XIII ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI URUGUAI – MONTEVIDÉU

GOVERNO DIGITAL, DIREITO E NOVAS TECNOLOGIAS I

DANIELLE JACON AYRES PINTO

YURI NATHAN DA COSTA LANNES

LAURA INÉS NAHABETIÁN BRUNET

Copyright © 2024 Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – CONPEDI
Presidente - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - FMU – São Paulo
Diretor Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC – Santa Catarina
Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa – Pará
Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG – Goiás
Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos – Rio Grande do Sul
Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio – Rio de Janeiro
Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

Representante Discente: Prof. Dr. Abner da Silva Jaques - UPM/UNIGRAN - Mato Grosso do Sul

Conselho Fiscal:
Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - UFMA - Maranhão
Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - SKEMA/ESDHC/UFMG - Minas Gerais
Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UFERSA - Rio Grande do Norte
Prof. Dr. Fernando Passos – UNIARA - São Paulo
Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo
Secretarias
Relações Institucionais:
Prof. Dra. Claudia Maria Barbosa - PUCPR - Paraná
Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia
Profa. Dra. Daniela Marques de Moraes - UNB - Distrito Federal
Comunicação:
Prof. Dr. Robison Tramontina - UNOESC - Santa Catarina
Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul
Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe
Relações Internacionais para o Continente Americano:
Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul
Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão
Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto - UPM – São Paulo
Relações Internacionais para os demais Continentes:
Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará
Profa. Dra. Sandra Regina Martini - UNIRITTER / UFRGS - Rio Grande do Sul
Profa. Dra. Maria Claudia da Silva Antunes de Souza - UNIVALI – Santa Catarina
Eventos:
Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - FDF - São Paulo
Profa. Dra. Norma Sueli Padilha - UFSC - Santa Catarina
Prof. Dr. Juraci Mourão Lopes Filho - UNICHRISTUS - Ceará

Membro Nato – Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa – UNICAP – Pernambuco

D597

GOVERNO DIGITAL, DIREITO E NOVAS TECNOLOGIAS I

[Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Danielle Jacon Ayres Pinto, Yuri Nathan da Costa Lannes, Laura Inés Nahabetián Brunet – Florianópolis: CONPEDI, 2024.

Inclui bibliografia
ISBN: 978-85-5505-986-5
Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações
Tema: ESTADO DE DERECHO, INVESTIGACIÓN JURÍDICA E INNOVACIÓN

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – 2. Governo digital. 3. Novas tecnologias. XIII ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI URUGUAI – MONTEVIDÉU (2: 2024 : Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



Conselho Nacional de Pesquisa
e Pós-Graduação em Direito Florianópolis
Santa Catarina – Brasil
www.conpedi.org.br

XIII ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI URUGUAI – MONTEVIDÉU

GOVERNO DIGITAL, DIREITO E NOVAS TECNOLOGIAS I

Apresentação

O XIII ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI URUGUAI – MONTEVIDÉU, realizado na Universidad de La República Uruguay, entre os dias 18 a 20 de setembro de 2024, apresentou como temática central "Estado de Derecho, Investigación Jurídica e Innovación". Esta questão suscitou intensos debates desde o início e, no decorrer do evento, com a apresentação dos trabalhos previamente selecionados, fóruns e painéis que ocorreram na cidade de Montevidéu-Uruguai.

Os trabalhos contidos nesta publicação foram apresentados como artigos no Grupo de Trabalho "DIREITO, GOVERNANÇA E NOVAS TECNOLOGIAS I", realizado no dia 20 de setembro de 2024, que passaram previamente por no mínimo dupla avaliação cega por pares. Encontram-se os resultados de pesquisas desenvolvidas em diversos Programas de Pós-Graduação em Direito, que retratam parcela relevante dos estudos que têm sido produzidos na temática central do Grupo de Trabalho.

As temáticas abordadas decorrem de intensas e numerosas discussões que acontecem pelo Brasil, com temas que reforçam a diversidade cultural brasileira e as preocupações que abrangem problemas relevantes e interessantes, a exemplo do direito digital, proteção da privacidade, crise da verdade, regulamentação de tecnologias, transformação digital e Inteligência artificial, bem como políticas públicas e tecnologia.

Espera-se, então, que o leitor possa vivenciar parcela destas discussões por meio da leitura dos textos. Agradecemos a todos os pesquisadores, colaboradores e pessoas envolvidas nos debates e organização do evento pela sua inestimável contribuição e desejamos uma proveitosa leitura!

Danielle Jacon Ayres Pinto - Universidade Federal de Santa Catarina

Yuri Nathan da Costa Lannes - Faculdade de Direito de Franca

Laura Inés Nahabetián Brunet - Universidad Mayor de la República Oriental del Uruguay

OS EFEITOS DA TECNOLOGIA NA LEGALIDADE REGISTRAL AO ADQUIRENTE DE BOA – FÉ

THE EFFECTS OF TECHNOLOGY ON REGISTRATION LEGALITY FOR THE ACQUIRER IN GOOD FAITH.

Rodrigo Xavier Pontes de Oliveira
Fabio Fernandes Neves Benfatti
Raquel da Silva Neves Benfatti

Resumo

O presente trabalho trata-se de uma pesquisa bibliográfica cujo objetivo é descrever e buscar embasamento doutrinário acerca da atual situação fundiária do Brasil, em especial no estado do Piauí, onde, por meio da lei de Regularização Fundiária e por processos judiciais, existem reflexões acerca da validade de títulos públicos que remontam longa data e diversas origens. Além disso, busca verificar os efeitos da declaração da invalidade ao terceiro de boa fé, que muitas vezes adquire o título com base em documentos oficiais e declarações de entes dotados de boa fé e presunção de veracidade de suas afirmações. Ainda, tentar-se-á fazer um estudo junto ao direito comparado, apresentando doutrina e legislação afim, bem como dos impactos das novidades tecnológicas para a consolidação do meio ambiente de investimentos e respeito à legalidade registral para proteger o adquirente de boa-fé. O estudo iniciará fazendo uma análise acerca de institutos inerentes à discussão, levantamento histórico da legislação pátria até os seus moldes atuais, bem como da jurisprudência e doutrina nacional.

Palavras-chave: Títulos públicos, Presunção de fé pública registral, Tecnologia. blockchain, Registro de imóveis, Regularização fundiária

Abstract/Resumen/Résumé

The present work is a bibliographical research whose objective is to describe and seek doctrinal basis regarding the current land situation in Brazil, especially in the state of Piauí, where, through the Land Regularization law and through judicial processes, there are reflections on of the validity of public securities that date back a long time and have diverse origins. Furthermore, it seeks to verify the effects of the declaration of invalidity on a third party in good faith, who often acquires the title based on official documents and declarations from entities in good faith and presumption of veracity of their statements. Furthermore, an attempt will be made to carry out a study of comparative law, presenting related doctrine and legislation, as well as the impacts of technological innovations for the consolidation of the investment environment and respect for registration legality to protect the acquirer in good faith. The study will begin by analyzing the institutes inherent to the discussion, a historical survey of national legislation up to its current forms, as well as national jurisprudence and doctrine.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Public titles, Property. buyer in good faith, Presumption of public registration faith, Technology. blockchain, Property registration. land regularization

1 INTRODUÇÃO

O legislador pátrio estabeleceu que os títulos públicos possuem presunção *iuris tantum*, de modo que somente por meio de prova robusta poderá ser afastada tal presunção de validade. Nesse viés, o Código Civil e demais ordenamentos aplicáveis são expressos em garantir ao titular de direito real inúmeros atributos inerentes à segurança jurídica.

Após inúmeros anos de bastante distância no que toca à orientação às serventias, em especial aos registradores de imóveis, as Corregedorias dos Tribunais de Justiça vêm envidando todos os esforços no combate à ocupação irregular de terras. Para tanto, há um ambiente de inúmeras legislações e ações de larga escala.

Em 2017, foi normatizada a Regularização Fundiária Urbana e Rural, por meio de Decretos que regulamentam a Lei nº 13.465/2017, bem como buscam garantir a consolidação da paz social e do almejado bem próprio. Da mesma forma, no estado do Piauí está vigente a lei nº 7.294/19 e 244/19, que regula a reforma, regularização fundiária e colonização de terras devolutas pertencentes ao Estado do Piauí.

Contudo, muito se tem questionado acerca dos impactos dessas medidas e da sua real influência sobre a segurança jurídica e paz social. Ora, é comum a existência de ocupantes e proprietários de boa fé, que certamente sofrem os efeitos de tais medidas.

Nesse viés, os capítulos que seguem passarão por uma análise desde a interpretação de terra devoluta, ocupações, titulações e regularização fundiária de imóveis. Ainda, em homenagem ao instituto do comprador de boa fé e seus caracteres próprios previsto em legislação, passaremos a destacar as implicações legais e fáticas acerca das declarações de invalidades de seus títulos.

Ainda, de modo não menos importante, observará o quanto o desenvolvimento tecnológico é capaz de introduzir transformações socioculturais com a alteração do ambiente em que as pessoas se relacionam. O que se observa é que após a pandemia do coronavírus – COVID 19 – a transformação tecnológica recebeu um impulso necessário para seu largo desenvolvimento.

Os registros eletrônicos e demais inovações que permitem a população a realizar atos se mantendo em casa tornaram-se vitais para a sobrevivência mundial. Passada a pandemia os efeitos nos negócios jurídicos permanecem e a tecnologia é vista como parceira disso.

Inicialmente, tentar-se-á fazer um levantamento histórico acerca das ocupações, das formas de titulação, das disposições legais e da situação posta, em especial no estado do Piauí.

Após isso, trataremos do conceito de propriedade e de segurança jurídica, passando pela boa-fé registral e do terceiro adquirente bem como a forma pela qual a tecnologia pode contribuir com isso.

Portanto, o presente trabalho visa fazer uma análise sistemática da real situação fundiária brasileira através de um abrangente e passível de consolidação de entendimentos. Assim, busca contribuir sobremaneira com as discussões do instituto, aplicando a mais relevante doutrina, jurisprudência e direito comparado.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA: DA RAIZ HISTÓRICA DA PROPRIEDADE

A propriedade porta-se como objeto de discussão entre os mais diversos setores da sociedade civil organizada. É vetorial a busca pela consolidação de um conceito e caracterização devida, bem como uma pertinente explicação acerca de sua origem. Sobre sua germinação, a doutrina de Pereira (2016, p. 68) destaca que:

> A raiz histórica do nosso instituto da propriedade vai-se prender no Direito Romano, onde foi ela individualmente desde os primeiros monumentos. Dotada de caráter místico nos primeiros tempos. Mesclada de determinações políticas. Somente o cidadão romano podia adquirir a propriedade; somente o solo romano podia ser seu objeto, uma vez que a dominação nacionalizava a terra conquistada. E a técnica da aquisição - *mancipatio* -, um cerimonial tipicamente romano, restringia o fenômeno e limitava o domínio *ex iure quiritium*. Mais tarde estendeu-se o *ius commercii* aos estrangeiros, ampliou-se a suscetibilidade da aquisição ao solo itálico, e depois além deste; e a par daquela modalidade aquisitiva hermética, surgiram novos usos e os jurisconsultos elaboravam novas técnicas: *traditio, in iure cessio*.

Nesse viés, temos que, quando Justiniano promoveu a codificação no século VI, a propriedade ali retratada representa nada mais do que as transformações vivenciadas desde os tempos pueris do império romano. Com a queda do império, a ideia de propriedade passou a ser vinculada ao poderio político e esse poder ensejava ao detentor a cobrança de tributos, exercer a justiça, bem como fazer os conluios necessários à manutenção.

Somente a Revolução Francesa foi capaz de levantar uma bandeira de democratização da propriedade, no intuito de afastar regalias e direitos perpétuos, indevidamente institucionalizados no período de monarquia. Nas lições do retrocitado Pereira (2016, p. 68):

> O código por ela gerado - *code napoléon* - que serviria de modelo a todo um movimento codificador no século XIX, tamanho prestígio deu ao instituto, que com razão recebeu o apelido de ‘código da propriedade’, fazendo ressaltar acima de tudo o prestígio do imóvel, fonte de riqueza e símbolo de estabilidade. Daí ter-se originado em substituição à

> aristocracia de linhagem uma concepção nova de aristocracia econômica, que penetrou no século XX.

Ademais, hodiernamente temos um direito de propriedade que por vezes tem parâmetros divergentes, alterando-se de acordo com o tipo de política adota pelo Estado. No entanto, elas baseiam-se, alguns majoritariamente outros em menor escala, em reconhecimento do *dominus* e dos atributos essenciais (*ius utendi*, *fruendi et abutendi*) na concomitância das restrições legais com a intenção de evitar que o instituto se transforme em instrumento de dominação. Para Pereira (2016, p. 69):

> Tal tendência ora se diz ‘humanização’ da propriedade, ora se considera filiada a uma corrente mais ampla com o nome de ‘paternialismo' do direito moderno (Colin e Capitant), ora se entende informada a nova noção pelos princípios do ‘relativismo’ do direito (Josserand). Outros acreditam que aí se instaura uma tendência à ‘socialização' do direito ou socialização da propriedade, mas sem razão, porque a propriedade socializada tem características próprias e inconfundíveis com um regime em que o legislador imprime certas restrições à utilização das coisas em benefício do bem comum, sem, contudo, atingir a essência do direito subjetivo, nem subverter a ordem social e a ordem econômica.

Ou seja, durante todos esses séculos, a propriedade passou por inúmeros espectros de conceituação e de relevância para os povos. E, como dito, entendeu-se por valorar a utilização das coisas em benefício do bem comum, retirando, daí, o conceito e ideologia do princípio da função social da propriedade.

No Brasil não foi diferente, após a ocupação da coroa portuguesa os inúmeros instrumentos de titulação europeu foram utilizados no Brasil recém ocupado. Nesse contexto, a organização jurídica indígena foi subjugada pelos institutos da coroa europeia.

Num momento inicial tivemos as capitanias hereditárias, as sesmarias e os atos formais da administração que transmitia o direito de utilização dos imóveis. A partir de 1822, com a decretação do fim das sesmarias, o regime jurídico brasileiro passou a receber a denominação de período das posses, pois que “consagrou a propriedade sem limites e, ao fazer isso, gestou também uma sociedade marcada por conflitos pela posse da terra, por interpretações conflitantes sobre a história da ocupação do lugar.” (Mota, 2009).

Foi nesse contexto que surgiu a Lei de Terras nº 601/1850, por tal ordenamento:

> Art. 4º Serão revalidadas as sesmarias, ou outras concessões do Governo Geral ou Provincial, que se acharem cultivadas, ou com principios de cultura, e morada habitual do respectivo sesmeiro ou concessionario, ou do quem os represente, embora não tenha sido cumprida qualquer das outras condições, com que foram concedidas.
> Art. 5º Serão legitimadas as posses mansas e pacificas, adquiridas por occupação primaria, ou havidas do primeiro occupante, que se acharem

> cultivadas, ou com principio de cultura, e morada, habitual do respectivo posseiro, ou de quem o represente, guardadas as regras seguintes: § 1º Cada posse em terras de cultura, ou em campos de criação, comprehenderá, além do terreno aproveitado ou do necessario para pastagem dos animaes que tiver o posseiro, outrotanto mais de terreno devoluto que houver contiguo, comtanto que em nenhum caso a extensão total da posse exceda a de uma sesmaria para cultura ou criação, igual ás ultimas concedidas na mesma comarca ou na mais vizinha. Já com o fim do império, a Carta Constitucional republicana outorgou aos Estados o direito de gerir o patrimônio fundiário.

Passados quase 50 anos desse regime, inobstante áreas tenham sido devidamente registradas perante o vigário local, algumas permaneceram ao largo dessa figura, posto que o pagamento pelo serviço (cobrado por linha registrada) afastava o interesse dos proprietários. Nesse cenário, sufragados pela Constituição de 1889, que passou a competência de regularização desses imóveis aos Estados, o Piauí editou a lei nº 168, de 4 de julho de 1898.

Portanto todas as terras que no regimento das leis do império ficaram reconhecidas como do patrimônio particular, estavam garantidas em todas as suas extensões e em toda a plenitude do direito de propriedade, sem restrição, afora os limites naturalmente postos pelas leis, por motivo de solidariedade social, interesse coletivo, ordem, necessidade ou utilidade publica.

Ratificando o cenário de pacificação social, a lei 168/1898, em seu art. 17, que: “Art. 17 – Consideram-se válidos, como tendo todos os efeitos jurídicos os títulos de posse que contaram mais de vinte anos; quaesquer que sejam os vícios de origem, salvo de provando-se má fé.”

Além disso, buscando ratificar o entendimento de segurança jurídica e respeito à confiabilidade das relações, estabeleceu que:

> Art. 26 -Uma vez registrado o título de qualquer posse de terras, e passado anno e dia do encerramento do ultimo prazo para o registro, sem ter havido discussão no contencioso judiciário, o registrando fica de posse das terras, qualquer que seja o vício do seu título originário, como tendo havido de boa fé.

Portanto, referida legislação serve para traçar o norte da regularização jurídica pátria, a qual passa, de forma insofismável, pela garantia da segurança jurídica, respeito a situações jurídica consolidadas e interesse do estado. Contudo, em 1907, por meio da lei 450, traçando caminho diverso ao que orientava a Constituição da República (no sentido de respeitar situações jurídicas consolidadas) passou a criar obstáculos não existentes ao reconhecimento do título de domínio. Dentre as condições, previa a comprovação do pagamento de imposto na vigência da lei de terras pela legitimação posse.

Assim, esse ambiente se criou a propriedade moderna do Brasil.

2.1 DO CONCEITO DE PROPRIEDADE E SUAS CARACTERÍSTICAS

Fixado esse viés histórico, temos que, nas lições de Diniz (2010, p. 31):

> Poder-se-á definir, analiticamente, a propriedade, como sendo o direito que a pessoa natural ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha.

Pereira (op. Cit.), conceituando o instituto, leciona que:

> Direito real por excelência, direito subjetivo padrão, ou 'direito fundamental' (Pugliatti, Natoli, Plainol, Ripert e Boulanger), a propriedade mais se sente do que se define, à luz dos critérios informativos da civilização romano-cristã. A ideia de 'meu e teu', a noção do assenhoreamento de bens corpóreos e incorpóreos independe do grau de cumprimento ou do desenvolvimento intelectual. Não é apenas o homem do direito ou o business man que a percebe. Os menos cultivados, os espíritos mais rudes, e até crianças têm dela a noção inata, defendem a relação jurídica dominial, resistem ao desapossamento, combatem o ladrão. Todos 'sentem' o fenômeno propriedade". (...). "A propriedade é o direito de usar, gozar e dispor da coisa, e reivindicá-la de quem injustamente a detenha".

A aquisição da propriedade é fato jurídico relevante, vez que por meio de tal situação, uma pessoa se torna titular de um domínio sobre a coisa. Assim, inequívoco que se trata de ato complexo, possuindo, por expressa disposição legal, inúmeros modos.

Nesse viés, o Código Civil de 1916, fruto do tardio liberalismo brasileiro, destacando um viés expressamente patrimonialista, no qual os protagonistas seriam: os proprietários, os credores e o marido, trouxe a seguinte disposição acerca da propriedade, *verbis*: "Artigo. 524.A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reave-los do poder de quem quer que injustamente os possua."

Ainda nesse sentido, o Código Civil de 2002 foi categórico em dispor que: "Artigo. 1.228. 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."

Assim, temos que o proprietário pode exercer inúmeros poderes, dentre os quais destacam-se o de usar, gozar e dispor da coisa, podendo, ainda, reavê-la de quem a detenha ou possua de forma injusta. Ainda nesse sentido, a legislação estabeleceu que a propriedade de bem imóvel consolida-se pelo registro do título translativo, conforme dispõe o CC. 2002:

> Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

Portanto, temos que o registro imobiliário é constitutivo da propriedade e demais direitos reais sobre a coisa e, por expressa determinação legal, o proprietário goza de presunção

iuris tantum de seu domínio. Vejamos**:** "Artigo. 1.231. A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário."

Portanto, segundo lições de Peluso (2014, p.110): "O registro indica quem, do que e de quanto se é titular sobre a coisa móvel, até que se prove o contrário". Nesse viés, a presunção de fé pública dos títulos registrais deve ser valorizada e aqueles que confiam nos serviços cartorários devem ser protegidos. Segundo os ensinamentos de Loureiro (2014, p.96):

> Aquele que adquire um direito real sobre um bem imóvel inscrito no Registro de Imóveis deve ser protegido em sua aquisição ainda quando haja inexatidação ou nulidade do registro. Por força deste princípio, o conteúdo do registro se presume exato com uma *presução iuris et de iure*.

Ora, trata-se da representação de um dos fundamentos da natureza do serviço notarial e registral, que, nos termos do que dispõe a lei nº 8.935, que regulamenta a atividade notarial e de registro:

> Art. 1º Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Acerca do assunto, Loureiro (op. Cit.) é categórico em afirmar que:

> Os sistemas jurídicos que optaram pela aplicação do princípio da fé pública privilegiam a seguridade do tráfico jurídico sobre bens imóveis, em relação ao direito do verdadeiro proprietário. Logo, aquele que compra um imóvel de quem não é o verdadeiro proprietário adquire legitimamente a propriedade, desde que o alienante figure no registro como dono do bem. (LOUREIRO, Luiz Guilherme, op. Cit.)

Neste momento, é salutar trazermos à baila os ensinamentos de Borges (2009, p.376) acerca de fé pública registral, *in verbis:*

> Os serviços de registro estão vinculados à disciplina e corregedoria do Judiciário, por isso é serviço delegado mas considerados serviços auxiliares da Justiça e por isso são revestidos de fé pública. [...] Quando se fala em revestido de fé pública, é porque os seus atos de ofício têm a presunção de verdade e de legitimidade com a fé pública que lhe é inerente, inclusive, atribuída *ex vi* do art. 3º, da Lei nº 8.935, de 28 de novembro de 1994 e também pelo Código Civil em vigor. (grifos do autor).

Como bem lecionou Antonino Borges, os registros públicos gozam de presunção de legalidade e de veracidade. Nesse viés, destaca-se o fato de que, em especial no Estado do Piauí, as matrículas são fruto de inúmeras intervenções estatais durante toda a sua história, desde o processo de licenciamento ambiental às correições cartorárias, a fé pública é latente. Nesse sentido a melhor doutrina pátria, *verbis*:

> A doutrina reconhece, como atributos ou qualidades do ato administrativo, a presunção de legitimidade, a imperatividade, a exigibilidade e auto-executoriedade, inexistentes no ato jurídico do

> particular, salvo algum e, ainda assim, em raríssimas exceções. (GASPARINI, 1989, p.63).

Ou seja, o ato administrativo de realização de fiscalização prévia para exarar licenças, as correições, o recebimento de impostos, etc., deve ser levado em consideração e valora, mais ainda, os atributos legais da propriedade.

Nas lições de Meireles (1996, p. 141):

> Os atos administrativos, qualquer que seja sua categoria ou espécie, nascem com a presunção de legitimidade, independentemente de norma legal que a estabeleça. Essa presunção decorre do princípio da legalidade da Administração, que, nos Estado de direito, informa toda atuação governamental. (...) Outra conseqüência da presunção de legitimidade é a transferência do ônus da prova de invalidade do ato administrativo para quem a invoca.

Assim, tem-se que a presunção de legitimidade decorre, principalmente, por conta da atuação governamental que, de certa forma, goza de presunção oficial e de grande valia.

Acerca dessa presunção de legitimidade, o STJ é categórico em destacar que:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. ART. 543-C DO CPC. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. PROPRIEDADE CUJO REGISTRO DE TITULARIDADE É QUESTIONADO EM AÇÃO CIVIL PÚBLICA. INSUFICIÊNCIA DESTE FATO PARA AFASTAR A FÉ PÚBLICA DO SISTEMA REGISTRAL. LEGITIMIDADE ATIVA RECONHECIDA. 1. Os espólios de Anastácio Pereira Braga, Agostinho Pereira Braga e João Pereira Braga detêm legitimidade para figurar no polo ativo das ações reivindicatórias ajuizadas contra os ocupantes do loteamento denominado Condomínio Porto Rico, localizado na cidade de SantaMaria/DF. 2. Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro e o respectivo cancelamento, a pessoa indicada no registro público continua a ser havida como proprietária do imóvel. 3. **Não basta, para ilidir a fé pública que o registro imobiliário reveste, o ajuizamento de ação tendente a invalidá-lo; exige-se sua procedência definitiva**. 4. Recurso especial provido. (STJ - REsp: 990507 DF 2007/0224996-3, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 10/11/2010, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 01/02/2011)

No voto condutor proferido no acórdão susomencionado, a Ministra relatora foi de solar esclarecimento ao afirmar que:

> Presume-se pertencer o direito real à pessoa em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu, o registro. Por isso, conforme leciona Orlando Gomes, “incumbe ao prejudicado provar que o registro é falso, pois até prova em contrário presume-se verdadeiro” (Direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 145).

Ou seja, a simples alegação de vício documental, sem prova verossímil e/ou realizada após ampla instrução processual, não deve ser suficiente ao cancelamento ou

desconsideração de registro imobiliário, sob pena de se criar um clima de total insegurança jurídica, prejudicando e inviabilizando os benefícios do tráfico negocial.

E, como dito, afastando a presunção de ilegalidade imobiliária e da presunção de que os imóveis são públicos, o STJ entende que:

> RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. FAIXA DE FRONTEIRA. POSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE REGISTRO ACERCA DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE PRESUNÇÃO EM FAVOR DO ESTADO DE QUE A TERRA É PÚBLICA. 1. O terreno localizado em faixa de fronteira, por si só, não é considerado de domínio público, consoante entendimento pacífico da Corte Superior. 2. Não havendo registro de propriedade do imóvel, inexiste, em favor do Estado, presunção iuris tantum de que sejam terras devolutas, cabendo a este provar a titularidade pública do bem. Caso contrário, o terreno pode ser usucapido. 3. Recurso especial não conhecido. (STJ - REsp: 674558 RS 2004/0071710-7, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 13/10/2009, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: --> DJe 26/10/2009)

Portanto, o STJ já expressou seu entendimento no que tange à inequívoca presunção de particular dos imóveis, ainda que ante a inexistência de registro imobiliário. Não bastasse:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. USUCAPIÃO. IMÓVEL URBANO. AUSÊNCIA DE REGISTRO ACERCA DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE PRESUNÇÃO EM FAVOR DO ESTADO DE QUE A TERRA É PÚBLICA. 1. A inexistência de registro imobiliário do bem objeto de ação deusucapião não induz presunção de que o imóvel seja público (terrasdevolutas), cabendo ao Estado provar a titularidade do terreno comoóbice ao reconhecimento da prescrição aquisitiva. 2. Recurso especial não provido. (STJ - REsp: 964223 RN 2007/0145963-0, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 18/10/2011, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 04/11/2011)

De fato, em emblemático precedente de relatoria do então Ministro Moreira Alves, o STF examinou com profundidade o tema, proclamando inexistir em favor do Estado presunção *iuris tantum* de domínio, pois imóveis destituídos de registro não são terras devolutas, cabendo a este provar a titularidade pública do bem. Colhem-se do voto proferido no RE 86.234 - MG os seguintes fundamentos:

> Esse dispositivo legal [§ 2º, do art. 3o, da Lei no 601 de 1850] - que não se exaure nesse parágrafo 2º (um, apenas, dos casos em que as terras seriam consideradas devolutas) e que se encontra em Lei que visou, em face da circunstância de que a propriedade particular sobre imóveis se formou em nosso país mediante a concessão de sesmarias e simples posses, a extremar o domínio do Estado, nas terras públicas ainda não ocupadas ou já abandonadas, e o domínio particular [...] - esse dispositivo legal, repito, definiu, por exclusão, as terras públicas que deveriam ser consideradas devolutas, o que é diferente de declarar que

> toda terra que não seja particular é pública, havendo presunção *iuris tantum* de que as terras são públicas.

Assim, até que seja declarada nula por sentença eficaz, a matrícula deve ser considerada válida e goza de presunção por expressa disposição legal e, ainda que seja inconsistente, urge que consideremos a situação do terceiro de boa fé, nos termos do que passaremos a discorrer a seguir.

2.2 A TECNOLOGIA COMO MEIO GARANTIDOR DA PRESUNÇÃO DE LEGALIDADE REGISTRAL

Como relatado, a pandemia criou um ambiente segundo o qual mostrou-se necessária uma maior velocidade na transmissão de informações as quais, obviamente, carecem de segurança jurídica para a sua manutenção.

O sistema registral brasileiro tem tratado a tecnologia como sua aliada. Foram criadas centrais eletrônicas que permitem a obtenção de certidões pela via online. Além disso, criou-se a Central Nacional de Indisponibilidade de bens, importante vetor contra práticas lesivas ao erário. Houve ainda a instituição do Portal Estatístico do Brasil.

O sistema notarial passou a adotar em larga escala o documento eletrônico, que tem como característica principal o respeito à segurança nas contratações, pois garante a autenticidade, integridade, confidencialidade e não repúdio. E, nesse contexto, destacou-se a figura da assinatura eletrônica.

A assinatura eletrônica contempla desde a simples aposição de imagens como assinatura até o uso de certificados digitais. Esses últimos retratam um arquivo eletrônico com chave pública vinculada ao nome do titular. No Brasil existe o ICP-BR que é regulado e fiscalizado por um agente público vinculado ao Ministério da Economia. Segundo dispõe a MP 2.220-2/2001, em seu art. 10:

> Art. 10. Consideram-se documentos públicos ou particulares, para todos os fins legais, os documentos eletrônicos de que trata esta Medida Provisória. § 1o As declarações constantes dos documentos em forma eletrônica produzidos com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela ICP-Brasil presumem-se verdadeiros em relação aos signatários, na forma do art. 131 da Lei no 3.071, de 1o de janeiro de 1916 - Código Civil.

A lei 14.063/2020, que dispõe sobre o uso das assinaturas eletrônicas, previu expressamente a possibilidade de utilização da assinatura eletrônica nos atos de transferência e de registro de bens imóveis. A única exigência trazida é que tal assinatura deve ser qualificada, ou seja: realizada por certificado digital expedido no âmbito da ICP – Brasil. A exceção está

apontada no §1º, II, "c", art. 5º da referida lei e refere-se a atos que tenham sido arquivados nas juntas comerciais.

Valério e Benfatti (2021) destacam que a referida lei confere validade jurídica a documentos nato-digitais e digitalizados. Destacam ainda que a lei 13.986/2020, também chamada de lei do agro, dispõe sobre a emissão, escrituração, custódia, registro e depósito centralizado dos TCAgro - Títulos de crédito do agronegócio.

Os autores ainda relatam que sob tais institutos vigoram sob a tutela dos princípios da não discriminação prejudicial e da equivalência funcional.

Nesse cenário é que se propagou a tecnologia do *blockchain*, que representa:

> "um sistema de registro eletrônico, distribuído, criptografado e incorruptível por excelência. Em síntese, a *blockchain* pode ser compreendida como 'a junção de duas tecnologias, a distribuição de um banco de dados por meio de uma rede *peer-to-peer* e a criptografia."

E isso não passou ao largo das discussões cartorárias. NALINI *et al.* (2021) destaca que:

> "A imutabilidade do registro eletrônico criptografado e distribuído, realizado na *blockchain*, induz ao raciocínio de que as pessoas podem confiar no sistema de registro, independentemente de confiarem ou não nas pessoas com quem transacionaram."

Por isso se entende que essa tecnologia servirá para proteger o maior interesse da figura do registro, que tem como função primordial a preservação, de forma organizada, da história contada no respectivo documento.

Como se verifica pela análise dos negócios imobiliários nas civilizações mais antigas, comprador e vendedor buscavam confeccionar um documento que representava a transação e seria depositado em um local imparcial e confiável. Segundo apontaram Augusto Sottano e Ivan Jacopetti do Lago (2021), em sua obra sobre a história do registro de imóveis, entre 3000 a 300 antes de cristo, os mesopotâmicos gravavam suas aquisições em pedras, nos *Kudurrus*.

Como destacou o autor NALINI *et al.* (2021)

> "Espera-se que o registro da propriedade imobiliária confira ao titular do direito inscrito, não apenas a prova do ocorrido, mas a possibilidade de reivindicar o imóvel de que injustamente o detenha ou restrinja o exercício do seu direito.

Portanto, a ideia do *blockchain* serve para agregar no registro imobiliário e na *due dilligence* imobiliária, visto que servirá para, de forma criptografada e descentralizada, controlar a higidez dos dados armazenados na rede. Para Aaron Wright e Primavera De Filippi:

> "Blockchain é um banco de dados distribuído, compartilhado e criptografado que atua como repositório público, irreversível e incorruptível de informações. Ele permite, pela primeira vez, que pessoas não relacionadas cheguem a um consenso sobre a ocorrência de uma determinada transação ou evento sem a necessidade de uma

> autoridade central." (WRIGHT, Aron; DE FILIPPI, Primavera. Decentralized blockchain Technology and the Rise of lex cryptographia. (March 10, 2015). Disponível em: https://www.the-blockchain.com/docs/Decentralized%20Blockchain%20Technology%20And%20The%20Rise%20Of%20Lex%20Cryptographia.pdf)

Ainda, a doutrina de NALINI *et al.* (2021) ressalta que são muitas as semelhanças do sistema registral brasileiro e a tecnologia do *blockchain*. Além disso, uma atuação conjunta contribuirá para garantir a preservação do patrimônio, segurança jurídica nas transações e garantia de respeito à validade dos títulos.

Tal qual o registro imobiliário, o *blockchain* só autoriza transação daquele que tiver o registro anterior do documento. Trata-se, portanto, de implementação da consolidação da continuidade registral. A doutrina adverte que um registro inscrito em *blockchain* dependeria do lastro anterior para consolidação da alteração de titularidade.

A propósito disso, cabe destacar que, desde 2009, a lei 11.977 criou o Sistema Eletrônico de Registro de Imóveis – SREI, esse sistema prevê o registro de imóveis eletrônico. Ademais, em 2017 a lei 13.465 previu que o Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico - ONR será responsável por implementar o SREI.

Valério e Benfatti (2021) ainda destacam que a citada lei regulamenta o SAEC - Sistema de Atendimento Eletrônico compartilhado. Trata-se de uma plataforma centralizada que se baseia na interoperabilidade e universalidade do acesso aos serviços.

Nessa trilha, em 2019, o Conselho Nacional de Justiça – CNJ, estabeleceu o provimento nº 89, o qual regulamentou o SREI e criou diretrizes para o ONR. NALINI *et al.* (2021) ressalta que:

> "O operador nacional do registro precisará definir o conjunto de requisitos técnicos que devem ser atendidos pelo software do SREI. Uma vez definidos tais requisitos, os registradores imobiliários poderão inscrever atos em formato padronizado, tornando o sistema interoperável por todos os integrantes da rede."

Ocorre que, com a implementação do *blockchain* não seria necessária uma centralização de informações no ONR. Isso representaria severa economia, posto que além de dispensar infraestrutura própria, deixaria de ser necessário uma complexa rede interna para armazenamento de dados.

Caberia aos registradores tão somente a inclusão dos ativos imobiliários representativos das matrículas eletrônicas em formato de *token* vinculado ao número do fólio. Essa cadeia distribuída teria características similares à bitcoin, posto que os registradores imobiliários poderiam contribuir entre si.

Definitivamente, essa inovação contribuiria para a garantia da segurança jurídica registral, posto que o acesso a tais informações restaria mais globalizada e dotada de mais segurança. Não fosse apenas isso, representaria uma valorização da fé pública registral, pois que o ativo deve indicar o titular do direito de propriedade e eventuais titulares de direitos correlatos.

Por isso, a aplicação da rede *blockchain* representaria um controle de continuidade formal, visto que o registrador ficaria responsável pela qualificação dos negócios e inscrição dos direitos. Ao sistema cabe tão somente verificar as informações indicadas para conectá-lo ao registro anterior. Isso acabaria com problemas como o da multiplicação de áreas em razão do desmembramento de matrículas, por exemplo.

Ainda, a referida rede serviria como uma rede alternativa para pesquisa de bens.

Por isso, entendemos que a rede *blockchain* composta por registradores imobiliários seria um grande avanço rumo a plena segurança jurídica registral.

2.3 DO TERCEIRO DE BOA FÉ

Nesse contexto, ainda que se questionasse a origem dos títulos, urge levar em consideração o instituto da propriedade aparente, que representa a projeção da teoria da aparência sobre os direitos reais. Esse instituto mantém uma relação de longa data com o direito brasileiro, pois a teoria da aparência é baseada na boa fé. O direito pátrio busca garantir efeitos a essa teoria, uma vez que não há como negar a incidência de tal teoria sobre o direito de propriedade.

Orlando Gomes foi o primeiro autor a relacionar tais institutos. Após tal doutrinador, foram inúmeros os outros grandes juristas nacionais que defendem a aplicação de tal respeito à boa fé. Quando se fala em propriedade aparente, é lógico, fala-se em proteção ao terceiro de boa fé, que negociou com o proprietário aparente. A legislação é categórica ao tratar do assunto:

> Art. 1.827. O herdeiro pode demandar os bens da herança, mesmo em poder de terceiros, sem prejuízo da responsabilidade do possuidor originário pelo valor dos bens alienados.
> Parágrafo único. São eficazes as alienações feitas, a título oneroso, pelo herdeiro aparente a terceiro de boa-fé.

Proprietário aparente é aquele que se apresenta, aos olhos de todos, como se legítimo proprietário o fosse. Portanto, despertando essa impressão de ser o proprietário perante toda a coletividade. Ressalte-se que não apenas desperta tal impressão, como também celebra

negócios jurídicos como se proprietário fosse. A jurisprudência protege o adquirente de boa-fé, senão vejamos:

> APELAÇÃO CÍVEL - EMBARGOS DE TERCEIRO - ALIENAÇÃO FEITA, A TÍTULO ONEROSO, POR HERDEIRO APARENTE A TERCEIRO DE BOA-FÉ - EFICÁCIA DO NEGÓCIO JURÍDICO FACE AO HERDEIRO PRETERIDO - APLICAÇÃO, POR ANALOGIA, DO ART. 1.600 DO CC/1916 - ORIENTAÇÃO CONSAGRADA NO ART. 1.827 DO CC/2002 - RECURSO DESPROVIDO. São eficazes as alienações feitas, a título oneroso, pelo herdeiro aparente a terceiro de boa-fé. (MINAS GERAIS, 2011).

Nas lições do renomado doutrinador e Desembargador do TJPI, Dr. Francisco Antônio Paes Landim Filho (2000, p37.): "Há uma segurança jurídica, que protege o direito subjetivo do titular do domínio."

Ora, se a aquisição se deu de forma legítima e autorizada pela legislação pátria, tendo como alienante o real proprietário do imóvel, embasado, inclusive, em título originário de longa data, não há que se falar em qualquer vício registral.

Ressalte-se que a presunção de veracidade das informações constantes nos fólios reais é expressamente consolidada pela legislação pátria, senão vejamos a forma que o Código Civil regula a matéria:

> Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.
> § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.
> § 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Além disso: "Art. 1.231. A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário." Como sabemos, o registro imobiliário é constitutivo da propriedade e demais direitos reais sobre coisa imóvel. Portanto, o registro indica quem, do que e de quanto se é titular sobre a coisa imóvel, até que se prove o contrário. Nas lições de Francisco Eduardo Loureiro, em livro elaborado sob a co-autoria do ex-ministro Cezar Peluso (2014, p.115):

> Os mecanismos de segurança e de controle de ingresso dos títulos no registro imobiliário se dão mediante diversos princípios registrários: inscrição, fé pública ou presunção relativa, publicidade, continuidade, legalidade, prioridade e especialidade.

O primeiro diz respeito ao caráter constitutivo do registro imobiliário (e, somente após o registro), portanto, comentam os autores: "A transmissão e a constituição de direitos reais sobre imóveis por ato entre vivos e derivado somente se dão com o registro."

Nesse momento, urge analisarmos o segundo caractere dos registros públicos, a fé pública, suficiente para levar à conclusão de que a aquisição do imóvel se deu por confiança em documentos apresentados pelos Cartórios, bem como por instrumentos que atestam o crivo estatal para tais transações.

Acerca da fé pública dos títulos (princípio da presunção), expressamente declarada pelo §2º, do artigo susomencionado, leva a crer que o direito real pertence à pessoa em cujo nome está o registro, bem como todas as demais informações lá constantes e que tal direito nasce com o registro do documento translativo.

Assim, constatado que os registros encontram-se em pleno efeito, de modo que, se não estão cancelados, sequer bloqueados, não podem os compradores duvidarem das informações lá contidas. Comentando a presunção, Antonino Moura Borges (2014, p. 379) aduz que:

> No registro de imóveis, significa que presume-se dono até prova em contrário, aquele em cujo nome esteja matriculada a propriedade imóvel. […] Uma vez realizado o registro imobiliário, torna obrigatório presumir-se que o direito de propriedade pertence a quem em seu nome encontra-se transcrita ou matriculada a propriedade até prova em contrário.

Segundo De Plácido e Silva (ANO, p.150):

> É o vocábulo empregado na terminologia jurídica para exprimir a dedução, a conclusão ou a consequência, que se tira de um fato conhecido, para se admitir como certa, verdadeira e provada a existência de um fato desconhecido ou duvidoso.

Assim, não podemos aceitar que o terceiro de boa fé seja penalizado por confiar no sistema cartorário do país. A presunção de idoneidade do título é relacionada, principalmente, à fé-pública típica dos tabelionatos. E não é apenas isso, nas lições de Antonino Moura Borges(op.cit.):

> Quando se fala em revestido de fé pública, é porque os seus atos de ofício têm a presunção de verdade e de legitimidade com a fé pública que lhe é inerente, inclusive, atribuída, ex vi do art. 3º, da lei 8.935, de 28 de novembro de 1994 e também pelo Código Civil em vigor. Os oficiais de cartórios, escreventes ou serventuários da justiça POSSUEM A FÉ PÚBLICA, que é inerente aos atos que atestam.

E continua lecionando sobre o sistema de registro:

> O sistema de registro é a própria garantia da perpetuação di direito à propriedade imóvel, que lhe dá segurança e publicidade. Ele é imprescindível para a transferência da propriedade sobre imóveis, bem como para instituir gravames em face de um direito que recai sobre ele, ou que por ele é garantido, porque não adianta só o acordo de vontades, é também necessário o registro imobiliário, exceto se a lei dispuser de outra forma, como é o caso da propriedade móvel, literária ou cientifica.

Nas lições do renomado Afrânio de Carvalho (2001, p.59):

> A presunção significa que a sinalização feita pelo registro, seja da aquisição, seja do cancelamento, prevalece pró e contra quem for por ela atingido, enquanto não for produzida prova em contrário. Se foi fixada a aquisição do direito, prevalece em favor do titular inscrito; se foi fixado o cancelamento do direito, prevalece contra o titular inscrito.

Não é demais ressaltar que os compradores por diversas vezes sofrem as consequências de políticas públicas desarrazoadas, que sequer consideram sua condição de possuidor com justo título[1] e adquirentes de boa fé. Qualquer alteração dessa situação consolida prejuízos irreparáveis, posto que é indiscutível uma posse que já transcorre de várias décadas.

Ainda que se falasse em vícios nos títulos dos adquirentes, o *STF, referente à presunção de boa fé e segurança jurídica*[2]*, inclusive reconhecendo a possibilidade do reconhecimento da regularização na modalidade colonização, nos autos da ACO nº 79*, em voto do ministro Cezar Peluso, foi categórico em afirmar que:

> Ora, assim como no direito alemão, francês, espanhol e italiano, o ordenamento brasileiro revela, na expressão de sua unidade sistemática, e, na sua aplicação, vem reverenciando os princípios ou subprincípios conexos da segurança jurídica e da proteção da confiança, sob a compreensão de que nem sempre se assentam, exclusivamente, na observância da pura legalidade ou das regras *stricto sensu*. Isto significa que situações de fato, quando perdurem por largo tempo, sobretudo se oriundas de atos administrativos, que guardam presunção e aparência de legitimidade, devem estimadas com cautela quanto à regularidade e eficácia jurídicas, até porque, enquanto a segurança é fundamento quase axiomático, perceptível do ângulo geral e abstrato, a confiança, que diz com a subjetividade, só é passível de avaliação perante a concretude das circunstâncias.

Nesse passo, se as aquisições se dão por decorrência da apresentação de documentos oficiais e o próprio Estado, na maioria das vezes, manifesta-se satisfatoriamente, ou seja: os adquirentes possuem todas as razões para confiar no que constava no fólio real. No mesmo julgado, o STF entendeu que a fonte do princípio da confiança está na boa fé do particular, que acaba por coibir a administração pública a se vincular aos seus atos, mesmo que ilegais na origem.

---

[1] Todavia, conforme Enunciado no. 303 do CEJ: "Art. 1201 – considera-se justo título para presunção relativa da boa-fé do possuidor o justo motivo que lhe autoriza a aquisição derivada da posse, esteja ou não materializado em instrumento público ou particular. Compreensão na perspectiva da função social da posse

[2] Canotilho leciona que: "O homem necessita de segurança para conduzir, planificar e conformar autônoma e responsavelmente a sua vida. Por isso, desde cedo se consideravam os princípios da segurança jurídica e da proteção da confiança como elementos constitutivos do Estado de direito." (CANOTILHO, J. J. Gomes. Direito Constitucional e Teoria da Constituição, 3ª ed., Coimbra: Almedina, 1997.)

Portanto, a melhor política estatal é de consolidação da propriedade, sob pena de lesarmos o tradicional princípio da segurança jurídica. Acerca deste princípio, adverte a doutrina:

> A segurança jurídica é entendida como sendo um conceito ou um princípio jurídico que se ramifica em duas partes, uma de natureza objetiva e outra de natureza subjetiva. A primeira, de natureza objetiva, é aquela que envolve a questão dos limites à retroatividade dos atos do Estado até mesmo quando estes se qualifiquem como atos legislativos. Diz respeito, portanto, à proteção ao direito adquirido, ao ato jurídico perfeito e à coisa julgada. (...) A outra, de natureza subjetiva, concerne à proteção à confiança das pessoas no pertinente aos atos, procedimentos e condutas do Estado, nos mais diferentes aspectos de sua atuação. (...) Parece importante destacar, nesse contexto, que os atos do Poder Público gozam da aparência e da presunção de legitimidade, fatores que, no arco da história, em diferentes situações, têm justificado sua conservação no mundo jurídico, mesmo quando aqueles atos se apresentem eivados de graves vícios. O exemplo mais antigo e talvez mais célebre do que acabamos de afirmar está no fragmento de Ulpiano, constante do Digesto, sob o título "de ordo praetorum" (D.1.14.1), no qual o grande jurista clássico narra o caso do escravo Barbarius Philippus que foi nomeado pretor em Roma. Indaga Ulpiano: "Que diremos do escravo que, conquanto ocultando essa condição, exerceu a dignidade pretória? O que editou, o que decretou, terá sido talvez nulo? Ou será válido por utilidade daqueles que demandaram perante ele, em virtude de lei ou de outro direito?" E responde pela afirmativa. (…) Só nos últimos anos é que a legislação da União, designadamente pelas Leis n° 9.784, de 29 de janeiro de 1999 (arts. 2° e 54); 9.868, de 10 de novembro de 1999 (art. 27) e 9.882, de 03 de dezembro de 1999 (art. 11), que dispõem, respectivamente, sobre o processo administrativo da União, a ação declaratória de constitucionalidade, ação direta de inconstitucionalidade e a argüição de descumprimento de preceito fundamental, referiram-se à segurança jurídica, quer como princípio geral da Administração Pública, de matriz constitucional, a justificar a permanência no mundo jurídico de atos administrativos inválidos, quer como valor constitucional a ser ponderado, em determinadas circunstâncias, em cotejo com os princípios da supremacia da Constituição e da nulidade *ex tunc* da lei inconstitucional. É importante assinalar, entretanto, que, nesses textos legislativos nacionais a "segurança jurídica" é vista predominantemente pelo seu lado subjetivo e significa, assim, quase sempre, proteção à confiança. (COUTO E SILVA, 2005, p. 180).

Assim, como dito, a inexistência de segurança jurídica e eventual lesão à confiança legítima do comprador e dos proprietários de imóveis representa total entrave aos avanços relacionados à compra e venda de imóveis e a sua efetiva utilização, que depende de inúmeros investimentos.

Para o insigne doutrinador Miguel Reale (1968,P.72):

> Assim sendo, se a decretação de nulidade é feita tardiamente, quando da inércia da Administração já permitiu se constituíssem situações de fato revestidas de forte aparência de legalidade, a ponto de fazer gerar nos espíritos a convicção de sua legitimidade, seria deveras absurdo que, a pretexto da eminência do Estado, se concedesse às autoridades um poder-dever indefinido de auto tutela. Desde o famoso *affaire Cachet*, é esta a orientação dominante no Direito francês, com os aplausos de Maurice Hauriou, que bem soube pôr em realce os perigos que adviriam para a segurança das relações sociais se houvesse possibilidade de indefinida revisão dos atos administrativos.

Por tudo isso tem-se que a garantia da manutenção da ordem pública e da proteção aos compradores de boa fé representa a mais lídima aplicação do direito pátrio, perfilando-se com a jurisprudência e a melhor doutrina e, entender de forma contrária representa grave risco à segurança jurídica e comprometerá investimentos suficientes ao pleno desenvolvimento estatal.

3 CONCLUSAO

A fé pública registral e a proteção ao comprador de boa fé são relevantes e importantíssimos institutos para a garantia de uma sociedade desenvolvida. Cabe ao Estado criar instrumentos legítimos e suficientes à fiscalização e controle de abusos e de ações ilegítimas e de má fé.

Nesse compasso, a tecnologia deve ser vista como aliada, à medida que sua implementação garantirá autenticidade das relações negociais e consolidará um ambiente de certeza no negócio jurídico, respeitando, em maior instância, a confiança e a segurança jurídica.

Portanto, considerando a urgência da pacificação social e da garantia da ordem pública que finaliza por ensejar uma moradia digna e o livre exercício da função social, é de grande valia a consolidação das negociações realizadas de forma fidedigna e respeitadora da boa fé negocial.

E, nesse interregno, urge que o Estado coloque em prática instrumentos tecnológicos e políticas públicas de valorização da legislação que protege o comprador de boa fé, posto que eventual desprezo a essa regra poderá ensejar num total entrave ao tráfico negocial e à circulação de capitais e melhorias decorrentes dessas alienações.

Sem dúvida, ao final, com a consolidação de uma política de garantia de proteção aos compradores de boa fé, de reconhecimento da presunção instituída pela legislação, o maior beneficiário será o Estado, arrecadador de impostos e aplaudido pelos inúmeros benefícios decorrentes da colonização provocada pelos investimentos inerentes à atividade produtiva.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS (ATUALIZAR)

BORGES, Antonino Moura. **Registro de Imóveis no Direito Brasileiro**. 2.ed.Editora Contemplar:Campo Grande, 2009.

_____. **Registro de Imóveis Comentado**. 4ª ed. Campo Grande: Contemplar, 2014;

CANOTILHO, J. J. Gomes. **Direito Constitucional e Teoria da Constituição**, 3ª ed., Coimbra: Almedina, 1997.

COUTO E SILVA, Almiro do. **O Princípio da Segurança Jurídica (Proteção à Confiança) no Direito Público Brasileiro e o Direito da Administração Pública de anular seus próprios atos administrativos: o prazo decadencial do art. 54 da Lei do Processo Administrativo da União (Lei no 9.784/99)**. In: Revista Eletrônica de Direito do Estado, no 2, abril/maio/junho de 2005, Salvador- Bahia.

Diniz, Maria Helena. **Curso de Direito Civil brasileiro**, volume 4, 31ª ed. São Paulo, Saraiva, 2010.

GASPARINI, Diógenes in "**Direito Administrativo**", Saraiva, 1989-SP, p.63.

LANDIM FILHO, Francisco Antônio Paes. **A propriedade imóvel na teoria da aparência - a aquisição a non domino da propriedade imóvel, com eficácia translativa no Código Civil Brasileiro**. São Paulo, CD, 2000.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e prática**. 6 ed. rev. atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014.

MEIRELLES, Hely Lopes in "**Direito Administrativo**", 21ª edição, Malheios, SP-1996, p. 141.

NALINI, José Renato et al (org.). O registro de imóveis e o registro em blockchain. In: GALHARDO, Flaviano et al (org.). Direito Registral e novas tecnologias. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 456-496. Disponível em: ebook. Acesso em: 01 dez. 2023.

PELUSO, Cezar. **Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência**: lei n. 10.406, de 10/01/2002. 8ª ed. rev. e atual. Barueri - SP: Manole, 2014.

PEREIRA, Caio Mário da Silva, **Instituições de direito civil**. atual. Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. 24 ed., Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 68

REALE, Miguel. **Revogação e anulamento do ato administrativo**. RJ: Forense, 1968, p. 72.

SEVERINO, Antônio Joaquim. **Metodologia do trabalho científico.** 23. ed. rev. e atual. São Paulo: Cortez, 2007.

SILVA, Oscar Joseph de Plácido e. **Vocabulário Jurídico**. Forense, vol. III, 2ª edição.

VALERIO, Alexandre Scigliano; BENFATTI, Fabio Fernandes Neves. Possibilidades de assinatura, registro e protesto eletrônicos dos títulos de crédito do agronegócio. Revista Brasileira de Direito Empresarial, Florianopólis, v. 7, n. 2, p. 17-38, jul. 2021.