponível em: [www.conjur.com.br/2019-mai-13/direito-civil-atual-mp-liberdade-economica-fizeram-direito-civil](http://www.conjur.com.br/2019-mai-13/direito-civil-atual-mp-liberdade-economica-fizeram-direito-civil). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_, Eduardo. O código civil chinês de 2021. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo**, São Paulo, v. 116, n. 2, pp. 39-60, jul./dez. 2021. Disponível em:

<https://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/download/196146/180891/547933>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

TORRES, Ricardo Lobo. **Curso de direito financeiro e tributário**. Rio de Janeiro: Renovar, 2020.

TURING, Alan M. Computing machinery and intelligence. **Mind**, [s.d.], v. LIX, n. 236, pp. 433-460, out 1950. Disponível em: <https://doi.org/10.1093/mind/LIX.236.433>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

UNIVERSIDADE AUTÔNOMA DO MÉXICO. **Digesto**. [s.d.]. Disponível em: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/2/602/17.pdf>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

UNIVERSIDADE DE CHICAGO. **Perseus Project**. [s.d.]: 2018. Disponível: <https://anastrophe.uchicago.edu/cgi-bin/perseus/citequery3.pl?dbname=LatinAugust21&query=Cic.%20Mur.&getid=1>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

VASCONCELOS, Enderson; MACIEL, Renata Mota. A devida diligência como ferramenta de respeito aos direitos humanos pelas empresas. **Prisma Jurídico**, [s. d.], v. 22, n. 1, pp. 153–174, 2023. Disponível em: <https://uninove.emnuvens.com.br/prisma/article/view/23104>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

VICTOR, Sérgio Antônio Ferreira. A Dinâmica da Relação Entre Poder e Direito no Tridimensionalismo Jurídico de Miguel Reale. **Direito Público**, [s.d.], v. 12, n. 64, pp. 97-108, 2016. Disponível em: <https://www.portaldeperiodicos.idp.edu.br/direitopublico/article/view/2453>. Consulta em: 18 de novembro de 2024

VILLARO, Felipe Pedro. **Elementos de derecho registral inmobiliario**. La Plata: Fundación Editora Notarial, 1980.

VON AHN, Luis; BLUM, Manuel; HOPPER, Nicholas J.; e LANGFORD, John. “CAPTCHA: Using Hard AI Problems for Security”. **Advances in Cryptology - EUROCRYPT 2003: International Conference on the Theory and Applications of Cryptology and Information Security**, 2003, pp. 204-220. Disponível em: <https://www.iacr.org/conference-reports/eurocrypt-2003/204>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

**Cryptographic Techniques**, [s.d.], v. 2656, pp. 294-311, mai 2003. Disponível em: [https://link.springer.com/content/pdf/10.1007/3-540-39200-9\\_18.pdf](https://link.springer.com/content/pdf/10.1007/3-540-39200-9_18.pdf). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

VOS, Jacob; LEMMEN, Christiaan; e BEENTJES, Bert. Blockchain-based land administration: feasible, illusory or panacea? In: **18th Annual World Bank Conference on Land and Poverty 2017: Responsible Land Governance: Towards and Evidence Based Approach**. The World Bank, [s.d.], pp. 1-31, 2017. Disponível em: [https://ris.utwente.nl/ws/portalfiles/portal/287081518/lemmen\\_blo.pdf](https://ris.utwente.nl/ws/portalfiles/portal/287081518/lemmen_blo.pdf). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

WINSTON, Patrick Henry. **Artificial intelligence**. Nova Iorque: Addison-Wesley Longman, 1984.

\_\_\_\_\_, Patrick Henry. **Artificial intelligence**. 3<sup>a</sup> ed. Nova Iorque: Addison-Wesley Longman, 1992.

YOO, Christopher S. Moore's Law, Metcalfe's Law, and the Theory of Optimal Interoperability. **Colorado Technology Law Journal**, [s.d.], v. 14, pp. 87-102, 2015. Disponível em: [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=2809676](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2809676). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

ZIMMERMANN, Reinhard. **The Law of Obligations: Roman foundations of the Civilian Tradition**. Cidade do Cabo: Juta, 1992.

ZUBOFF, Shoshana. Big other: surveillance capitalism and the prospects of an information civilization. **Journal of information technology**, [s.d.], v. 30, n. 1, pp. 75-89, 2015. Disponível em: [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=2594754](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2594754). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_, Shoshana. **In the age of the smart machine: The future of work and power**. [s.d.]: Basic Books, 1988.

\_\_\_\_\_, Shoshana. Surveillance capitalism and the challenge of collective action. In: **New labor fórum**, Los Angeles, pp. 10-29, 2019. Disponível em:

<https://www.oru.se/contentassets/981966a3fa6346a8a06b0175b544e494/zuboff-2019.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_, Shoshana. The secrets of surveillance capitalism. **Frankfurter Allgemeine Zeitung**, Frankfurt, 05 mar de 2016. Disponível em: <https://9x0rg.com/Shoshana-Zuboff-Secrets-of-Surveillance-Capitalism.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_, Shoshana. You are now remotely controlled. **New York Times**, Nova Iorque, 24 jan de 2020. Disponível em: <https://cs.wellesley.edu/~cs115/readings/zuboff-oped.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

## JURISPRUDÊNCIA

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **PCA Nº 0005595-38.2022.2.00.0000**. Julgado em: 08 de outubro de 2024. Publicado em: 10 de outubro de 2024. Disponível em: <https://pje.cloud.cnj.jus.br/pjecnj/ConsultaPublica/listView.seam>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. **REsp nº 1.546.165/SP**, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, rel. p/ acórdão Min. João Otávio de Noronha, 3ª Turma, j. 26.04.2016, DJe 06.09.2016. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, 2016. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1455499&num\\_registro=201403082061&data=20160906&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1455499&num_registro=201403082061&data=20160906&formato=PDF). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. **REsp nº 1.857.098/MS**, rel. Min. Og Fernandes, julgado em 11.05.2022. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, 2022. Disponível em: [www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/STJ\\_202000064028\\_tipo\\_integra\\_154035543.pdf](http://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/STJ_202000064028_tipo_integra_154035543.pdf). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. **REsp nº 2.026.250/MG**, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 1/10/2024, DJe de 4/10/2024. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/eletronico/documento/mediado/?documento\\_tipo=integra&documento\\_sequencial=274278351&registro\\_numero=202202885597&peticao\\_numero=&publicacao\\_data=20241004&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/eletronico/documento/mediado/?documento_tipo=integra&documento_sequencial=274278351&registro_numero=202202885597&peticao_numero=&publicacao_data=20241004&formato=PDF). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. **REsp nº 2.036.410/MG**, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 1/10/2024, DJe de 4/10/2024. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=202203447456&dt\\_publicacao=04/10/2024](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202203447456&dt_publicacao=04/10/2024). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. **REsp nº 2.038.048/MG**, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 1/10/2024, DJe de 4/10/2024.

Disponível em:  
[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=202203576420&dt\\_publicacao=04/10/2024](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202203576420&dt_publicacao=04/10/2024). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. **REsp nº 2.155.284/MG**, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 1/10/2024, DJe de 4/10/2024. Disponível em:

[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=202402438371&dt\\_publicacao=04/10/2024](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202402438371&dt_publicacao=04/10/2024). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 308, de 30 de março de 2005**. Segunda Seção, DJ 25/04/2005. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, 2005.

Disponível em:  
<https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?livre=308&b=SUMU&thesaurus=JURIDICO&p=true&tp=T>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal Federal. **Tema de Repercussão Geral nº 777**. Relator. Min. Luiz Fux. DJe 08.07.2020. Disponível em:  
<https://portal.stf.jus.br/jurisprudenciaRepercussao/verAndamentoProcesso.asp?incidente=4650160&numeroProcesso=842846&classeProcesso=RE&numeroTema=777#~:text=Tema%20777%20%2D%20Responsabilidade%20civil%20do,H%C3%A1%20Repercuss%C3%A3o%3F&text=Descri%C3%A7%C3%A3o%3A,discute%2C%20%C3%A0%20luz%20dos%20arts>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

ESTADOS UNIDOS. US District Court for District of Delaware. **Thomson Reuters Enterprise Centre GMBH contra Ross Intelligence Inc.** Caso nº 1:2020cv000613, distribuído em 06 mai de 2020, pendente de julgamento. Disponível em: <https://ecf.ded.uscourts.gov/cgi-bin/DktRpt.pl?72109>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. US District Court for the District of Delaware. **Getty Images Inc. contra Stability AI**. Caso nº 1:2023cv000135, distribuído em 03 fev de 2023, pendente de julgamento. Disponível em:  
<https://dockets.justia.com/docket/delaware/dedce/1:2023cv00135/81407>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_ . US District Court for the Northern District of California. **Andersen contra Stability AI**. Caso nº 3:2023cv00201, distribuído em 13 jan de 2023, pendente de julgamento. Disponível em: <https://dockets.justia.com/docket/california/candce/3:2023cv00201/407208>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_ . US District Court for the Northern District of California. **First Open Source contra Github Inc., Microsoft Corporation, OPENAI Inc. et al.** Caso nº 4:2002cv06823, distribuído em 03 nov de 2022, pendente de julgamento. Disponível em: <https://dockets.justia.com/docket/california/candce/4:2022cv06823/403220>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

INGLATERRA. England and Wales High Court. **Getty Images (US) Inc & Ors contra Stability AI Ltd.** Caso nº CA-2024-000434. Disponível em: [https://www.bailii.org/cgi-bin/format.cgi?doc=/ew/cases/EWHC/Ch/2023/3090.html&query=\(title:\(+getty+\)\)+AND+\(title:\(+images+\)\)](https://www.bailii.org/cgi-bin/format.cgi?doc=/ew/cases/EWHC/Ch/2023/3090.html&query=(title:(+getty+))+AND+(title:(+images+))). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

SÃO PAULO. 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo. **Processo nº 204/1992**, Juiz Kioitsi Chicuta, DJ 22/04/1992. Disponível em: [www.kollemata.com.br/promessa-de-permuta.html](http://www.kollemata.com.br/promessa-de-permuta.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_ . Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível nº 251.461**, rel. Des. Acácio Rebouças, DJ 28.05.1976. Disponível em: [www.kollemata.com.br/direitos-hereditarios-cessao-adjudicacao.html](http://www.kollemata.com.br/direitos-hereditarios-cessao-adjudicacao.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_ . Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível nº 257.938**, rel. Des. Acácio Rebouças, DJ 04.02.1977. Disponível em: [www.kollemata.com.br/condominio-ata-de-assembleia-registro-numerus-clausus-taxatividade.html](http://www.kollemata.com.br/condominio-ata-de-assembleia-registro-numerus-clausus-taxatividade.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_ . Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível nº 1.396-0**, rel. Des. Bruno Affonso de André, DJ 19.05.1982. Disponível em: [www.kollemata.com.br/comodato-registro-de-imoveis-taxatividade-dos-fatos-inscritiveis-numerus-clausus.html](http://www.kollemata.com.br/comodato-registro-de-imoveis-taxatividade-dos-fatos-inscritiveis-numerus-clausus.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível nº 2.272-0**, rel. Des. Bruno Affonso André, DJ 13.06.1983. Disponível em: [www.kollemata.com.br/promessa-de-dacao-em-pagamento-escritura-publica-taxatividade-numerus-clausus-de-fatos-inscritiveis.html](http://www.kollemata.com.br/promessa-de-dacao-em-pagamento-escritura-publica-taxatividade-numerus-clausus-de-fatos-inscritiveis.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível nº 1.956-0**, rel. Des. Bruno Affonso André, DJ 13.07.1983. Disponível em: [www.kollemata.com.br/arrendamento-rural-inscricao-locacao-registro-taxatividade-numerus-clausus-exploracao-de-lavra-direito-minerario-minas-direito-de-participacao.html](http://www.kollemata.com.br/arrendamento-rural-inscricao-locacao-registro-taxatividade-numerus-clausus-exploracao-de-lavra-direito-minerario-minas-direito-de-participacao.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível nº 4.258-0**, rel. Des. Marcos Nogueira Garcez, DJ 15.07.1985. Disponível em: [www.kollemata.com.br/condominio-desmembramento-parte-certa-e-determinada-divisao-anuencia-titulo-original-copia-medida-ca.html](http://www.kollemata.com.br/condominio-desmembramento-parte-certa-e-determinada-divisao-anuencia-titulo-original-copia-medida-ca.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível nº 5.923-0**, rel. Des. Sylvio do Amaral, DJ 04.07.1986. Disponível em: [www.kollemata.com.br/aquisicao-titulo-material-causa-municipio-alienacao-por-lei-taxatividade-registro-numerus-clausus-publicidade-especialidade-objetiva-subjetiva-especialidade-do-fato-inscritivel-legislacao-co.html](http://www.kollemata.com.br/aquisicao-titulo-material-causa-municipio-alienacao-por-lei-taxatividade-registro-numerus-clausus-publicidade-especialidade-objetiva-subjetiva-especialidade-do-fato-inscritivel-legislacao-co.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível nº 6.861-0**, rel. Des. Sylvio do Amaral, DJ 13.04.1987. Disponível em: [www.kollemata.com.br/cessao-de-direitos-hereditarios-titulo-judicial-qualificacao-promessa-de-compra-e-venda-fracao-ideal.html](http://www.kollemata.com.br/cessao-de-direitos-hereditarios-titulo-judicial-qualificacao-promessa-de-compra-e-venda-fracao-ideal.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível nº 10.608-0/3**, rel. Des. Raphael Pinheiro Oricchio, DJ 02.07.1990. Disponível em: [www.kollemata.com.br/comodato-numerus-clausus-taxatividade-dos-fatos-inscritiveis-averbacao-numerus-apertus.html](http://www.kollemata.com.br/comodato-numerus-clausus-taxatividade-dos-fatos-inscritiveis-averbacao-numerus-apertus.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível nº 20.439-0/0**, rel. Des. Antônio Carlos Alves Braga, DJ 07.07.1994. Disponível em: [www.kollemata.com.br/condominio-de-lotes-condominio-deitado-loteamento-irregular-parcelamento-do-solo-urbano-condominio-civil-convencao-direito-pessoal-registro-rol-taxatividade-numerus-clausus.html](http://www.kollemata.com.br/condominio-de-lotes-condominio-deitado-loteamento-irregular-parcelamento-do-solo-urbano-condominio-civil-convencao-direito-pessoal-registro-rol-taxatividade-numerus-clausus.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível nº 40.017-0/0**, rel. Des. Márcio Martins Bonilha, DJ 17.02.1998. Disponível em: [www.kollemata.com.br/compromisso-de-compra-e-venda-promessa-pacto-de-retrovenda-novacao-condicao-resolutiva-dacao-em-pagamento-tipicidade-dos-fatos-inscritiveis-numerus-clausus-taxatividade.html](http://www.kollemata.com.br/compromisso-de-compra-e-venda-promessa-pacto-de-retrovenda-novacao-condicao-resolutiva-dacao-em-pagamento-tipicidade-dos-fatos-inscritiveis-numerus-clausus-taxatividade.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível nº 63.089-0/6**, rel. Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição, DJ 10.09.1998. Disponível em: [www.kollemata.com.br/incorporacao-imobiliaria-promessa-de-dacao-em-pagamento-tipicidade-numerus-clausus-taxatividade-dos-fatos-inscritiveis.html](http://www.kollemata.com.br/incorporacao-imobiliaria-promessa-de-dacao-em-pagamento-tipicidade-numerus-clausus-taxatividade-dos-fatos-inscritiveis.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível nº 282-6/8**, Rel. Des. José Mário Antonio Cardinale, DJ 03.03.2005. Disponível em: [www.kollemata.com.br/usufruto-promessa-compromisso-de-compra-e-venda-nua-propriedade-e-usufruto-tipicidade-taxatividade-cindibilidade-direitos-reais-numerus-clausus-negocio-juridico-interpretacao.html](http://www.kollemata.com.br/usufruto-promessa-compromisso-de-compra-e-venda-nua-propriedade-e-usufruto-tipicidade-taxatividade-cindibilidade-direitos-reais-numerus-clausus-negocio-juridico-interpretacao.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível nº 1.237-6/0**, rel. Des. Antonio Carlos Munhoz Soares, DJ 28.09.2010. Disponível em: [https://www.kollemata.com.br/promessa-de-doacao-taxatividade-de-fatos-inscritiveis-numerus-clausus-promessa-de-compra-e-venda-cas.html](http://https://www.kollemata.com.br/promessa-de-doacao-taxatividade-de-fatos-inscritiveis-numerus-clausus-promessa-de-compra-e-venda-cas.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível nº 607-6/2**, rel. Des. Gilberto Passos de Freitas, DJ 22.02.2007. Disponível em: [www.kollemata.com.br/titulo-judicial-qualificacao-registral-averbacao-premonitoria-distribuicao-de-acao-civel-registro-taxatividade-numerus-clausus-averbacao-numerus-apertus.html](http://www.kollemata.com.br/titulo-judicial-qualificacao-registral-averbacao-premonitoria-distribuicao-de-acao-civel-registro-taxatividade-numerus-clausus-averbacao-numerus-apertus.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível nº 1.201-6/7**, rel. Des. Reis Kuntz, DJ 15.12.2009. Disponível em: [www.kollemata.com.br/registro-de-citacao-acao-de-prestacao-de-contas-acao-real-pessoal-reipersecutoria-direitos-reais-fat.html](http://www.kollemata.com.br/registro-de-citacao-acao-de-prestacao-de-contas-acao-real-pessoal-reipersecutoria-direitos-reais-fat.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível nº 0035067.98-2010.8.26.0576**, rel. Des. Maurício Vidigal, DJ 11.08.2011. Disponível em: [www.kollemata.com.br/alienacao-fiduciaria-de-lavoura-e-produto-registro-taxatividade-numerus-clausus-averbacao-numerus-apertus.html](http://www.kollemata.com.br/alienacao-fiduciaria-de-lavoura-e-produto-registro-taxatividade-numerus-clausus-averbacao-numerus-apertus.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível nº 0003481-41.2011.8.26.0242**, rel. Des. José Renato Nalini, DJ 27.09.2012. Disponível em: [www.kollemata.com.br/comodato-registro-numerus-clausus-taxatividade.html](http://www.kollemata.com.br/comodato-registro-numerus-clausus-taxatividade.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível nº 0028876-95.2014.8.26.0576**, rel. Des. Elliot Akel, DJ 30.07.2015. Disponível em: [www.kollemata.com.br/escritura-publica-de-distribuicao-de-lucros-taxatividade-de-fatos-inscritiveis-numerus-clausus-dacao-em-pagamento-itbi.html](http://www.kollemata.com.br/escritura-publica-de-distribuicao-de-lucros-taxatividade-de-fatos-inscritiveis-numerus-clausus-dacao-em-pagamento-itbi.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível nº 0038666-47.2012.8.26.0100**, rel. Des. José Renato Nalini, DJ 23.05.2015. Disponível em: [www.kollemata.com.br/locacao-contrato-atipico-taxatividade.html](http://www.kollemata.com.br/locacao-contrato-atipico-taxatividade.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível nº 1111976-30.2016.8.26.0100**, rel. Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças, DJ 01.09.2017. Disponível em: [www.kollemata.com.br/condominio-pro-indiviso-convencao-shopping-center-taxatividade-de-fatos-inscritiveis-numerus-clausus.html](http://www.kollemata.com.br/condominio-pro-indiviso-convencao-shopping-center-taxatividade-de-fatos-inscritiveis-numerus-clausus.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. **Apelação Cível nº 1011732-14.2017.8.26.0309**, rel. Des. Geraldo Francisco Pinheiro Franco, DJ 05.07.2018. Disponível em: [www.kollemata.com.br/compromisso-de-compra-e](http://www.kollemata.com.br/compromisso-de-compra-e)

venda-retrovenda-dacao-em-pagamento-taxatividade-numerus-clausus.html.

Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Incidente de resolução de demandas repetitivas nº 2243516-62.2017.8.26.0000.** ITBI BASE DE CÁLCULO – Deve ser calculado sobre o valor do negócio jurídico realizado ou sobre o valor venal do imóvel para fins de IPTU, aquele que for maior, afastando o “valor de referência” – Ilegalidade da apuração do valor venal previsto em desacordo com o CTN – Ofensa ao princípio da legalidade tributária, artigo 150, inciso I da CF. Precedentes IRDR PROVIDO PARA FIXAR A TESE JURÍDICA DA BASE DE CÁLCULO DO ITBI, DEVENDO CORRESPONDER AO VALOR VENAL DO IMÓVEL OU AO VALOR DA TRANSAÇÃO, PREVALECENDO O QUE FOR MAIOR, rel. Des. Burza Neto; Órgão Julgador: 7º Grupo de Direito Público; Foro Central – Fazenda Pública/Accidentes – 9ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 23/05/2019; Data de Registro: 26/07/2019.

## LEGISLAÇÃO

ALEMANHA. **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), de 18 de agosto de 1896** (Código Civil alemão) Disponível em: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BGB.pdf>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), de 18 de agosto de 1896** (Código Civil alemão). Tradução para o inglês. Disponível em: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p4178](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p4178). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

ARGENTINA. **Lei nº 17.801, de 28 de junho de 1968** (Registro da Propriedade Imóvel). Disponível em: <https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/50000-54999/53050/texact.htm>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 26.994, 01 de agosto de 2015** (Código Civil argentino). Disponível em: <https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/105000-109999/109481/texact.htm>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 340, de 01 de janeiro de 1871** (Código Civil argentino revogado). Disponível em: <https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/105000-109999/109481/texact.htm>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

BÉLGICA. **Code Civile, de 28 de abril de 2022** (Código Civil belga). Disponível em: [https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_loi/article.pl?language=fr&sum\\_date=&pd\\_search=2022-07-01&numac\\_search=2022A32058&page=1&lg\\_txt=F&caller=list&2022A32058=0&trier=promulgation&view\\_numac=1804032130fr&dt=CODE+CIVIL&fr=f&choix1=ET](https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/article.pl?language=fr&sum_date=&pd_search=2022-07-01&numac_search=2022A32058&page=1&lg_txt=F&caller=list&2022A32058=0&trier=promulgation&view_numac=1804032130fr&dt=CODE+CIVIL&fr=f&choix1=ET). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

BRASIL. Banco Central do Brasil. **Resolução nº 273, de 12 de dezembro de 2022**. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/exibenformativo?tipo=Resolu%C3%A7%C3%A3o%20BCB&numero=273>. Consulta em: 24 de outubro de 2024

\_\_\_\_\_. Banco Central do Brasil. **Resolução nº 277, de 31 de dezembro de 2022**. Regulamenta a Lei nº 14.286, de 29 de dezembro de 2021, em relação ao mercado

de câmbio e ao ingresso no País e à saída do País de valores em reais e em moeda estrangeira, e dá outras providências. Banco Central do Brasil, 2022. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/exibenformativo?tipo=Resolu%C3%A7%C3%A3o%20BCB&numero=277>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Banco Central do Brasil. **Resolução nº 278, de 31 de dezembro de 2022.** Regulamenta a Lei nº 14.286, de 29 de dezembro de 2021, em relação ao capital estrangeiro no País, nas operações de crédito externo e de investimento estrangeiro direto, bem como a prestação de informações ao Banco Central do Brasil. Banco Central do Brasil, 2022. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/exibenformativo?tipo=Resolu%C3%A7%C3%A3o%20BCB&numero=278>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Banco Central do Brasil. **Resolução nº 359, de 6 de dezembro de 2023.** Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/exibenformativo?tipo=Resolu%C3%A7%C3%A3o%20BCB&numero=359>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Comissão de Valores Mobiliários. **Ofício CVM/SSE nº 04, de 04 de abril de 2023.** Disponível em: <https://conteudo.cvm.gov.br/legislacao/oficios-circulares/sse1/oc-sse-0423.html>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Comissão de Valores Mobiliários. **Ofício CVM/SSE nº 06, de 05 de julho de 2023.** Disponível em: <https://conteudo.cvm.gov.br/legislacao/oficios-circulares/sse1/oc-sin-0623.html>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Comissão de Valores Mobiliários. **Resolução CVM nº 88, de 28 de abril de 2022.** Disponível em: <https://conteudo.cvm.gov.br/legislacao/resolucoes/resol088.html>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Conselho Monetário Nacional. **Resolução nº 4.980, de 27 de janeiro de 2022.** Dispõe sobre a abertura e a movimentação de contas em moeda estrangeira no País para depósitos de fundos de provisionamento em garantia a despesas com o descomissionamento de instalações de produção em campos de petróleo e gás natural. Brasília: Banco Central do Brasil, 2022. Disponível em:

<https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/exibenformativo?tipo=RESOLU%C3%87%C3%83O%20CMN&numero=4980>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Conselho Monetário Nacional. **Resolução nº 4.981, de 27 de janeiro de 2022**. Altera a Resolução nº 3.844, de 23 de março de 2010, que dispõe sobre o capital estrangeiro no País e seu registro no Banco Central do Brasil, e dá outras providências. Brasília: Banco Central do Brasil, 2022. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/exibenformativo?tipo=RESOLU%C3%87%C3%83O%20CMN&numero=4981>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de outubro de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Corregedoria Nacional do Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 47, de 18 de junho de 2015**. Estabelece diretrizes gerais para o sistema de registro eletrônico de imóveis. Brasília, DF: Corregedoria Nacional de Justiça, 2015. Disponível em: [https://atos.cnj.jus.br/files//provimento/provimento\\_47\\_18062015\\_16032018111716.pdf](https://atos.cnj.jus.br/files//provimento/provimento_47_18062015_16032018111716.pdf). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Corregedoria Nacional do Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 74, de 31 de julho de 2018**. Dispõe sobre padrões mínimos de tecnologia da informação para a segurança, integridade e disponibilidade de dados para a continuidade da atividade pelos serviços notariais e de registro do Brasil e dá outras providências. Brasília, DF: Corregedoria Nacional de Justiça, 2018. Disponível em: [http://www.cnj.jus.br/files/atos\\_administrativos/provimento-n74-31-07-2018-corregedoria.pdf](http://www.cnj.jus.br/files/atos_administrativos/provimento-n74-31-07-2018-corregedoria.pdf). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Corregedoria Nacional do Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 89, de 18 de dezembro de 2019**. Regulamenta o Código Nacional de Matrículas - CNM, o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI, o Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado – SAEC, o acesso da Administração Pública Federal às informações do SREI e estabelece diretrizes para o estatuto do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico – ONR. Brasília, DF: Corregedoria Nacional de Justiça,

2019. Disponível em:  
<https://atos.cnj.jus.br/files/original173255201912195dfbb44718170.pdf>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Corregedoria Nacional do Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 94, de 28 de março de 2020.** Dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância e regula procedimentos especiais. Brasília, DF: Corregedoria Nacional de Justiça, 2020. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original170402202003285e7f8382db0d3.pdf> Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Corregedoria Nacional do Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 109, de 14 de outubro de 2020.** Disciplina a atuação da Corregedoria Nacional de Justiça como Agente Regulador do ONR – Operador Nacional do Registro Imobiliário Eletrônico e dá outras providências. Brasília, DF: Corregedoria Nacional de Justiça, 2020. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original211744202010165f8a0df88d369.pdf> Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Corregedoria Nacional do Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023.** Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Corregedoria Nacional de Justiça, 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Corregedoria Nacional do Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 161, de 11 de março de 2024.** Altera o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CNJ-Extra), instituído pelo Provimento n. 149, de 30 de agosto de 2023, para atualizar suas disposições relacionadas a deveres de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo e da proliferação de armas de destruição em massa (PLD/FTP), além de atualizar regra de cumulação da atividade notarial e de registro com o exercício de mandato eletivo. Brasília, DF: Corregedoria Nacional

de Justiça, 2024. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Corregedoria Nacional do Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 174, de 2 de julho de 2024**. Altera o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), instituído pelo Provimento n. 149, de 30 de agosto de 2023, para regulamentar o dever dos notários e registradores em comunicar as mudanças de titularidades de imóveis aos municípios. Brasília, DF: Corregedoria Nacional de Justiça, 2024. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5663>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Decreto Federal nº 18.542, de 24 de dezembro de 1928**. Approva o regulamento para execução dos serviços concernentes nos registros públicos estabelecidos pelo Código Civil. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1928. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1910-1929/D18542impressao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1910-1929/D18542impressao.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Decreto Federal nº 44.449, de 30 de outubro de 2002**. Regulamenta a Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, que altera dispositivos das Leis nos. 4.947, de 6 de abril de 1966; 5.868, de 12 de dezembro de 1972; 6.015, de 31 de dezembro de 1973; 6.739, de 5 de dezembro de 1979; e 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências. DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/2002/D4449.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2002/D4449.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Decreto Federal nº 8.539, de 08 de outubro de 2015**. Dispõe sobre o uso do meio eletrônico para a realização do processo administrativo no âmbito dos órgãos e das entidades da administração pública federal direta, autárquica e fundacional. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: <https://legislacao.presidencia.gov.br/atos/?tipo=DEC&numero=8539&ano=2015&ato=deegXVE50dZpWT710>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Decreto nº 1.318, de 30 de janeiro de 1854**. Dispõe sobre regulamento para executar a Lei 601 de 18 de setembro de 1850. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1850. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/historicos/dim/dim1318.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dim/dim1318.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020.** Regulamenta o disposto no inciso X do caput do art. 3º da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, e no art. 2º-A da Lei nº 12.682, de 9 de julho de 2012, para estabelecer a técnica e os requisitos para a digitalização de documentos públicos ou privados, a fim de que os documentos digitalizados produzam os mesmos efeitos legais dos documentos originais. Brasília, DF: Presidência da República, 2020. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2020/decreto/D10278.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/decreto/D10278.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Decreto nº 3.453, de 26 de abril de 1865.** Manda observar o Regulamento para execução da Lei nº 1237 de 24 de setembro de 1854, que reformou a legislação hypothecaria. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1865. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/historicos/dim/DIM3453impressao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dim/DIM3453impressao.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Decreto nº 370, de 02 de maio de 1890.** Manda observar o regulamento para execução do decreto n. 169 A de 19 de janeiro de 1890, que substituiu as leis n. 1237 de 24 de setembro de 1864 e n. 3272 de 5 de outubro de 1885, e do decreto n. 165 A de 17 de janeiro de 1890, sobre operações de credito móvel. Rio de Janeiro: Imprensa Oficial, 1890. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1851-1899/D370impressao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1851-1899/D370impressao.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Decreto nº 4.827, de 07 de fevereiro de 1924.** Reorganiza os registros publicos instituidos pelo Código Civil. Rio de Janeiro: Imprensa Oficial, 1924. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/Historicos/DPL/DPL4827-1924.htmimpressao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Historicos/DPL/DPL4827-1924.htmimpressao.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Decreto nº 4.857, de 09 de novembro de 1939.** Dispõe sobre a execução dos serviços concernentes aos registros públicos estabelecidos pelo Código Civil. Rio de Janeiro: Imprensa Oficial, de 1939. Disponível:

[https://www.planalto.gov.br/CCIVil\\_03/decreto/1930-1949/D4857.htm](https://www.planalto.gov.br/CCIVil_03/decreto/1930-1949/D4857.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Decreto nº 451-B, de 31 de maio de 1890.** Estabelece o registro e transmissão de immoveis pelo sistema Torrens. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1890. Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/518779>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Decreto nº 482, de 14 de novembro de 1846.** Estabelece o Regulamento para o Registro geral das hypothecas. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1846. Disponível em: <https://legislacao.presidencia.gov.br/atos/?tipo=DIM&numero=482&ano=1846&ato=7f40TP35UNFRVTdec>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Decreto nº 8.764, de 10 de maio de 2016.** Institui o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais e regulamenta o disposto no art. 41 da Lei 11.977, de 7 de julho de 2009. Brasília, DF: Presidência da República, 2016. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2016/decreto/d8764.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/decreto/d8764.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Decreto-Lei nº 857, de 11 de setembro de 1969.** Consolida e altera a legislação sôbre moeda de pagamento de obrigações exeqüíveis no \_\_\_\_\_. Brasília, DF: Presidência da República, 1969. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/Del0857impressao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del0857impressao.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.** Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária. Brasília, DF: Presidência da República, 2005. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2005/lei/l11101.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/l11101.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1979. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000.** Regula o § 2º do art. 236 da Constituição Federal, mediante o estabelecimento de normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l10169.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l10169.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009.** Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. DF: Presidência da República, 2009. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015.** Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP, da COFINS, da Contribuição para o PIS/Pasep-Importação e da Cofins-Importação incidentes sobre a receita de vendas e na importação de partes utilizadas em aerogeradores; prorroga os benefícios previstos nas Leis nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995, 9.440, de 14 de março de 1997, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.196, de 21 de novembro de 2005, 12.024, de 27 de agosto de 2009, e 12.375, de 30 de dezembro de 2010; altera o art. 46 da Lei nº 12.715, de 17 de setembro de 2012, que dispõe sobre a devolução ao exterior ou a destruição de mercadoria estrangeira cuja importação não seja autorizada; altera as Leis nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 12.546, de 14 de dezembro de 2011, 12.973, de 13 de maio de 2014, 9.826, de 23 de agosto de 1999, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 11.051, de 29 de dezembro de 2004, 11.774, de 17 de setembro de 2008, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 12.249, de 11 de junho de 2010, 10.522, de 19 de julho de 2002, 12.865, de 9 de outubro de 2013, 10.820, de 17 de dezembro de 2003, 6.634, de 2 de maio de 1979,

7.433, de 18 de dezembro de 1985, 11.977, de 7 de julho de 2009, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.076, de 30 de dezembro de 2004, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 9.427, de 26 de dezembro de 1996, 9.074, de 7 de julho de 1995, 12.783, de 11 de janeiro de 2013, 11.943, de 28 de maio de 2009, 10.848, de 15 de março de 2004, 7.565, de 19 de dezembro de 1986, 12.462, de 4 de agosto de 2011, 9.503, de 23 de setembro de 1997, 11.442, de 5 de janeiro de 2007, 8.666, de 21 de junho de 1993, 9.782, de 26 de janeiro de 1999, 6.360, de 23 de setembro de 1976, 5.991, de 17 de dezembro de 1973, 12.850, de 2 de agosto de 2013, 5.070, de 7 de julho de 1966, 9.472, de 16 de julho de 1997, 10.480, de 2 de julho de 2002, 8.112, de 11 de dezembro de 1990, 6.530, de 12 de maio de 1978, 5.764, de 16 de dezembro de 1971, 8.080, de 19 de setembro de 1990, 11.079, de 30 de dezembro de 2004, 13.043, de 13 de novembro de 2014, 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, 10.925, de 23 de julho de 2004, 12.096, de 24 de novembro de 2009, 11.482, de 31 de maio de 2007, 7.713, de 22 de dezembro de 1988, a Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, o Decreto-Lei nº 745, de 7 de agosto de 1969, e o Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972; revoga dispositivos das Leis nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.360, de 23 de setembro de 1976, 7.789, de 23 de novembro de 1989, 8.666, de 21 de junho de 1993, 9.782, de 26 de janeiro de 1999, 10.150, de 21 de dezembro de 2000, 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 12.973, de 13 de maio de 2014, 8.177, de 1º de março de 1991, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 11.051, de 29 de dezembro de 2004 e 9.514, de 20 de novembro de 1997, e do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015.** Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da

Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nºs 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nºs 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2017. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018.** Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). Brasília, DF: Presidência da República, 2018. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2018/lei/L13709compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13709compilado.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal nº 13.874, de 20 de setembro de 2019.** Institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica; estabelece garantias de livre mercado, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2019. Disponível em: [www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2019/lei/l13874.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/l13874.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021.** Institui o Programa Casa Verde e Amarela; altera as Leis nºs 8.036, de 11 de maio de 1990, 8.100, de 5 de dezembro de 1990, 8.677, de 13 de julho de 1993, 11.124, de 16 de junho de 2005, 11.977, de 7 de julho de 2009, 12.024, de 27 de agosto de 2009, 13.465, de 11 de julho de 2017, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e revoga a Lei nº 13.439, de 27

de abril de 2017. Brasília, DF: Presidência da República, 2021. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2021/lei/l14118.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/l14118.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal nº 14.286, de 29 de dezembro de 2021.** Dispõe sobre o mercado de câmbio brasileiro, o capital brasileiro no exterior, o capital estrangeiro no País e a prestação de informações ao Banco Central do Brasil; altera as Leis nºs 4.131, de 3 de setembro de 1962, 4.728, de 14 de julho de 1965, 8.383, de 30 de dezembro de 1991, 10.192, de 14 de fevereiro de 2001, e 11.371, de 28 de novembro de 2006, e o Decreto nº 23.258, de 19 de outubro de 1933; e revoga as Leis nºs 156, de 27 de novembro de 1947, 1.383, de 13 de junho de 1951, 1.807, de 7 de janeiro de 1953, 2.145, de 29 de dezembro de 1953, 2.698, de 27 de dezembro de 1955, 4.390, de 29 de agosto de 1964, 5.331, de 11 de outubro de 1967, 9.813, de 23 de agosto de 1999, e 13.017, de 21 de julho de 2014, os Decretos-Leis nºs 1.201, de 8 de abril de 1939, 9.025, de 27 de fevereiro de 1946, 9.602, de 16 de agosto de 1946, 9.863, de 13 de setembro de 1946, e 857, de 11 de setembro de 1969, a Medida Provisória nº 2.224, de 4 de setembro de 2001, e dispositivos das Leis nºs 4.182, de 13 de novembro de 1920, 3.244, de 14 de agosto de 1957, 4.595, de 31 de dezembro de 1964, 5.409, de 9 de abril de 1968, 6.099, de 12 de setembro de 1974, 7.738, de 9 de março de 1989, 8.021, de 12 de abril de 1990, 8.880, de 27 de maio de 1994, 9.069, de 29 de junho de 1995, 9.529, de 10 de dezembro de 1997, 11.803, de 5 de novembro de 2008, 12.865, de 9 de outubro de 2013, 13.292, de 31 de maio de 2016, e 13.506, de 13 de novembro de 2017, e dos Decretos-Leis nºs 2.440, de 23 de julho de 1940, 1.060, de 21 de outubro de 1969, 1.986, de 28 de dezembro de 1982, e 2.285, de 23 de julho de 1986. Brasília, DF: Presidência da República, 2022. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2021/lei/l14286.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/l14286.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal nº 14.382, de 27 de junho de 2022.** Dispõe sobre o Sistema de Eletrônico de Registros Públicos (Serp) e dá outras providências. Disponível em: [www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2022/lei/l14382.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/l14382.htm). Brasília, DF: Presidência da República, 2022. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal nº 14.430, de 3 de agosto de 2022.** Dispõe sobre a emissão de Letra de Risco de Seguro (LRS) por Sociedade Seguradora de Propósito

Específico (SSPE), sobre as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de Certificados de Recebíveis e sobre a flexibilização do requisito de instituição financeira para a prestação do serviço de escrituração e de custódia de valores mobiliários; altera as Leis nºs 6.404, de 15 de dezembro de 1976, 6.385, de 7 de dezembro de 1976, 9.718, de 27 de novembro de 1998, 4.594, de 29 de dezembro de 1964, e o Decreto-Lei nº 73, de 21 de novembro de 1966; e revoga dispositivos das Leis nºs 9.514, de 20 de novembro de 1997, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.076, de 30 de dezembro de 2004, 12.810, de 15 de maio de 2013, 13.331, de 1º de setembro de 2016, e 13.986, de 7 de abril de 2020. Brasília, DF: Presidência da República, 2022. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2022/Lei/L14430.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/Lei/L14430.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal nº 14.478, de 27 de dezembro de 2022.** Dispõe sobre diretrizes a serem observadas na prestação de serviços de ativos virtuais e na regulamentação das prestadoras de serviços de ativos virtuais; altera o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal), para prever o crime de fraude com a utilização de ativos virtuais, valores mobiliários ou ativos financeiros; e altera a Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, que define crimes contra o sistema financeiro nacional, e a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, que dispõe sobre lavagem de dinheiro, para incluir as prestadoras de serviços de ativos virtuais no rol de suas disposições. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2022/lei/l14478.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/l14478.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023.** Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (Lei da Desapropriação), a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990 (Lei do FGTS), a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, a Lei nº 9.472, de 16 de julho de 1997, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, a Lei nº 12.462, de 4 de agosto de 2011, a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Lei nº 14.133,

de 1º de abril de 2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), a Lei nº 14.300, de 6 de janeiro de 2022, e a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, e revoga dispositivos da Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021. Brasília, DF: Presidência da República, 2023. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2023-2026/2023/Lei/L14620.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2023/Lei/L14620.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal nº 14.711, de 30 de outubro de 2023.** Dispõe sobre o aprimoramento das regras de garantia, a execução extrajudicial de créditos garantidos por hipoteca, a execução extrajudicial de garantia imobiliária em concurso de credores, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2023. Disponível em: [www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2023-2026/2023/lei/l14711.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2023/lei/l14711.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916.** Código Civil dos Estados Unidos do \_\_\_\_\_. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1916. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L3071impressao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impressao.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Presidência da República, 1964. Disponível em: [www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L4591compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591compilado.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. Código Tributário Nacional.** Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Brasília, DF: Presidência da República, 1966. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l5172compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.** Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm) Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.** Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1997. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l9514.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999.** Regula o processo administrativo no âmbito da Administração Pública Federal. Brasília, DF: Presidência da República, 1999. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l9784.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9784.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal nº 973, de 02 de janeiro de 1903.** Cria o ofício privativo e vitalício do registro facultativo de títulos, documentos e outros papéis, para autenticidade, conservação e perpetuidade dos mesmos, como para os efeitos do art. 3. da Lei 79, de 23/08/1892, e dá outras providências. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1903. Disponível em: <https://legislacao.presidencia.gov.br/atos/?tipo=LEI&numero=973&ano=1903&ato=5b90TPB9UeZR1T908>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864.** Reforma a Legislação Hypothecaria, e estabelece as bases das sociedades de crédito real. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1864. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/lim/LIM1237impressao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM1237impressao.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.** Dispõe sobre o uso de assinaturas eletrônicas em interações com entes públicos, em atos de pessoas jurídicas e em questões de saúde e sobre as licenças de softwares desenvolvidos por entes públicos; e altera a Lei nº 9.096, de 19 de setembro de 1995, a Lei nº 5.991, de

17 de dezembro de 1973, e a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Brasília, DF: Presidência da República, 2020. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2020/lei/L14063.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14063.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 317, de 21 de outubro de 1843.** Fixando a Despesa e orçando a Receita para os exercícios de 1843 - 1844, e 1844 – 1845. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1843. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/lim/lim317.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/lim317.htm). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850.** Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1850. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/I0601-1850.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/I0601-1850.htm). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Medida Provisória nº 656, de 07 de outubro de 2014:** Exposição de Motivos. Brasília, DF: Câmara dos Deputados, 2014. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/medpro/2014/medidaprovisoria-656-7-outubro-2014-779413-exposicaodemotivos-145137-pe.html>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Senado Federal. **Projeto de Lei nº 2.338, de 03 de maio de 2023.** Dispõe sobre o uso da Inteligência Artificial. Brasília, DF: Senado Federal, 2023. Disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/157233>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Senado Federal. **Resolução nº 9, de 05 de maio de 1992.** Estabelece alíquota máxima para o imposto sobre transmissão causa mortis e doação de que trata a alínea 'a', inciso I e parágrafo I, inciso 4 do artigo 155 da Constituição Federal. Brasília, DF: Senado Federal. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/norma/590017>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

CHILE. **Decreto com Força de Lei nº 1, de 30 de maio de 2000** (Código Civil chileno). Disponível em:

<https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=172986&idParte=8717776>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

**COLÔMBIA. Lei nº 84, de 26 de maio de 1873** (Código Civil colombiano). Disponível em: [http://www.secretariosenado.gov.co/senado/basedoc/codigo\\_civil.html](http://www.secretariosenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_civil.html). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

**COMUNIDADE EUROPEIA. Diretiva nº 2002/58/CE, de 12 de julho de 2002.** Relativa ao tratamento de dados pessoais e à protecção da privacidade no sector das comunicações electrónicas (Directiva relativa à privacidade e às comunicações electrónicas). Bruxelas: Parlamento Europeu e Conselho, 2002. Disponível em: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=CELEX%3A32002L0058>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

**\_\_\_\_\_ . Diretiva nº 2008/122/CE, de 14 de janeiro de 2009.** Sobre a protecção do consumidor relativamente a determinados aspectos dos contratos de utilização periódica de bens, de aquisição de produtos de férias de longa duração, de revenda e de troca. Bruxelas: Parlamento Europeu e Conselho, 2009. Disponível em: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=celex%3A32008L0122>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

**\_\_\_\_\_ . Diretiva nº 2009/136/CE, de 25 de novembro de 2009.** Altera a Directiva 2002/22/CE relativa ao serviço universal e aos direitos dos utilizadores em matéria de redes e serviços de comunicações electrónicas, a Directiva 2002/58/CE relativa ao tratamento de dados pessoais e à protecção da privacidade no sector das comunicações electrónicas e o Regulamento (CE) n.º 2006/2004 relativo à cooperação entre as autoridades nacionais responsáveis pela aplicação da legislação de defesa do consumidor. Bruxelas: Parlamento Europeu e Conselho, 2009. Disponível em: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=CELEX%3A32009L0136>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

**\_\_\_\_\_ . Diretiva nº 95/47/CE, de 25 de outubro de 1995.** Relativa à protecção das pessoas singulares no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à livre circulação desses dados. Bruxelas: Parlamento Europeu e Conselho, 1995. Disponível em: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=celex%3A31995L0046>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

ESPAÑA. **Constitución Española, 31 de outubro de 1978.** Junta de Castilla y León: [s.d.], 1978. Disponível em: <https://www.tribunalconstitucional.es/es/tribunal/normativa/Normativa/CEportugu%C3%A9s.pdf>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_ . **Decreto de 14 de fevereiro de 1947** (Reglamento Hipotecario). Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1947-3843>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_ . **Decreto de 8 de fevereiro de 1946** (Ley Hipotecaria). Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_ . **Real Decreto de 24 de julho de 1889** (Código Civil espanhol). Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1889/BOE-A-1889-4763-consolidado.pdf>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

FRANÇA. **Code Civil, de 21 de março de 1804** (Código Civil francês). Disponível em: [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte\\_lc/LEGITEXT000006070721/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070721/). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

ITÁLIA. **Codice Civile, de 16 de março de 1942** (Código Civil italiano). Disponível em: <https://www.gazzettaufficiale.it/dettaglio/codici/codiceCivile>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

MINAS GERAIS. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Minas Gerais. **Provimento Conjunto nº 93, de 22 de junho de 2020** (Código de Normas). Belo Horizonte: Corregedoria-Geral da Justiça, 2023. Disponível em: [www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/vc00932020.pdf](http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/vc00932020.pdf). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

PORUTGAL. **Decreto-Lei nº 224, de 06 de julho de 1984.** Aprova o Código de Registro Predial. Lisboa: [s.d.], 1984. Disponível em: [https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108311533/73466036/exportPdf/normal/1/cacheLevelPage?\\_LegislacaoConsolidada\\_WAR\\_drefrontofficeportlet\\_rp=diploma](https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/107958212/202108311533/73466036/exportPdf/normal/1/cacheLevelPage?_LegislacaoConsolidada_WAR_drefrontofficeportlet_rp=diploma). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Decreto-Lei nº 47.344, de 25 de novembro de 1966.** Aprova o Código Civil e regula sua aplicação. Lisboa: [s.d.], 1966. Disponível em: [https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202108311459/exportPdf/normal/1/cacheLevelPage?\\_LegislacaoConsolidada\\_WAR\\_drefrontofficeportlet\\_rp=indice](https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202108311459/exportPdf/normal/1/cacheLevelPage?_LegislacaoConsolidada_WAR_drefrontofficeportlet_rp=indice). Consulta em: 23 de outubro de 2024.

RIO DE JANEIRO (Estado). Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro. **Código de Normas Parte Extrajudicial.** Rio de Janeiro: Corregedoria-Geral da Justiça, 2023. Disponível em: <https://cgj.tjrj.jus.br/documents/1017893/205753249/CODIGO-DE-NORMAS-EXTRAJUDICIAL-ANOTADO-COMPILADO-autalizado-em-21.11.2023-com-Sumario.pdf>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

RIO GRANDE DO SUL. Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Despacho de 26 de outubro de 2021.** Porto Alegre: Corregedoria Geral de Justiça, 2021. Disponível em: <https://www.kollelma.com.br/uploads/2022/03/25/sei-tjrs-3-245-806.pdf>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Provimento nº 038, 03 de novembro de 2021.** Regulamenta a lavratura de escrituras públicas de permuta de bens imóveis com contrapartida de tokens/criptoativos e o respectivo registro imobiliário pelos Serviços Notariais e de Registro do Rio Grande do Sul. Porto Alegre: Corregedoria Geral de Justiça, 2021. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/static/2021/11/Provimento-038-2021-CGJ.pdf>. Consulta em: 23 de outubro de 2024.

SÃO PAULO (Estado). Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo. **Provimento nº 58, de 28 de novembro de 1989.** Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, destinadas aos cartórios extrajudiciais e dispostas nos Capítulos XIII ao XX (Tomo II). São Paulo: Corregedoria Geral de Justiça, 2024. Disponível em: <https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=161924>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei Estadual nº 10.705, de 28 de dezembro de 2000.** Dispõe sobre a instituição do Imposto sobre Transmissão “Causa Mortis” e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos – ITCMD. São Paulo: Assembleia Legislativa, 2000.

Disponível em: <https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei/2000/lei-10705-28.12.2000.html>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_ . **Lei Estadual nº 11.331, de 26 de dezembro de 2002.** Dispõe sobre os emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro, em face das disposições da Lei federal n. 10.169, de 29 de dezembro de 2000. São Paulo: Assembleia Legislativa, 2002. Disponível em: <https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei/2002/lei-11331-26.12.2002.html>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

SÃO PAULO (Município). **Lei Municipal nº 11.154, de 30 de dezembro de 1991.** Dispõe sobre o Imposto sobre Transmissão “inter vivos”, a qualquer título por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos à sua aquisição, e dá outras providências. São Paulo: [s.d.] 1991. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-11154-de-30-de-dezembro-de-1991>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

UNIÃO EUROPEIA. **COM(2018) 795 final.** COMMUNICATION FROM THE COMMISSION TO THE EUROPEAN PARLIAMENT, THE EUROPEAN COUNCIL, THE COUNCIL, THE EUROPEAN ECONOMIC AND SOCIAL COMMITTEE AND THE COMMITTEE OF THE REGIONS. Bruxelas, 7 de dez. de 2018. Disponível em: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:52018DC0795>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_ . **Diretiva nº 2014/17/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 4 de fevereiro de 2014.** Relativa aos contratos de crédito aos consumidores para imóveis de habitação e que altera as Diretivas 2008/48/CE e 2013/36/UE e o Regulamento (UE) nº 1093/2010. Bruxelas: Parlamento Europeu e Conselho, 2014. Disponível em: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=OJ%3AL%3A2014%3A060%3ATOC>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

\_\_\_\_\_ . **Regulamento (EU) nº 2016/679, de 27 de abril de 2016.** Relativo à proteção das pessoas singulares no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à livre circulação desses dados e que revoga a Diretiva 95/46/CE

(Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados). Bruxelas: Parlamento Europeu e Conselho, 2016. Disponível em: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/PDF/?uri=CELEX:32016R0679>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

**Regulamento (UE) nº 2024/1689 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 13 de junho de 2024.** Cria regras harmonizadas em matéria de inteligência artificial e que altera os Regulamentos (CE) nº 300/2008, (UE) nº 167/2013, (UE) nº 168/2013, (UE) nº 2018/858, (UE) nº 2018/1139 e (UE) nº 2019/2144 e as Diretivas nº 2014/90/UE, (UE) nº 2016/797 e (UE) nº 2020/1828 (Regulamento da Inteligência Artificial). Bruxelas: Parlamento Europeu e Conselho, 2024. Disponível em: [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=OJ:L\\_202401689](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=OJ:L_202401689). Consulta em: 24 de outubro de 2024.

## ANEXOS

### Anexo A - Tabela de emolumentos do Tabelião de Notas no Estado de São Paulo (2024)

1.1. - Considerar-se-á como escritura com valor declarado todos os instrumentos que versarem sobre imóveis, ou que tenham valor econômico.								
Valores em R\$	Tabelião	Estado	SEFAZ	MP	RC	TJ	Sta. Casa	Total
1.2 - Se a escritura pública instrumentalizar o primeiro título aquisitivo de imóvel em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social, promovida no âmbito de programas de interesse social, sob gestão de órgãos ou entidades da administração pública direta ou indireta em área urbana ou rural, sempre independentemente do número de atos a serem praticados, sua natureza e valor do negócio jurídico. (NR) - Subitem 1.2 acrescentado pela Lei n° 13.290, de 22 de dezembro de 2008.	142,58	40,52	27,73	6,84	7,50	9,78	1,43	236,38
1.3 - Se a escritura pública instrumentalizar o contrato de aquisição e correspondentes garantias reais, que tenham por objeto imóvel financiado com recursos do FGTS ou integrante de programa habitacional de interesse social promovidos, total ou parcialmente, pela CDHU, COHAB, sociedades de economia mista, empresas públicas e empreendimentos habitacionais de interesse social, localizado em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, ou de outra forma definido pelo Município	237,59	67,53	46,22	11,41	12,51	16,31	2,38	393,95

como de interesse social, executado em parceria público-privada ou por associações de moradia e cooperativas habitacionais, independentemente do número de atos a serem praticados, sua natureza e valor do negócio jurídico. (NR) - Subitem 1.3 acrescentado pela Lei nº 13.290, de 22 de dezembro de 2008.								
1.4 - Se a escritura pública instrumentalizar a primeira alienação imobiliária e eventual hipoteca, alienação fiduciária ou outra garantia real em empreendimento habitacional de interesse social, localizado em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, ou de outra forma definido pelo Município como de interesse social, relativo a imóvel com valor não superior a 4.705 (quatro mil setecentos e cinco) UFESP, sempre independentemente do número de atos a serem praticados, sua natureza e valor do negócio jurídico. (NR) - Subitem 1.4 acrescentado pela Lei nº 13.290, de 22 de dezembro de 2008.	285,16	81,05	55,46	13,69	15,01	19,5	2,85	472,79

Fonte: SÃO PAULO (Estado). **Lei Estadual nº 11.331, de 26 de dezembro de 2002.** Dispõe sobre os emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro, em face das disposições da Lei federal nº. 10.169, de 29 de dezembro de 2000. Disponível em: <https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei/2002/lei-11331-26.12.2002.html>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

**Anexo B - Tabela de emolumentos do Registro de Imóveis do Estado de São Paulo (2024)**

<b>14 - Os empreendimentos habitacionais de interesse social terão o seguinte tratamento: (NR)</b>								
<b>- Item 14 acrescentado pela Lei nº 13.290, de 22 de dezembro de 2008.</b>								
<b>Valores em R\$</b>	<b>Registrador</b>	<b>Estado</b>	<b>SEFAZ</b>	<b>MP</b>	<b>RC</b>	<b>TJ</b>	<b>Total</b>	
14.1 - Sendo o registro do parcelamento de solo ou da instituição do condomínio protocolizado até a data de 31 de dezembro de 2013, assim iniciados os procedimentos de regularização, o registro do primeiro título aquisitivo de imóvel em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social, promovida no âmbito de programas de interesse social, sob gestão de órgãos ou entidades da administração pública direta ou indireta em área urbana ou rural, cujo objetivo social seja a regularização fundiária de áreas por eles ocupadas, independentemente do número de atos a serem praticados, sua natureza e valor do negócio jurídico, ficando isentas todas as custas e emolumentos referentes aos atos anteriormente praticados para tal finalidade, tais como registro de parcelamento, averbação de construção, instituição de condomínio, abertura de matrícula e demais atos. (NR)	138,15	39,26	26,87	7,27	9,48	6,63	227,6	
<i>- Subitem 14.1 acrescentado pela Lei nº 13.290, de 22 de dezembro de 2008.</i>								
14.2 - Registro da alienação de imóvel e de	230,24	65,44	44,79	12,12	15,80	11,05	379,44	

correspondentes garantias reais, em empreendimento habitacional de interesse social, promovidos pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, Companhia Metropolitana de Habitação - COHAB, sociedade de economia mista ou empresa pública, independentemente do número de atos a serem praticados. (NR) - Subitem 14.2 acrescentado pela Lei n° 13.290, de 22 de dezembro de 2008.							
14.3 - No registro da primeira alienação de imóvel e de correspondentes garantias reais em empreendimento habitacional de interesse social executado em parceria público-privada ou por associações e cooperativas habitacionais, localizado em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS ou de outra forma definido pelo Município como de interesse social, relativo a imóvel cujo valor não seja superior a 4.705 (quatro mil setecentos e cinco) Unidades Fiscais do Estado de São Paulo - UFESP. (NR) - Subitem 14.3 acrescentado pela Lei n° 13.290, de 22 de dezembro de 2008.	230,24	65,44	44,79	12,12	15,80	11,05	379,44
14.4 - No registro da primeira alienação de imóvel e de correspondentes garantias reais em empreendimento habitacional cuja aquisição tenha sido financiada com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, relativo a	276,29	78,52	53,75	14,54	18,96	13,26	455,32

imóvel cujo valor não seja superior a 6.000 (seis mil) UFESP. (NR) - Subitem 14.4 acrescentado pela Lei nº 13.290, de 22 de dezembro de 2008.							
14.5 - No registro da alienação de imóvel e de correspondentes garantias reais, financiado com recursos do FGTS, à exceção do item 14.4, será cobrado conforme o item 1 da tabela, com redução de 50% (cinquenta por cento). (NR) - Subitem 14.5 acrescentado pela Lei nº 13.290, de 22 de dezembro de 2008.							
14.6 - No registro da primeira alienação de imóvel e de correspondentes garantias reais em empreendimento habitacional de interesse social localizado em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, ou de outra forma definido pelo Município como de interesse social, relativo a imóvel cujo valor não seja superior a 4.705 (quatro mil setecentos e cinco) UFESP. (NR) - Subitem 14.6 acrescentado pela Lei nº 13.290, de 22 de dezembro de 2008.	276,29	78,52	53,75	14,54	18,96	13,26	455,32

Fonte: SÃO PAULO (Estado). **Lei Estadual nº 11.331, de 26 de dezembro de 2002.** Dispõe sobre os emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro, em face das disposições da Lei federal nº. 10.169, de 29 de dezembro de 2000. Disponível em: <https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei/2002/lei-11331-26.12.2002.html>. Consulta em: 24 de outubro de 2024.

## Anexo C - Alíquota máxima dos impostos sobre a propriedade (2019)

(Em %)

	Heranças (para filhos)	Transferência de imóveis	Transferência financeira	Riqueza líquida
Austrália	-	7	-	-
Bélgica	30	13	0,35	-
Canadá	-	5	-	-
França	45	6	0,3	-
Alemanha	30	9	-	-
Itália	4	18	0,2	-
Japão	55	6	-	-
Coreia do Sul	50	13	0,45	-
Holanda	20	6	-	-
Noruega	-	-	-	0,85
Portugal	-	8	-	-
Espanha	32	11	0,2	3,25
Suécia	-	4	-	-
Suíça	-	-	0,3	1
Reino Unido	36	12	0,5	-
Estados Unidos	40 <sup>1</sup>	-	-	-
Argentina	-	-	1,2 <sup>2</sup>	0,75
Chile	25	-	-	-
Colômbia	-	2	0,4 <sup>3</sup>	1
México	-	4,5	-	-
Brasil	8	3	-	-
Média da OCDE-16	21,4	7,4	0,14	0,3
Média da América Latina-5	6,6	1,9	0,32	0,4

Fontes: OCDE (2018b; 2021b) e Morgan e Carvalho Junior (2021). Elaboração do autor.

Notas:

<sup>1</sup> Nos Estados Unidos, somente grandes heranças são tributadas (acima de US\$ 11,4 milhões).

<sup>2</sup> Na Argentina, no caso de depósitos e saques, a alíquota é de 0,6%.

<sup>3</sup> Na Colômbia, o imposto incide tanto sobre depósitos quanto para saques.