



FACULDADE BAIANA DE DIREITO
CURSO DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL

ANA LUIZA CARDOSO SARMENTO

**DIREITOS REAIS, TIPICIDADE E A EXPANSÃO DO ROL DE
TÍTULOS REGISTRÁVEIS À LUZ DA LEI 14.711/2023**

Salvador
2024

ANA LUIZA CARDOSO SARMENTO

**DIREITOS REAIS, TIPICIDADE E A EXPANSÃO DO ROL DE
TÍTULOS REGISTRÁVEIS À LUZ DA LEI 14.711/2023**

Monografia apresentada ao curso de Pós-graduação
em Direito Notarial e Registral, Faculdade Baiana de
Direito, como requisito parcial para obtenção do
grau Especialista.

Salvador
2024

TERMO DE APROVAÇÃO

ANA LUIZA CARDOSO SARMENTO

DIREITOS REAIS, TIPICIDADE E A EXPANSÃO DO ROL DE TÍTULOS REGISTRÁVEIS À LUZ DA LEI 14.711/2023

Monografia aprovada como requisito parcial para obtenção do grau de Especialista em Direito Notarial e Registral, Faculdade Baiana de Direito, pela seguinte banca examinadora:

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Salvador, ____/____/2024.

RESUMO

O entendimento tradicional de que o rol de atos registráveis no Registro de Imóveis, previsto no art. 167 da Lei de Registros Públicos, seria *numerus clausus*, prevaleceu até a edição da Lei 14.711/2023. Essa taxatividade fundamentava-se na limitação de criação de novos direitos reais, necessária para impor restrições aos deveres de abstenção por meio da tipificação dos efeitos destes direitos, garantindo previsibilidade e segurança jurídica ao tráfico jurídico. Como a oponibilidade dos direitos reais é garantida pelo registro, entendia-se necessária igual limitação aos negócios jurídicos passíveis de registro. Contudo, o ritmo acelerado de surgimento de novos direitos e modalidades negociais no mercado imobiliário, superior à capacidade legislativa de regulamentá-los, causava entraves significativos ao mercado, o que também se mostrava um cenário indesejável. Nesse contexto, a opção do legislador pela ampliação do rol de títulos registráveis, por meio da Lei 14.711/2023, parece acertada. Essa alteração consagra a liberdade contratual nos negócios jurídicos envolvendo direitos reais, alinhando o sistema registral a uma realidade mais dinâmica e condizente com as demandas contemporâneas. Entretanto, para que isso fosse possível, foi necessário desafiar a tradicional doutrina dos *numerus clausus* e sua visão de garantia de segurança jurídica ao mercado imobiliário. Sendo assim, com base nessa mudança legislativa, este trabalho propõe-se a responder as seguintes questões: (i) há espaço para a autonomia da vontade no âmbito dos direitos reais, utilizando-se um sistema de tipicidade aberta? (ii) caso positivo, esses contratos atípicos envolvendo direitos reais, poderiam ser registrados no Registro de Imóveis, mesmo sem previsão expressa no art. 167, I, da Lei de Registros Públicos?; e (iii) a registrabilidade desses contratos comprometeria a segurança jurídica tradicionalmente assegurada pelo sistema de *numerus clausus*?

Palavras-chave: registro de imóveis; propriedade; direitos reais; princípio da tipicidade; *numerus clausus*.

ABSTRACT

The traditional understanding that the list of registrable acts in the Land Registry, set out in art. 167 of the Public Records Law, was *numerus clausus*, prevailed until the enactment of Law 14.711/2023. This taxability was based on limiting the creation of new real rights, which was necessary in order to impose restrictions on duties of abstention by typifying the effects of these rights, guaranteeing predictability and legal certainty in legal transactions. As the enforceability of rights real rights is guaranteed by registration, the same limitation was deemed necessary for legal transactions that could be registered. However, the accelerated pace at which new rights and business modalities emerged in the real estate market, exceeding the legislative capacity to regulate them, caused significant obstacles to the market, which also proved to be an undesirable scenario. In this context, the legislator's choice to expand the list of registrable titles, by means of Law 14.711/2023, seems to be the right one. This change enshrines contractual freedom in legal transactions involving real rights, aligning the registration system with a more dynamic reality that is in line with contemporary demands. However, for this to be possible, it was necessary to challenge the traditional doctrine of *numerus clausus* and its vision of guaranteeing legal certainty for the real estate market. Therefore, based on this legislative change, this work proposes to answer the following questions: (i) is there room for the autonomy of will in the realm of real rights, using a system of open typicality? (ii) if so, could these atypical contracts involving real rights be registered with the Land Registry, even without express provision in art. 167, I, of the Public Records Law? and (iii) would the registrability of these contracts compromise the legal certainty traditionally ensured by the *numerus clausus* system?

Keywords: land register; property; real rights; principle of typicality; *numerus clausus*.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

art.	artigo
CC	Código Civil
CF/88	Constituição Federal da República
CPC	Código de Processo Civil
CGJ	Corregedoria Geral de Justiça
LRP	Lei de Registros Públicos
STF	Supremo Tribunal Federal
STJ	Superior Tribunal de Justiça
TJRS	Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	08
1 DIREITOS REAIS, PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E SEU MODO DE AQUISIÇÃO PELO REGISTRO	13
1.1 DIREITOS REAIS E PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA	13
1.2 REGISTRO DE IMÓVEIS E PUBLICIDADE	18
2 TAXATIVIDADE E TIPCIDADE DOS DIREITOS REAIS: TEORIA CLÁSSICA E NOVA PROPOSTA DE INTERPRETAÇÃO	21
3 (IM)POSSIBILIDADE DE CRIAÇÃO DE CONTRATOS ATÍPICOS: TIPCIDADE DOS DIREITOS REAIS E A TAXATIVIDADE DOS ATOS REGISTRÁVEIS	32
4 NOVA REALIDADE REGISTRAL: A ALTERAÇÃO PROMOVIDA PELA LEI 14.711/2023	41
5 EXEMPLOS DE NEGÓCIOS ATÍPICOS	52
5.1 TOKENIZAÇÃO DE IMÓVEIS	53
5.2. APURAÇÃO DE HAVERES POR MEIO DE TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL INTEGRALIZADO PELA SOCIEDADE	59
5.3. DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL DE IMÓVEL PELO PODER PÚBLICO	61
5.4. PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA	62
6 CONCLUSÃO	66
REFERÊNCIAS	69

INTRODUÇÃO

No Brasil não há norma expressa no sentido de que os direitos reais sejam somente aqueles enumerados na lei. Entretanto, a despeito desse fato, existe quase um consenso na doutrina nacional no sentido de que os direitos reais seriam *numerus clausus*, somente podendo se enquadrar nessa categoria os direitos enumerados no art. 1.225 do Código Civil.

O sistema *numerus clausus* se subdividiria em dois princípios adotados pelo direito brasileiro: o princípio da taxatividade e o da tipicidade, que, na definição de Gustavo Tepedino, podem ser assim descritos:

(...) o princípio do *numerus clausus* se refere à exclusividade da competência do legislador para a criação de direitos reais, os quais, por sua vez, possuem conteúdo típico, daí resultando um segundo princípio, corolário do primeiro, o da tipicidade dos direitos reais, segundo o qual o estabelecimento de direitos reais não pode contrariar a estruturação dos poderes atribuídos ao respectivo titular.¹

O motivo para a sua existência é simples: haveria a necessidade de limitar o rol de direitos ao qual se atribuí eficácia *erga omnes*, sob pena de haver uma desordenada invasão na esfera jurídica privada de terceiros². Sendo assim, a adoção de um sistema *numerus clausus* de direitos reais impede a criação de figuras de direito real pelos particulares, determinando a competência exclusiva do legislador para tanto³ (taxatividade) e estandardiza os poderes conferidos ao titular desses direitos (tipicidade).

Para além disso, o sistema *numerus clausus* teria estreita relação com o Registro de Imóveis, visto que, tendo os direitos reais o condão de tocar a esfera alheia, necessária a cognoscibilidade legal conferida pela inscrição do ato e sua consequente publicidade no Registro de Imóveis como garantia para a sua oponibilidade⁴. Argumenta-se, portanto, que para a atribuição de eficácia real, não basta a inclusão de um instituto no rol do Art. 1.225 do Código Civil, sendo essencial também a sua publicidade por meio do registro, no caso de bens imóveis, visto que a publicidade é a causa da eficácia *erga omnes*.

Diante da íntima relação entre os dois institutos, no direito registral imobiliário brasileiro, se põe igual questão sobre o fato de ser, ou não, *numerus clausus* o rol de atos

¹ TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 82.

² MAIA, Roberta Mauro Medina. *Teoria geral dos direitos reais*. Thomson Reuters Revista dos Tribunais, 2013. p. 116.

³ DIP, Ricardo. São taxativos os atos registráveis?. *IRIB*. Disponível em: <https://www.irib.org.br/obras/sao-taxativos-os-atos-registraveis>. Acesso em: 2 de jan. 2025.

⁴ MAIA, Roberta Mauro Medina. *Teoria geral dos direitos reais*. Thomson Reuters Revista dos Tribunais, 2013. p. 123.

jurídicos que podem ser objeto de registro no Cartório de Registro de Imóveis, previstos no inciso I do art. 167 da Lei de Registros Públicos (LRP).

A doutrina e a jurisprudência tradicionais sempre proclamaram que o rol da LRP era taxativo em relação aos atos de registro em sentido estrito, ao considerar que a taxatividade dos atos registrais é um consectário da taxatividade dos direitos reais.

Ricardo Dip, com razão, discorda dessa premissa, destacando que do plano “*estritamente lógico-formal não se pode extrair da taxatividade dos direitos reais uma correlata enumeração exaustiva dos atos suscetíveis de registro predial*”⁵.

Corroborando este entendimento, destaca-se que, apesar do Art. 172 da LRP⁶ preconizar que o registro imobiliário se destina a constituir e dar publicidade aos direitos reais sobre imóveis, por força do Art. 167 da LRP, podem ser registrados também direitos pessoais que, para terem eficácia perante terceiros, necessitam da publicidade registral. São os chamados direitos obrigacionais com eficácia real.

Inclusive, defende-se que o efeito mínimo da publicidade registral, seja qual for a natureza do ato inscrito – real ou obrigacional –, será a oponibilidade, de modo que a presunção de conhecimento sobre o ato jurídico, por si só, já geraria o dever geral de abstenção⁷.

Além disso, o referido inciso lista diversos negócios jurídicos que podem ser inscritos, pois, no direito brasileiro, não apenas as obrigações, mas também os direitos reais podem nascer de negócios jurídicos, como o registro da compra e venda. E, sendo no direito brasileiro livre a criação de contratos atípicos, as partes poderiam “inventar” diversos tipos de arranjos contratuais para a transmissão do direito real de propriedade ou para a instituição de algum dos direitos reais típicos, sem comprometer, no entanto, o sistema *numerus clausus* dos direitos reais.

Entretanto, até a recente alteração promovida pela Lei 14.711/2023, prevalecia este entendimento injustificado pela redação fechada dos itens do inciso I do art. 167 da Lei de Registros Públicos.

⁵ DIP, Ricardo. São taxativos os atos registráveis?. *IRIB*. Disponível em:

<https://www.irib.org.br/obras/sao-taxativos-os-atos-registraveis>. Acesso em: 02 de jan. 2025.

⁶ “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”.

⁷ BRANDELLI, Leonardo. *Registro de Imóveis: Eficácia material*. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 18.

De certo que a ideia de haver um rol de direitos reais *numerus clausus*, e, como consequência, um limite aos atos inscritíveis no RGI, teria uma razão de ser: a doutrina clássica enxerga a adoção desse sistema como uma garantia da limitação aos amplos deveres de abstenção gerados pela publicidade dos direitos reais, estandardizando os direitos e os negócios que os instrumentalizam, garantindo uma maior previsibilidade e, assim, uma maior segurança jurídica.

Por outro lado, a dinâmica das relações negociais e interpessoais tem revelado um cenário cada vez mais complexo e diversificado. Novos direitos e modalidades de exercício de direitos são constantemente criados em um ritmo tão acelerado que o legislador não consegue acompanhar de forma tempestiva. Esse descompasso, anteriormente a alteração promovida, resultava no engessamento do mercado e na falta de amparo jurídico às partes que negociam dentro dessas novas estruturas.

Isso porque, diante da tendência tradicional de interpretação da tipicidade dos direitos reais como sendo fechada, isto é, sem espaço para a atuação da autonomia privada, e, como consequência, de taxatividade dos contratos que instrumentalizam a transmissão, oneração ou supressão dos direitos reais, se impedia a entrada de diversos arranjos no fólio registral.

Essa situação, de forma quase paradoxal, em vez de garantir a segurança jurídica almejada, acabava por favorecer a proliferação de informações ocultas, mantidas à margem da publicidade assegurada pelo registro e, conseqüentemente, inacessíveis aos terceiros de boa-fé que deveriam ser protegidos.

Contudo, com o objetivo de mudar esse cenário, a Lei 14.711/2023 incluiu o item 48 no rol de atos registráveis previsto no art. 167, I, cuja redação passou a ser a seguinte:

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 lei para o negócio jurídico, a exemplo do art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

Esse novo item, portanto, consolidou a liberdade contratual na criação de negócios jurídicos envolvendo direitos reais, confirmando que hoje prevalece o entendimento pelo *numerus apertus* na lista dos títulos registráveis. Além disso, reforçou a tendência de concentração de atos na matrícula. Como afirma Ricardo Dip:

Em algo soa prudente a novidade legislativa. É que já tivemos problemas anteriores com a falta de uma referência expressa à registrabilidade de alguns títulos. Lembremo-nos, por exemplo, da alienação fiduciária de imóveis em garantia, ou ainda da multipropriedade. Instalou-se controvérsia acerca da possibilidade de seus registros, à míngua de expressa previsão legal.

(...)

Solucionou-se, pois, *prima facie*, uma controvérsia que parecia infinda.⁸

Como ponto de partida esta recente alteração, este trabalho de conclusão de curso propõe-se desafiar a tradicional doutrina dos *numerus clausus*, sugerindo uma nova abordagem para garantir segurança jurídica ao mercado imobiliário, sem, contudo, torná-lo engessado.

Nesse contexto, surge a necessidade de uma reflexão aprofundada dos dois princípios que compõe o sistema *numerus clausus*, o princípio da taxatividade e da tipicidade, que são, conforme afirma Gustavo Tepedino, “*tratados indiferentemente pela civilística brasileira*”⁹.

O que se defenderá neste trabalho é que, ao contrário da visão clássica sobre o tema, a tipicidade poderia ser aberta, sendo o “conteúdo mínimo” do direito real, definido pelo legislador, que deve ser observado pelas partes, de modo que, ao contrário do que tradicionalmente se entendia, haveria um campo de atuação para a autonomia privada no âmbito dos tipos estabelecidos pela lei.

Essa perspectiva permite uma abordagem intermediária, na qual a segurança jurídica é preservada por meio do *numerus clausus* dos direitos reais, mas há uma flexibilização suficiente para que a autonomia das partes seja exercida dentro dos contornos traçados pela legislação, através da formulação de negócios jurídicos atípicos envolvendo direitos reais.

Se argumentará, ainda, que tal entendimento não causaria uma insegurança ao sistema, pois o Registro de Imóveis, ao contrário do que se pensava, não precisa se pautar em um rol taxativos de negócios para garantir segurança jurídica, sendo a solução para este problema encontrada na publicidade registral.

Tal visão promoveria não apenas a modernização do sistema, como também reduziria a lacuna entre as inovações negociais e o arcabouço jurídico vigente, conciliando estabilidade e adaptabilidade.

Feita essas considerações, este trabalho irá percorrer as seguintes questões: (i) há espaço para a autonomia da vontade no âmbito dos direitos reais, utilizando-se um sistema de

⁸ DIP, Ricardo. Registro de outros negócios jurídicos. ANOREG PR. Disponível em: <https://www.anoregpr.org.br/registros-sobre-registros/registro-de-outros-negocios-juridicos/>. Acesso em: 02 de jan. 2025.

⁹ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 82.

tipicidade aberta? (ii) caso positivo, esses contratos atípicos envolvendo direitos reais, poderiam ser registrados no Registro de Imóveis?; e (iii) a registrabilidade desses contratos comprometeria a segurança jurídica tradicionalmente assegurada pelo sistema de *numerus clausus*?

Para tanto, no Capítulo I deste texto, faz-se uma rápida definição de alguns temas referentes aos direitos reais, propriedade e registro imobiliário. Ressalta-se que não se pretende esgotar tão vasto tema, mas tão somente apontar algumas características essenciais para adentrar o tema da tipicidade dos direitos reais.

Adentrando a temática central, o Capítulo II trata sobre a taxatividade e a tipicidade dos direitos reais, que compõe o “sistema *numerus clausus*”. Nesse capítulo, são exploradas as bases teóricas desses institutos, apresentando de forma detalhada a visão tradicional sobre o sistema. Além disso, propõe-se alternativas à rigidez do modelo clássico, fundamentadas nas contribuições de doutrinadores relevantes.

Já o Capítulo III começa a abordar a relação entre os direitos reais e o sistema de Registro de Imóveis, estudando a causalidade entre a alegada tipicidade dos direitos reais e a taxatividade dos negócios jurídicos registráveis no Registro de Imóveis.

Finalmente, o Capítulo IV parte da alteração promovida pela Lei 14.711/2023 e analisa suas implicações para o entendimento tradicional de taxatividade do rol previsto no art. 167, I, da Lei de Registros Públicos (LRP). Essa mudança, somada a outras inovações legislativas, destacam o papel central do Registro de Imóveis no Brasil como instrumento de proteção ao tráfico jurídico, promovendo maior segurança e eficiência nas relações imobiliárias.

Por fim, o Capítulo V apresenta um enfoque prático, trazendo exemplos concretos capazes de demonstrar o que essas mudanças de entendimento podem promover, não só no sucesso de novos modelos de negócios, possibilitando maior liberdade para as partes na estruturação de direitos reais atípicos, mas também para corrigir algumas atecnias utilizadas para driblar um sistema restritivo, que não mais se sustenta.

1 DIREITOS REAIS, PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E SEU MODO DE AQUISIÇÃO PELO REGISTRO

1.1 Direitos reais e propriedade imobiliária

Os direitos reais compreendem, de acordo com Flavio Tartuce, nas “*relações jurídicas estabelecidas entre pessoas e coisas determinadas ou determináveis, tendo como fundamento principal o conceito de propriedade, seja ela plena ou restrita*”¹⁰. Já Clóvis Beviláqua os define como “*o complexo de normas reguladoras das relações jurídicas referentes às coisas suscetíveis de apropriação pelo homem*”¹¹.

Muitas outras definições diferentes poderiam ser apresentadas, mas, o que pode se ter como certo é que o direito real é um direito subjetivo que permite ao seu titular exercer poder sobre um bem. Suas principais características seriam o seu caráter absoluto, a publicidade, a sequela, a especialização, a exclusividade, a preferência e a tipicidade¹².

Inicialmente, vale dizer que os direitos reais são regidos pelo princípio da eficácia *erga omnes*. O princípio da eficácia *erga omnes* significa que os efeitos do direito se estendem a todos, e não apenas às partes diretamente envolvidas. Em latim, “*erga omnes*” quer dizer “contra todos” ou “em face de todos”. Assim, os direitos reais, dotados de eficácia *erga omnes*, têm um impacto geral e vinculante para toda a coletividade, que concedem a seu titular uma verdadeira situação de dominação sobre um objeto, criando uma sujeição universal ao dever de abstenção sobre a prática de qualquer ato capaz de interferir na atuação do titular sobre o objeto¹³.

Como consequência da eficácia *erga omnes* surge a sequela, que seria o direito do titular do direito real de perseguir a coisa no local em que ela se encontra e com quem estiver indevidamente o bem alheio¹⁴. Nas palavras de Farias, Rosendal e Netto “*se posso exigir de todos um dever de abstenção, nada me impede de tirar o bem do poder daquele que viola tal comando*”¹⁵.

¹⁰ TARTUCE, Flávio. *Direito Civil*. v. 4. Direito das Coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 5.

¹¹ BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das Coisas*. v. 1. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2003. p. 9.

¹² CHALHUB, Melhim Namem. *Direitos reais*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 26.

¹³ SCHREIBER, Anderson. *Manual de direito civil contemporâneo*. 2. ed. São Paulo: Ed. Saraiva, 2019. p. 970.

¹⁴ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito das coisas*. São Paulo: Atlas, 2015. p. 6.

¹⁵ SCHREIBER, Anderson. *Manual de direito civil contemporâneo*. 2. ed. São Paulo: Ed. Saraiva, 2019. p. 970.

Outrossim, o princípio da publicidade consiste na exigência de se dar visibilidade a todos os direitos reais, de modo que, tornando-se cognoscíveis, possam ser opostos a todos, dando-se assim efetividade ao princípio da eficácia *erga omnes*¹⁶. Em nosso ordenamento, esta publicidade, nos bens imóveis, é dada pelo registro do título aquisitivo (art. 1.227 do CC), enquanto nos bens móveis se adquire pela tradição (ar. 1.226 do CC).

A especialização, por sua vez, diz respeito a necessidade de exata especificação das coisas ou os direitos objeto dos direitos reais, de modo a serem fixados com precisão seus elementos de identificação, não se admitindo a constituição de direitos reais sobre coisas ou direitos considerados genericamente.

Muito sucintamente, a exclusividade, indica que a existência de um direito real sobre determinado bem exclui a possibilidade de outras pessoas se tornarem titulares de direito igual. Pontua-se que o instituto do condomínio não representa uma exceção, pois, apesar de exercido, em conjunto, por mais de uma pessoa, o direito é uno frente aos demais e, principalmente, frente aos terceiros.

Com relação à preferência, esta seria a característica inerente aos direitos reais que garante que a prioridade no registro oferece preferência no direito. Há direitos reais, de mesma natureza, no entanto, que embora diferentes, podem coexistir, como, por exemplo, duas garantias hipotecárias com credores diversos, existindo critérios legais para garantir a preferência de um sobre o outro.¹⁷

Por fim, como anteriormente citado – e como se abordará no capítulo seguinte - a tipicidade pode ser entendida como um corolário do princípio do *numerus clausus* (princípio da taxatividade), que proíbe aos particulares a constituição de direitos reais diversos daqueles previstos em lei. Importante, entretanto, diferenciar as duas figuras. André Godinho faz uma importante distinção entre direitos reais taxativos e típicos:

A tipicidade significa que o ordenamento jurídico estabelece os contornos estruturais dos direitos reais mediante tipos, enquanto o princípio do *numerus clausus* significa que não é permitida a existência de direitos reais além daqueles que são admitidos pelos referidos tipos legais¹⁸.

¹⁶ CHALHUB, Melhim Namem. *Direitos reais*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 27.

¹⁷ No Registro de Imóveis a questão tem tratamento específico em relação a títulos contraditórios, aplicando-se o princípio da prioridade, garantida pelo protocolo.

¹⁸ GONDINHO, André. O princípio da tipicidade dos direitos reais. In: SCHREIBER, Anderson; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; OLIVA, Milena Donato (coord.). *Problemas de direito civil*. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 686.

Em nosso ordenamento jurídico, os direitos reais encontram-se enumerados no rol do art. 1.225 do Código Civil, sendo estes: a propriedade, a superfície, as servidões, o usufruto, o uso, a habitação, o direito do promitente comprador do imóvel, o penhor, a hipoteca, a anticrese, a concessão de uso especial para fins de moradia e a concessão de direito real de uso. A enumeração taxativa impediria, por força do *numerus clausus*, que institutos diversos dos enumerados acima pudessem ser considerados direitos reais.

Isso ocorre pois o princípio da taxatividade dos direitos reais deve ser visto como uma decorrência do direito fundamental à segurança jurídica. É que, por serem os direitos reais posições jurídicas de vantagem a que correspondem posições passivas *erga omnes*, gerando deveres gerais de abstenção, precisam eles ser criados por lei, sob pena de se ter um ato negocial (que criasse um “direito real atípico”) capaz de impor um dever jurídico geral de abstenção, oponível a todas as pessoas.

O direito real também pode ser definido, segundo a dicotomia clássica dos direitos patrimoniais, em contraposição ao direito subjetivo obrigacional, também denominado de crédito ou pessoal, por estar pautado, como o nome insinua, na relação jurídica entre pessoas. Segundo Caio Mário da Silva Pereira, haveria dez diferenças entre os direitos reais e os obrigacionais, a saber:

1. O direito real é oponível erga omnes, enquanto o direito de crédito o é a um sujeito passivo determinado.
2. O objeto do direito real é sempre determinado, ao passo que o do direito de crédito basta seja determinável.
3. O *ius in re* exige a existência atual da coisa, em contraposição ao *ius ad personam*, compatível com a sua futuridade.
4. O direito real é exclusivo, no sentido de que se não compadece com a pluralidade de sujeitos com iguais direitos.
5. O direito real adquire-se por usucapião, ao passo que os direitos de crédito não suportam este modo de aquisição.
6. Os direitos de crédito extinguem-se pela inércia do sujeito, ao passo que os reais conservam-se, não obstante a falta de exercício, até que se constitua uma situação contrária, em proveito de outro titular.
7. Os direitos reais são providos da prerrogativa de acompanharem a coisa (*ambulatoriedade*), autorizando o titular a exercê-los contra quem quer que com ela se encontre (*sequela*).
8. O titular do direito real tem a faculdade de receber privilegiadamente em caso de falência ou concurso creditório, sem se sujeitar ao rateio, cabendo-lhe, dentro dos limites de seu crédito, embolsar o produto da venda da coisa gravada (*preferência*).
9. O titular de um direito real, que não possa mais suportar seus encargos, tem a faculdade de abandoná-lo, o que não cabe no tocante aos direitos de crédito.
10. Os *ius in re* são suscetíveis de posse, os de crédito não são¹⁹.

Apesar dos notórios benefícios práticos das distinções, é certo que, do ponto de vista dogmático, essas diferenças vão, continuamente, se apagando, como ocorre, aliás, com as grandes categorias do Direito, como a diferença entre o direito público e privado, posse e propriedade, prescrição e decadência e tantos outros temas. Nesse sentido, atualmente, a

¹⁹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. v. IV. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 29. [Ebook]

tradicional distinção entre direitos reais e obrigacionais merece uma releitura, como ensinam Gustavo Tepedino e Anderson Shreiber:

A distinção entre situações jurídicas obrigacionais e reais, embora mantenha interesse didático, não traduz diferença ontológica entre ambas as categorias, perdendo espaço as particularidades ainda existentes nas respectivas disciplinas legais.²⁰

Isso porque em razão do fenômeno da constitucionalização do direito civil e consolidação do princípio da função social da propriedade, os direitos reais não são mais facilmente tipificáveis pelas suas características clássicas.

A função social é incompatível com a noção de direito absoluto, oponível a todos, em que se admite apenas a limitação externa, negativa.²¹ Sendo assim, retirou dos direitos reais o seu caráter absoluto e exclusivo, em prol de uma valorização da finalidade econômica, social e ambiental (Art. 1.228, §2º, CC) e, ainda, os ditames da boa-fé objetiva²².

Noutro giro, a constitucionalização também afetou a visão clássica do contrato. Hoje não mais prospera a assertiva de que a relação contratual não pode afetar terceiros que dela não participassem, tal assertiva também não é mais possível nos dias atuais²³.

É importante esclarecer que toda a dogmática dos direitos reais foi desenvolvida a partir da propriedade, o mais amplo direito que uma pessoa pode ter sobre uma coisa²⁴.

Esta é definida pelos poderes conferidos ao proprietário, conforme o caput do Art. 1.228 do Código Civil, que estabelece que “*O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha*”.

Pois é exatamente por isso que a propriedade costuma tradicionalmente ser tratada como um direito real “absoluto” (*jus in re propria*), enquanto os demais direitos reais são tratados como direitos reais “limitados” (*jus in re aliena*), que podem ser de fruição ou gozo

²⁰ TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. Código Civil Comentado, vol. IV. São Paulo: Atlas, 2008. p. 29.

²¹ LÔBO, Paulo Luiz Netto. *Constitucionalização do Direito Civil*. Disponível em: <https://ibdfam.org.br/artigos/129/Constitucionaliza%C3%A7%C3%A3o+do+Direito+Civil>. Acesso em 20 dez. 2024.

²² Sobre o tema, Súmula 308 do STJ. OLIVA, Milena Donato; RENTERÍA, Pablo. *Autonomia privada e direitos reais: redimensionamento dos princípios da taxatividade e da tipicidade no direito brasileiro*. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/267/217>. Acesso em 20 dez. 2024.

²³ BRANDELLI, Leonardo. Registro de Imóveis: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 89.

²⁴ CAMARA, Alexandre Freitas Câmara. Por que a hipoteca não é um verdadeiro direito real. In: SCHREIBER, Anderson. FILHO, Carlos Edison do Rêgo Monteiro. OLIVA, Milena Donato (coord.) *Problemas de Direito Civil: Homenagem aos 30 anos de cátedra do Professor Gustavo Tepedino por seus orientandos e ex-orientandos*. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 675.

(enfiteuse, servidão, uso, usufruto, habitação, direito de superfície, a concessão de uso especial para fins de moradia, a concessão de direito real de uso e a laje) e os de garantia (hipoteca, anticrese, penhor, propriedade fiduciária), além da posse²⁵. Essas faculdades, como mencionado anteriormente, caracterizam a propriedade plena. Já quando ocorre a separação de um ou mais desses poderes, vislumbra-se a propriedade limitada.

A faculdade de usar é a faculdade do proprietário de servir-se da coisa de acordo com a sua destinação econômica²⁶. Usufruir ou gozar do bem, significa que o proprietário pode aproveitar-se economicamente de sua propriedade, isto é, extrair seus frutos, sejam naturais, industriais ou civis, como o aluguel, por exemplo.

O proprietário pode ainda dispor da coisa, transferindo-a, alienando-a, seja a título gratuito ou oneroso. Esse elemento constitutivo do direito de propriedade, como explica Caio Mário, é “*a mais viva expressão dominial, pela maior largueza que espelha*”, na medida que “*quem dispõe da coisa mais se revela dono do que aquele que a usa ou frui*”²⁷.

Por fim, o proprietário possui o direito de reaver o bem, sendo a extensão do direito de sequela ao titular da propriedade como forma de recuperação da posse obtida injustamente por terceiros²⁸.

No Brasil, a autonomia das partes, perfectibilizada no contrato de compra e venda de um imóvel, por exemplo, ou de outro negócio jurídico qualquer, não é suficiente para que haja a transferência de propriedade, possuindo força obrigacional apenas. O efeito translativo ocorre apenas após o registro desse instrumento no Registro de Imóveis.

Trata-se, pois, do sistema de título (*titulus adquirendi*) e modo (*modus adquisitionis*) em relação aos direitos reais, exigindo-se, uma forma em relação ao título, que é a escritura pública, consoante o disposto no art. 108 do Código Civil, cuja finalidade é garantir a segurança jurídica.

Se não forem conjugados o título e o modo não há a constituição do direito real. Imagine-se um contrato de empréstimo com garantia hipotecária feita por escritura pública, mas não levada a registro. Isto significa que o direito real de garantia não se constituiu, de

²⁵ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. v. IV. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 29. [Ebook]

²⁶ SCHREIBER, Anderson. *Manual de direito civil contemporâneo*. 2. ed. São Paulo: Ed. Saraiva, 2019. p. 1026.

²⁷ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. v. IV. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 106. [Ebook]

²⁸ SCHREIBER, Anderson. *Manual de direito civil contemporâneo*. 2. ed. São Paulo: Ed. Saraiva, 2019. p. 1027.

modo, que em caso de inadimplemento, não pode o credor se valer da seqüela inerente à hipoteca, devendo promover a execução do seu crédito sem o privilégio por ela conferida, buscando no patrimônio do devedor o seu cumprimento, não podendo executar o imóvel oferecido em garantia.

1.2 Registro de Imóveis e publicidade

Os registros imobiliários são meios de publicidade de situações jurídicas imobiliária que devem ser oponíveis a terceiros não participantes da sua confecção.²⁹ Como leciona CHALHUB “O sistema de Registro é, em essência, um sistema de informação: recebe e armazena dados relativos aos imóveis, conservando-os para servir como instrumento de segurança das pessoas que venham a negociá-lo”³⁰.

No sistema adotado no Brasil, denominado registro de direitos, o registrador possui um papel fundamental na análise e qualificação do título, tanto nos aspectos subjetivos, quanto objetivos, agindo como um verdadeiro filtro entre o que é registrado e o que não é, pelo ato que se denomina qualificação registral.

Outros países adotam o modelo de registro de documentos, como acontece predominantemente nos Estados Unidos. Lá o oficial é responsável apenas por registrar ou arquivar os documentos, sem passar por uma espécie de qualificação. Tanto situações jurídicas válidas quanto inválidas poderão ser igualmente publicizadas. Em caso de negociações e transações com os imóveis, a segurança se dá pela contratação de um seguro de responsabilidade civil renovado todos os anos, o que torna as transações mais onerosas³¹.

No registro de direito, há, portanto, uma atividade centrada não na publicidade documental, mas na publicidade das situações jurídicas existentes, válidas e eficazes, de modo a garantir o direito inscrito e tutelar o terceiro que confiou nessa garantia³². Segundo BRANDELLI³³, no registro de direitos haveria uma proteção estática, que objetiva assegurar o direito subjetivo de propriedade, e também uma proteção dinâmica, que pretende tutelar o

²⁹ BRANDELLI, Leonardo. Registro de Imóveis: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 17.

³⁰ CHALHUB, Melhim Namem. *Direitos reais*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 102.

³¹ BRANDELLI, Leonardo. *Registro de Imóveis*: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 23-40.

³² BRANDELLI, Leonardo. *Registro de Imóveis*: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 13.

³³ “a segurança estática tem por escopo garantir, além da certeza da titularidade e do conteúdo do direito, que o titular do direito subjetivo não possa dele ser privado, por fato de terceiro, sem que haja sua participação. Por sua vez, a segurança dinâmica serve ao tráfico jurídico, protegendo o terceiro de boa-fé que confia na informação publicizada pelo registro”. BRANDELLI, Leonardo. *Registro de Imóveis*: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 13.

tráfico jurídico, fortalecendo a posição do terceiro que contrata confiando na informação registral, no que se denomina princípio da fé pública registral.

Em suma, para Maria Helena Diniz³⁴, são efeitos ou características decorrentes do registro imobiliário:

- a) Publicidade, havendo presunção absoluta de ciência por parte de terceiros sobre o conteúdo dos atos registrados³⁵, tendo estes, por conseguinte, eficácia erga omnes.
- b) Legalidade do direito do proprietário, exercida por meio da denominada qualificação registral, que é nada mais é do que a análise da presença dos requisitos legais que o registrador realiza sobre os títulos submetidos ao registro.
- c) Força probante, que se funda na fé pública do registro, pois presume-se pertencer o direito real à pessoa em cujo nome se fez o assento (Lei 13.097/2015, art. 54, §1º).
- d) Continuidade, que preconiza “um encadeamento entre os assentamentos registrai”, visto que “para o lançamento de um ato, é necessário que haja um registro anterior a ele relacionado”³⁶.
- e) Obrigatoriedade, por ser o registro indispensável à aquisição da propriedade imobiliária, nos termos do art. 1.245 do Código Civil.
- f) Retificação ou anulação, posto que o registro não é imutável, podendo ser modificado se não exprimir a realidade fática ou jurídica, na forma do art. 1.247 do Código Civil.

De maior relevância prática para o presente estudo é a análise dos efeitos da publicidade registral. Para BRANDELLI, a publicidade jurídica³⁷, isto é, gerada pelos registros públicos, em especial a decorrente do registro imobiliário, uma vez levada a efeito,

³⁴ DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*. Direito das coisas. v. 4. São Paulo: Saraiva, 2014. p. 158-159.

³⁵ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. *Direito registral imobiliário: teoria geral*. Curitiba: Juruá, 2017. p. 59.

³⁶ *Ibid.*, p. 71.

³⁷ Também denominada de efeito do registro.

sempre agregará algo à eficácia da situação jurídica publicizada³⁸. Nos registros de direito, a oponibilidade é o efeito mínimo da publicidade registral³⁹. Nesse sentido:

Contudo, a oponibilidade erga omnes da inscrição é um efeito básico da publicidade registral e supõe a incidência efetiva das situações jurídicas na esfera jurídica de terceiro. De outra forma, a oponibilidade possibilita opor a situação jurídica inscrita contra terceiros. Independente do efeito da inscrição em si (se constitutiva ou declarativa), uma situação jurídica que alcança a publicidade passa então à condição de ‘situação registral’, cujo efeito mínimo é a de ser oponível a todos⁴⁰.

Sendo assim, a eficácia *ultra partes* de certa situação jurídica somente ocorre com a sua publicidade, a fim de possibilitar àqueles que não participam da relação jurídica dela tomar conhecimento.⁴¹

Como explica Eduardo Sócrates, a publicidade constitui-se, ainda, “*em um princípio segundo o qual o conteúdo do ato registrado é passível de conhecimento por toda a coletividade, mediante a simples solicitação de certidões, tendo, por conseguinte, eficácia erga omnes*”⁴².

Feita uma análise das principais características que envolvem os direitos reais, especialmente a propriedade imobiliária e sua aquisição por meio do registro imobiliário, avançaremos para uma abordagem mais detalhada acerca da tipicidade dos direitos reais.

³⁸ BRANDELLI, Leonardo. *Registro de Imóveis: Eficácia material*. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 18.

³⁹ Reconhece-se, nesse sentido, a existência da clássica divisão de Carlos Ferreira Almeida, que divide a publicidade em três classes: (i) publicidade notícia; (ii) publicidade declarativa; e, por fim, (iii) publicidade constitutiva. Na denominada publicidade notícia tem como objetivo informar determinados atos e fatos para conhecimento da sociedade, sem que produza um efeito especial. Na denominada publicidade declarativa tem como objetivo informar determinados atos e fatos para conhecimento da sociedade, sem que produza um efeito especial. Por sua vez, a eficácia declaratória, a mutação jurídico real ocorre à margem do Registro, de modo que a inscrição “consolida” definitivamente perante os terceiros a oponibilidade erga omnes do direito. A inscrição declarativa, embora não seja um modo de aquisição do direito, é um mecanismo para assegurar os direitos inscritos. Por fim, a eficácia constitutiva é aquela que faz nascer os direitos reais. ALMEIDA, Carlos Ferreira. *Publicidade e teoria dos registros*. Coimbra: Almedina, 1966. Dito isso, entretanto, no presente trabalho adote-se a posição de BRANDELLI de que não se pode admitir uma publicidade que não seja minimamente declarativa, de modo que não existiria a publicidade notícia. BRANDELLI, Leonardo. *Registro de Imóveis: Eficácia material*. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 18.

⁴⁰ TORRES, Marcelo Krug Fachin. *Publicidade registral de atos jurídicos unilaterais*. Revista de Direito Imobiliário, v. 42, n. 86, p. 101-131, jan./jun. 2019.

⁴¹ BRANDELLI, Leonardo. *Registro de Imóveis: Eficácia material*. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 17.

⁴² SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. *Direito registral imobiliário: teoria geral*. Curitiba: Juruá, 2017. p. 59.

2 TAXATIVIDADE E TIPICIDADE DOS DIREITOS REAIS: TEORIA CLÁSSICA E NOVA PROPOSTA DE INTERPRETAÇÃO

Foi, por muito tempo, debatido na doutrina e jurisprudência se o ordenamento jurídico brasileiro adota o sistema de *numerus clausus* de direitos reais ou o de *numerus apertus*.

Aceita a primeira doutrina, não se permitiria a criação de um direito real novo, criado pela vontade das partes, devendo-se seguir os tipos reais previstos na legislação específica⁴³. Na segunda, reconhece-se a força da autonomia de vontade não somente no campo dos direitos obrigacionais, mas também nos reais, podendo-se criar figuras distintas das tipificadas pela lei.

Essa controvérsia vem do anteprojeto do Código Civil de 1916 elaborado por Clóvis Beviláqua, visto que, no artigo 674, que dispunha sobre os direitos reais estava expresso que somente se considerariam direitos reais, além da propriedade, as demais figuras ali previstas. Ocorre que em posterior emendada o advérbio somente foi posteriormente suprimido.⁴⁴

Muitos acreditavam que a supressão foi feita propositalmente, de modo que não seria a intenção do legislador manter o caráter limitativo ou taxativo da enumeração dos direitos reais.

Entretanto, os críticos à adoção da forma livre de criação dos direitos reais (*numerus apertus*) ressaltam o fato de que é impossível prever as formas variadas e criativas de direitos reais, o que poderia colocar em risco o mercado, gerando insegurança jurídica aos negócios imobiliários e a coletividade como um todo. Isso porque, como exposto anteriormente, os direitos reais impõem um dever geral de abstenção oponível *erga omnes*, que afeta a esfera jurídica de terceiros.

De fato, um sistema totalmente aberto de direitos reais daria espaço a ideias exóticas de criação de direitos reais, podendo-se imaginar, para fins de estudo, direito real atípico

⁴³ “Essa é a formulação moderna do *numerus clausus* dos direitos reais. Não é, somente, uma enumeração catalográfica, uma “lista” ou um “rol”. É, na verdade, um conjunto de preceitos proibitivos e impositivos aos contratantes, é um impedimento de inovar o que a lei - segundo seu sistema, e não segundo a sua letra - estabelece como propriedade. É um conjunto de preceitos proibitivos e impositivos que, se descumprido, acarreta a inexistência - “julgar-se-á não escrita”, dizia, com enormidade de razão A. Teixeira de Freitas”. VANZELLA, Rafael Domingos Faiardo. O Contrato e os Direitos Reais. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012. p. 119.

⁴⁴ MAIA, Roberta Mauro Medina. Teoria geral dos direitos reais. Thomson Reuters Revista dos Tribunais, 2013. p. 109.

proibindo construções no imóvel e exigindo uso apenas para uma única atividade comercial específica, como uma padaria, por exemplo.⁴⁵

Diante dessa insegurança jurídica, a doutrina majoritária acabou se alinhando a adoção dos *numerus clausus* do direito real, tendo como fundamento “*o fato que onde há dever geral de conduta não poderá haver espaço para autonomia da vontade*”⁴⁶.

Sendo assim, atualmente, os direitos reais são somente aqueles previstos no Art. 1.225 do Código Civil:

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;

XII - a concessão de direito real de uso;

XIII - a laje;

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.

Para além disso, o Brasil decidiu atribuir uma redação fechada dos itens do inciso I do art. 167 da Lei de Registros Públicos, que lista os atos jurídicos que podem ser objeto de registro no Cartório de Registro de Imóveis. Por meio deste inciso, entende-se que só seriam admitidos como meios de transmissão ou instituição do direito real de propriedade alguns determinados contratos. 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

⁴⁵ OLIVEIRA, Carlos E. Elias de Oliveira. O princípio da harmonização internacional dos direitos reais: fundamento, adaptação de direitos reais estrangeiros, *lex rei sitae*, *numerus clausus* e outros desdobramentos. p. 295. Disponível em: http://icts.unb.br/jspui/bitstream/10482/44703/1/2022_CarlosEduardoEliasdeOliveira.pdf. Acesso em: 21 dez. 2024.

⁴⁶ MAIA, Roberta Mauro Medina. Teoria geral dos direitos reais. Thomson Reuters Revista dos Tribunais, 2013. p. 108.

Públicos.⁴⁷ Introduzido o tema, destaca-se que as implicações desse modelo no sistema registral serão analisadas de forma mais aprofundada no próximo capítulo.

Prevalecendo o entendimento do *numerus clausus*, passa-se a estudá-lo como um sistema, o qual se exprimiria de dois modos: pela taxatividade e pela tipicidade. Partindo desse sistema, Roberta Maia distingue os dois conceitos, destacando a interdependência entre eles:

Partindo dessa premissa, podemos perceber a relação existente entre *numerus clausus* e a tipicidade dos direitos reais. Enquanto o primeiro impede a criação de figuras de direito real pelos particulares, determinando a competência exclusiva do legislador para tanto, a tipicidade irá desempenhar o papel de consequência necessária da adoção do *numerus clausus*, ao impor um específico conteúdo estrutural e a modalidade de exercício de cada um dos tipos de direito real, dos quais os particulares não poderão se afastar. Desse modo, enquanto o *numerus clausus* se refere à previsão taxativa, pelo legislador, dos institutos definidos como direitos reais, a tipicidade irá determinar, também por meio da lei, as características que devem estar presentes em cada uma destas figuras e os poderes a serem conferidos, pelo ordenamento jurídico, “ao titular da situação jurídica de direito real”⁴⁸

Desse modo, não é possível, por força do *numerus clausus*, admitir a criação de um novo direito real sem que haja norma que o preveja (taxatividade) nem o defina (tipicidade).

Com base nesse sistema, seria garantido uma efetiva segurança jurídica, pois, a título de exemplo, não é preciso explicitar as consequências do não pagamento de uma dívida hipotecária ou a própria alienação fiduciária imobiliária, bem como se sabe que o usufruto será cancelado quando do falecimento de seu titular⁴⁹.

Como ponto negativo, esse sistema impõe uma restrição completa à autonomia da vontade na criação de novos direitos reais, o que frequentemente impede o direito de acompanhar a realidade do mercado. A solução oferecida por esse modelo baseia-se na inclusão gradual, pelo legislador, de novas figuras de direitos reais capazes de contemplar as modalidades de exercício de direitos criadas pelo mercado, acompanhando a crescente diversificação das relações negociais e interpessoais.

⁴⁷ OLIVEIRA, Carlos E. Elias de Oliveira. O princípio da harmonização internacional dos direitos reais: fundamento, adaptação de direitos reais estrangeiros, *lex rei sitae*, *numerus clausus* e outros desdobramentos. p. 323. Disponível em: http://icts.unb.br/jspui/bitstream/10482/44703/1/2022_CarlosEduardoEliasdeOliveira.pdf. Acesso em: 21 dez. 2024.

⁴⁸ MAIA, Roberta Mauro Medina. Teoria geral dos direitos reais. Thomson Reuters Revista dos Tribunais, 2013. p. 107

⁴⁹ MELO, Marcelo Augusto Santana de Melo. Multipropriedade Imobiliária. Revista de Direito Imobiliário, v. 70, p. 19 - 80, jan./jun. 2011. P. 7.

Essa inclusão, na realidade, seria uma escolha efetuada pelo legislador, que dentre os modelos constatados por ele na sociedade, de forma empírica, elege algumas relações jurídicas, que considera digna desse “status” de direito real, diante de sua relevância prática e objetivos sociais.

Entretanto, como é amplamente sabido, a produção legislativa costuma ser tardia em relação às demandas práticas. Em um mundo tão dinâmico e em constante transformação como o atual, essa lentidão revela-se inadequada e insuficiente para atender às necessidades do mercado de maneira eficaz.

À título de exemplo, o Direito Real de Laje foi inserido no inciso XIII do referido artigo por meio da Medida Provisória nº 759/2016 e, posteriormente, ratificado pela Lei 14.620/2023, criando-se um direito real autônomo de laje.

O Direito Real de Laje surge como resposta à necessidade de regularizar situações de moradia e uso do espaço em áreas urbanas densamente ocupadas, especialmente em regiões de baixa renda, como comunidades e favelas, onde é comum a prática de construção de habitações sobrepostas em um mesmo terreno, conhecidas como "lajes", sobre a edificação já existente⁵⁰.

Antes da sua positivação, essas relações eram reguladas de maneira informal ou por meio de direitos obrigacionais, como contratos de comodato ou de locação. Contudo, tais soluções careciam de segurança jurídica adequada, pois não conferiam aos ocupantes da laje um título que pudesse ser registrado, nem garantias plenas quanto à posse e ao uso do espaço⁵¹.

Poder-se-ia argumentar que o Direito Real de Laje já estava tutelado no Código Civil, no inciso I do art. 1.225, uma vez que configura um efetivo direito de propriedade, no qual o proprietário da laje intenta usar, gozar e dispor, como prevê o artigo. 1228 do Código Civil.

Inclusive que, como afirma Roberta Maia, existe uma inequívoca dificuldade prática na criação de figuras absolutamente novas, que não sejam meros subtipos englobados por alguns dos tipos já existentes:

⁵⁰ GENTIL, Alberto. Registros Públicos. Rio de Janeiro: Método, 2022. p. 658.

⁵¹ “Portanto, vemos a regulamentação do instituto juridicamente como positiva, para atender às necessidades prementes de uma classe social, já pouco privilegiada, com a dignidade conquistada a partir do registro e seus efeitos, tais como a possibilidade de disposição do direito de forma independente, nele constituir direitos reais, dar em garantia, ser direito apto à transmissão por sucessão hereditária, a possibilidade de aquisição por financiamento etc.” GENTIL, Alberto. Registros Públicos. Rio de Janeiro: Método, 2022. p. 658.

Nesse sentido, algumas figuras reais refletem tais ideias com mais facilidade que outras. Se pensarmos, por exemplo, na amplitude do conteúdo típico do direito de propriedade – que concentra nas mãos de uma única pessoa os direitos de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa das mãos de quem injustamente a possui – veremos que dele partem inúmeras possibilidades, decorrentes das variadas formas de uso, gozo e disposição de um bem.⁵²

Entretanto, com o objetivo de conferir maior segurança jurídica a situações anteriormente reguladas de forma precária, o legislador incluiu esse direito no rol dos direitos reais. Tal medida se fez necessária devido às peculiaridades em relação ao tipo original, exigindo uma regulamentação mais detalhada das relações decorrentes.

Evidencia-se, portanto, que na realidade, a positivação desse rol segue tendências da sociedade e do tráfico jurídico, sendo raros os tipos que foram fruto exclusivo da criação legislativa. A experiência brasileira mostra que, se esses novos modelos negociais obtiverem relevante alcance social, serão alçados ao patamar de direitos reais. Entretanto, até que ganhe a atenção legislativa, o mercado pode ficar desamparado por anos, como foi no caso exposto.

O sistema *numerus apertus*, solucionaria essa questão, pois, como ponto positivo, haveria maior recepção jurídica ao desenvolvimento social e econômico diante da maior facilidade em acomodar novos arranjos jurídico-reais em conformidade com as novas necessidades do mercado e da sociedade⁵³. Entretanto, os pontos negativos do sistema de *numerus apertus* desaconselham a adoção pura desse modelo.

Note-se que na Espanha se adota expressamente na legislação o sistema do *numerus apertus*, mas nem por isso existe uma criação indiscriminada de novos direitos, havendo, de regra, uma aproximação da nova figura com alguma outra já existente^{54,55}.

⁵² MAIA, Roberta Mauro Medina. Teoria geral dos direitos reais. Thomson Reuters Revista dos Tribunais, 2013. p. 140.

⁵³ OLIVEIRA, Carlos E. Elias de Oliveira. *O princípio da harmonização internacional dos direitos reais: fundamento, adaptação de direitos reais estrangeiros, lex rei sitae, numerus clausus e outros desdobramentos*. Disponível em: http://icts.unb.br/jspui/bitstream/10482/44703/1/2022_CarlosEduardoEliasdeOliveira.pdf. Acesso em: 21 dez. 2024. p. 293.

⁵⁴ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. Direito registral imobiliário: teoria geral. Curitiba: Juruá, 2017. p. 51.

⁵⁵ “Muito mais do que apenas um suposto sistema do direito, a taxatividade dos direitos reais é uma opção ideologicamente fundada, que busca controlar em quais hipóteses teremos ou não a atuação de um particular sobre a esfera do outro. Igualmente se observa, por exemplo, a taxatividade dos negócios jurídicos unilaterais, somente admitidos mediante previsão legal. Desta análise deriva a conclusão de que a taxatividade é uma opção brasileira (mas não espanhola, por exemplo).” KLOH, Gustavo. *Revisitando o princípio da taxatividade dos direitos reais*. In: ANDRADE, Gustavo André; GAULIA, Cristina Tereza; NEVES, José Roberto de Castro; MELO, Marco Aurélio Bezerra de (coord.). *Lições de direito imobiliário: homenagem a Sylvio Capanema de Souza*. Rio de Janeiro: LMJ Mundo Jurídico Livraria, 2021. P. 371.

No Brasil, a visão tradicional do sistema *numerus clausus* proporciona maior segurança jurídica, mas, por outro lado, acaba por engessar o mercado, havendo pouco campo de maleabilidade entre estes dois extremos.

No entanto, um exemplo notável de que há espaço para uma abordagem mais flexível no sistema brasileiro é o caso da multipropriedade.

Historicamente, a multipropriedade imobiliária, surgiu para atender a uma demanda das pessoas em usar, gozar e dispor de um bem de maneira fracionada pelo tempo, que pode ser entendida como consequência dos altos preços do mercado de imóveis, principalmente em áreas turísticas, sendo este modelo ideal para a obtenção de imóveis apenas para o período de férias anuais, como explica Gustavo Tepedino:

Em relação à multipropriedade imobiliária, famílias que pretendem adquirir o imóvel apenas para o período de férias anuais desembolsam quantia relativamente modesta, reduzindo-se, também, as despesas com a manutenção e a segurança do imóvel. Por outro lado, majora-se a margem de lucro para os empreendedores, dada a grande quantidade de unidades que, com a subdivisão temporal, são postas à venda.⁵⁶

Nesta modalidade de alienação, o comprador adquire uma fração do imóvel, fazendo jus a utilizá-lo com exclusividade e *animus domini* durante determinado período. Gustavo Tepedino melhor explica este instituto:

[...] com o termo multipropriedade designa-se, genericamente, a relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de forma perpétua.

Inicialmente, em razão do princípio da taxatividade dos direitos reais, bem como do reforço a esta ideia trazido pelo art. 172 da Lei 6.105/73⁵⁷, esta foi recepcionada como um direito obrigacional, e não como um direito real de propriedade, de modo que o negócio era formatado mediante um condomínio voluntário atrelado a um contrato de natureza obrigacional. Entretanto, por conta disso, enfrentou algumas dificuldades:

⁵⁶ TEPEDINO, Gustavo. A nova Lei da Multipropriedade Imobiliária. Revista Brasileira de Direito Civil, v. 19, n. 1, p. 11, 2019. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/359>. Acesso em: 21 dez. 2024.

⁵⁷ Antes da modificação normativa, a Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, por exemplo, entendia pela impossibilidade de incluir o *time sharing* como categoria de direito real (multipropriedade), devido à regra da taxatividade os direitos reais, enumerados no direito brasileiro em *numerus clausus* (Decisão proferida no Processo CG-549/2007, de 16 de outubro de 2007, comarca de Campos do Jordão. Disponível em <https://www.extrajudicial.tj.sp.gov.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicacao.do?cdTipopublicacao=5&nuSeqpublicacao=222>. Acesso em 08/01/2025).

As características do condomínio voluntário (divisibilidade da coisa, direito de preferência, posse simultânea da coisa por todos os condôminos, necessidade de consenso dos condôminos para cessão do uso e gozo do bem a terceiros), porém, dificultavam conferir segurança jurídica a esse tipo de negócio.

Para driblar esses obstáculos era necessário adotar alguns mecanismos questionáveis, como a renúncia antecipada ao direito de preferência e autorização prévia para cessão do uso e gozo da posse em favor de terceiros por locação ou comodato, remanescendo, contudo, o problema da divisibilidade compulsória do bem no condomínio voluntário, sendo legalmente proibido aos condôminos estabelecerem a indivisibilidade permanente do imóvel.

Por conta disso, outro modelo foi experimentado. Uma pessoa jurídica adquiria a propriedade do imóvel e negociava a venda das frações de tempo em favor de pessoas físicas, sendo essa relação jurídica estritamente obrigacional, não conferindo, nos termos da lei, direito real sobre o imóvel aos adquirentes das frações de tempo.⁵⁸

Tal situação provocava uma insegurança jurídica imensa aos compradores das frações de tempo.

Entretanto, a multipropriedade encontra características inerentes e indissociáveis ao instituto da propriedade, em especial o *animus domini*, visto que, ao adquirir fração imobiliária por meio de time-sharing, o comprador não objetiva o mero direito de uso, ou mesmo posse temporária do bem, mas efetivo direito de usar, gozar e dispor do bem, de forma exclusiva e definitiva, equiparando-se ao direito à propriedade. Nesse sentido, em acórdão do Recurso Especial nº 1.546.165/SP, de relatoria do Ministro João Otávio de Noronha, entendeu-se:

(...) 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 a sua própria expressão, como já vem proclamando a doutrina contemporânea.⁵⁹

No mesmo julgado, por voto da maioria, restou reconhecida a natureza real do direito do multiproprietário, ao argumento de que o Código Civil não proíbe a criação de novos direitos reais, indo de encontro com a visão clássica de que os direitos reais seriam taxativos, sendo apenas aqueles previstos no Art. 1.225 do Código Civil.

Ao incluir a multipropriedade imobiliária como um deles, o acórdão em referência tornou urgente a promulgação de lei específica que disciplinasse a matéria. Isso porque, na visão clássica do instituto, a abertura dos tipos resultaria em um ambiente de insegurança jurídica aos negócios imobiliários. Não por outro motivo, logo após foi promulgada a Lei nº 13.777/2018, que finalmente positivou a multipropriedade em nosso ordenamento jurídico.

⁵⁸ COSTA, Valestan Milhomem da. A multipropriedade e o seu tratamento no direito notarial e registral. *Revista de Direito Imobiliário*. v. 96, p. 355 – 379, jan -jun 2024. p. 2.

⁵⁹ STJ, Recurso Especial nº 1.546.165/SP, 3ª Turma, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Julgado em: 26/04/2016, DJE 06/09/2016.

Pelo exemplo, percebe-se que o STJ adotou postura de vanguarda ao entender no julgado a multipropriedade como direito real. Apesar disso, o julgado foi insuficiente ao não indicar quais seriam os parâmetros para a criação de direitos reais atípicos. Sendo assim, no cenário legislativo atual, o Brasil continua a seguir uma tipologia de *numerus clausus*.

Entretanto, isso não necessariamente precisa significar impermeabilidade às transformações sociais e econômicas.

Para Carlos Elias, a primeira forma de acolhimento de novas necessidades do mercado seria a edição de uma nova lei. Como mencionado, essa parece ser a única saída do nosso sistema atualmente. Essa via, porém, é mais dificultosa, pois enquanto uma nova necessidade jurídico-real não assumir uma dimensão expressiva a ponto de despertar os interesses de associações e de setores relevantes do mercado, dificilmente o legislativo será mobilizado, sendo “*difícil que interesses pontuais de determinados sujeitos sejam suficientes para mover as engrenagens do processo legislativo até o seu fim*”.⁶⁰

Outra forma de recepção de novas necessidades jurídico-reais dentro da tipologia de *numerus clausus* seria a exploração criativa da “plasticidade” dos direitos reais.⁶¹ Essa plasticidade, como se propõe, estaria intimamente ligada a um dos modos “sistema do *numerus clausus*”: a tipicidade.

Gustavo Tepedino sugere que a potencialidade econômica dos negócios jurídicos envolvendo direitos reais não é plenamente explorada devido à falta de uma abordagem mais evolutiva e flexível da sua tipicidade:

Por sua estrutura (aparentemente) rígida, permeada pela técnica da enumeração taxativa (*numerus clausus*), não se tem desenvolvido doutrinariamente, de maneira satisfatória, a dogmática dos direitos reais, de modo a dar vazão a toda a potencialidade que a utilização dos bens jurídicos oferece para a iniciativa econômica. Com efeito, costuma-se afirmar, tradicionalmente, que, ao contrário dos direitos de crédito, submetidos ao princípio da liberdade da autonomia privada para a sua criação, os direitos

⁶⁰ OLIVEIRA, Carlos E. Elias de Oliveira. O princípio da harmonização internacional dos direitos reais: fundamento, adaptação de direitos reais estrangeiros, *lex rei sitae*, *numerus clausus* e outros desdobramentos. p. 303. Disponível em: http://icts.unb.br/jspui/bitstream/10482/44703/1/2022_CarlosEduardoEliasdeOliveira.pdf. Acesso em: 21 dez. 2024.

⁶¹ OLIVEIRA, Carlos E. Elias de Oliveira. O princípio da harmonização internacional dos direitos reais: fundamento, adaptação de direitos reais estrangeiros, *lex rei sitae*, *numerus clausus* e outros desdobramentos. p. 306. Disponível em: http://icts.unb.br/jspui/bitstream/10482/44703/1/2022_CarlosEduardoEliasdeOliveira.pdf. Acesso em: 21 dez. 2024.

reais, por serem oponíveis erga omnes, devem ter seus contornos estipulados em lei. Tem-se aqui, como princípio de ordem pública, a taxatividade normativa.⁶²

Falar em tipicidade é falar da exigência de que haja uma descrição em abstrato de um fato, ato ou negócio jurídico. Esta própria tipicidade pode ser aberta ou fechada. Como explica Alexandre Câmara:

Além disso, impõe-se ter claro que existem tipos fechados (aqueles que descrevem a situação jurídica com minúcias) e abertos (aqueles que deixam uma margem de conformação, sendo preciso buscar em elementos externos ao tipo os dados necessários para sua complementação)⁶³

Essa diferenciação entre tipos abertos e fechados é essencial para que se compreenda o papel da autonomia da vontade frente ao princípio da tipicidade dos direitos reais.

Nos tipos abertos, a fim de complementar os negócios, seria deixado um espaço para o exercício da autonomia privada das partes, que estariam livres para, dentro de limites previamente estabelecidos pela própria lei e, pois, sem criar novos direitos reais, moldar os preexistentes de acordo com seus interesses e conveniências.⁶⁴

A título de exemplo, existem servidões expressamente previstas em lei (como a servidão de trânsito), enquanto outras são criadas pelas partes (como a servidão de luz ou a servidão de vista).⁶⁵

Outros exemplos, como já mencionados anteriormente, seriam a laje e a multipropriedade⁶⁶. Ambos os direitos apresentam características que os aproximam de

⁶² TEPEDINO, Gustavo. Usufruto de ações e eficácia da previsão de direito de acréscimo no âmbito de condomínios usufrutuários. In: Soluções práticas de direito. Volume III. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011, p. 489.

⁶³ CÂMARA, Alexandre Freitas. Taxatividade dos direitos reais e o direito real de disposição: um direito real oculto. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/867>. Acesso em: 21 dez. 2024.

⁶⁴ Nesse sentido: “(...) no que tange os tipos abertos, dada a ausência de descrição normativa minuciosa do seu conteúdo, é possível que a autonomia privada venha a modelar o mesmo, sem que isso signifique violação ao princípio da tipicidade, uma vez que os limites do tipo e seus contornos estruturais devem sempre ser respeitados. Trata-se, portanto, de hipótese de modelação do tipo aberto e não de criação de direito real atípico, o que seria algo proibido pelo princípio *numerus clausus*”. GONDINHO, André. O princípio da tipicidade dos direitos reais. In: SCHREIBER, Anderson; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; OLIVA, Milena Donato (coord.). Problemas de direito civil. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 688

⁶⁵ GONDINHO, André. O princípio da tipicidade dos direitos reais. In: SCHREIBER, Anderson; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; OLIVA, Milena Donato (coord.). Problemas de direito civil. Rio de Janeiro: Forense, 2021. P. 688.

⁶⁶ “Embora a multipropriedade imobiliária esteja hoje tipificada pelos artigos 1.358-B a 1.358-N do Código Civil, é fato que a possibilidade de modelação da copropriedade pela autonomia da vontade, mediante a inserção do elemento tempo na dinâmica de fracionamento do bem e disciplina do seu uso e gozo, era de muito reconhecida pela doutrina e pela jurisprudência (...) Vê-se portanto a essencial contribuição da autonomia da vontade para o reconhecimento e posterior tipificação desta espécie de propriedade condominial”. GONDINHO, André. O princípio da tipicidade dos direitos reais. In: SCHREIBER, Anderson; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; OLIVA, Milena Donato (coord.). Problemas de direito civil. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 692.

direitos reais já previamente existentes no ordenamento jurídico brasileiro. Em tese, poderiam ter sido recepcionadas como negócios jurídicos atípicos envolvendo o direito real de propriedade.

Inclusive, o julgado que reconheceu a multipropriedade como direito real, citado anteriormente, na realidade, caminhava no sentido de reconhecer uma tipicidade aberta dos direitos reais ao mencionar que o modelo poderia ser muito bem uma forma de expressão do direito real de propriedade. Entretanto, ao final, confundindo a taxatividade e tipicidade dos *numerus clausus*, acabou acolhendo o *time sharing* como direito real.

Sendo assim, devido à suposta rigidez associada aos direitos reais estabelecidos pelo sistema *numerus clausus*, foi necessário aguardar anos até que tais figuras despertassem o interesse legislativo e fossem formalmente reconhecidas e tuteladas. No caso da multipropriedade, por exemplo, sua regulamentação formal só ocorreu com o advento da Lei nº 13.777/2018, apesar de a prática já ser recorrente em empreendimentos turísticos e imobiliários, especialmente em áreas de grande apelo turístico. Da mesma forma, a laje, formalizada pela Lei nº 13.465/2017, já era uma realidade nos centros urbanos como solução para habitação popular em áreas densamente ocupadas.

Essa demora na incorporação de novas modalidades jurídicas ilustra uma limitação prática do sistema tradicional de taxatividade e tipicidade fechados. Embora tais modelos busquem garantir segurança jurídica, eles frequentemente resultam em um efeito contrário, ao restringir a flexibilidade necessária para a dinâmica das relações negociais e dificultar a adaptação às novas demandas sociais e econômicas.

Assim, em matéria de direitos reais se fala necessariamente em uma taxatividade restrita, mas não necessariamente em uma tipicidade. É que só existem os direitos reais criados por lei (taxatividade), mas a lei não precisa descrever em abstrato todas as características dos direitos reais (tipicidade).

Perceba-se, então, que não se está, aqui, a sustentar a existência de direitos reais além dos criados pela lei. Verdadeiramente, só a lei pode criar direitos reais, de modo que existe um rol taxativo, *numerus clausus*, de direitos reais. E isso, como já dito anteriormente, resulta da circunstância segundo a qual a oponibilidade *erga omnes* dos direitos reais não pode ser o fruto de uma mera opção dos particulares.

O que se está a sustentar é que os direitos reais são previstos taxativamente em lei e, além disso, existe a possibilidade de previsão de direitos reais descritos através de tipos

abertos, de modo que haveria espaços reservados para a autonomia privada nessas relações jurídicas.

Propõe-se, assim, que a tipicidade passe a definida como o “conteúdo mínimo” do direito real, definido pelo legislador, que deve ser observado pelas partes. Assim, a adoção desse sistema de *numerus clausus* não seria capaz de impedir a modelação, pela autonomia privada, do conteúdo dos direitos reais.

Tal mudança de interpretação seria de suma importância, pois, considerando que o legislador dificilmente consegue acompanhar em tempo real a complexidade e a velocidade da evolução social e negocial, haveria uma maior recepção jurídica ao desenvolvimento social e econômico diante da maior facilidade em acomodar novos arranjos jurídico-reais em conformidade com as novas necessidades do mercado e da sociedade.⁶⁷

Entender a tipicidade de forma mais maleável, portanto, seria facilitar a consecução de negócios jurídicos que certamente não irão ser regulamentados com a devida velocidade pelo legislador.

⁶⁷ OLIVEIRA, Carlos E. Elias de Oliveira. O princípio da harmonização internacional dos direitos reais: fundamento, adaptação de direitos reais estrangeiros, *lex rei sitae*, *numerus clausus* e outros desdobramentos. Disponível em: http://icts.unb.br/jspui/bitstream/10482/44703/1/2022_CarlosEduardoEliasdeOliveira.pdf. Acesso em: 21 dez. 2024. p. 293

3 (IM)POSSIBILIDADE DE CRIAÇÃO DE CONTRATOS ATÍPICOS: TIPICIDADE DOS DIREITOS REAIS E A TAXATIVIDADE DOS ATOS REGISTRÁVEIS

O contrato típico é aquele que se encontra expressamente previsto em lei, com sua regulamentação própria, com conteúdo de obrigações e direitos previsto na norma. Já os atípicos não gozam dessa previsão explícita em lei, estando ligados a liberdade das partes contratantes em criarem regras próprias para seus acordos.

Em princípio, respeitadas as normas legais, as partes têm ampla liberdade de criar negócios jurídicos, sendo a regra geral do nosso ordenamento jurídico a da liberdade contratual, prevista no Art. 425 do Código Civil: “*É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código.*”

Vale rememorar que o Art. 421 do Código Civil estatui que “*a liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato*”. Tal artigo não vem para limitar a liberdade de contratar, mas para legitimar a liberdade contratual, como explicam Farias, Rosenvald e Netto. Para os autores, a liberdade de contratar é plena, pois não existem restrições ao ato de se relacionar com o outro. Todavia, cláusulas nascidas da plena autodeterminação das partes “*serão de alguma forma sancionados pelo ordenamento – em sua validade ou eficácia -, face à ausência de legitimidade entre os seus objetivos e os interesses dignos de proteção no sistema jurídico*”⁶⁸.

De todo modo, respeitados esses limites, pode-se dizer que o contrato é o instrumento que, por excelência, o ordenamento jurídico predispõe a autonomia contratual e, mais do que isso, à autonomia privada⁶⁹.

Entretanto, considerando que, como citado anteriormente, se restringe a autonomia privada na criação de direitos reais, como consequência, com base em uma visão restritiva da tipicidade, também se limitou por muito tempo a criação de contratos atípicos envolvendo direitos reais. Nesse sentido, afirma Rafael Vanzella justamente que:

Falha comum de todas essas doutrinas é não relacionar o *numerus clausus* dos direitos reais sequer com a categoria dos contratos de disposição, quanto mais de fazer um salto de lógica para questionar em que medida os mesmos problemas, que se discutem em matéria de direitos subjetivos reais, estariam

⁶⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson; NETTO, Felipe Braga. Manual de Direito Civil. Salvador: Editora Juspodivm, 2021. p. 771.

⁶⁹ VANZELLA, Rafael Domingos Faiardo. O Contrato e os Direitos Reais. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012. p. 105.

presentes igualmente na transmissão, translativa ou constitutiva, de outras posições jurídicas patrimoniais.⁷⁰

Ora, isso ocorre porque no direito brasileiro há uma causalidade relativa entre o plano real e o obrigacional, em que o registro no Registro imobiliário implica a execução do negócio da transmissão, o qual decorre naturalmente da obrigação de transmitir a propriedade assumida obrigacionalmente em razão de ser a obrigação um processo voltado para o adimplemento, e o registro muda o nível da eficácia produzida pelo ato.⁷¹

Simplificando: no Brasil, a autonomia das partes, perfectibilizada no contrato de compra e venda de um imóvel, por exemplo, ou de outro negócio jurídico qualquer, não é suficiente para que haja a transferência de propriedade, possuindo força obrigacional apenas. O efeito translativo ocorre apenas após o registro desse instrumento no Registro de Imóveis.

Não à toa, o rol do art. 167, inciso I, da LRP, enumerava apenas contratos típicos que envolvem de direito real ou obrigacionais com eficácia real.

Sob o risco de soar repetitivo, necessário explicar, antes e tudo, que no direito registral imobiliário brasileiro, igual questão se põe com relação ao fato de ser, ou não, taxativo o rol de atos registráveis previstos no art. 167, inciso I, da LRP.

Para uma primeira posição, 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 registro⁷².

Entretanto, tal posição não prevaleceu, dando espaço para duas outras correntes que entendem o rol dos direitos registráveis como sendo taxativo. Tal entendimento parte da premissa de que haveria uma correlação entre taxatividade dos direitos reais e dos atos inscritíveis, o que seria, para a doutrina majoritária, consequência natural da necessidade de assegurar previsibilidade e segurança jurídica aos direitos reais.

Ricardo Dip, com razão, discorda dessa premissa, destacando que do plano *“estritamente lógico-formal não se pode extrair da taxatividade dos direitos reais uma correlata enumeração exhaustiva dos atos suscetíveis de registro predial”*⁷³. Ora, apesar do

⁷⁰ VANZELLA, Rafael Domingos Faiardo. O Contrato e os Direitos Reais. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012. p. 41.

⁷¹ BRANDELLI, Leonardo. Registro de Imóveis: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 278

⁷² CENEVIVA, Walter. Lei dos Registros Públicos comentada. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 288.

⁷³ DIP, Ricardo. São taxativos os atos registráveis?. *IRIB*. Disponível em:

<https://www.trib.org.br/obras/sao-taxativos-os-atos-registraveis>. Acesso em: 02 de jan. 2025.

Art. 172 da LRP⁷⁴ preconizar que o registro imobiliário se destina a constituir e dar publicidade aos direitos reais sobre imóveis, por força do Art. 167 da LRP, podem ser registrados também direitos pessoais que, para terem eficácia perante terceiros, necessitam da publicidade registral.

A locação, por exemplo, é um bom exemplo da possibilidade de registro de atos de natureza obrigacional. É que o contrato de locação com cláusula de vigência em caso de venda deverá ser objeto de registro, visto que a publicidade do fato se mostra necessária para garantir a cognoscibilidade desse direito pelo potencial comprador.⁷⁵ Nesse caso, seria apenas gerado um direito pessoal com eficácia real.

Inclusive, defende-se que o efeito mínimo da publicidade registral, seja qual for a natureza do ato inscrito – real ou obrigacional-, será a oponibilidade, de modo que a presunção de conhecimento sobre o ato jurídico, por si só, já geraria o dever geral de abstenção⁷⁶.

Nesse sentido, haveria uma diferença conceitual, como afirma Kioitsi Chicuta:

(...) nem todos os atos de registro destinam-se a criar direitos reais. Alguns, por exemplo, como o registro do contrato de locação onde consignada cláusula de vigência em caso de alienação (art. 167, I, n. 3, da lei 6.015/73), geram apenas direitos pessoais com efeito real. Nesse campo, sim, até mesmo para que a publicidade de situação jurídica de imóvel seja amais ampla e correta possível, é possível alargamento do entendimento hoje vigorante. (...) Muitos confundem a taxatividade dos direitos reais com a taxatividade dos atos inscrivíveis no Registro de Imóveis. Diariamente, nega-se a prática de atos de registro e ou de averbação sob o argumento de que não estão expressamente previstos em lei, afirmando alguns que tal praxe causa lesão a terceiros que, eventualmente, poderiam ser alertados com a inserção de fatos relevantes e vinculados ao imóvel".⁷⁷

Além disso, o referido inciso lista diversos negócios jurídicos que podem ser inscritos, pois, no direito brasileiro, não apenas as obrigações, mas também os direitos reais podem nascer de negócios jurídicos, como o registro da compra e venda. E, sendo no direito brasileiro livre a criação de contratos atípicos, as partes poderiam “inventar” diversos tipos de arranjos contratuais para a transmissão do direito real de propriedade ou para a instituição de

⁷⁴ “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”.

⁷⁵ “Art. 576. Se a coisa for alienada durante a locação, o adquirente não ficará obrigado a respeitar o contrato, se nele não for consignada a cláusula da sua vigência no caso de alienação, e não constar de registro. § 1o O registro a que se refere este artigo será o de Títulos e Documentos do domicílio do locador, quando a coisa for móvel; e será o Registro de Imóveis da respectiva circunscrição, quando imóvel”.

⁷⁶ BRANDELLI, Leonardo. *Registro de Imóveis: Eficácia material*. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 18.

⁷⁷ CHICUTA, Kioitsi. Os Direitos Reais e o Novo Código Civil - A Locação e o Registro de Imóveis. In: SILVA, Ulisses da. (coord.) *O Novo Código Civil e o Registro de Imóveis*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2004, p. 100.

algum dos direitos reais típicos, sem comprometer, no entanto, o sistema *numerus clausus* dos direitos reais. Como explica Carlos Elias de Oliveira, a suposta taxatividade do rol dos atos sujeitos a registro em sentido estrito é incompatível com o sistema registral:

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 art. 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.⁷⁸

A compra e venda, a permuta, a dação em pagamento, as doações etc., não exaurem, como vimos, todas as possibilidades de recepção no registro de tipos de direitos reais alocados num sistema de direitos reais mais amplo.

Por outro lado, a Lei de Registros Públicos também fornece aos que adotam a teoria do *numerus clausus* argumentos positivados para a defesa de um sistema fechado. O art. 167, I, da Lei 6.015/1973, elenca atos de registro *strictu sensu* admitidos no Registro de Imóveis e, apesar de não proibir outros, não possui regra ampliativa ou que permita interpretação extensiva. Por sua vez, o art. 172 Lei 6.015/1973 é categórico ao afirmar que no RGI serão feitos, “*o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei*”. A expressão “direitos reais reconhecidos em lei” limita expressamente a criatividade de criação de novos tipos de direitos reais porque deixa ao legislativo a análise da conveniência ou não da criação.

Sendo assim, para uma segunda corrente, o rol do referido inciso seria não apenas taxativo como também exaustivo ou exauriente, esgotando todos os atos passíveis de registro. Assim, por exemplo, outras hipóteses, mesmo que advindas de outros diplomas legislativos não teriam ingresso.⁷⁹

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. Conforme afirma

⁷⁸ OLIVEIRA, Carlos E. Elias de Oliveira. O princípio da harmonização internacional dos direitos reais: fundamento, adaptação de direitos reais estrangeiros, *lex rei sitae*, *numerus clausus* e outros desdobramentos. Disponível em: http://icts.unb.br/jspui/bitstream/10482/44703/1/2022_CarlosEduardoEliasdeOliveira.pdf. Acesso em: 21 dez. 2024. p. 323.

⁷⁹ ANDRADE, Carlos Eduardo Almeida Martins de. Outros negócios jurídicos reais e a taxatividade do rol do art. 167, I, da Lei 6.015/1973. Revista de Direito Imobiliário. v. 96, p. 205-228, jan./jun. 2024. p. 207.

Kümpel,⁸⁰ a tese de que os atos de registros previstos em outras leis ingressam no fólio real parece ser a mais correta por força da redação do art. 172 da Lei 6.015/1973, que se refere à 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.

A doutrina majoritária adotou esta última posição, afastando, exclusivamente, a característica da exaustividade, permitindo o ingresso de outros atos, desde que taxativamente previstos em lei. Em outras palavras, o rol de atos inscritíveis não poderia ser ampliado, seja por determinação judicial, seja pela vontade das partes.

Nesse sentido, nega-se a inscrição de atos no fólio registral somente por não se enquadrarem nas hipóteses estabelecidas na lei registral, muito embora seja pertinente lhes dar publicidade, pois são relacionados com a realidade imobiliária:

O sistema registral brasileiro segue um critério rígido a respeito das hipóteses que podem ter acesso ao Registro. Por consequência disso, necessita que seja feita uma modificação legislativa de forma a autorizar o registro (stricto sensu) de uma situação jurídico-imobiliária. Desse modo, o elenco do rol de atos sujeitos o registro precisa ser atualizado constantemente, como forma de tutelar de maneira adequada e efetiva as necessidades da vida contemporânea. Observa-se, no entanto, que essa tutela deixa de ser tempestiva, pois prescinde de modificação legislativa para tanto.⁸¹

No que concerne aos atos de averbação, o tema parece ser mais pacífico, restando clara a intenção do legislador de considerar as hipóteses previstas no inc. II do art. 167 como sendo de cunho meramente enunciativo. Isto é revelado pela leitura do art. 246 da LRP, que estabelece que além dos casos expressamente previstos no inciso II, acolhe-se qualquer outro que, de algum modo, alterem o registro ou “*repercutam nos direitos relativos ao imóvel*”⁸².

A redação da norma é bastante aberta e sugere que qualquer ato relacionado ao imóvel pode ser averbado. Nesse sentido, verificam-se diversos casos em que, diante de suposto obstáculo de registro de ato pela suposta taxatividade do Art. 167, I da LRP, há se permitindo a averbação do mesmo direito. À título de exemplo, se tem admitido averbação de protesto

⁸⁰ KÜMPEL, Vitor Frederico, FERRARI, Carla Modina. Tratado de direito notarial e registral. t. I, v.5. São Paulo: YK, 2020. p. 536.

⁸¹ TORRES, Marcelo Krug Fachin. Publicidade registral de atos jurídicos unilaterais. Revista de Direito Imobiliário, v. 42, n. 86, p. 101-131, jan./jun. 2019. p. 115.

⁸² “Art. 246: Além dos casos expressamente indicados no item II do art. 167, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências, que, por qualquer modo, alterem o registro ou repercutam nos direitos relativos ao imóvel”.

contra a alienação de imóveis⁸³. Nesse sentido, há precedente do Superior Tribunal de Justiça (“STJ”) que reconhece expressamente que a proteção do credor e de terceiros justifica registro de protesto contra alienação de bem de família:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA. LEGÍTIMO INTERESSE. NÃO PREJUDICIALIDADE DA EFETIVA MEDIDA. RECURSO DESPROVIDO. 1. ‘A averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, de protesto contra alienação de bem, está dentro do poder geral de cautela do juiz (art. 798, CPC) e se justifica pela necessidade de dar conhecimento do protesto a terceiros, prevenindo litígios e prejuízos para eventuais adquirentes’ (EResp 440.837/RS, Rel. Ministra ELIANA CALMON, Rel. p/ Acórdão Ministro BARROS MONTEIRO, CORTE ESPECIAL, julgado em 16/08/2006, DJ 28/05/2007). (...) 3. **Em relação ao bem de família, o protesto contra alienação de bens não possui o objetivo de obstar ou anular o negócio jurídico de venda do imóvel impenhorável, mas somente de informar terceiros de boa-fé a respeito da pretensão do credor de penhora do bem, na hipótese de afastamento da proteção conferida pela Lei n. 8.009/1990.** 4. Assim, estão presentes os pressupostos para o protesto contra a alienação de bens, tendo em vista que a publicidade da pretensão é essencial para proteção de terceiros de boa-fé e preservação do direito do executante de futura constrição do imóvel, no caso da perda da qualidade de bem de família. 5. Recurso especial a que se nega provimento⁸⁴.

Resta demonstrado então o caráter meramente enunciativo do art. 167, II, da LRP, que, diante do dinamismo do direito não mais corresponde às necessidades atuais para outorgar tutela, “*tornando preciso cada vez mais a utilização da cláusula geral do artigo 246 para autorizar o acesso à publicidade*”⁸⁵.

Ocorre que – seja pelo registro ou pela averbação⁸⁶ - existe uma tendência em acolher outros atos no fôlio real além daqueles enumerados no art. 167 da LRP. Pode-se argumentar que existindo uma instituição como o Registro de Imóveis, não haveria razão para não se concentrar na matrícula toda e qualquer informação sobre o imóvel⁸⁷.

⁸³ “Houve mudança no entendimento sobre a possibilidade de publicidade do protesto contra a alienação de bens, porquanto se entendia que a medida não tinha o condão de impossibilitar a alienação, e, por isso, inócua e desnecessária de publicidade. Ainda era negado o registro porque não estava previsto no artigo 167 da Lei de Registros Públicos. Contudo, a partir da compressão da necessidade de se dar conhecimento do protesto aos terceiros, passou-se a admiti-lo com fundamento no poder geral de cautela do juiz”. TORRES, Marcelo Krug Fachin. *Publicidade registral de atos jurídicos unilaterais*. Revista de Direito Imobiliário, v. 42, n. 86, p. 101-131, jan./jun. 2019. p. 117.

⁸⁴ STJ, *Recurso Especial nº 1.236.057/SP*, 4ª Turma, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, Julgado em: 06/04/2021, DJE 28/04/2021.

⁸⁵ TORRES, Marcelo Krug Fachin. *Publicidade registral de atos jurídicos unilaterais*. Revista de Direito Imobiliário, v. 42, n. 86, p. 101-131, jan./jun. 2019. p. 115-116.

⁸⁶ Vale ressaltar que, para efeitos de publicidade e eficácia *erga omnes*, ambas as modalidades – registro e averbação – possuem o mesmo valor, produzindo os mesmos efeitos perante terceiros, sendo uma distinção técnica.

⁸⁷ Nesse sentido: “Não mais se justifica postura tradicional de indiferença em relação à publicidade de direitos pessoais relativos à imóveis, especialmente porque temos uma instituição jurídica apropriada para realizar a desejável publicidade. Por que não aproveitar a instituição do Registro Predial?”. SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. *Direito registral imobiliário: sujeitos, imóveis e direitos inscritíveis de acordo com o novo Código de Processo Civil e a Lei 13.465/2017*. Curitiba: Juruá, 2018. p. 428.

De certo que, traçada a relação entre os dois, a ideia de haver um rol de direitos reais *numerus clausus*, e, como consequência, um limite aos atos inscritíveis no RGI, teriam uma igual razão para ser: conferir limitação aos amplos deveres de abstenção conferidos aos direitos reais, garantindo uma maior segurança jurídica.

Nesse sentido, se reconhece – como se vem reconhecendo ao longo do presente trabalho – posição clássica que defende ser o registro imobiliário restrito, não podendo ingressar nela todo e qualquer título. À título de exemplo, Afrânio de Carvalho:

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.⁸⁸

Para além disso, Rafael Vanzella também menciona que permitir agentes privados criassem direitos subjetivos reais acarretaria custos de informação, mais especificamente custos de diligência, uma vez que seria necessária pesquisa sobre os direitos e obrigações contidos no ato, enquanto a standardização dos *numerus clausus*, tanto nos direitos reais quanto nos contratos, garantiriam previsibilidade.⁸⁹

Por outro lado, considerando que com a diversificação das relações negociais e interpessoais, diversas novas modalidades de exercício de um direito real são criadas a uma velocidade incrível, que o legislador não consegue acompanhar, engessando o mercado e desamparando as partes que negociam nesses novos moldes.

Na emblemática decisão do STF acerca da Multipropriedade, inclusive, o Ministro Otávio Noronha reconheceu que este debate em nada ajuda na adequada prestação jurisdicional frente a realidade concreto das relações jurídicas, que se desenvolvem frente ao legislador:

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 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 *numerus 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.

⁸⁸ CARVALHO, Afrânio de. Registro de imóveis. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977. p. 265.

⁸⁹ VANZELLA, Rafael Domingos Faiardo. O Contrato e os Direitos Reais. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012. p.190.

Cabe ponderar, a essa altura do presente trabalho, portanto, se haveria alguma forma de conciliar a ampliação da autonomia privada com a garantia de uma manutenção de clareza e previsibilidade dos contratos, a fim de proteger tráfico jurídico e preservar o interesse público, especialmente no que se refere à proteção de terceiros, diante da oponibilidade erga omnes dos direitos reais.

A solução para isso poderia ser encontrada no próprio sistema registral imobiliário – como bem foi, como se verá adiante – com a ampliação do rol dos contratos que possam ser registrados, quebrando a antiga e ultrapassada correlação que se faz entre *numerus clausus* dos direitos reais com o *numerus clausus* dos atos registráveis, considerando a tipicidade aberta destes atos.

Isso porque, conforme afirma Gustavo Tepedino, a segurança do tráfico jurídico também poderia ser protegida por meio do sistema de registro, não sendo imprescindível a taxatividade dos direitos reais ou dos negócios inscritíveis. Veja:

O sistema do *numerus clausus* constitui-se em orientação afeta à política legislativa, não se configurando em elemento ontologicamente vinculado à teoria dos direitos reais. Embora se constitua em verdadeiro dogma, esse sistema se justifica por razões históricas precisas, fomentado pela reação liberal oitocentista às restrições impostas ao domínio pelo ancien régime. Como já se observou argutamente, o problema da segurança do tráfico jurídico, diante da eficácia erga omnes dos direitos reais, resolve-se com o sistema de registro, não sendo imprescindível, para o sistema, portanto, a taxatividade.⁹⁰

Uma eficiente circulação dos bens deve comportar a certeza dos poderes que competem ao proprietário e aos titulares dos direitos reais oponíveis a terceiros. Em caso contrário os adquirentes não saberão determinar, pela deficiente informação sobre os aspectos críticos do negócio, o valor correto do bem e os riscos inerentes à aquisição, assim como o credor não saberá se a garantia que recebe pode assegurar o crédito de modo adequado

Veja que o problema não é, portanto, a organização eficiente da propriedade e dos novos direitos reais, mas principalmente a possibilidade de dar informações claras sobre o conteúdo dos direitos reais aos terceiros adquirentes, aos credores e aos interessados, ou seja, o problema hoje é de comunicação.⁹¹

⁹⁰ TEPEDINO, Gustavo. Usufruto de ações e eficácia da previsão de direito de acréscimo no âmbito de condomínios usufrutuários. In: Soluções práticas de direito. Volume III. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011, p. 490.

⁹¹ GARBI, Carlos Alberto. A tipicidade dos direitos reais e os fatos e negócios jurídicos com repercussão no registro de imóveis - O caso Maison de Poésie. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/novos-horizontes-do-direito-privado/337165/a-tipicidade-dos-direitos-reais-e-os-fatos-e-negocios-juridicos-com-repercussao-no-registro-de-imoveis---o-caso-maison-de-poesie>. Acesso em 11 jan. 2025.

Felizmente, já há no Brasil um sistema de publicidade eficiente: o registro de imóveis publiciza situações jurídicas reais e obrigacionais com efeitos reais em relação a bens imóveis.

Para além disso, corroborando essa lógica, cumpre mencionar que a eficácia real de um direito não seria garantida pela mera enumeração de um direito real no Art. 1.225 do CC, e sim pela publicidade desse direito:

Se, por força do princípio da intangibilidade das esferas individuais, ninguém pode ser compelido a tolerar a atuação alheia injustificadamente, nas hipóteses em que a lei admitir essa atuação – caso dos direitos reais, em virtude da sua oponibilidade perante terceiros – é imperioso que as pessoas tenham ciência de quais serão os efeitos que irão sofrer por força da interferência legalmente admitida em suas esferas jurídicas. Com isso, é possível perceber que a adoção do *numerus clausus* no campo dos direitos reais remete não apenas ao princípio da intangibilidade das esferas individuais, mas também ao princípio da publicidade.⁹²

(...)

Para o direito brasileiro, não bastará, portanto, a simples atribuição, pela lei, de natureza real a uma figura para que ela possa produzir efeitos erga omnes, como um perfeito direito real. É indispensável, para tanto, que se confira publicidade ao nascimento do vínculo jurídico real, seja por meio da posse que passará a ser exercida após a tradição, no caso dos bens móveis, ou, em relação aos imóveis, pelas informações que estarão dispostas no Registro Público a partir da transcrição ou inscrição do vínculo jurídico real.”⁹³

Para entender como se daria essa solução, entretanto, necessário, explorar, a fundo, como o sistema de registro de direitos brasileiro evoluiu, se tornando um sistema que fornece segurança e previsibilidade suficientes para assegurar a adequada segurança jurídica ao mercado imobiliário, até culminar na edição da Lei 14.711/2023.

⁹² MAIA, Roberta Mauro Medina. Teoria geral dos direitos reais. Thomson Reuters Revista dos Tribunais, 2013. p. 117

⁹³ MAIA, Roberta Mauro Medina. Teoria geral dos direitos reais. Thomson Reuters Revista dos Tribunais, 2013. p. 123

4 NOVA REALIDADE REGISTRAL: A ALTERAÇÃO PROMOVIDA PELA LEI 14.711/2023

Antes de adentrar o tema principal, qual seja a inovação trazida pela Lei 14.711/2023, necessário pontuar algumas mudanças que vem, ao longo dos últimos anos, valorizando o Registro de Imóveis como fonte de segurança jurídica, em especial com a Lei 13.097/2015, que consagrou dois princípios no sistema registral brasileiro: a fé pública registral e a concentração.

O princípio da fé pública registral diz respeito ao valor que se deve dar ao conteúdo do registro em face do terceiro que confiou nas informações constantes do fólio real. Em termos práticos, cuida de solucionar a difícil questão de estabelecer quem merece proteção prioritária: o verdadeiro titular do domínio ou o adquirente do imóvel que, estando de boa-fé, efetuou a compra confiando na informação contida no registro imobiliário.⁹⁴

Anteriormente a promulgação da referida lei, o sistema brasileiro não adotava o princípio em estudo, de modo que o verdadeiro proprietário poderia reivindicar o domínio mesmo do terceiro adquirente de boa fé.

É que o parágrafo primeiro do Art. 1.247 do Código Civil possibilitava ao verdadeiro proprietário reclamar o bem após cancelar o registro que atribuiu o domínio a outrem em decorrência de compra feita ao proprietário aparente. Como leciona Eduardo Sócrates:

Em caso de falhas do sistema, o prejuízo recaía, em regra, sobre o adquirente, ainda que de boa-fé, como por exemplo, na hipótese de ter havido declaração de falsificação da assinatura do proprietário em uma escritura de compra e venda, pois o verdadeiro proprietário lesado poderia anular o negócio, o que gerava insegurança para os negócios imobiliários.⁹⁵

Para evitar situações desse tipo, foi acolhido o princípio da fé pública registral com a edição da Lei 13.097/2015.⁹⁶ O parágrafo único do Art. 54 do referido diploma legal assegura

⁹⁴ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. Direito registral imobiliário: teoria geral. Curitiba: Juruá, 2017. p. 63.

⁹⁵ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. Direito registral imobiliário: teoria geral. Curitiba: Juruá, 2017. p. 65.

⁹⁶ De todo modo, já se percebia no direito brasileiro uma tendência de se reforçar a posição do adquirente de boa-fé e da segurança jurídica. Exemplo disso é a figura da usucapião tabular, previsto no art. 1.242, parágrafo único, do Código Civil de 2002 e a Súmula 375 do STJ, datada de 2009, que dispôs que “*O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente*”.

ao terceiro adquirente de boa-fé, que registra seu título, a manutenção da propriedade, não sendo oponível a ele vícios no negócio translativo do domínio do vendedor⁹⁷:

§ 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 nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

Assim, no Direito brasileiro, aquele que adquire um direito publicizado no registro imobiliário, confiando na situação jurídica publicizada pelo Estado, será protegido em tal direito, tendo direito à aplicação do princípio da tutela da aparência jurídica, o que lhe garantirá o direito adquirido, salvo se, no caso concreto, houve colisão com algum outro princípio ou regra, cuja atribuição atribua uma pessoa maior.⁹⁸

Além disso, com a promulgação da Lei nº 13.097/2015, restou consagrado em nosso ordenamento jurídico, também por meio do Art. 54, o princípio da concentração dos atos na matrícula. Esse princípio estabelece, em linhas gerais, que todas as informações relevantes relativas a imóveis devem constar na matrícula, mantida no Cartório de Registro de Imóveis competente⁹⁹.

Em defesa desse princípio, invoque-se o pensamento de Décio Antônio Erpen e João Pedro Lamana Paiva:

Assim, a nosso ver, nenhum fato jurígeno ou ato jurídico que diga respeito à situação jurídica do imóvel ou às mutações subjetivas pode ficar indiferente à inscrição na matrícula. Além dos atos translativos de propriedade, das instituições de direitos reais, a ela devem ocorrer os atos judiciais, os atos que restringem a propriedade, os atos constitutivos (penhoras, arrestas, sequestros, embargos), mesmo de caráter acautelatório, as declarações de indisponibilidade, as ações pessoais reipersecutórias e as reais, os decretos de utilidade pública, as imissões nas expropriações, os decretos de quebra, os tombamentos, os comodatos, as servidões administrativas, os protestos contra a alienação de bem, os arrendamentos,

⁹⁷ Para explicar como este novo princípio deve ser interpretado em consonância com o disposto no Art. 1.247 do Código Civil, nos remetemos a lição de Leonardo Brandelli: “Diz o Art. 1.247, parágrafo único do Código Civil, que uma vez corrigido o registro que contenha erro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel de quem o tiver, independentemente da eventual boa-fé ou do título do terceiro adquirente. Todavia, há de que se entender aqui que o terceiro adquirente a que se refere o artigo é o terceiro extrarregistral – isto é, aquele que não levou seu título a registro e que, assim, não merece a proteção a proteção do princípio da tutela da aparência. Nesse caso, sendo a publicidade registral equivocada, poderá ser retificada, porque em matéria registral ainda se está na relação direta, embora possa ter havido “aquisição” na esfera obrigacional. (...) Se o terceiro for terceiro registral, isto é, se for terceiro no ato jurídico que ensejaria a retificação, e no ato registral viciado, mas tiver registrado seu título aquisitivo, não mais será possível a retificação ou o cancelamento do registro, porque haverá a incidência do princípio da tutela da aparência, a proteger a confiança legítima desse terceiro, que confiou nas informações registrais e realizou investimento calcado nessa confiança, bem como a proteger o tráfico jurídico.”. BRANDELLI, Leonardo. Registro de Imóveis: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 303.

⁹⁸ BRANDELLI, Leonardo. Registro de Imóveis: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 315.

⁹⁹ ARAUJO, Juliana Rubiniak de. Concentração dos atos na matrícula e fraude de execução. In: FARIA, Renato Vilela; CASTRO, Leonardo de Moraes e. (coord.). *Operações imobiliárias: estruturação e tributação*. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 310.

as parcerias, enfim, todos os atos e fatos que possam implicar a alteração jurídica da coisa, mesmo em caráter secundário, mas que possa ser oponível, sem a necessidade de se buscar alhures informações outras, o que conspiraria contra a dinâmica da vida. 100

Juliana Rubiniak de Araújo, registrou sua expectativa que, com a promulgação da lei, as interpretações restritas do rol perdessem suas forças, de modo a restar confirmado a possibilidade de ingresso de títulos não previstos em lei no registro imobiliário:

Dar publicidade a todo e qualquer fato relevante que envolve os imóveis componente de sua circunscrição e respectivos proprietários ou titulares de direito, independentemente do título ou natureza, bastando que, para tanto, seus requisitos formais de registro ou averbação estejam presentes¹⁰¹.

Para a autora, o não acolhimento do princípio induziria à proliferação de informações ocultas (não levadas a registro), mas que são importantes para conferir segurança jurídica ao sistema imobiliário.

Ao terceiro de boa-fé interessa saber o que se passa no registro, mas esse registro deve sempre caminhar próximo da realidade, a fim de que dela não se distancie, desembocando num vácuo, onde o cidadão comum não consegue enxergar, nem mesmo ter acesso ao registro que deveria servi-lo.

Dentre as vantagens conferidas por esse sistema, vale citar que, anteriormente ao feito, cabia ao adquirente o papel ativo da *due diligence*, buscando informações que comprovassem a solvência do alienante. Nesse contexto, de forma a demonstrar a sua boa-fé subjetiva, o adquirente tinha que provar que cumpriu com o que era esperado dele, apresentando as informações e certidões coletadas antes da operação imobiliária, o que aumentavam demasiadamente o custo das operações além de se tratar de subversão da lógica de que a boa-fé se presume e a má-fé se prova.¹⁰²

No entanto, atualmente, este custo foi reduzido, visto que o §2º do Art. 54 da lei dispõe que para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, não serão exigidas a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos

¹⁰⁰ ERPEN, Décio Antônio; PAIVA, João Pedro Lamana. A autonomia registral e o princípio da concentração. Disponível em: https://academia.ibrb.org.br/pdfjs/web/viewer.html?file=123456789/99/2002-0239_0248-CID.pdf. Acesso em: 12 jan. 2025.

¹⁰¹ ARAUJO, Juliana Rubiniak de. Concentração dos atos na matrícula e fraude de execução. In: FARIA, Renato Vilela; CASTRO, Leonardo de Moraes e. (coord.). Operações imobiliárias: estruturação e tributação. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 312.

¹⁰² SOUSA, Guilherme Soutto. Concentração de atos na matrícula e a alteração do standart jurídico na *due diligence*. In: Revista Ibradim de Direito Imobiliário. v. 9. jan.- jun. 2023. p. 192

do § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433/1985 ou a apresentação de certidões forenses ou de distribuidores judiciais.

Com essas mudanças, percebe-se que há um movimento de prestigiar o registro de imóveis como uma fonte de segurança jurídica em nosso ordenamento, evoluindo para um sistema de registro de direitos forte.

Como explicado no fim do último capítulo, TEPEDINO entende que “*o problema da segurança do tráfego jurídico, diante da eficácia erga omnes dos direitos reais, resolve-se com o sistema de registro, não sendo imprescindível, para o sistema, portanto, a taxatividade.*”¹⁰³

Para os defensores do sistema *numerus clausus* – tanto dos direitos reais, quanto dos contratos envolvendo-os - a segurança jurídica não viria apenas da inscrição do rol de direitos enumerados, mas sim da previsibilidade de como são exercidos:

Adquirentes e terceiros possuem maior segurança jurídica. Só ao ouvirem o nome de um direito real previsto lei, eles já saberão o seu conteúdo, que pode ser modelado pelas partes apenas dentro das opções legalmente permitidas. O modelo de tipicidade real coaduna com o interesse público de clareza do regime jurídico da propriedade, que gera um dever geral de conduta a ser observado por terceiros.¹⁰⁴

Tal afirmação é lógica: para que a circulação de bens seja efetiva, é essencial garantir clareza sobre os poderes dos proprietários e dos titulares de direitos reais perante terceiros. Caso essa transparência não exista, os adquirentes enfrentariam grande instabilidade na avaliação do bem, do seu valor, da extensão dos poderes da transação, entre outros aspectos cruciais ao negócio.

Corroborando com esse entendimento de valorização dos efeitos do sistema *numerus clausus*, Rafael Vanzella pondera que o registro não pode se tornar um repositório de toda e qualquer informação, sob pena de desvirtuá-lo. Argumenta, ademais, que o princípio do *numerus clausus* dos direitos reais é fundamental para que não se possa, por disposições contratuais, ainda que publicizadas, criar normas que fujam ao figurino legal, uma vez que

¹⁰³ TEPEDINO, Gustavo. Usufruto de ações e eficácia da previsão de direito de acréscimo no âmbito de condomínios usufrutuários. In: Soluções práticas de direito. Volume III. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. p. 490.

¹⁰⁴ OLIVEIRA, Carlos E. Elias de Oliveira. O princípio da harmonização internacional dos direitos reais: fundamento, adaptação de direitos reais estrangeiros, *lex rei sitae*, *numerus clausus* e outros desdobramentos. p. 293. Disponível em: http://icts.unb.br/jspui/bitstream/10482/44703/1/2022_CarlosEduardoEliasdeOliveira.pdf. Acesso em: 21 dez. 2024.

esses direitos são oponíveis a toda coletividade.¹⁰⁵ Também argumenta, como já mencionado, sobre os altos custos de transação que ocorreria se não houvesse a standardização de negócios envolvendo direitos reais.

Permite-se, apesar de louvável opinião, ir contra tal posicionamento, considerando todo o exposto anteriormente. A concentração dos atos na matrícula protege o tráfico jurídico, dando publicidade a todos os atos pertinentes aos imóveis, sem, no entanto, desproteger o terceiro adquirente que confia naquela informação (fé pública registral). Além disso, na realidade, promove a redução dos custos de informação envolvidos nos negócios envolvendo direitos reais.

Sendo assim, tais alterações garantiram avançada proteção jurídica ao sistema, respondendo – ao menos em teoria – a alguns dos anseios dos defensores de um sistema de registro *numerus clausus*.

Portanto, chega-se à conclusão de que, no atual estágio de evolução do Registro de Imóveis, a previsibilidade do negócio pode ser alcançada pela publicidade, que se mostra ampla (princípio da concentração) e que protege efetivamente o terceiro adquirente (princípio da fé pública registral).

Afinal, qual não seria a finalidade do Registro de Imóveis, disposta na LRP, senão a de garantir a autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos envolvendo imóveis?

Por meio da publicidade, o registro de imóveis permite que os interessados tomem conhecimento formal e oficial sobre a situação jurídica de um bem, incluindo titularidade, ônus, gravames e restrições de uso. Essa transparência protege tanto o proprietário quanto terceiros envolvidos em negociações, como adquirentes e credores, ao mitigar os riscos de fraudes, erros e incertezas sobre os negócios realizados.

Reforçando, o problema aqui posto não é de organização eficiente da propriedade e dos novos direitos reais, mas principalmente a possibilidade de dar informações claras sobre o conteúdo dos direitos reais aos terceiros adquirentes, aos credores e aos interessados.¹⁰⁶

¹⁰⁵ VANZELLA, Rafael Domingos Faiardo. O Contrato e os Direitos Reais. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012. P. 193, nota 352.

¹⁰⁶ GARBI, Carlos Alberto. A tipicidade dos direitos reais e os fatos e negócios jurídicos com repercussão no registro de imóveis - O caso Maison de Poésie. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/novos-horizontes-do-direito-privado/337165/a-tipicidade-dos-direitos-reais-e-os-fatos-e-negocios-juridicos-com-repercussao-no-registro-de-imoveis---o-caso-maison-de-poesie>. Acesso em 11 jan. 2025.

Para aumentar ainda mais essa segurança, para além da publicidade, o registro de imóveis ainda possui mais uma salvaguarda a segurança jurídica que permitiria a recepção de títulos atípicos em nosso ordenamento, autorizando a plasticidade de direitos reais.

Passa-se a analisar, portanto, o que talvez seja a etapa mais importante do procedimento registral: a qualificação registral de um título.

No Brasil adotamos o sistema do registro de direito, em que há uma atividade centrada não na publicidade documental, mas na publicidade das situações jurídicas existentes, válidas e eficazes, de modo a garantir o direito inscrito e tutelar o terceiro que confiou nessa garantia. Segundo Leonardo Brandelli, no registro de direitos haveria uma proteção estática, que objetiva assegurar o direito subjetivo de propriedade, e também uma proteção dinâmica, que pretende tutelar o tráfico jurídico, fortalecendo a posição do terceiro que contrata confiando na informação registral, no que se denomina princípio da fé pública registral.¹⁰⁷

A chamada qualificação registral é que garante que apenas “situações jurídicas existentes, válidas e eficazes” serão registradas. Por meio da qualificação registral, o Oficial verifica todos os requisitos legais de constituição válida do negócio jurídico celebrado e, com o ato de registro, promover a transferência de titularidade daquele direito negociado, gerando publicidade e eficácia erga omnes.¹⁰⁸ Deve, para tanto, analisar aspectos não apenas formais, mas adentrar aspectos materiais que interessam ao objeto da publicidade. Nesse sentido:

Assim, em um negócio jurídico de compra e venda, v.g. verificará não apenas se o instrumento é o determinado ou permitido por lei (escritura pública, instrumento particular, etc.) ou a observância das formalidades registrais, v.g. a correta descrição do imóvel (o trato sucessivo objetivo), mas também se o negócio jurídico é existente, válido e eficaz, perquirindo a respeito de tudo o que seja necessário para tanto, entrando no mérito da possibilidade jurídica do entabulado.¹⁰⁹

A atividade de qualificação registral está intimamente ligada ao princípio da legalidade, uma vez que deve o Oficial ter absoluto conhecimento da lei, normas administrativas e jurisprudência aplicável a cada ato ou negócio jurídico, para proceder ao exame do título, devendo, ao proferir sua decisão pelo registro de um título ou pela devolução dele com exigências, estar sempre aparado juridicamente.¹¹⁰ A triagem de títulos permite filtrar para o sistema aquilo que a lei, de ordinário, estabelece e pretende seja aproveitado. As impurezas e as incongruências, como notório, não podem ser levadas ao fólio.

¹⁰⁷ BRANDELLI, Leonardo. Registro de Imóveis: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 13.

¹⁰⁸ GENTIL, Alberto. Registros Públicos. Rio de Janeiro: Método, 2022. p. 423

¹⁰⁹ BRANDELLI, Leonardo. Registro de Imóveis: Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 292.

¹¹⁰ GENTIL, Alberto. Registros Públicos. Rio de Janeiro: Método, 2022. p. 424.

Como citado, a atividade de qualificação vai além de uma análise meramente formal. Entretanto, apesar dessa importante função, não é incomum que confundam o registrador de imóveis com um autômato, que apenas faz um “checklist” para o registro.

Isso porque o sistema se desenvolveu de forma a facilitar a vida do registrador. A opção pelos *numerus clausus* também no Registro de Imóveis, inclusive, teria sido feita com este objetivo. Como esclarece Carlos Elias, a criação de direitos reais totalmente novos pelos particulares dificultaria a atividade dos registradores ao promoverem a qualificação registral dos títulos, visto que “*um modelo fechado (numerus clausus) facilita a qualificação dos títulos pelos oficiais de registro de imóveis por conta do fácil cotejo com o figurino legal.*”¹¹¹

Nos emprestando das palavras de Henrique Mello, essa não deveria ser a função do registrador, que é reduzido a “*um ser não pensante, ou simples primário burocrata e servil, preso a formulários e regras obsoletas*”.¹¹²

Sendo assim, para garantir adequada segurança jurídica, além de apresentar um serviço verdadeiramente eficiente, indo contra a excessiva de burocratização que historicamente é característica da atividade, ao analisar determinado contrato apresentando em cartório, o registrador deveria estar atento não só a requisitos formais, mas em especial a ordem pública e outros valores constitucionais, que deveriam guiar e pautar o nosso ordenamento jurídico como um todo.

Afinal, é a forte qualificação registral que, além de tutelar o tráfico, tutelar o titular do direito subjetivo, permitindo-se que apenas excepcionalmente, como patologia jurídica, tenha-se a publicização de direitos viciados.

Vale rememorar que o Art. 421 do Código Civil estatui que “*a liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato*”. Tal artigo não vem para limitar a liberdade de contratar, mas para legitimar a liberdade contratual, que atuará nos limites da função social.

Isso é fruto de, como já falado, uma era de constitucionalização e, nesse sentido, afirma André Gondinho:

¹¹¹ OLIVEIRA, Carlos E. Elias de Oliveira. O princípio da harmonização internacional dos direitos reais: fundamento, adaptação de direitos reais estrangeiros, *lex rei sitae*, *numerus clausus* e outros desdobramentos. p. 292. Disponível em: http://icts.unb.br/jspui/bitstream/10482/44703/1/2022_CarlosEduardoEliasdeOliveira.pdf. Acesso em: 21 dez. 2024.

¹¹² MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. Tipicidade dos direitos reais. *Revista de Direito Imobiliário*. v. 52. jan.-jun. 2002. p. 92.

(...) é certo que a modulação do tipo aberto de direito real, por autuação da autonomia da vontade, deve respeitar, ao mesmo tempo, interesses coletivos, de terceiros e dos próprios interesses dos titulares da situação jurídica de direito real.

No entanto, a proteção desses interesses não deve ficar ao sabor de meras restrições pontuais, além daquelas limitações já indicadas no âmbito dos princípios do *numerus clausus* e da tipicidade dos direitos reais. É preciso que se estabeleça um critério de legitimidade que possa atender aos valores constitucionais que informam e disciplinam a autonomia privada e a propriedade, notadamente o princípio constitucional da função social da propriedade.

(...)

Em outras palavras, a modelação dos tipos abertos de direitos reais deve ser compatível com os limites estruturais do tipo, com as normas de ordem pública estabelecidas pela legislação e também com os princípios constitucionais da função social da propriedade e da atividade econômica, de modo a atender aos valores existenciais da pessoa humana como paradigma necessário e indispensável para a sua tutela jurídica e validade.¹¹³

Complementando esta ideia, o controle de legalidade deve abranger uma perspectiva mais ampla, que contemple a tutela constitucional da iniciativa privada e da propriedade. Dessa forma, a atividade econômica deve ser guiada pelos princípios constitucionais, garantindo que as relações privadas, respeitem valores do nosso ordenamento jurídico. A Constituição Federal da República estabeleceu algumas diretrizes básicas na tutelada função social da propriedade, como por exemplo o art. 5º, XXII, da CF (garantia do direito de propriedade), art. 5º, XXIII, da CF, art. 170, III, da CF c/c o art. 170, §4º, da CF (repressão ao abuso do poder econômico), art. 182, §2º, da CF (observância do plano diretor), art. 182, § 4º, da CF (sanções de parcelamento ou edificação compulsórios, IPTU progressivo e desapropriação), art. 183 da CF (usucapião urbana), art. 184 da CF (desapropriação para reforma agrária), art. 185, parágrafo único, da CF (exceção da propriedade produtiva), art. 186 da CF (critérios de aproveitamento e exploração racional do solo, meio ambiente e da mão-de-obra) e art. 225 da CF (meio ambiente)¹¹⁴.

Relembrando o exemplo anteriormente dado, imagine que determinada pessoa tente registrar contrato de compra e venda sob condição resolutiva, em que se estipula que, caso seja dada àquela propriedade destinação diversa do que de uma padaria, os registros das alienações serão cancelados, restaurando-se a situação anterior, em nome do primitivo vendedor. Tal cláusula contraria a ordem pública e a função social da propriedade, motivo pelo qual não poderia entrar no fólio registral, sendo barrada logo em uma primeira qualificação.

¹¹³ GONDINHO, André. O princípio da tipicidade dos direitos reais. In: SCHREIBER, Anderson; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; OLIVA, Milena Donato (coord.). Problemas de direito civil. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 695.

¹¹⁴ MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. Tipicidade dos direitos reais. Revista de Direito Imobiliário. v. 52. jan.-jun. 2002. p. 104.

Além disso, se, como vimos anteriormente, o Registro de Imóveis evoluiu para abarcar até relações obrigacionais, regidas exclusivamente pela vontade das partes, dando a esses direitos obrigacionais uma “eficácia real”, garantidas pela publicidade, por que o mesmo não poderia ser feito com os negócios jurídicos envolvendo direitos reais?

Afinal, ao permitir que estes direitos obrigacionais adentrassem o fólio registral, confiando que a qualificação registral asseguraria a proteção de terceiros, o mesmo poderia ser feito com negócios jurídicos reais atípicos, que “brincam” dentro do campo da tipicidade que sobra para a autonomia privada.

Sendo assim, valorizando a qualificação registral, poderíamos recepcionar de forma extremamente seguras contratos atípicos envolvendo direito reais no registro imobiliário, sem que abusos de direito fossem cometidos. Assim, os titulares de direitos, terceiros de boa fé e o mercado imobiliário como um todo estariam devidamente protegidos. Como adverte Henrique Ferraz Corrêa de Mello:

Não pode servir assim o registro de entrave para o aperfeiçoamento do direito de propriedade; ou melhor, inconcebível que o registro represente algo de muito maior que nem mesmo a propriedade, o direito real por excelência, possui.¹¹⁵

Diante de todo esse sistema que garante uma efetiva segurança ao mercado imobiliário, tutelando tanto o direito subjetivo inscrito (segurança estática) como os adquirentes que de boa-fé contratam confiando no conteúdo da publicidade registral (segurança dinâmica), conclui-se que não haveria motivo para não incluir a possibilidade de ingresso de negócios atípicos no fólio registral.

Essa, inclusive, seria a última etapa para concretizar o princípio da concentração e da fé pública em nosso sistema registral de forma justa, pois, como explica Marcelo Torres, ao negar o acesso de determinadas situações jurídicas que pela sua natureza necessitam da publicidade imobiliária para sua tutela e oponibilidade *erga omnes*, o princípio da fé pública registral atuaria de forma patológica e injusta. Como leciona:

Assim sendo, se é verdade que a inoponibilidade configura-se como um efeito desfavorável àquele que livremente optou em não requerer o respectivo registro (ou não o fez em tempo hábil), também é verdade que somente pode (ou deveria) existir caso o sujeito ativo tenha viabilizado o seu acesso ao Registro.¹¹⁶

¹¹⁵ MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. Tipicidade dos direitos reais. Revista de Direito Imobiliário. v. 52. jan.-jun. 2002. p. 104.

¹¹⁶ TORRES, Marcelo Krug Fachin. Publicidade registral de atos jurídicos unilaterais. Revista de Direito Imobiliário, v. 42, n. 86, p. 101-131, jan./jun. 2019. p. 125.

Por todo o exposto, não poderia ter sido diferente a atitude do legislador que, ao realizar a alteração na Lei de Registros Públicos, promovida pela Lei 14.711/2023, positivou a liberdade contratual dos negócios jurídicos envolvendo direitos reais, incluindo no rol de atos registráveis no Registro de Imóveis, disposto no Art. 167, I, da LRP, o item 48:

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 lei para o negócio jurídico, a exemplo do art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

Louvada a mudança, pois interessa ao público, mesmo porque o registro é público, conhecer as mutações de direito real e todas as circunstâncias que de alguma forma afetem o registro. À vista disso, Marcelo Torres defende que o Registro de Imóveis não é um fim em si mesmo, e que serve para a tutela adequada e efetiva dos direitos, sendo assim:

Por isso [o Registro], deve estar atento às necessidades do direito material, de modo a ser abandonada a ideia de que, apenas por inexistir previsão expressa para inscrição de algum ato, a sua publicidade pode ser negada, ainda mais em um ordenamento jurídico que pretende adotar o princípio da fé-pública registral e que, portanto, para que possa tutelar de maneira forte o adquirente de boa-fé, torna-se imprescindível que a informação registral seja a mais completa possível e reflita a realidade extra registral na sua verdadeira amplitude.¹¹⁷

O panorama apresentado neste capítulo evidencia como o sistema registral brasileiro, especialmente após a promulgação da Lei 13.097/2015, evoluiu para reforçar a segurança jurídica, prestigiando o Registro de Imóveis como ferramenta essencial para a estabilidade das transações imobiliárias. Os princípios da fé pública registral e da concentração de atos na matrícula se mostram como marcos fundamentais nesse processo, garantindo maior previsibilidade, transparência e proteção tanto ao titular do direito quanto ao terceiro de boa-fé.

Além disso, a qualificação registral desempenha papel crucial, funcionando como um filtro rigoroso que assegura a validade, eficácia e publicidade das situações jurídicas levadas ao registro, para além de negar a inscrição de atos que confrontem os valores protegidos constitucionalmente.

A permissão de inscrição de negócios jurídicos atípicos é, portanto, apenas a culminação de diversas inovações trazidas ao longo dos anos, representando o próximo passo

¹¹⁷ TORRES, Marcelo Krug Fachin. *Publicidade registral de atos jurídicos unilaterais*. Revista de Direito Imobiliário, v. 42, n. 86, p. 101-131, jan./jun. 2019. p. 103.

lógico na evolução do Registro de Imóveis, que se solidifica como uma instituição garantidora de segurança jurídica.

5 EXEMPLOS DE NEGÓCIOS ATÍPICOS

Com a inclusão do novo item no Art. 167 da Lei 6.015/73, promovida pela Lei 14.711/2023, abre-se um amplo campo de possibilidades para contratos atípicos que antes enfrentavam barreiras de acesso ao fólio registral. Essa alteração legislativa representa um marco importante para modernizar e flexibilizar o sistema registral brasileiro, adequando-o à dinâmica das relações negociais contemporâneas.

Antes dessa mudança, muitos contratos atípicos, que não se encaixavam de forma precisa nos modelos tradicionais previstos pela legislação, enfrentavam dificuldades para serem registrados. Essa limitação gerava entraves significativos, uma vez que a ausência de registro comprometia a segurança jurídica, a publicidade e a eficácia perante terceiros desses negócios.

À época, para superar essas restrições, era necessário recorrer a "malabarismos jurídicos", a fim de enquadrar a transferência de propriedade visada em um dos tipos de atos jurídicos capazes de serem registrados. No entanto, tais manobras frequentemente levavam a desvirtuação do negócio jurídico original, prejudicando sua essência.

A ampliação do rol de títulos registráveis introduzida pela Lei 14.711/2023 resolve essa lacuna ao permitir que contratos atípicos sejam registrados de forma mais adequada. Isso não apenas reforça a proteção dos direitos das partes, como também promove maior previsibilidade e estabilidade no mercado.

Essa inovação é especialmente relevante em um cenário onde a criatividade negocial e as relações contratuais evoluem constantemente, exigindo do sistema jurídico uma capacidade de adaptação para acompanhar as novas demandas sociais e econômicas. A partir dessa perspectiva, a alteração legislativa se revela como uma ferramenta essencial para viabilizar a integração desses contratos no sistema registral, sem comprometer a segurança e a coerência jurídica.

A fim de se pensar no amplo campo de novas possibilidades trazidas pela simples inserção do item 48 ao Art. 167 da Lei 6.015/73, passa-se agora a analisar alguns contratos atípicos que, anteriormente a alteração promovida pela Lei 14.711/2023, tiveram ou teriam alguma dificuldade em entrar no fólio registral.

5.1. Tokenização de imóveis

O mercado imobiliário, tradicionalmente conservador, em resposta a um clamor pela desburocratização dos procedimentos engessados pelos intermediários tradicionais, vem se mostrando receptivo à implementação de novas tecnologias, dentre elas, a tokenização. De forma simplista, a tokenização permite que um imóvel seja fracionado em diversos tokens, que representarão direitos sobre um determinado imóvel.

Atualmente, talvez a forma mais utilizada da tokenização imobiliária seja a de investimentos, constituída com o propósito de solucionar o gargalo causado pela dificuldade de acesso a investimentos imobiliários por pessoas físicas e redução de custos tradicionalmente associados aos Fundos de Investimento Imobiliários (FIIs).

Ademais, essa tecnologia tem sido reconhecida como uma abordagem inovadora para ampliar as opções de captação de recursos para investimentos imobiliários, permitindo que cada fração de propriedade seja comercializada a preços mais acessíveis. Também se mostra uma alternativa atrativa para a aquisição “parcelada” ou fracionada de imóveis. Dessa forma, tokenização oferece a vantagem de simplificar os procedimentos e reduzir os custos.

Quando estamos diante de procedimentos mais simplificados, abre-se um leque de oportunidades. Em linhas gerais, pode-se apontar como principais benefícios da tokenização os seguintes: ganhos de eficiência decorrentes da desintermediação; aumento da transparência e da rastreabilidade de informações; compartilhamento de dados entre todos os entes da rede, garantindo a integralidade e imutabilidade dos dados; uso de criptografia, garantindo o sigilo de dados sensíveis; auditoria automática de operações pelo uso das tecnologias de registro distribuído; democratização do acesso a cestas de ativos a pequenos investidores; aumento da liquidez do mercado; processos de compensação e liquidação mais céleres e automação de processos por meio de smart contracts, que aumenta a eficiência e reduz custos de transação.¹¹⁸

O preço que se pega para a obtenção dos benefícios listados acima parece ser o depósito de confiança em um novo modelo de negócio ainda não regulamentado, onde ausentes mecanismos de proteção públicas dos usuários. Nesse sentido, a regulamentação, visando sempre a proteção do interesse público, é essencial e deve ser encarada de forma positiva. Nas palavras de Nelson Eizirik:

¹¹⁸ FERRAZ, Daniel Amin; GUIMARÃES, Antônio Marcos Fontes. Multipropriedade: um modelo juridicamente eficiente e seguro para a tokenização de ativos representativos de frações de bens imóveis no Brasil. *Revista Estudos Institucionais*, v. 9, n. 2, p. 343-368, maio/ago. 2023. p. 348-349.

Ao regular determinada atividade econômica, o Estado manifesta, por um lado, sua intenção de não eliminar o mercado, e, por outro lado, de não deixá-lo funcionar de forma inteiramente livre, sem quaisquer restrições¹¹⁹.

A Netspaces, empresa brasileira que é considerada uma das precursoras da tokenização imobiliária no país, possui um modelo de negócio peculiar: é criado um “vínculo bidirecional entre o token e o imóvel”¹²⁰, pelo qual o token traz informações sobre a matrícula do imóvel no Registro Geral de Imóveis (RGI) e a matrícula contém a descrição dos dados do token. Na prática, o arranjo jurídico consiste na lavratura de uma escritura pública de contrato de permuta entre Netspaces e a pessoa que solicitou a digitalização da propriedade, sendo tal escritura posteriormente registrada no RGI; a propriedade digital do imóvel é então registrada por uma transação em blockchain pela Netspaces, tornando o permutante “proprietário digital” em sua plataforma.

Ressalta-se que a propriedade real é transferida à empresa responsável pela tokenização do imóvel no registro de imóveis, tornando-se a Netspaces proprietária de direito real. Por outro lado, o detentor do token ganharia a “propriedade digital”, que, de acordo com o Regulamento da Propriedade Digital da Netspaces, seria:

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 previstas¹²¹.

Salienta-se que o termo foi criado pela empresa para intitular o detentor do token, mas não se trata de uma propriedade propriamente dita, já que está só se adquire no Brasil por meio do registro, de acordo com o Art. 1.245 do Código Civil¹²². O detentor, portanto, possui tão somente direitos obrigacionais referentes ao imóvel.

Percebe-se, portanto, que a empresa pretende criar uma relação obrigacional entre as partes que garantiria ao “proprietário digital” as prerrogativas de um proprietário real, nos

¹¹⁹ EIZIRIK, Nelson et al.. Mercado de Capitais: regime jurídico. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. p. 13.

¹²⁰ SASSON, Jean Marc et al.. Tokenização imobiliária: explorando as possibilidades legais. *Jota*. Publicado em: 14 jan. 2023. Disponível em: <https://www.jota.info/opiniao-e-analise/colunas/regulacao-e-novas-tecnologias/tokenizacao-imobiliaria-explorando-as-possibilidades-legais-14012023>. Acesso em: 8 dez. 2024.

¹²¹ REGULAMENTO da propriedade digital. v. 0.5. p. 4. *Netspaces*. Disponível em: <https://www.Netspaces.org/assets/files/Netspaces-Regulamento-da-propriedade-Digital.pdf>. Acesso em: 9 dez. 2024.

¹²² “Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”.

termos do artigo 1.228 do Código Civil¹²³. Tal previsão é expressa no regulamento, que dispõe que:

A entidade Netspaces exercerá as faculdades inerentes à propriedade com a finalidade de permitir que a propriedade digital, tal como constituída pelo presente regulamento, entregue ao seu titular as mesmas faculdades que deteria se fosse proprietário civil do bem.

Ademais, o regulamento também restringe a capacidade da Netspaces dispor sobre o imóvel em seu artigo 19, salvo nos casos de necessidade de “extinção da propriedade digital”, que poderá ocorrer em algumas poucas hipóteses, à exemplo da solicitação do detentor da totalidade dos tokens que pretende obter a propriedade real do bem, “através de negócio jurídico de permuta ou de rescisão da permuta constitutiva da propriedade digital”.

Segundo o regulamento disponibilizado pela própria empresa tokenizadora, o passo a passo da negociação se daria da seguinte maneira¹²⁴:

- 1) João acessa o site da Netspaces e solicita a digitalização de um imóvel de sua propriedade;
- 2) Uma escritura pública de permuta é preparada, através da qual a Netspaces receberá a propriedade do imóvel que se transformará em propriedade digital, e João receberá em troca os tokens digitais;
- 3) João paga o ITBI para o município e os custos da escritura para o tabelionato;
- 4) João e a Netspaces assinam a escritura pública de permuta;
- 5) João paga os custos do registro da escritura na matrícula;
- 6) O registro de imóveis registra a escritura na matrícula com a Netspaces como proprietária;
- 7) João se torna proprietário digital do imóvel na plataforma Netspaces;
- 8) A propriedade digital é registrada por uma transação em blockchain.

Essa seria a transação primária e a tokenização imobiliária propriamente dita. A partir de então um mercado secundário se formaria, e pelo marketplace da própria Netspaces o detentor dos tokens do imóvel poderia vendê-los para quem tivesse interesse em comprar. Segundo o citado regulamento da Netspaces:

- 1) João entra no site e seleciona a usuária Netspaces Maria, indica os dados de transação e confirma;
- 2) Maria recebe a transação para análise;
- 3) Se houver intermediário, ele irá verificar se as transações acordadas por João e Maria foram cumpridas e será o responsável por aprová-la.
- 4) Transação confirmada com a transparência do monitoramento digital em segundos;
- 5) O imóvel passa a fazer parte da wallet de propriedades digitais de Maria.

Dessa forma, após criar um laço entre a representação digital do imóvel e sua existência física, de forma que o token passa a ter um valor com lastro real, é viabilizado que o agora proprietário digital passe a vender, por meio da blockchain, o token que carrega

¹²³ Art. 1228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

¹²⁴ REGULAMENTO da propriedade digital. v. 0.5. p. 3. *Netspaces*. Disponível em: <https://www.Netspaces.org/assets/files/Netspaces-Regulamento-da-propriedade-Digital.pdf>. Acesso em: 9 dez. 2024.

direitos sobre seu imóvel, de forma fracionada ou integral. Como asseveram BURTET, TRINDADE e VECCHIO:

No meio proposto, vislumbra-se fundamentalmente a ideia da confiança, em que o imóvel permanece em nome da empresa, como uma espécie de asseguradora da corrente de negociações que se vislumbra possam ocorrer na seara digital, de modo a que, quando houver uma causa, como a vontade de quem se apresentar como titular do direito digital, de extinguir o regime digital, voltando a retomar o real status de proprietário decorrente do sistema hoje previsto em lei, o sistema registral imobiliário. Através da tokenização, vislumbra-se eventual descolamento temporário da realidade registral, a que decorre da lei, para que ‘direitos digitais’ possam transitar em outro ambiente, o digital, através de certificações de Blockchain. Enquanto isso ocorre, quem oferece a ideia de tokenização continua com a propriedade formal, até que seja instada a devolvê-la, observando os padrões legais hoje vigentes, a quem se apresentar como titular da ‘propriedade digital’¹²⁵.

Da leitura do presente capítulo, o que se mostra de mais relevante destacar é que, atualmente, o token garantirá apenas direitos obrigacionais sobre o imóvel. A tokenização limita-se ao plano obrigacional dos negócios, isto é, tem aplicação eminentemente contratual, com assunção de ônus e bônus com relação a ativos virtuais, mas sem vínculo de direito real com nenhum imóvel.

No entanto, considerando a breve exposição sobre como a tokenização imobiliária opera, podemos traçar uma comparação entre este novo instituto com o negócio fiduciário. O negócio fiduciário, fruto da liberdade dos pactos, nos termos do art. 425 do Código Civil, pode ser entendido como o negócio jurídico no qual uma pessoa (fiduciante) transmite a propriedade de uma coisa ou a titularidade de um direito a outro (fiduciário) para promoção de certa finalidade. O fiduciário assume a obrigação de exercer o direito para a realização de específica função e, ao fim de certo tempo ou mediante o implemento de uma condição, transferir o aludido direito ao alienante ou a terceiro por ele indicado¹²⁶. A propriedade fiduciária, por sua vez, seria, nas palavras de CHALHUB “o direito real limitado pelas restrições impostas ao seu conteúdo, em virtude de finalidade para a qual é constituída”¹²⁷.

Os institutos apresentam semelhanças na medida em que, no processo de tokenização, ocorre a transferência da propriedade para a empresa tokenizadora, com o objetivo de que esta administre o ativo. Além do mais, em modelos como o da Netspaces, seria ainda permitido

¹²⁵ BURTET, Tiago; TRINDADE, Manoel Gustavo Neubarth; VECCHIO, Fabrizio Bon. Considerações quanto à possibilidade da tokenização da propriedade imobiliária e dos negócios imobiliários no Brasil: ficção ou realidade?. *Revista de Direito Notarial*, v. 3, n. 2, 2021.

¹²⁶ OLIVA, Milena Donato. Negócio Fiduciário: Propriedade Resolúvel e as Cláusulas Inalienabilidade, Impenhorabilidade e Incomunicabilidade. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra (coord.). *Direito Imobiliário: Escritos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lima*. São Paulo: Atlas, 2015. p. 545.

¹²⁷ CHALHUB, Melhim Namem. *Direitos reais*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 150.

que o detentor dos tokens obtenha a propriedade do imóvel para si quando verificada determinada condição.

Nesse sentido, CHALHUB assevera que o negócio fiduciário surge “como forma de realização de determinados objetivos para os quais os mecanismos e institutos jurídicos em vigor no ordenamento não servem com a mesma eficácia e precisão”¹²⁸. De certo, pois, que cumpriria essa função no caso da tokenização.

Dada a sua configuração peculiar, vislumbra-se na transmissão fiduciária a formação de duas situações proprietárias – uma jurídica e outra econômica – pela qual, embora a propriedade seja nominalmente atribuída ao fiduciário, é economicamente reservada ao fiduciante, ou aos beneficiários por ele indicados¹²⁹.

Tal arranjo pode dar fim aos mais diversos objetivos, como a aquisição fracionada de propriedade, a sua utilização como investimento ou até mesmo como forma de captação de fundos para empreendimentos.

Tal comparação entre os dois se mostra necessária, na medida que pode indicar qual será o caminho que o legislador irá tomar para, eventualmente, regular o instituto da tokenização imobiliária. Esse modelo, que pode parecer inicialmente inédito, portanto, poderia encontrar lastro em legislação existente para sua consolidação em nosso ordenamento jurídico.

No entanto, como os negócios se desenvolvem sempre com mais rapidez do que a legislação, a empresa Netspaces, em 18 de maio de 2021, realizou o primeiro registro de tokenização no Brasil. À época, o negócio foi registrado como uma permuta de um imóvel por um token. Veja:

¹²⁸ CHALHUB, Melhim Namem. *Negócio Fiduciário*. Rio de Janeiro: Renovar, 2000. p. 39.

¹²⁹ CHALHUB, Melhim Namem. *Direitos reais*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 152.

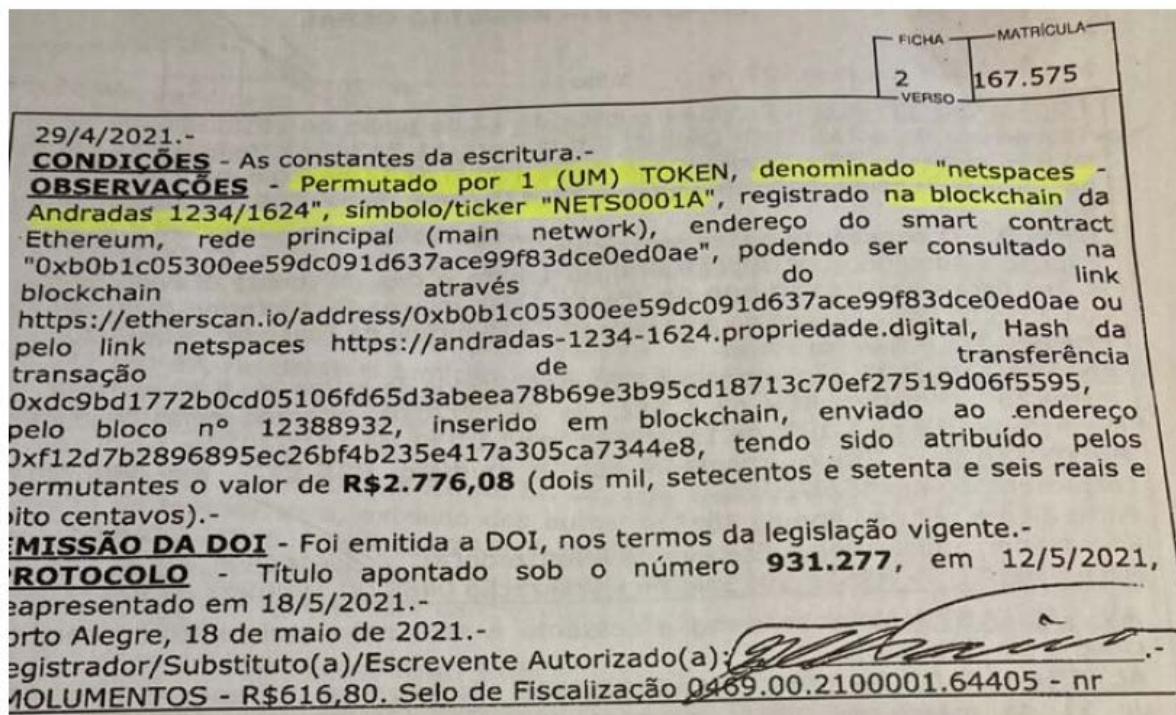


Figura 1

Após esta primeira experiência, foi editado o Provimento nº 38/2021, da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, que disciplinou regras básicas para os Tabeliães de Notas e Registradores de Imóveis seguirem frente a tokenização.¹³⁰

Deve-se louvar a atitude pioneira do Registro de Imóveis na ocasião, entretanto, também devem ser apontadas algumas críticas. Em parecer exarado pelo Juiz-Corregedor Dr. Maurício Ramires¹³¹, foram apontadas algumas falhas no modelo de negócio da Netspaces, dentre elas a sua adequação como negócio de permuta.

A permuta necessariamente implica as partes darem, reciprocamente, uma coisa por outra. Entretanto, no caso, não há a troca de uma coisa por outra, pois o cliente não recebe nada em troca, a não ser algo que já é seu¹³².

Sendo assim, a Corregedoria Geral da Justiça do TJRS entendeu – com algumas ressalvas – que o negócio em tela mais se assemelhava a uma doação com reserva de usufruto,

¹³⁰ TJ-RS, Provimento nº 038/2021 – CGJ, Des. Vanderlei Teresinha Tremeia Kubiak, Publicado em: 01 nov. 2021. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/static/2021/11/Provimento-038-2021-CGJ.pdf>. Acesso em: 10 dez. 2024.

¹³¹ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. SEI/TJRS – 3245601 – Despacho. Disponível em: https://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/SEI_TJRS%20-%203245601%20-%20Despacho.pdf. Acesso em: 18 de dez. 2024.

¹³² SCHREIBER, Anderson. Manual de direito civil contemporâneo. 2. ed. São Paulo: Ed. Saraiva, 2019. p. 705.

na qual a propriedade (domínio) é reservada à plataforma e, em contrapartida, o antigo proprietário do imóvel se reserva o direito de uso e gozo do bem:

Conhecemos os riscos e insuficiências de procurar enquadrar figuras contratuais novas e atípicas em figuras clássicas, mas, por aproximação, pode-se dizer que o negócio assemelha-se mais a uma doação com reserva de usufruto, pois: a) de um lado, o cliente não recebe nada em troca a não ser algo que já é seu (direitos sobre o imóvel); b) apesar de passar a ser proprietária registral, a empresa Netspaces não pode usar, gozar e sequer dispor do bem.¹³³

Destaca-se que toda essa discussão ocorreu em 2021, sendo a Lei 14.711/2023 que positivou a tipicidade nos Registros de Imóveis é de 2023. Se fosse atualmente, portanto, poder-se-ia levar ao registro de imóveis um negócio fiduciário atípico, capaz de melhor descrever o negócio efetivamente praticado.

5.2. Apuração de haveres por meio de transferência de imóvel integralizado pela sociedade

O art. 7º da Lei das Sociedades Anônimas (Lei 6.404/1976) autoriza a formação do capital social com outros bens que não em moeda corrente, desde que suscetíveis de avaliação em dinheiro e sirvam à consecução do objeto social.¹³⁴

Com base nessa premissa, cogita-se a possibilidade de que o pagamento de uma apuração de haveres seja realizado por meio da transferência de um imóvel integralizado pela sociedade.

A apuração de haveres pode ser definida como um procedimento contábil destinado a calcular o valor que um sócio deve receber de uma empresa quando decide se retirar, funcionando como uma espécie de indenização pela sua saída. De tal modo, na posição de credor, encontra-se o sócio que se retira da sociedade, enquanto a pessoa jurídica que está sendo dissolvida ocupa a posição de devedora.

Para realizar o cálculo, é preciso avaliar o patrimônio da sociedade, a fim de obter o valor correspondente à participação societária do sócio retirante.

No caso em estudo, o sócio retirante receberia seus haveres em bens imóveis pertencentes ao patrimônio da pessoa jurídica, proporcionalmente à sua participação

¹³³ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. SEI/TJRS – 3245601 – Despacho. Disponível em: https://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/SEI_TJRS%20-%203245601%20-%20Despacho.pdf. Acesso em: 18 de dez. 2024.

¹³⁴ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. Direito registral imobiliário: teoria geral. Curitiba: Juruá, 2017. p. 242.

societária. Tal transação é autorizada, inclusive tendo, a depender da forma com que é realizada, reflexos tributários importantes¹³⁵.

Contudo, surge um questionamento no campo notarial e registral: qual seria a classificação mais adequada para esse tipo de negócio jurídico?

Inicialmente, descarta-se a classificação como compra e venda, já que o pagamento não é realizado em dinheiro, conforme dispõe o Art. 481 do Código Civil¹³⁶. Também não se trata de permuta, uma vez que, nessa modalidade, há uma troca direta de bens ou serviços entre as partes, o que não ocorre no caso em análise. Aqui, o que se observa é o pagamento de uma quota societária com a entrega de um imóvel, sem que haja uma troca propriamente dita.

Tipicamente, e faltando a melhor técnica, essa operação era equivocadamente enquadrada como dação em pagamento. Diz-se atécnica pois a dação pressupõe sempre um contrato não cumprido, na qual o devedor, em substituição ao pagamento originalmente pactuado, oferece ao credor uma prestação diversa, que este pode aceitar ou recusar (Art. 356 do CC¹³⁷).

Essa distinção é fundamental, pois a dação em pagamento é modalidade extintiva de obrigação, não sendo admissível na formação do contrato, mas apenas e tão somente na sua conclusão, quando o devedor for inadimplente com relação à dívida assumida, e para cumprir a prestação oferece ao credor outra coisa, móvel ou imóvel, ficando ao critério deste aceitar ou não a oferta (art. 313 do CC¹³⁸), podendo recusá-la, ainda que mais valioso o bem oferecido, e exigir o pagamento pela forma originalmente ajustada.

Aliás, o Código Civil a disciplina no título sobre adimplemento e extinção das obrigações, em contraste com os contratos nominados, como compra e venda ou permuta, que estão previstos no título sobre as diversas espécies de contratos.

Assim, enquadrar a entrega de imóvel no pagamento de haveres como dação em pagamento seria juridicamente inadequado.

¹³⁵ Segundo a doutrina autorizada, na hipótese de extinção de pessoa jurídica, a operações de transferência de propriedade de bens integralizados ao capital social em pagamento as quotas sociais de seus sócios está acobertada por imunidade tributária quanto ao ITBI, ainda que o sócio que o recebe certo bem não tenha sido o responsável pela incorporação; porém, na hipótese de simples redução do capital social de empresa, sem desaparecimento da pessoa jurídica, a imunidade tributária quanto ao ITBI exige haja identidade entre o sócio que integralizou o bem e aquele que o recebe em pagamento após a desincorporação do patrimônio as pessoa jurídica.

¹³⁶ Art. 481. Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro.

¹³⁷ Art. 356. O credor pode consentir em receber prestação diversa da que lhe é devida.

¹³⁸ Art. 313. O credor não é obrigado a receber prestação diversa da que lhe é devida, ainda que mais valiosa.

Com a alteração promovida pela Lei 14.711/2023 na Lei de Registros Públicos (LRP), abre-se a possibilidade de formalização de um contrato atípico para esse tipo de transação. Esse contrato, criado sob medida para atender às peculiaridades do pagamento de haveres com bens imóveis, poderia ser registrado de maneira direta, sem a necessidade de distorcer a natureza jurídica do negócio.

5.3. Desapropriação amigável de imóvel pelo poder público

A desapropriação, prevista no ordenamento jurídico como uma modalidade de perda da propriedade imóvel mediante sua transferência para o domínio do Estado, tem como objetivo atender ao interesse público. Esse instituto jurídico se fundamenta na ideia de que o interesse coletivo deve prevalecer sobre o interesse individual, desde que sejam respeitados os direitos fundamentais do proprietário. Nesse contexto, a propriedade do bem é transferida de maneira compulsória, independentemente da vontade do titular, que, em contrapartida, é compensado com uma indenização justa, prévia e proporcional.¹³⁹

É considerada um modo originário de aquisição e perda da propriedade imobiliária, pois a passagem do patrimônio não se vincula ao título do anterior proprietário, que se vê compelido a transmiti-la ao Poder Público expropriante.

A desapropriação pode ocorrer de duas formas: judicial ou amigável. A desapropriação judicial exige a instauração de um processo perante o judiciário, no qual o valor da indenização e a legitimidade da expropriação são debatidos. Já a desapropriação amigável, por sua vez, efetiva-se por meio de um acordo direto entre o poder expropriante e o titular do direito sacrificado, conforme o Art. 10 do Decreto-Lei 3.365/41¹⁴⁰. Nessa modalidade, as partes negociam o valor da indenização sem a necessidade de recorrer ao judiciário, acelerando o procedimento.

No entanto, a questão da nomenclatura atribuída ao instrumento que formaliza a desapropriação amigável gera intensos debates doutrinários. O *nomem iuris* comumente utilizado é "escritura de desapropriação amigável", mas essa terminologia não está expressamente prevista no rol do Art. 167, I, da Lei 6.015/73, que trata dos atos registráveis no fôlio real. Isso levanta dúvidas quanto à classificação técnica do ato e sua compatibilidade com o sistema registral.

¹³⁹ TERRA, Marcelo. A desapropriação e o registro de imóveis. Revista de Direito Imobiliário. v. 32. jan – dez. 1993. p. 63.

¹⁴⁰ Art. 10. A desapropriação deverá efetivar-se mediante acordo ou intentar-se judicialmente, dentro de cinco anos, contados da data da expedição do respectivo decreto e findos os quais este caducará.

Alguns autores consideram que esse tipo de negócio poderia ser classificado como uma transação, pois o titular do direito desapropriado é coagido a negociar, sendo o campo de atuação de sua vontade restrito à fixação do valor da indenização¹⁴¹. Contudo, tampouco existe esta figura no rol do art. 167, I, da Lei 6.015/73.

Já Eduardo Sócrates propõe que o acordo realizado em uma desapropriação amigável seja considerado uma "transferência". Entretanto, tal classificação esbarraria no mesmo problema anteriormente citado.

Por outro lado, José Cretella Jr. adota uma posição pragmática, sugerindo que o acordo seja enquadrado como uma compra e venda¹⁴². De certo que, dentre os tipos citados, este seria o único que comporta a inscrição no fôlio real. No entanto, essa solução, embora prática, carece de precisão técnica, já que a compra e venda pressupõe uma transferência voluntária de propriedade, o que não ocorre em uma desapropriação.

De fato, adotar a nomenclatura de "compra e venda" pode ser considerado um equívoco técnico, pois desvirtua a essência da desapropriação, que é uma modalidade de transferência compulsória. Nesse caso, como destaca Eduardo Sócrates, o acordo entre as partes não transforma a desapropriação em um ato voluntário, mas apenas elimina a necessidade de litígio quanto ao valor da indenização. O ato permanece compulsório, sendo a indenização um reflexo do direito do proprietário à justa compensação¹⁴³.

Do mesmo modo, com a alteração promovida pela Lei 14.711/2023 na Lei de Registros Públicos (LRP), abre-se a possibilidade de formalização de um contrato atípico para esse tipo de transação, adotando-se uma nomenclatura que respeita a essência jurídica da desapropriação amigável – que poderá ser tanto uma transação, uma transferência ou simplesmente uma escritura de desapropriação amigável - reconhecendo-a como um ato de transferência compulsória, alinhado aos princípios do interesse público e da segurança jurídica.

5.4. Procuração em causa própria

Por fim, cabe mencionar ainda um último instituto que, anteriormente a referida lei, já causou dúvida sobre a sua possibilidade de registro: o mandato em causa própria.

¹⁴¹ TERRA, Marcelo. A desapropriação e o registro de imóveis. Revista de Direito Imobiliário. v. 32. jan – dez. 1993. p. 63.

¹⁴² CRETILLA JÚNIOR., José. Tratado da Desapropriação, vol. 1. Rio de Janeiro: Forense, 1980. p. 277.

¹⁴³ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. Direito registral imobiliário: sujeitos, imóveis e direitos inscritíveis de acordo com o novo Código de Processo Civil e a Lei 13.465/2017. Curitiba: Juruá, 2018. p. 531.

Previsto no Código Civil, a procuração em causa própria é um negócio jurídico muito usado no âmbito do direito imobiliário. Por meio desta procuração, utilizada em casos em que o comprador não tem recursos para fazer a transmissão definitiva do bem, o mandatário/comprador recebe poderes do mandante/vendedor para representar, no seu próprio interesse, o mandante.¹⁴⁴

Sendo assim, no momento adequado, o comprador poderá ingressar com aquele instrumento de procuração no registro imobiliário ou determinar a lavratura da escritura na qual ele irá celebrar um negócio jurídico consigo mesmo, dispensando o vendedor da conclusão do negócio e transferência imobiliária.¹⁴⁵

Como explica Eduardo Sócrates, sua utilidade, atualmente, se mostra mais restrita, sendo uma herança histórica:

Sua origem remonta ao direito romano, sendo utilizada de modo criativo para contornar a vetusta proibição de se realizar cessão de direitos, de sorte que o mandatário agia contra o devedor, em nome de seu constituinte, recebendo para si a importância do débito, sem a obrigação de prestar contas.¹⁴⁶

A fim de dar utilidade a este contrato, o art. 685 Código Civil ressalta a sua irrevogabilidade e, também a dispensa de prestação de contas por parte do mandatário:

Art. 685. Conferido o mandato com a cláusula "em causa própria", a sua revogação não terá eficácia, nem se extinguirá pela morte de qualquer das partes, ficando o mandatário dispensado de prestar contas, e podendo transferir para si os bens móveis ou imóveis objeto do mandato, obedecidas as formalidades legais.

Prevaleceu o entendimento no Brasil, por muitos anos, que não obstante tenha o nome de procuração em causa própria, o negócio jurídico caracteriza uma verdadeira compra e venda, considerando que contém todos os seus elementos. Dispensaria, por conseguinte, a lavratura do instrumento definitivo de transmissão da propriedade, como a escritura pública de compra e venda.

Desconhece-se vantagem prática na sua realização, caso adotado este entendimento, visto que, atualmente, se exigem todos os documentos para a sua lavratura que são exigidos para a compra e venda, além de ser exigido, também, o comprovante do pagamento do

¹⁴⁴ GENTIL, Alberto. Registros Públicos. Rio de Janeiro: Método, 2022. p. 880.

¹⁴⁵ GENTIL, Alberto. Registros Públicos. Rio de Janeiro: Método, 2022. p. 880.

¹⁴⁶ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. Direito registral imobiliário: teoria geral. Curitiba: Juruá, 2017. p. P. 181.

imposto de transmissão, uma vez que a procuração, nesses termos, é fato gerador do tributo, pelo menos na maioria das legislações municipais¹⁴⁷¹⁴⁸.

Haveria, inicialmente, divergência sobre a possibilidade ou não de ingresso da procuração em causa própria no fôlio real. Uma corrente mais tradicional rechaça essa hipótese, em razão da taxatividade dos atos de registro (art. 167, I, da LRP).

Entretanto, por razões práticas, consolidou-se entendimento de que, como a procuração em causa própria veicula o próprio negócio jurídico principal, dispensando a lavratura deste, sendo título hábil para a transmissão dos direitos reais, poderia legitimamente ingressar no fôlio real. Logo, apesar de não constar no rol do art. 167 nem do art. 221 da LRP, estaria contemplada no art. 172, por ser ato translativo de direitos reais. Nesse sentido:

PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA. QUANDO CONSTANTE DE INSTRUMENTO PÚBLICO, EQUIVALENTE A ESCRITURA DE COMPRA E VENDA, MAS SOMENTE TRANSFERE A PROPRIEDADE IMOBILIARIA QUANDO TRANSCRITA NO REGISTRO PRÓPRIO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO CONHECIDO E PROVIDO.¹⁴⁹

Com base na alteração legislativa promovida pela Lei 14.711/2023 na Lei de Registros Públicos (LRP), entretanto, tal divergência se resolveria, podendo a procuração em causa própria ser registrada sem maiores problemas.

Vale destacar, entretanto, que o STJ recentemente reviu essa posição clássica, passando a entender que a procuração em causa própria, por si só, não seria título translativo de propriedade, devendo ser efetuada escritura de compra e venda futura, de modo que. Veja:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA (IN REM SUAM OU IN REM PROPRIAM). NATUREZA JURÍDICA. NEGÓCIO JURÍDICO UNILATERAL. PODER DE DISPOR. TÍTULO NÃO TRANSLATIVO DE DIREITOS OU DE PROPRIEDADE. LEGITIMIDADE ATIVA DO OUTORGANTE PROMITENTE COMPRADOR DE IMÓVEL.

(...)

3. O promitente comprador que outorga procuração em causa própria (in rem suam ou in rem propriam) detém legitimidade ad causam para figurar em ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel antes de realizado eventual negócio jurídico translativo de direitos sobre o bem.

4. A procuração em causa própria é negócio jurídico unilateral, segundo o qual o outorgante confere ao outorgado poder, formativo e dispositivo, de dispor sobre determinado bem (real ou pessoal), em nome do outorgante, no interesse do outorgado, de maneira irrevogável e sem a necessidade de prestar contas.

¹⁴⁷ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. Direito registral imobiliário: teoria geral. Curitiba: Juruá, 2017. p. P. 181.

¹⁴⁸ No Estado do Rio de Janeiro exige-se também que para sua lavratura seja recolhido o ITBI, consoante o art. 367 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial.

¹⁴⁹ STF, Recurso Extraordinário n° 71816, 1ª Turma, Rel. Min. Oswaldo Trigueiro, Julgado em: 11/05/1971, DJ 14/06/1971.

5. Não há, por meio da procuração em causa própria, a cessão de direitos creditícios, tampouco a transmissão da propriedade.

(...)

(REsp n. 1.962.366/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 14/2/2023, DJe de 2/3/2023.)

Se adotada esta corrente, portanto, o instrumento de procuração seria não eximiria as partes de lavrar o instrumento público principal, de modo que a discussão anteriormente travada sobre a possibilidade de registro do mandato restaria superada, independentemente da alteração promovida pela Lei 14.711/2023.

6 CONCLUSÃO

O presente estudo, fundamentado na recente alteração legislativa promovida pela Lei nº 14.711 de 2023, que incluiu o item 48 ao Art. 167, I da Lei de Registro Públicos, analisou como a mesma segurança jurídica almejada pela adoção de um sistema *numerus clausus* rígido, com tipicidade fechada, poderia ser alcançada por outro meio, que garantiria a mesma segurança ao mercado imobiliário, sem, contudo, torná-lo engessado.

Como se observou ao longo do estudo, o problema da segurança do tráfico jurídico, especialmente diante da eficácia *erga omnes* dos direitos reais, encontra sua solução no sistema registral imobiliário. Nesse contexto, percebe-se que a adoção de uma tipicidade fechada não é indispensável para o funcionamento desse sistema, sendo a publicidade e a clareza das informações registradas os elementos fundamentais para garantir previsibilidade, confiança e estabilidade nas relações jurídicas.

Nesse sentido, argumentou-se que a Lei nº 14.711 de 2023 seguiu uma tendência já perceptível com alterações legislativas anteriores, notadamente na Lei 13.097/2015, que positivou os princípios da fé pública registral e da concentração em nosso ordenamento jurídico: a crescente atribuição de responsabilidades ao registro de imóveis na proteção tanto das relações dinâmicas quanto das estáticas no mercado imobiliário, evidenciando a sua importância como instrumento de segurança jurídica.

Este desenvolvimento não valoriza apenas o Registro de Imóveis, mas, ao autorizar o ingresso de contratos atípicos no fôlio registral, também promove o desenvolvimento do mercado imobiliário, que não encontrará mais entraves no registro para a consecução de novos negócios de direito reais. O registro não deve, como vinha ocorrendo, atuar como um obstáculo ao aperfeiçoamento do direito de propriedade ou de qualquer outro direito real.

Dessa forma, o trabalho dedicou-se a responder três principais questões: (i) há espaço para a autonomia da vontade no âmbito dos direitos reais, utilizando-se um sistema de tipicidade aberta? (ii) caso positivo, esses contratos atípicos envolvendo direitos reais, poderiam ser registrados no Registro de Imóveis?; e (iii) a registrabilidade desses contratos comprometeria a segurança jurídica tradicionalmente assegurada pelo sistema de *numerus clausus*?

Para tanto, inicialmente foi feita a exposição de conceitos essenciais sobre os direitos reais e o sistema registral imobiliário brasileiro, fornecendo o embasamento necessário para as

discussões subsequentes. Na sequência, foi feita uma análise aprofundada das principais teorias sobre a abrangência dos direitos reais — *numerus clausus e numerus apertus* —, considerando suas características, vantagens e limitações.

Em um estudo mais aprofundado sobre a tipicidade, concluiu-se que a existência de um sistema *numerus clausus* de direitos reais no Brasil não significa, necessariamente, que a autonomia da vontade não tenha incidência na seara dos direitos reais, podendo estes serem moldados por tipos abertos, ao contrário da visão clássica sobre o instituto.

Evidenciou-se que a discussão em torno dessas teorias impactou diretamente o sistema registral, que por muito tempo se manteve resistente à entrada de contratos atípicos. Entretanto, como foi exposto, tal ideia iria diretamente de encontro com a regra geral de liberdade contratual que vigora em nosso ordenamento, além de resultar em um ambiente jurídico engessado e distante das necessidades do mercado.

Sendo assim, concluiu-se que contratos atípicos envolvendo direitos reais, poderiam ser registrados no Registro de Imóveis.

A solução achada para garantir a segurança do tráfico jurídico sem renunciar ao uso da tipicidade aberta, embora paradoxal, foi encontrada no próprio sistema de registro, pois, ao permitir a entrada de títulos atípicos envolvendo direitos reais, concentraria informações relevantes o suficiente para garantir a mesma previsibilidade do que um sistema com rol taxativo de atos inscritíveis, senão maior.

Nesse cenário, a flexibilização promovida pela Lei nº 14.711 de 2023 surge como um marco regulatório, que permite maior liberdade negocial e adapta o registro de imóveis às demandas contemporâneas.

No capítulo final, o estudo aprofundou-se em um exercício prático de aplicação das mudanças introduzidas pela nova legislação, demonstrando de maneira concreta os problemas enfrentados anteriormente e como a alteração legislativa se apresenta como uma solução eficaz. Ao permitir o registro de contratos atípicos, eliminam-se lacunas que dificultavam a previsibilidade e a eficiência nas transações imobiliárias, promovendo a modernização do sistema registral e, por consequência, do mercado imobiliário brasileiro.

Por todo o exposto, conclui-se que a Lei nº 14.711 de 2023 não apenas reforça os pilares da publicidade registral e da segurança jurídica, mas também inaugura uma nova era no sistema de registro de imóveis. Ela se configura como uma resposta às necessidades de um mercado em constante transformação, aliando a flexibilidade necessária à preservação dos

princípios fundamentais do direito registral. Assim, o Registro de Imóveis reafirma seu papel como instrumento essencial para a proteção das relações jurídicas e como um elemento de integração entre a segurança do tráfico jurídico e o dinamismo econômico do mercado imobiliário.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA, Carlos Ferreira. Publicidade e teoria dos registros. Coimbra: Almedina, 1966.

ANDRADE, Carlos Eduardo Almeida Martins de. Outros negócios jurídicos reais e a taxatividade do rol do art. 167, I, da Lei 6.015/1973. *Revista de Direito Imobiliário*. v. 96, p. 205-228, jan./jun. 2024.

ARAÚJO, Juliana Rubiniak de. Concentração dos atos na matrícula e fraude de execução. In: FARIA, Renato Vilela; CASTRO, Leonardo de Moraes e. (coord.). *Operações imobiliárias: estruturação e tributação*. São Paulo: Saraiva, 2016.

BEVILÁQUIA, Clóvis. *Direito das Coisas*. v. 1. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2003.

BRANDELLI, Leonardo. *Registro de Imóveis: Eficácia material*. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

BURTET, Tiago; TRINDADE, Manoel Gustavo Neubarth; VECCHIO, Fabrizio Bon. Considerações quanto à possibilidade da tokenização da propriedade imobiliária e dos negócios imobiliários no Brasil: ficção ou realidade?. *Revista de Direito Notarial*, v. 3, n. 2, 2021.

CÂMARA, Alexandre Freitas. Por que a hipoteca não é um verdadeiro direito real. In: SCHREIBER, Anderson. FILHO, Carlos Edison do Rêgo Monteiro. OLIVA, Milena Donato (coord.) *Problemas de Direito Civil: Homenagem aos 30 anos de cátedra do Professor Gustavo Tepedino por seus orientandos e ex-orientandos*. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

CÂMARA, Alexandre Freitas. Taxatividade dos direitos reais e o direito real de disposição: um direito real oculto. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/867>. Acesso em: 21 dez. 2024.

CARVALHO, Afrânio de. *Registro de imóveis*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977.

CENEVIVA, Walter. *Lei dos Registros Públicos comentada*. São Paulo: Saraiva, 1993.

CHALHUB, Melhim Namem. *Direitos reais*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

CHALHUB, Melhim Namem. *Negócio Fiduciário*. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

CHICUTA, Kioitsi. Os Direitos Reais e o Novo Código Civil - A Locação e o Registro de Imóveis. In: SILVA, Ulisses da. (coord.) *O Novo Código Civil e o Registro de Imóveis*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2004.

COSTA, Valestan Milhomem da. A multipropriedade e o seu tratamento no direito notarial e registral. *Revista de Direito Imobiliário*. v. 96, p. 355 – 379, jan.- jun. 2024.

CRETELLA JÚNIOR., José. *Tratado da Desapropriação*, vol. 1. Rio de Janeiro: Forense, 1980.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro. Direito das coisas*. v. 4. São Paulo: Saraiva, 2014.

DIP, Ricardo. Registro de outros negócios jurídicos. ANOREG PR. Disponível em: <https://www.anoregpr.org.br/registros-sobre-registros/registro-de-outros-negocios-juridicos/>. Acesso em: 02 de jan. 2025.

DIP, Ricardo. São taxativos os atos registráveis?. IRIB. Disponível em: <https://www.irib.org.br/obras/sao-taxativos-os-atos-registraveis>. Acesso em: 02 de jan. 2025.

EIZIRIK, Nelson et al. *Mercado de Capitais: regime jurídico*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

ERPEN, Décio Antônio; PAIVA, João Pedro Lamana. A autonomia registral e o princípio da concentração. Disponível em: https://academia.irib.org.br/pdfjs/web/viewer.html?file=123456789/99/2002-0239_0248-CID.pdf. Acesso em: 12 jan. 2025.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson; NETTO, Felipe Braga. *Manual de Direito Civil*. Salvador: Editora Juspodivm, 2021.

FERRAZ, Daniel Amin; GUIMARÃES, Antônio Marcos Fontes. Multipropriedade: um modelo juridicamente eficiente e seguro para a tokenização de ativos representativos de frações de bens imóveis no Brasil. *Revista Estudos Institucionais*, v. 9, n. 2, p. 343-368, maio/ago. 2023.

GARBI, Carlos Alberto. A tipicidade dos direitos reais e os fatos e negócios jurídicos com repercussão no registro de imóveis - O caso Maison de Poésie. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/novos-horizontes-do-direito-privado/337165/a-tipicidade-dos-direitos-reais-e-os-fatos-e-negocios-juridicos-com-repercussao-no-registro-de-imoveis---o-caso-maison-de-poesie>. Acesso em 11 jan. 2025.

GENTIL, Alberto. *Registros Públicos*. Rio de Janeiro: Método, 2022.

GONDINHO, André. O princípio da tipicidade dos direitos reais. In: SCHREIBER, Anderson; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; OLIVA, Milena Donato (coord.). *Problemas de direito civil*. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

KLOH, Gustavo. Revisitando o princípio da taxatividade dos direitos reais. In: ANDRADE, Gustavo André; GAULIA, Cristina Tereza; NEVES, José Roberto de Castro; MELO, Marco Aurélio Bezerra de (coord.). *Lições de direito imobiliário: homenagem a Sylvio Capanema de Souza*. Rio de Janeiro: LMJ Mundo Jurídico Livraria, 2021.

KÜMPEL, Vitor Frederico, FERRARI, Carla Modina. Tratado de direito notarial e registral. t. I, v.5. São Paulo: YK, 2020.

LÔBO, Paulo Luiz Netto. *Constitucionalização do Direito Civil*. Disponível em: <https://ibdfam.org.br/artigos/129/Constitucionaliza%C3%A7%C3%A3o+do+Direito+Civil>. Acesso em 20 dez. 2024.

MAIA, Roberta Mauro Medina. Teoria geral dos direitos reais. Thomson Reuters Revista dos Tribunais, 2013.

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa de. Tipicidade dos direitos reais. Revista de Direito Imobiliário. v. 52. jan.- jun. 2002.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. Multipropriedade Imobiliária. Revista de Direito Imobiliário, v. 70, p. 19 - 80, jan./jun. 2011.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. Direito das coisas. São Paulo: Atlas, 2015.

OLIVA, Milena Donato. Negócio Fiduciário: Propriedade Resolúvel e as Cláusulas Inalienabilidade, Impenhorabilidade e Incomunicabilidade. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra (coord.). *Direito Imobiliário: Escritos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lima*. São Paulo: Atlas, 2015.

OLIVA, Milena Donato; RENTERÍA, Pablo. Autonomia privada e direitos reais: redimensionamento dos princípios da taxatividade e da tipicidade no direito brasileiro. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/267/217>. Acesso em 20 dez. 2024.

OLIVEIRA, Carlos E. Elias de Oliveira. O princípio da harmonização internacional dos direitos reais: fundamento, adaptação de direitos reais estrangeiros, *lex rei sitae*, *numerus clausus* e outros desdobramentos. Disponível em: http://icts.unb.br/jspui/bitstream/10482/44703/1/2022_CarlosEduardoEliasdeOliveira.pdf. Acesso em: 21 dez. 2024.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil. v. IV. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

REGULAMENTO da propriedade digital. v. 0.5. Netspaces. Disponível em: <https://www.Netspaces.org/assets/files/Netspaces-Regulamento-da-propriedade-Digital.pdf>. Acesso em: 9 dez. 2024.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. Direito registral imobiliário: sujeitos, imóveis e direitos inscritíveis de acordo com o novo Código de Processo Civil e a Lei 13.465/2017. Curitiba: Juruá, 2018.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. Direito registral imobiliário: teoria geral. Curitiba: Juruá, 2017.

SASSON, Jean Marc et al.. Tokenização imobiliária: explorando as possibilidades legais. Jota. Publicado em: 14 jan. 2023. Disponível em: <https://www.jota.info/opiniao-e-analise/colunas/regulacao-e-novas-tecnologias/tokenizacao-imobiliaria-explorando-as-possibilidades-legais-14012023>. Acesso em: 8 dez. 2024.

SCHREIBER, Anderson. Manual de direito civil contemporâneo. 2. ed. São Paulo: Ed. Saraiva, 2019.

SOUSA, Guilherme Soutto. Concentração de atos na matrícula e a alteração do standart jurídico na due diligence. In: Revista Ibradim de Direito Imobiliário. v. 9. jan.- jun. 2023.

STF, Recurso Extraordinário nº 71816, 1ª Turma, Rel. Min. Oswaldo Trigueiro, Julgado em: 11/05/1971, DJ 14/06/1971.

STJ, Recurso Especial nº 1.236.057/SP, 4ª Turma, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, Julgado em: 06/04/2021, DJE 28/04/2021.

STJ, Recurso Especial nº 1.546.165/SP, 3ª Turma, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Julgado em: 26/04/2016, DJE 06/09/2016.

TARTUCE, Flávio. Direito Civil. v. 4. Direito das Coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

TEPEDINO, Gustavo. A nova Lei da Multipropriedade Imobiliária. Revista Brasileira de Direito Civil, v. 19, n. 1, p. 11, 2019. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/359>. Acesso em: 21 dez. 2024.

TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993.

TEPEDINO, Gustavo. Usufruto de ações e eficácia da previsão de direito de acréscimo no âmbito de condomínios usufrutuários. In: Soluções práticas de direito. Volume III. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. Código Civil Comentado, vol. IV. São Paulo: Atlas, 2008.

TERRA, Marcelo. A desapropriação e o registro de imóveis. Revista de Direito Imobiliário. v. 32. jan – dez. 1993.

TJ-RS, Provimento nº 038/2021 – CGJ, Des. Vanderlei Teresinha Tremeia Kubiak, Publicado em: 01 nov. 2021. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/static/2021/11/Provimento-038-2021-CGJ.pdf>. Acesso em: 10 dez. 2024.

TORRES, Marcelo Krug Fachin. Publicidade registral de atos jurídicos unilaterais. Revista de Direito Imobiliário, v. 42, n. 86, p. 101-131, jan./jun. 2019.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. SEI/TJRS – 3245601
– Despacho. Disponível em:
https://www.trib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/SEI_TJRS%20-%203245601%20-%20Despacho.pdf. Acesso em: 18 de dez. 2024.

VANZELLA, Rafael Domingos Faiardo. O Contrato e os Direitos Reais. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012.