O Valor do Registro

Texto de leitura – as fontes do debate e os acórdãos do STJ

Sérgio Jacomino



TESE CENTRAL

A oposição entre segurança estática e segurança dinâmica é, em boa medida, um falso dilema: proteger o adquirente que confia no registro é o melhor modo de proteger o titular. O registro moderno nasceu para vencer a opacidade dos ônus ocultos – as hipotecas gerais e tácitas –, e dois acórdãos do STJ a reintroduzem, um por fora e outro por dentro da matrícula. A força do registro (*output*) depende da qualidade do título que nele ingressa (*input*).

Abertura

Apresento o estudo introdutório à primeira edição brasileira de *Rechtssicherheit und Verkehrssicherheit*, de Victor Ehrenberg – *Segurança jurídica e segurança de tráfego* –, publicado em Jena em 1904 e agora no volume IV da coleção *Homens Além de seu Tempo*, coordenada por mim e pelo registrador Prof. Dr. Ivan Jacopetti do Lago, editado pelo IRIB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil e pela Quinta Editorial.

A tese que lhes apresento cabe numa frase: a oposição entre segurança estática e segurança dinâmica revelou-se, em boa medida, um falso dilema.

Percorrerei seis estações: a coleção que se vai publicando; o problema da antinomia entre segurança estática e dinâmica; as raízes do registro hipotecário, do regulamento de 1846 ao Supremo Tribunal Federal de 1950; a matriz teórica (Ehrenberg e Demogue); o abalo que dois acórdãos do Superior Tribunal de Justiça impõem à fé pública registral; e o horizonte que se descortina com o registro por impulsos eletrônicos (SERP). Sempre que possível, deixarei falar as fontes.

A coleção: Homens Além de seu Tempo

A coleção nasce no IRIB com um propósito simples: publicar os livros seminais relacionados à criação e consolidação do regime de publicidade registral no Brasil e reuni-los numa só biblioteca clássica. Os três primeiros volumes foram dedicados ao registrador Lysippo Garcia – *O Registro de Immoveis*: I, *A Transcripção*; II, *A Inscripção*; III, *Registros Publicos e Registro de Immoveis e Artigos Avulsos*. O quarto é

dedicado a Victor Ehrenberg. O quinto, em preparação, será Philadelpho Azevedo, *Registro de Imóveis (o valor da transcrição)*, de 1942.

Uma nota de reconhecimento: devo ao Presidente do IRIB, Dr. José Paulo Baltazar Junior, a iniciativa de aprovar a coedição desta obra.

O volume IV: *Segurança jurídica e segurança de tráfego*

O volume IV traz a tradução de Peter Naumann, feita a partir do original alemão; prefácio de Paulo de Barros Carvalho; comentários da Profa. Dra. Mónica Jardim; e o ensaio original em fac-símile. Do prefácio, guardo uma frase que serve de epígrafe a tudo o que direi:

> O Registro constitui a realidade jurídica nele inscrita, atribuindo-lhe autenticidade e publicidade, assegurando sua eficácia perante terceiros.
>
> – Paulo de Barros Carvalho, Prefácio, p. IX.

O original: Jena, 1904



O ensaio saiu nos *Jherings Jahrbücher für die Dogmatik des bürgerlichen Rechts* – os anuários de Jhering para a dogmática do direito civil –, Jena, Gustav Fischer, 1904. Na folha de rosto, Ehrenberg figura entre os editores, ao lado de Ferdinand Regelsberger, ambos professores em Göttingen. Em 1882, Ehrenberg desposara Helene von Jhering, filha do jurista: o anuário levava o nome do sogro. Voltaremos a esse parentesco, que não é só biográfico.

O problema · Um clássico pouco lido

É um clássico pouco lido. Mónica Jardim o diz sem rodeios:

> Não obstante, muitas vezes apenas é citado o parágrafo no qual Victor Ehrenberg define segurança jurídica e segurança do tráfico, permanecendo o ensaio do autor verdadeiramente desconhecido por um enorme número de estudiosos e profissionais de Direito Registal e, naturalmente, incompreendida a sua teoria em toda a sua amplitude.
>
> – Mónica Jardim, Breves comentários sobre a obra, p. XI.

Na síntese de Mónica Jardim, Ehrenberg distingue dois interesses estruturalmente distintos, que amiúde se encontram em tensão:

> Por um lado, a segurança jurídica (em sentido estrito), que protege o titular de um direito já constituído, assegurando que este não sofrerá uma alteração desfavorável de sua esfera jurídica patrimonial sem seu consentimento. Por outro lado, a segurança de tráfego (ou segurança do comércio jurídico), que tutela o interesse de quem pretende adquirir um direito ou exonerar-se de uma obrigação, garantindo que tal aquisição ou liberação não será frustrada por circunstâncias de que não tinha, nem podia ter, conhecimento.
>
> – Mónica Jardim, Breves comentários, p. XII.

E a contraposição, prossegue, não é apenas descritiva: tem relevância normativa, "pois cada vez que o legislador reforça a tutela do terceiro de boa-fé, fá-lo, em regra, à custa do titular original do direito – e vice-versa" (p. XII). A pergunta de fundo torna-se inevitável: o que deve preponderar?



A antinomia de Pontes de Miranda

Pontes de Miranda formulou-a como antinomia (*anti* = contra, *nomos* = lei). Convém ouvi-lo por inteiro, porque o esquema que ele propõe reaparecerá num acórdão de 2024:

> Donde a antinomia: é preciso que A seja seguro da propriedade que tem; mas também é preciso que C, que adquiriu de B a propriedade de A, registrada em nome de B, seja seguro da sua aquisição. Segurança do direito e segurança do tráfico de certa maneira colidem. A segurança do direito consiste em que se não ponham em dúvida a sua existência e o seu conteúdo. A segurança do tráfico, em que a esperada modificação do estado presente das posições jurídicas de alguma pessoa não seja atingida por circunstâncias que ela ignora. Daí, ter-se de pensar em regras jurídicas que satisfazem a essa, à custa daquela.
>
> – Pontes de Miranda, Tratado de direito privado, t. I, Rio de Janeiro: Borsoi, 1954, § 44, n. 10, p. 139.

Serpa Lopes diz o mesmo com outra ênfase e deixa entrever que uma segurança depende da outra:

> É a ideia de segurança que deve preponderar, embora aqui se entrechoquem as duas formas de segurança: a segurança jurídica, que protege o titular do direito; a segurança do comércio, que resguarda o adquirente de um direito. [...] Dessa segurança estática, depende a segurança dinâmica, isto é, a viabilidade e facilidade dos movimentos creditórios e a própria circulação do bem.
>
> – Serpa Lopes, Tratado dos registros públicos, v. I, 4. ed., Freitas Bastos, p. 29.

Guardem o esquema A–B–C.



Do registro de hipotecas ao Código de 1916

O registro brasileiro nasce como registro de hipotecas – a lei orçamentária de 1843 e o Decreto 482 de 1846 – para proteger o crédito. Mas nasce manco, consoante reconhecem seus autores. O parecer das comissões do Senado sobre o projeto Nabuco, de 19 de maio de 1864, diagnostica o defeito com uma precisão que não envelheceu:

> Essa transcripção previne a hypotheca de bens já alheados. (...) Essa transcripção vem a ser o complemento do registro das hypothecas, creado pelo Decreto de 1846, o qual é imperfeito e illogico, porque previne uma especie de estellionato que consiste na hypotheca do immovel já hypothecado, mas não previne a outra especie de estellionato mais fatal como é a hypotheca do immovel já alheado. (...) Essa transcripção, com o andar dos tempos, em razão da frequencia das mutações, tende a realizar approximadamente o registro e a Certeza da propriedade.
>
> – Parecer das comissões reunidas do Senado, 19.5.1864 (Nabuco de Araújo, Itaborahy, Souza Franco, Pirapama, Paranhos, Silveira da Motta), Diário do Rio de Janeiro, 30.5.1864, p. 2.

O debate parlamentar não foi sereno. Na sessão de 6 de junho de 1855, o deputado Araújo Lima ironizava:

> Nesta materia são tantas as cabeças quantas as opiniões. Uns adoptarão o systema francez; seguirão outros o systema allemão; agradará a outros o systema mixto, e a outros a nenhum dos systemas de que se trata.
>
> – Annaes do Parlamento Brazileiro, Câmara dos Deputados, sessão de 1855, t. II, p. 77.

Para que serviu, afinal, a publicidade registral? Mónica Jardim responde – e esta passagem é a chave de tudo o que direi adiante sobre o Superior Tribunal de Justiça:

> A publicidade registal desenvolveu-se a par do desenvolvimento da sociedade de mercado, porque visou favorecer o tráfico crescente dos bens imóveis, eliminando a insegurança que gerava para os adquirentes – sobretudo para os credores hipotecários – a existência de ónus ocultos (principalmente as hipotecas tácitas e as gerais, que dificultavam sobremaneira a extensão do crédito territorial). Era imprescindível tornar públicos os encargos que incidiam sobre os prédios – mas por uma forma não vexatória para os respectivos proprietários – e estabelecer e regular as preferências entre os direitos reais de garantia.
>
> – Mónica Jardim, Breves comentários, p. XVII.

Peço que guardem estas palavras: hipotecas **gerais** e **ocultas**. A hipoteca geral gravava todo o patrimônio do devedor, sem especialização; a tácita nascia da lei, sem inscrição. Contra ambas ergueram-se a especialidade e a inscrição. Em 1916, filiado confessadamente ao modelo alemão, o Código passa a prever a constitutividade do direito e a presumir o domínio, até prova em contrário, em nome de quem registrou (art. 859).

O tema de fundo sempre foi econômico

Lafayette não deixa dúvida:

> A legislação hipotecária [...] feita antes sob a ação das ideias econômicas modernas do que sob os ditames da razão jurídica, é combinada no sentido de desenvolver, fortificar e aumentar o crédito territorial.
>
> – Lafayette Rodrigues Pereira, Direito das Cousas, 2. ed., 1905, p. 451.

> Na nossa reforma, elaborada sob a pressão das exigencias do credito territorial, predominaram evidentemente os motivos economicos: d'ahi o sacrificio do elemento juridico em pontos da maior importância.
>
> – Lafayette, op. cit., p. 408.

Lacerda de Almeida, seduzido por um germanismo surpreendente, vai ao ponto:

> As exigências do crédito, com o enorme desenvolvimento que tem na atualidade, fomentam esta tendência, a qual se traduz pelos dois princípios cardeais no assunto: o da legitimação formal do direito do possuidor para as coisas móveis e o da fé pública do Registro para as imobiliárias.
>
> – Lacerda de Almeida, Direito das cousas, 1908, n. 6, p. 55.

E Dídimo da Veiga – peço atenção a esta passagem, porque ela descreve, com cento e vinte e cinco anos de antecedência, a situação em que os acórdãos recentes deixam o adquirente:

> Não offerecer aos prestadores de capitaes, immoveis cuja propriedade não se dá como definitivamente encabeçada naquele que figura no registro immobiliario na qualidade de sujeito do dominio, é tornar de todo o ponto inutil a preconisada publicidade, que [...] não lhe proporciona outros meios de fugir á eventualidade de ter annullada a hypotheca no caso de reivindicação do immovel transferido ao devedor *a non domino*, senão as pesquizas laboriosissimas para a apuração do verdadeiro dominio dos immoveis. Fôra isto demolir pelos fundamentos o edificio hypothecario que se pretendeu levantar como amparo ao credito territorial. Apezar de preconisado por Teixeira de Freitas, o mecanismo da legislação de 1864, apenas offerece aos terceiros uma indicação illusoria [...].
>
> – Dídimo Agapito da Veiga, Direito Hypothecario, Rio de Janeiro: Laemmert, 1899, n. 220, p. 292.

Registro Torrens (Dec. 451-B, de 31.5.1890)

A mesma questão de fundo – a certeza do domínio – anima o Registro Torrens, proposta de Ruy Barbosa, Campos Salles e Francisco Glicério:

> Mas, a despeito de todas essas reformas, longe continuamos a estar do grande desideratum: a publicidade perfeita e a mobilização completa da propriedade territorial.
>
> – Ruy Barbosa, Lei Torrens, in Obras completas, v. XVIII (1891), t. II, p. 293.



Do decálogo da exposição de motivos, três itens bastam:

> 3º Garantia do Estado aos proprietarios inscriptos e, em consequencia, responsabilidade pecuniaria do Thesouro para com os prejudicados por erros na matricula, ou na entrega dos titulos;
>
> 4º Publicidade real, e não pessoal, isto é, instituição de um grande livro das terras, onde cada propriedade, em vez de cada proprietario, tenha aberta a sua conta; [...]
>
> 7º Substituição da incerteza pela segurança, da obscuridade e do palavreado pela brevidade e pela clareza;
>
> – Exposição de motivos do Decreto 451-B, de 31.5.1890.

Fixem o item 3º: em 1890, quem pagava pelo erro da matrícula era o Tesouro. Veremos a quem a conta é apresentada em 2024.

A disputa sobre a fé pública

Lysippo Garcia empresta ao art. 859 do Código de 1916 o sentido de fé pública:

> o terceiro, que, de boa-fé, contratar a título oneroso, confiado nos assentos do Registro, adquirirá o direito, ainda que quem figure como proprietário, na realidade o não seja.
>
> – Lysippo Garcia, O Registro de Immoveis, v. I, A Transcripção, Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1922, p. 147.

> (...) do mesmo modo que a tradição não transfere mais direitos que os do transmitente, em relação, porém, a terceiros a transcrição é a prova que a lei lhes oferece; é a verdade o que do teor dela constar, é a segurança das transações, primeira condição exigida pela sociedade no momento econômico que vem atravessando.
>
> – Lysippo Garcia, op. cit., p. 126.

Em 1939, do Recife, vem o ataque de Soriano Neto – e é por essa via oblíqua que Ehrenberg entra no debate brasileiro:

> (...) sacrificar-se-ia, em taes condições, completamente a segurança jurídica em homenagem á segurança do commercio! Mas, si, não obstante isso, e só preoccupado com a segurança do commercio, se insiste em introduzir, em systemas como o francês e o nosso, o principio da publicidade material, não se faz senão deslocar a insegurança: dos terceiros adquirentes de bôa fé para os proprietarios! A tal segurança do commercio não passa, assim, de uma illusão: o terceiro de bôa fé, que, sob a proteção do principio da fé publica, adquire a propriedade de um immovel com o sacrificio do verdadeiro proprietario fica, logo, no dia seguinte ao da acquisição, exposto ao perigo de identico sacrificio... Onde, com semelhante insegurança jurídica, se obter a segurança do commercio?
>
> – José Soriano de Souza Neto, Publicidade material do registro immobiliario: effeitos da transcripção, Revista Acadêmica da Faculdade de Direito do Recife, v. 47, 1939, p. 374-375.

Soriano não poupou nem Clóvis, cujo pensamento, nesse ponto, "não apresenta nem a limpidez, nem a harmonia lógica e sistemática que se devia esperar do eminente mestre: é, antes, contraditório e obscuro" (op. cit., p. 382). Serpa Lopes devolveu na mesma moeda: a defesa do efeito relativo do registro, "ligando-o ao caduco sistema francês", seria talvez

> oriunda de um eventual esforço de advocacia, que ameaçava pôr abaixo uma conquista esplêndida do nosso direito e marcar um retrocesso a um passado que devia ser apagado da nossa memória: o péssimo sistema francês.
>
> – Serpa Lopes, Algumas observações em torno do problema do Registro de Imóveis no Brasil, Revista de Direito Imobiliário, v. 1, n. 1, 1948, p. 17-24.

O STF fecha a questão

As previsões de Soriano não se confirmaram na prática; suas teses, porém, prosperaram na jurisprudência. Em 21 de janeiro de 1946, a 1ª Turma do Supremo, no RE 8.478, relator Aníbal Freire (http://kollsys.org/28j), estanca a corrente da fé pública – ausente, "por motivo justificado", o Ministro Philadelpho Azevedo. A consagração vem em julho de 1950, em dois dias consecutivos. Na segunda-feira, 24, o Pleno, no RE 10.182, relator Luiz Gallotti, assenta em ementa:

> em nosso direito, a presunção que resulta da transcrição no registro de imóveis é sempre 'juris tantum'
>
> – STF, RE 10.182-DF, Pleno, j. 24.7.1950, Archivo Judiciario, v. XCVII, p. 280-281 – com rejeição nominal: "em contrário opina o eminente Ministro Philadelpho Azevedo...". [http://kollsys.org/45b].

Na terça-feira, 25, a 2ª Turma, no RE 10.604, relator Orosimbo Nonato, reafirma tratar-se de "presunção legal relativa, ainda com respeito a terceiros de boa fé", invocando nominalmente a monografia de Soriano Neto. Vencido, solitário, o Ministro Rocha Lagôa, fiel à presunção *juris et de jure* em favor do terceiro de boa-fé [http://kollsys.org/xtx].

O eco chega ao Código de 2002. O parágrafo único do art. 1.247 dispõe: "cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente". Basta

cotejá-lo com o art. 1.268 do mesmo Código[1], e com o art. 252 da Lei de Registros Públicos[2], para ver a tensão. É esse dispositivo que o STJ aplicará em 2024.

Segurança estática e dinâmica - quem batizou a distinção?

Desvelo uma paternidade que costuma passar despercebida. As expressões que entre nós fizeram fortuna não estão, a rigor, no texto de Göttingen: Ehrenberg contrapôs a *Rechtssicherheit* (segurança do direito) à *Verkehrssicherheit* (segurança do tráfico). O binômio – segurança estática e segurança dinâmica – é de um civilista francês, René Demogue, que, nas suas *Notions fondamentales du droit privé* (Noções fundamentais do direito privado), de 1911, sem qualquer remissão ao autor alemão, chega à mesma encruzilhada. Ele escreve que, ao lado da concepção de segurança

> « que j'appellerais volontiers dynamique, puisqu'elle pousse à l'action, il y en a une autre que je nommerais volontiers statique et qui est la contre-partie nécessaire de la première »
>
> (que eu chamaria de bom grado dinâmica, pois impele à ação, há uma outra que eu denominaria de bom grado estática e que é a contrapartida necessária da primeira)
>
> – René Demogue, Les notions fondamentales du droit privé: essai critique, Paris: Arthur Rousseau, 1911, p. 72.

Ao alemão devemos a matriz conceitual; ao francês, o vocabulário que fez fortuna entre nós. E a coincidência não se esgota no nome. Demogue proclama, de um lado, um conflito *« insoluble entre deux conceptions de la sécurité »* (insolúvel entre duas concepções da segurança): os legisladores ocidentais, homens de ação, penderiam para a dinâmica, que favorece os negócios; os defensores dos direitos adquiridos, partidários *« des conceptions aristocratiques ou contemplatives de la vie »* (das concepções aristocráticas ou contemplativas da vida), para a estática.

É relevante notar que o próprio Demogue desfaz a antítese apregoada pela doutrina. Adverte que *« le titulaire du droit d'aujourd'hui, c'est l'acquéreur du droit d'hier »* (o titular do direito de hoje é o adquirente do direito de ontem). Aponta a publicidade como o procedimento de conciliação por excelência: basta ao titular *« remplir des formalités assez simples pour en assurer la conservation »* (cumprir formalidades bastante simples para assegurar sua conservação). E chega a ver a segurança estática *« comme n'étant qu'un aspect de la sécurité dynamique »* (como não sendo senão um aspecto da segurança dinâmica) – simples ponto de apoio para que se possa agir mais livremente (*op. cit.*, p. 73-76 e 85).

Repelência ou atração?

Antonio Pau Pedrón, na introdução à edição espanhola, resgata a leitura de Paz-Ares:

> Hasta ahora sólo se había advertido el enfrentamiento – y es verdad que el propio Ehrenberg dice que una y otra noción 'se repelen mutuamente' –, pero el autor alemán, en un lugar quizá menos visible de su trabajo, 'invita a contemplar la seguridad jurídica y la seguridad del tráfico – escribe Paz-Ares –, más que como categorías antagónicas, como piezas distintas de un idéntico mecanismo; como el anverso y el reverso de un mismo fenómeno, que no es otro que el de la facilitación al titular originario – y no al tercer adquirente – el aprovechamiento del valor económico de su derecho subjetivo'. Y añade con gran expresividad: 'Lo más significativo de este segundo planteamiento es que el interés del adquirente desaparece de escena: la seguridad jurídica y la seguridad de tráfico, dos vasallos distintos, sirven ahora a un mismo señor: el titular del derecho.'
>
> – Antonio Pau Pedrón, Introducción, in Ehrenberg, Seguridad jurídica y seguridad del tráfico, Madri: Colegio de Registradores, 2003, p. 13.

[1] Art. 1.268. Feita por quem não seja proprietário, a tradição não aliena a propriedade, exceto se a coisa, oferecida ao público, em leilão ou estabelecimento comercial, for transferida em circunstâncias tais que, ao adquirente de boa-fé, como a qualquer pessoa, o alienante se afigurar dono.

[2] Art. 252 - O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.



E conclui: "La seguridad del tráfico revaloriza el derecho, porque permite que su transmisión se haga con seguridad para el adquirente." Mónica Jardim subscreve a leitura e precisa o momento exato do conflito:

> Portanto, só no momento de tensão no qual uma das partes vê o perigo de perder contra a sua vontade um direito ou de o ver comprimido e a outra parte percebe, por sua vez, o perigo de não poder adquirir um direito, só nesse instante é que entram em conflito a segurança do direito e a segurança do tráfico.
>
> – Mónica Jardim, Breves comentários, p. XXVII.

Vallet de Goytisolo: a defesa da segurança estática

Contra a reforma hipotecária espanhola, Vallet de Goytisolo, em 1947, recusa o "sarampão germanista" e adverte que não se deveria

> transformar el Registro en un Dios milagroso, protector de los tramposos suficientemente hábiles y burladero del sencillo propietario, más atento a labrar sus tierras que a inscribir en los libros.
>
> – Juan B. Vallet de Goytisolo, La buena fe, la inscripción y la posesión en la mecánica de la fe pública, Revista de Derecho Privado, t. XXXI, 1947, p. 932.

> El propietario que posee y cultiva sus tierras, pero olvida su inscripción, es diligente en lo sustancial, aunque neglija lo formal. En cambio, el tercer adquirente del titular inscrito y que a su vez inscribe, pero no se preocupa de examinar la finca, ni se interesa de su estado posesorio, será muy diligente en lo formal, pero habrá descuidado lo sustancial. ¿Y qué razón hay para que sea preferida la negligencia formal a la sustancial?
>
> – Vallet de Goytisolo, op. cit., p. 935.

Fernando P. Méndez González pergunta por que Vallet insiste na repelência – e responde:

> Porque es la tesis que da más protagonismo al contrato... y al notariado. Desde luego, podría ser una tesis sostenible en un entorno de contratación personal, característico de una sociedad agraria poco evolucionada y con mercados solo locales, en la que las asimetrías informativas sobre titularidades y cargas son escasas. No es sostenible en un entorno de contratación impersonal, en el que la eliminación de las asimetrías informativas debe formar parte del sistema transmisivo [...]. También de los civilistas, para quienes el mundo parece reducirse a las relaciones entre A y B, como si el mundo fuese la isla de Robinson y las relaciones jurídicas se limitasen a las relaciones entre Robinson y Viernes, olvidando a todos los demás.
>
> – Fernando P. Méndez González, correspondência pessoal, 27.8.2014.

Méndez González: um falso dilema

Para Méndez, o fenômeno apanhado por Ehrenberg é, no fundo, um jogo de soma positiva:

> Éstos, en la medida en que consiguen aumentar la seguridad del tráfico, aumentan también la seguridad jurídica – y, por consiguiente, disminuyen los costes de vigilancia o conservación del derecho para el titular originario – y viceversa. No aumenta una a costa de la otra, no se consigue la seguridad del tráfico a costa de privar al *verus dominus* de su derecho sin su consentimiento; por el contrario, tal privación únicamente puede producirse porque el *verus dominus* no asuma la carga que le impone el sistema registral para conservar su derecho – la inscripción de su adquisición – en todo caso de coste muy inferior a las medidas de conservación que debería adoptar en ausencia de sistema registral de derechos [...]. [...] el sistema no impone tales transacciones, ya que el propietario puede evitarlas asumiendo los costes de vigilancia o conservación del derecho – básicamente, los costes necesarios para poder inscribir – requeridos por el sistema, que ofrece sustituir autovigilancia por heteroprotección.
>
> – Méndez González, La inscripción como título-valor o el valor de la inscripción como título, RCDI n. 703, p. 2.136.

Eis a resposta a Soriano: o que o registro desloca não é a insegurança, mas o seu custo, reduzindo-o ao mínimo racional. E note-se que a fórmula de Demogue – *« remplir des formalités assez simples »* (cumprir formalidades bastante simples) – antecipa em quase um século a troca de autovigilância por heteroproteção como defendido por Méndez. O seguro de títulos norte-americano, por sua vez, é sucedâneo imperfeito: indeniza o adquirente, mas o bem se perde. Guardem a palavra **autovigilância**: é para ela que os acórdãos do STJ nos devolvem.

Quem cultiva, mas não inscreve, não é o *verus dominus* sacrificado da retórica tradicional: recebe uma regra de responsabilidade – seu direito converte-se no equivalente econômico, a cargo do transmitente. Quem confia no registro e inscreve recebe uma regra de propriedade (CC, art. 1.245; LRP, art. 252). A distinção é de Calabresi e Melamed (1972).

E aqui Méndez aproxima Ehrenberg do sogro. Jhering protege a posse porque, de ordinário, quem possui a título de dono é o dono; Ehrenberg protege o adquirente porque é o melhor modo de proteger o proprietário. A hipótese da atração corria em família. Numa e noutra lição, protege-se a situação típica para tutelar, no conjunto, os titulares. A segurança dinâmica não desorganiza a estabilidade social: é o modo moderno de produzi-la.

Num ponto, porém, as vertentes convergem, e faço questão de registrá-lo: a crítica aos cadastros administrativos "eficacizados" encontra pleno apoio em Méndez, para quem sistemas desprovidos de efeito jurídico nem sequer deveriam contar-se entre os registrais.

Dois abalos à fé pública registral

Depois da história, o presente. Dois acórdãos do Superior Tribunal de Justiça, por vias opostas, abalam a fé pública registral. O primeiro vem **de fora** da matrícula: em 2010, um crédito fiscal que nunca passou pelo registro prevalece sobre quem nele confiou. O segundo vem **de dentro**: em 2024, um registro feito com título falso é desfeito, e com ele cai a aquisição de quem confiou no assento. Em ambos, quem confiou na matrícula perde.

O retorno do “princípio da opacidade”

Antes do acórdão, a lei. Sob a rubrica das garantias e privilégios do crédito tributário, o Código Tributário Nacional dispõe:

> Art. 184. Sem prejuízo dos privilégios especiais sobre determinados bens, que sejam previstos em lei, responde pelo pagamento do crédito tributário a totalidade dos bens e das rendas, de qualquer origem ou natureza, do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os gravados por ônus real ou cláusula de inalienabilidade ou impenhorabilidade, seja qual for a data da constituição do ônus ou da cláusula, excetuados unicamente os bens e rendas que a lei declare absolutamente impenhoráveis.
>
> – CTN (Lei 5.172/1966), art. 184.

> Art. 185. Presume-se fraudulenta a alienação ou oneração de bens ou rendas, ou seu começo, por sujeito passivo em débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa. Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica na hipótese de terem sido reservados, pelo devedor, bens ou rendas suficientes ao total pagamento da dívida inscrita.
>
> – CTN, art. 185, com a redação da LC 118/2005 (transcrito no REsp 1.141.990/PR, ementa, item 3).

O que neles se descreve tem os traços exatos daquilo contra o que o registro moderno foi construído e que são ecos das discussões que atravessaram os séculos XIX e XX:

- **É geral.** Responde “a totalidade dos bens e das rendas, de qualquer origem ou natureza” – como a velha hipoteca geral, que gravava todo o patrimônio sem especialização de imóvel algum.
- **É oculta.** Nasce de um ato administrativo – a inscrição em dívida ativa – que jamais toca a matrícula. Como a hipoteca tácita, existe por força de lei, sem inscrição.
- **Prevalece sobre o inscrito.** Alcança os bens “gravados por ônus real [...], seja qual for a data da constituição do ônus” – a negação da prioridade registral.
- **Encarece o crédito.** As hipotecas ocultas “dificultavam sobremaneira a extensão do crédito territorial”; a opacidade fiscal devolve o adquirente e o financiador às “pesquizas laboriosissimas” de Dídimo da Veiga.

Há um contraste que me parece eloquente. O próprio Código Civil confere hipoteca legal às pessoas jurídicas de direito público “sobre os imóveis pertencentes aos encarregados da cobrança, guarda ou administração dos respectivos fundos e rendas” (art. 1.489, I) – e, logo adiante, exige: “As hipotecas legais, de qualquer natureza, deverão ser registradas e especializadas” (art. 1.497). O que o Código Civil nega até à hipoteca legal do Estado – a generalidade e a ocultação –, o art. 185 do CTN concede ao fisco por via transversa. É, na prática, uma hipoteca geral e tácita *redivivus*. E, sendo o CTN lei complementar, a lei ordinária da concentração (Lei 13.097/2015) não tem força para derrogá-lo.

Há um dado novo. Desde setembro de 2025, o Provimento 204 do CNJ permite que a Fazenda averbe a certidão de dívida ativa na matrícula, pelo SERP, sem tornar o bem indisponível [http://kollsys.org/wbk]. O Supremo já admitira a averbação em 2020 (ADI 5.881 e conexas), justamente porque protege terceiros de boa-fé. Mas a averbação é faculdade do credor, não condição que afaste a presunção de fraude: averbada ou não, a inscrição basta. O fisco pode publicitar o seu ônus quando lhe convém – e, quando não publica, o ônus vale do mesmo modo. É a hipoteca tácita com inscrição opcional.

Fux: a fraude que dispensa o registro (REsp 1.141.990/PR)

O acórdão é da 1ª Seção, relator o Ministro Luiz Fux, julgado em 10 de novembro de 2010, unânime, sob o rito dos recursos repetitivos – Tema 290[3] [http://kollsys.org/lru]. Tratava-se de embargos de terceiro: um veículo revendido três dias depois da citação do devedor, sem penhora anotada no DETRAN. A tese, porém, é geral quanto aos bens – embora restrita ao crédito tributário inscrito. Seus pontos centrais, na letra da ementa:

Primeiro, a lei especial afasta a Súmula 375 – aquela que exige o registro da penhora ou a prova de má-fé do adquirente:

> 1. A lei especial prevalece sobre a lei geral (*lex specialis derrogat lex generalis*), por isso que a Súmula n.º 375 do Egrégio STJ não se aplica às execuções fiscais.
>
> – STJ, REsp 1.141.990/PR, 1ª Seção, Rel. Min. Luiz Fux, j. 10.11.2010, DJe 19.11.2010, ementa, item 1.

Segundo, o marco temporal desloca-se da citação para a inscrição:

> 4. Consectariamente, a alienação efetivada antes da entrada em vigor da LC n.º 118/2005 (09.06.2005) presumia-se em fraude à execução se o negócio jurídico sucedesse a citação válida do devedor; posteriormente à 09.06.2005, consideram-se fraudulentas as alienações efetuadas pelo devedor fiscal após a inscrição do crédito tributário na dívida ativa.
>
> – Ementa, item 4.

Terceiro, a justificação é o interesse público:

> 5. A diferença de tratamento entre a fraude civil e a fraude fiscal justifica-se pelo fato de que, na primeira hipótese, afronta-se interesse privado, ao passo que, na segunda, interesse público, porquanto o recolhimento dos tributos serve à satisfação das necessidades coletivas.
>
> – Ementa, item 5.

Quarto, a fraude é objetiva – dispensa o *concilium fraudis*:

> 6. É que, consoante a doutrina do tema, a fraude de execução, diversamente da fraude contra credores, opera-se *in re ipsa*, vale dizer, tem caráter absoluto, objetivo, dispensando o *concilium fraudis*.
>
> – Ementa, item 6.

O item 6 é premissa doutrinária sobre a fraude de execução em geral; a fórmula "presunção absoluta (*jure et de jure*)" virá no item 9. Que a boa-fé do adquirente não conta é a consequência – e era exatamente esse o fundamento do acórdão reformado: o TRF da 4ª Região "fundou-se no argumento de que o adquirente estaria de boa-fé, porquanto não havia registro de penhora concernente à motocicleta" (voto, p. 10).

Quinto, a conclusão – e nela a frase que interessa a esta plateia:

> 9. Conclusivamente: (a) a natureza jurídica tributária do crédito conduz a que a simples alienação ou oneração de bens ou rendas, ou seu começo, pelo sujeito passivo por quantia inscrita em dívida ativa, sem a reserva de meios para quitação do débito, gera presunção absoluta (*jure et de jure*) de fraude à execução (lei especial que se sobrepõe ao regime do direito processual civil); [...] (c) a fraude de execução prevista no artigo 185 do CTN encerra presunção *jure et de jure*, conquanto componente do elenco das "garantias do crédito tributário"; (d) a inaplicação do artigo 185 do CTN, dispositivo que não condiciona a ocorrência de fraude a qualquer registro público, importa violação da Cláusula Reserva de Plenário e afronta à Súmula Vinculante n.º 10, do STF.
>
> – Ementa, item 9.

A presunção só cede numa hipótese, que a própria letra (a) ressalva: a reserva, pelo devedor, de bens ou rendas suficientes ao total pagamento da dívida inscrita (art. 185, parágrafo único). E a doutrina transcrita no voto

[3] Tema 290: "se o ato translativo foi praticado a partir de 09.06.2005, data de início da vigência da Lei Complementar n.º 118/2005, basta a efetivação da inscrição em dívida ativa para a configuração da figura da fraude".

adverte que ela "só cabe se a alienação puser o sujeito passivo em situação de insolvabilidade" (Luciano Amaro, transcrito no voto, p. 12).

Duas observações para leitores atentos. A primeira: a ementa transcreve, no item 7, entre os precedentes que sustentariam a tese, a ressalva de ponto de vista do Ministro Mauro Campbell Marques (REsp 726.323/SP), para quem bastava a inscrição para caracterizar "a presunção relativa de fraude à execução em que incorrem o alienante e o adquirente". E o próprio relator, ao apresentar a redação primitiva do art. 185, fala em "presunção *juris tantum* de fraude de execução no feito fiscal" (voto, p. 10). A conclusão, no entanto, é a presunção *jure et de jure* – e a tensão não é enfrentada. Campbell, aliás, votou com o relator. A segunda: o próprio acórdão classifica o art. 185 entre as "garantias do crédito tributário" – garantia com eficácia real, dir-se-ia, em tudo, menos na publicidade registral.

Leitura registral: a certidão da matrícula não basta. O adquirente volta à autovigilância – às certidões de dívida ativa de cada alienante da cadeia. A extensão à cadeia não está no acórdão de 2010, que tratava de uma única alienação; veio da Primeira Turma, que aplicou a tese às alienações sucessivas (AgInt no REsp 1.820.873/RS, Rel. Min. Benedito Gonçalves, j. 25.4.2023, DJe 23.5.2023 [http://kollsys.org/xu4]): o subadquirente que comprou de quem comprou do devedor também perde. O estelionato que o Senado de 1864 queria prevenir – "a hypotheca do immovel já alheado" – reaparece com sinal trocado: é a alienação do imóvel já afetado aos interesses do fisco pela inscrição na dívida ativa que pode seguir invisível na matrícula (e da sociedade em geral), salvo quando a Fazenda decide *sponte própria* averbar a CDA.

Nota de passagem: a usucapião (REsp 2.130.801/RJ)

Registro, de passagem, que a opacidade corta nos dois sentidos. Em maio de 2026, a 1ª Turma (Rel. Min. Paulo Sérgio Domingues [http://kollsys.org/xcp]) desconstituiu a penhora fiscal de imóvel que, na matrícula, seguia em nome do executado: a usucapião, aquisição originária, não é "alienação" para os fins do art. 185, e a sentença registrada depois da penhora prevaleceu. Chega a ser curioso que, ali, quem confiou na matrícula foi o próprio fisco. O resultado, porém, não deveria surpreender: a Lei 13.097/2015 já ressalvava "as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel" (art. 54, § 1º, *in fine*). E Mónica Jardim lembra que nenhum registro é completo:

> [O terceiro] nunca pode estar seguro perante a aquisição *ex vi legis* ou perante a aquisição originária de um direito, uma vez que o direito assim adquirido é oponível e prevalece em face de direitos registados (tal é o caso, por exemplo: das servidões legais; da acessão imobiliária; da aquisição mediante a usucapião etc.).
>
> – Mónica Jardim, Breves comentários, p. XX, nota 9.

Andrighi: o título falso e o art. 1.247 (REsp 2.115.178/SP)

O segundo acórdão é da 3ª Turma, relatora a Ministra Nancy Andrighi, julgado em 21 de maio de 2024, unânime. É o esquema A–B–C de Pontes de Miranda, agora com nomes. O voto reconstrói o caso:

> 1. De acordo com o cenário fático delimitado pelas instâncias de origem, ACMC era o legítimo proprietário de um imóvel localizado em São Paulo/SP e descrito na matrícula nº X do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
>
> 2. A discussão gira em torno de uma suposta escritura pública de compra e venda celebrada em 2007 perante o Cartório de Pires Ferreira/CE, por meio da qual ACMC e sua esposa teriam vendido o imóvel ao réu DOAL. 3. A referida escritura somente foi registrada na matrícula do imóvel em 2015 e, poucos meses depois, DOAL vendeu o imóvel à recorrente (EIE S/A).
>
> – STJ, REsp 2.115.178/SP, 3ª Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 21.5.2024, DJe 24.5.2024, voto, itens 1-3 [http://kollsys.org/uwu].

Certidão do tabelionato atestou que a escritura nunca existiu; lavrada em comarca e Estado diversos do domicílio das partes, sem prova do pagamento do preço, registrada oito anos depois. Seus pontos centrais:

Primeiro, a questão posta:

> (IV) se o cancelamento de registro na matrícula do imóvel, por ter sido fundado em escritura pública inexistente, autoriza a reivindicação do imóvel pelo legítimo proprietário, em detrimento do terceiro adquirente de boa-fé.
>
> – Ementa, item 2.

Segundo, a continuidade arrasta a cadeia. Com apoio em Afrânio de Carvalho: "Um registro decorre do outro anterior. Se um desses elos desaparece, toda a cadeia se desfaz" (voto, item 17).

Terceiro, a regra aplicável é o art. 1.247 do Código Civil, não a Lei 13.097/2015. O voto delimita o alcance do art. 54:

> 37. Não se trata de situações em que o registro anterior é cancelado, mas sim de que existe um interessado que passou a ter direito sobre o imóvel, como por meio de contrato ou de ação judicial, mas deixou de proceder ao devido registro, de modo que o adquirente teria que diligenciar por outros meios além da consulta à matrícula do imóvel para ter ciência de tais direitos.
>
> 38. Nesse sentido, o objetivo do art. 54 da Lei nº 13.097/2015 foi homenagear o princípio da concentração de dados na matrícula do imóvel, de modo a retirar do adquirente o ônus de diligenciar por eventuais ações, assegurando a sua posição de boa-fé por ter confiado no registro, não podendo a ele serem opostos eventuais direitos que interessados tinham sobre o imóvel, mas não registraram.
>
> – Voto, itens 37-38.

> 40. Não se trata de um direito de terceiro interessado que deveria ter registrado, mas não foi. Trata-se da necessidade de desconstituir um registro fraudulento.
>
> – Voto, item 40.

Quarto – e é o ponto mais fino do acórdão –, a relatora vê as duas confianças no mesmo registro:

> 41. É fundamental observar que não foi apenas a adquirente de boa-fé que confiou no registro do imóvel. O legítimo proprietário também confiava em seu registro, jamais imaginando que perderia a sua propriedade mediante a simples apresentação por outrem de escritura pública fraudulenta perante o Cartório.
>
> 42. Há, portanto, um conflito de dois interesses legítimos: do proprietário e do adquirente.
>
> – Voto, itens 41-42.

Quinto, a solução: cancelado o registro, o proprietário reivindica "independentemente da boa-fé da adquirente (recorrente), a qual poderá se valer da via indenizatória contra o réu (DOAL)" (ementa, item 9). Regra de propriedade para um; regra de responsabilidade para o outro. E a conta, que em 1890 era do Tesouro no Registro Torrens, é agora apresentada ao falsário, que se perde nas brumas da opacidade.

Três notas de leitura, ditas com o respeito que o acórdão merece.

A primeira: no item 44, o voto condiciona a solução a que o proprietário aja "de forma tempestiva". O art. 1.247 não fala em tempo. Mas é exatamente uma das variáveis com que, segundo Mónica Jardim, os sistemas modulam a fé pública: o terceiro pode ser tutelado de imediato "ou, ao invés, apenas ser tutelado decorrido um determinado lapso de tempo durante o qual o verdadeiro titular do direito pode reagir" (p. XXI, nota 10). A porta está entreaberta.

A segunda: o acórdão adota a lição de Luiz Guilherme Loureiro, segundo a qual, "ao contrário do sistema alemão, no direito brasileiro o registro não sana as irregularidades do título" (voto, item 45). Ora, nem no sistema alemão o registro sana o título. É a confusão que Ehrenberg denunciou há cento e vinte anos, entre efeito saneador e fé pública.

Como observa Mónica Jardim, "efeito saneador e fé pública das inscrições no registo são duas coisas distintas" (p. XIII). A fé pública não sana o título; protege o terceiro que confiou no assento.

A terceira – e esta é uma advertência contra nós mesmos. Mónica Jardim, defensora da fé pública, descreveu em seu comentário, como hipótese de escola, exatamente o caso Andrighi: "se B forjar uma escritura de compra e venda na qual A – proprietário e titular registal – conste como vendedor, obtiver o correspondente registo, imediatamente a seguir vender a C e, depois, vier a ser declarada inexistente a compra e venda" (p. XXVIII). E tirou a consequência:

> Em resumo: a referida tutela supõe que a arquitectura organizacional e a gestão do sistema registal sejam praticamente à prova de erros, uma vez que, se houver um volume de erros relevante, o número de "expropriações" tornar-se-á intolerável e o sistema entrará em colapso.
>
> – Mónica Jardim, Breves comentários, p. XXIX.

Uma escritura inexistente atravessou a qualificação e chegou à matrícula. É aí, no *input*, que o caso se decide.

O que os acórdãos revelam: o regresso dos ônus ocultos

Reunamos os fios. O registro moderno nasceu contra as hipotecas gerais e ocultas e contra os ônus tornados opacos. O que os dois acórdãos desenham é uma tendência que reproduz, com outros nomes, a situação do século XIX:

Século XIX	**STJ, 2010–2024**
Hipoteca **geral**: todo o patrimônio do devedor responde, sem especialização.	CTN, art. 184: responde "a totalidade dos bens e das rendas" (Fux, 2010).
Hipoteca **tácita**: nasce da lei, sem inscrição.	Basta a inscrição em dívida ativa, que não passa pela matrícula: o art. 185 é "dispositivo que não condiciona a ocorrência de fraude a qualquer registro público" (Fux, 2010).
Prevalece sobre os ônus inscritos.	"seja qual for a data da constituição do ônus"; Súmula 375 afastada.
A transcrição dá "uma indicação illusoria" do domínio (Dídimo, 1899).	O assento fundado em título inexistente cai, com toda a cadeia, "independentemente da boa-fé" (Andrighi, 2024).
"pesquizas laboriosissimas" para apurar o domínio.	Certidões de dívida ativa de toda a cadeia; diligências fora da matrícula.

Daí três lições. **A concentração ficou pela metade.** A Lei 13.097/2015 declara inoponível o que não consta da matrícula; mas o fisco não depende de registro algum, a usucapião tampouco, e o cancelamento escapa à regra. **Duas confianças, um registro.** A relatora de 2024 vê o que Ehrenberg viu – titular e adquirente confiam no mesmo assento –, mas resolve pela repelência. **A falha está no título** – no *input*. Sem controle forte do título, a fé pública registral não tem solo firme para se apoiar.

Como sintetizou Ivan Jacopetti do Lago, a concentração é uma "técnica de alocação de risco". Isto é: a lei decide quem suporta o risco do que não está na matrícula – não o adquirente que confiou no registro, mas quem tinha o direito e deixou de inscrevê-lo. É a troca de autovigilância por heteroproteção de que fala Méndez. A fé pública iria um passo além: deslocaria também o risco do assento inexato, como o do título falso do caso Andrighi. Por isso a Lei 13.097 poderia ter sido "a adoção no Brasil da fé pública registral". Não foi.

Risco atual: do título ao extrato

Se uma escritura inexistente já atravessa a qualificação, que esperar quando o título for substituído por um extrato? A Lei 14.382/2022 buscou substituir o título formal por extratos convertidos em planilhas de dados estruturados. O extrato não é contrato nem título em sentido próprio: é, como advertia a doutrina oitocentista, "um resumo em separado das forças do título". E Lacerda de Almeida já chamava os extratos do regime de 1864 de "adaptação servil e inútil do sistema de registro francês" (Direito das cousas, p. 334-335, § 184). O péssimo sistema francês, que Serpa Lopes mandava apagar da memória, reapresenta-se em roupagem eletrônica.

No crédito imobiliário, o extrato é lavrado pela própria instituição financeira – a parte mais bem informada. Inverte-se a função que economicamente justifica o registro: em vez de eliminar assimetrias informativas, entrega-se a confecção do assento justamente a quem as detém. Méndez tipificou a deriva: rebaixado o título a mera notícia, o registro de direitos desliza para o *recording*, a menos eficiente das famílias registrais, aquela que condenou os norte-americanos ao seguro de títulos. A fé pública do *output* já não pode derivar *tout court* do *input*.

O paradoxo é que a técnica poderia realizar o sonho de Ehrenberg. Ele escreveu:

> Isso seria maravilhoso, se a publicidade das inscrições registrais não fosse apenas aparente, mas genuína, e se, portanto, cada terceiro tivesse, por meio da inscrição ou da publicação, ciência efetiva daqueles fatos cuja insciência lhe pudesse causar um dano e se ele mais tarde pudesse, no momento oportuno, trazer tais fatos à memória com rapidez e sem esforço.
>
> – Victor Ehrenberg, op. cit., p. 14, *apud* Mónica Jardim, Breves comentários, p. XIV.

Em 1993, com o *EDV-Grundbuch* alemão (o livro fundiário informatizado, consultável pela internet), o "maravilhoso" tornou-se realidade (p. XIV). A publicidade pode ser genuína – desde que o que se publica tenha passado pelo crivo da qualificação.

Três ideias para levar

Primeira: a pergunta é antiga, mas os protegidos mudaram. No século XIX, a questão era frontalmente econômica: tratava-se de dar certeza ao domínio para mobilizar o crédito territorial. Hoje, entrou em cena o adquirente de imóveis, que deve ser protegido em sua boa-fé. A proteção do crédito imobiliário continua relevante; não menos relevante é a tutela do pequeno adquirente, que pode se ver privado do único bem que tem. É ele, afinal, quem paga a conta quando a matrícula deixa de ser o lugar onde se lê a realidade jurídica.

Segunda: estática e dinâmica se atraem. Proteger o adquirente que confia no registro é o melhor modo de proteger o titular. Como resume Mónica Jardim, para Ehrenberg o legislador tem o poder de potenciar a seu bel-prazer o efeito jurídico do assento registral (p. XXVI). É uma escolha – e pode ser refeita.

Terceira: o registro vale o que vale o título. Sem qualificação forte, a fé pública perde a sua base – e o STJ a desfaz.

Volto ao documento de onde nasceu esta edição, a Declaração de Lima, de 2007:

> 2 - O Registro, como instrumento dinamizador do tráfico jurídico, deve outorgar a máxima proteção aos titulares registrais e aos terceiros, o que implica que: a) Esta proteção comporta a necessária declaração de que os direitos inscritos constituem a verdade oficial das titularidades publicadas e que os não inscritos não afetam os terceiros.
>
> – Declaração de Lima, Congresso Internacional - SUNARP · Colegio de Registradores de España · Universidad de Lima, 22-24.5.2007.

"Os não inscritos não afetam os terceiros" – exatamente o que os acórdãos negam. O registro nasceu para vencer a opacidade; a jurisprudência a reintroduz.

A coleção continua

Termino onde comecei. A pergunta que dá título a este estudo é a mesma que Philadelpho Azevedo pôs em 1942 – e que o Supremo respondeu contra ele em 1950. O próximo volume da coleção será o seu livro: *Registro de Imóveis (o valor da transcrição)*. Muito obrigado.