

# TRANSMISSÃO DE IMÓVEIS NO BRASIL EM PERSPECTIVA COMPARADA: DO DIREITO ROMANO AOS SISTEMAS CONTEMPORÂNEOS

---

*A STUDY ON THE TRANSFER OF OWNERSHIP OF REAL ESTATE IN BRAZIL BASED ON A  
COMPARATIVE ANALYSIS: FROM ROMAN LAW TO CONTEMPORARY LEGAL SYSTEMS*

**GUSTAVO DE REVRÊDO PUGSLEY**

Doutorando em Direito Civil na Universidade Federal do Paraná – UFPR. Mestre em Direito Civil pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo – USP, com período de pesquisa na Faculdade de Direito de Lisboa (Portugal), na qualidade de bolsista da FAPESP. Especialista em Direito Imobiliário e em Direito Notarial e Registral. Tabelaio de Notas e Registrador Civil no Rio Grande do Sul.  
gustavopugsley@gmail.com

Recebido em: 14.03.2021  
Aprovado em: 18.01.2022

**ÁREAS DO DIREITO:** Imobiliário e Registral; Civil

**RESUMO:** No presente artigo, analisa-se a formação do sistema brasileiro de transmissão de imóveis em perspectiva comparada. Parte-se do direito romano e da formação dos sistemas de transmissão alemão e francês, uma vez que tais precursores pautaram a discussão que ocorreu no Brasil (como no restante do mundo). Após, procura-se descrever as diversas polêmicas que ocorreram em solo nacional sobre o tema que, embora tenham envolvido alguns dos maiores juristas pátrios, surpreendentemente, parecem desconhecidas por boa parte da doutrina nacional contemporânea e, consequentemente, também pelos estrangeiros. Afinal, como o vendedor de um imóvel cumpre a sua obrigação?

**PALAVRAS-CHAVE:** Obrigação do vendedor de transmitir a propriedade – Sistemas de transmissão da propriedade – Compra e venda – Direito Civil – Direito Comparado.

**ABSTRACT:** This paper analyzes the development of the Brazilian property transfer system from a comparative perspective, remounting its origins in Roman Law and later the creation of specific property transfer systems in Germany and France, as forerunners to the development of the Brazilian system, as well as in many others around the world. The paper exposes some of the criticism offered by Brazilian legal scholars at the time of the development of the Brazilian system, which is particularly unknown to contemporary scholars, whether Brazilian or foreign. Essentially, how does the seller of property shall duly perform his obligation?

**KEYWORDS:** Seller's obligation to transfer ownership of property – Property transfer systems – Contract and sales Law – Private Law – Comparative Law.

SUMÁRIO: Introdução. 1. Sistema romano. 2. Sistema francês. 3. Sistema alemão. 4. Sistemas de atribuição de eficácia real na contemporaneidade. 5. Sistema brasileiro. 5.1. Polêmica posterior ao Código Civil: Lysippo Garcia, Philadelpho Azevedo, Soriano Neto e outros grandes juristas. A fé pública registral no Brasil. 5.2. A polêmica entre Pontes de Miranda, Darcy Bessone e Clóvis do Couto e Silva. Conclusões. Referências bibliográficas.

## INTRODUÇÃO

Talvez<sup>1</sup> seja possível resumir o tema do presente artigo com uma pergunta que denota simplicidade: como o vendedor de um imóvel cumpre a sua obrigação de entregar a coisa? Por trás da resposta, estão os meandros dos diferentes sistemas de atribuição de eficácia real, não apenas de transmissão da propriedade (e menos ainda da propriedade sobre imóveis). Optou-se por esse foco nos imóveis – nestes tempos em que os bens móveis muitas vezes suplantam a propriedade imobiliária em importância econômica – em razão da maior dificuldade na visualização de um “ato de entrega” do bem.

Assim, caberá investigar essa questão perante os grandes sistemas de atribuição de eficácia real, com destaque para os sistemas francês (e aqui a pergunta já parece mal colocada, em razão do princípio do consensualismo, pelo qual a compra e venda sequer criaria obrigação para o vendedor), alemão e brasileiro, mas iniciando a análise pelo direito romano, e sem que se afaste a menção a outros sistemas.

Evidentemente, não há qualquer pretensão de analisar detalhadamente o sistema registral imobiliário de cada um dos países mencionados. O que se busca é retirar deles subsídios que permitam uma melhor compreensão do modelo brasileiro, para que seja possível situá-lo, em linhas gerais, entre os grandes sistemas existentes no mundo. Muitos estudiosos vêm analisando os diferentes sistemas registrares imobiliários em perspectiva comparada, e se espera que o presente artigo ajude a incluir o sistema brasileiro na análise crítica de tais juristas.

Poderia parecer algo simples, sem grande importância, porém, o trabalho foi impulsionado pela constatação de que nem mesmo em solo nacional o nosso sistema tem sido devidamente compreendido. Uma grande parcela dos juristas brasileiros não parece familiarizada com algumas das discussões mais interessantes que ocorreram no país, como o embate entre Couto e Silva, Pontes de Miranda e Darcy Bessone, ou a discussão entre Lysippo Garcia e Soriano Neto sobre a fé pública registral.

- 
1. O presente artigo foi desenvolvido pelo autor como membro do Núcleo de Pesquisa em Direito Civil Comparado da Universidade Federal do Paraná – UFPR, coordenado pelo Prof. Dr. Rodrigo Xavier Leonardo. A ideia inicial, do questionamento – “como o vendedor de um imóvel cumpre a sua obrigação de dar?” –, decorre de uma apresentação elaborada na disciplina “Crítica às instituições fundamentais do Direito Civil”, ministrada pelo Prof. Dr. Eroulths Cortiano Jr., cursada no doutorado da UFPR.

mo, parece que ficam mais perguntas do que respostas: afinal, a identificação de um negócio de disposição não seria imposta pela lógica? E assim: há, de fato, *sistemas de título e modo simples*? As diversas combinações dos elementos que compõem um sistema de atribuição de eficácia real – separação de planos (*Trennungsprinzip*), abstração ou causalidade do negócio dispositivo, legitimação, fé pública registral – exigem uma análise mais aprofundada, notadamente dos efeitos práticos de cada combinação.

Aos poucos, parece que o direito registral, que passa tão rente à vida das pessoas, tem voltado a receber merecida atenção por parte dos estudiosos. Mas ainda se nota que o sistema brasileiro de atribuição de eficácia real, bem como os ricos debates narrados anteriormente, é pouco conhecido por juristas nacionais e estrangeiros. Espera-se que o presente artigo auxilie na compreensão do direito brasileiro e na retomada de tão relevantes discussões.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AGUIAR VALLIM, João Rabello de. Registro de imóveis – valor da transcrição antes do Código Civil. In: *Doutrinas Essenciais de Direito Registral*. São Paulo: Ed. RT, 2011 (publicação de 1962). v. 6.
- BESSONE, Darcy. *Da compra e venda: promessa e reserva de domínio*. Belo Horizonte: B. Alvares, 1960.
- BESSONE, Darcy. *Direitos reais*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1996.
- BONFANTE, Pietro. *Diritto romano*. Firenze: Fratelli Camelli, 1900.
- BRANDELLI, Leonardo. Abstração e causalidade entre o plano real e o obrigacional e as espécies registrares imobiliárias. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 79, p. 85-124, jul.-dez.-2015.
- BRANDELLI, Leonardo. Publicidade registral imobiliária e a Lei 13.097/2015. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, v. 962, n. 104, p. 219-236, dez. 2015.
- BRANDELLI, Leonardo. *Registro de imóveis: eficácia material*. Rio de Janeiro: Forense, 2016.
- CARVALHO, Afrânio de. *Registro de imóveis*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1982.
- CHAMOUN, Ebert. Exposição de Motivos do Esboço do Anteprojeto do Código Civil – Direito das Coisas (1970). *Revista Brasileira de Direito Civil*, Belo Horizonte, v. 20, p. 225-239, abr.-jun. 2019.

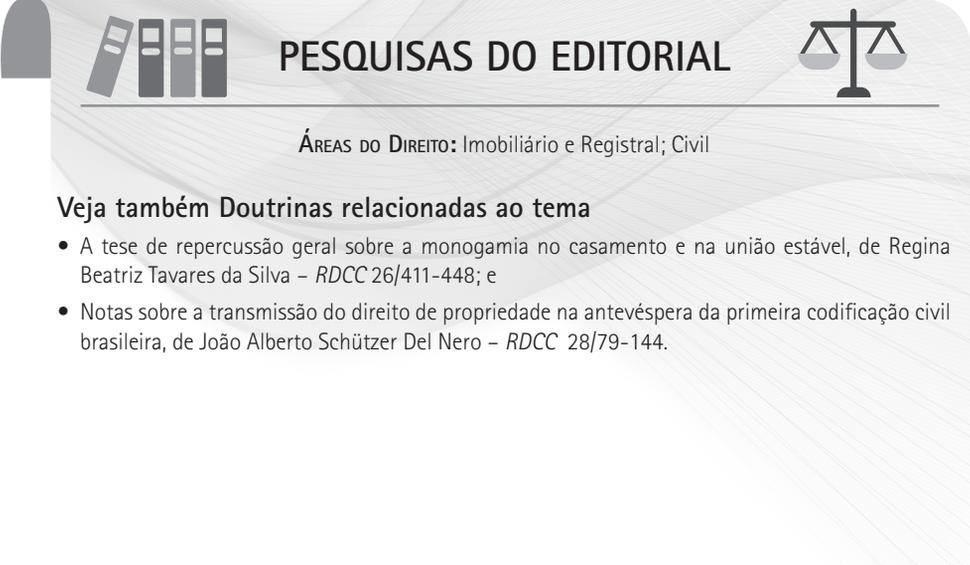
---

da doutrina de Couto e Silva como se houvesse um único negócio jurídico de compra e venda com “duas manifestações de vontade”, aludindo ao negócio dispositivo (p. 361). Além disso, afirmam que não haveria proteção ao terceiro de boa-fé (fé pública registral), com base no art. 1.247 (embora tratem da proteção da teoria da aparência), e abordam depois a Lei 13.097/15, vendo nela apenas o princípio da concentração na matrícula (p. 363-369). Nisso tudo não discrepam de boa parte dos livros contemporâneos.

- COUTO E SILVA, Clóvis Veríssimo do. *A obrigação como processo*. São Paulo: Bushatsky, 1976.
- COVIELLO, Nicola. *Della Trascrizione (Il diritto civile italiano: secondo la dottrina e la giurisprudenza)*. Napoli: Eugenio Marghieri, 1897. v. 1.
- DINIZ, Maria Helena. *Sistemas de Registros de Imóveis*. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.
- FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil: reais*. 13. ed. Salvador: JusPodivm, 2017. v. 5.
- FLUME, Werner. *El negocio jurídico: parte general del Derecho civil*. 4. ed. Trad. José María Miquel González e Esther Gómez Calle. Madrid: Fundación Cultural del Notariado, 1998. t. 2.
- GARCIA, Lysippo. *O registro de imóveis: a transcrição*. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1922. v. 1.
- GIRARD, Paul Frédéric. *Manuale elementare di diritto romano*. Trad. Carlo Longo. Milano: Società Editrice Libreria, 1909.
- GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 21. ed. rev. e atual. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012.
- HEDEMANN, Justus Wilhelm. *Derechos Reales*. Trad. José Diez Pastor e Manuel Gonzalez Enriquez. Madrid: Revista de Derecho Privado, 1955. v. 2.
- HÖLDER, Eduard. *Istituzioni di Diritto Romano*. Trad. Dante Caporali. Torino: Fratelli Bocca, 1887.
- JARDIM, Mónica. *Efeitos substantivos do registo predial: terceiros para efeitos de registo*. Coimbra: Almedina, 2013.
- JARDIM, Mónica. O sistema registral espanhol e os efeitos substantivos gerados pelo registo: a perspectiva de uma portuguesa. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 75, p. 221-274, jul.-dez. 2013.
- JARDIM, Mónica. O sistema registral germânico. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 59, p. 213-238, jul.-dez. 2005.
- JARDIM, Mónica. O sistema registral francês. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 71, p. 323-378, jul.-dez. 2011.
- JARDIM, Mónica. Os efeitos jurídico-substantivos gerados pelo sistema registral alemão. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 84, p. 615-642, jan.-jun. 2018. *RTOnline*.
- JARDIM, Mónica. Os sistemas registrais e a sua diversidade. *Revista Argumentum*, v. 21, n. 1, p. 437-463, jan.-abr. 2020.
- JÖRS, Paul; KUNKEL, Wolfgang. *Derecho Privado Romano*. Trad. L. Pietro Castro. Barcelona: Labor, 1937.
- JOSSERAND, Louis. *Derecho Civil*. Trad. S. C. Manterola. Buenos Aires: Bosch, 1950. v. 3. t. 1

- KASER, Max. *Direito privado romano*. 2. ed. Trad. Samuel Rodrigues e F. Hämmerle. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 2011.
- KERN, Marinho Dembinski. A Lei 13.097/2015 adotou o princípio da fé pública registral? *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 78, p. 15-58, jan.-jun. 2015.
- LAGO, Ivan Jacopetti do. A Lei 13.097 de 2015 e sua contribuição para a governança fundiária. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 81, p. 155-184, jul.-dez. 2016.
- LAGO, Ivan Jacopetti do. *História da publicidade imobiliária no Brasil*. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.
- LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros públicos: teoria e prática*. 9. ed. Salvador: JusPodivm, 2018.
- MARKY, Thomas. *Curso elementar de Direito romano*. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 1995.
- MOREIRA ALVES, José Carlos. *Direito romano*. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.
- OLIVA, Milena Donato. Transmissão da propriedade imobiliária por meio de contratos atípicos. *Revista Forense*, Belo Horizonte, v. 109, n. 418, p. 455-464, jul.-dez. 2013.
- PEIRÓ, Nicolás Nogueroles. La evolución de los sistemas registrales en Europa. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 61, p. 221-250, jul.-dez. 2006.
- PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das Coisas*. ed. histórica. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1977. v. 1.
- PEROZZI, Silvio. *Istituzioni di Diritto Romano*. Firenze: G. Barbera, 1906. v. 1.
- PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*. 3. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1972. t. 39.
- PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*. São Paulo: Ed. RT, 2012. t. 3.
- POTHIER, Robert Josef. *Tratato dei contratti di vendita. Opere di Pothier*. Milano: Tipografia F. S. G. Battista, 1807. v. 1.
- RODRIGUES JR., Otavio Luiz. *Código Civil comentado: compra e venda, troca, contrato estimatório (artigos 481 a 537); AZEVEDO, Álvaro Villaça (Coord.)*. São Paulo: Atlas, 2008. v. 6. t. 1.
- SAVIGNY, Friedrich Carl von. *Sistema del derecho romano actual*. Trad. J. Mesia e M. Poley. Madrid: F. Góngora, 1879. v. 2.
- SERPA LOPES, Miguel Maria de. Algumas observações em torno do problema do registro de imóveis no Brasil. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 79, p. 441-447, jul.-dez. 2015.
- SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. *Registro de Imóveis: parte geral*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 1.
- SILVA FILHO, Elvino. A insegura proteção registral nos negócios imobiliários no Brasil. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 30, p. 07-31, jul.-dez. 1992.

- SORIANO NETO, José. *Publicidade material do registro imobiliário: efeitos da transcrição*. Recife: Oficina Gráfica d'A Tribuna, 1940.
- TEIXEIRA DE FREITAS, Augusto. *Consolidação das leis civis*. 3. ed. Rio de Janeiro: Garnier, 1876.
- TERRA, Marcelo. A fé pública registral. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 26, p. 36-55, jul.-dez. 1990.
- VANZELLA, Rafael Domingos Faiardo. *O contrato e os direitos reais*. São Paulo: Ed. RT, 2012.
- WOLFF, Martin. Derecho de Cosas. In: ENNECCERUS, L.; KIPP, T.; WOLFF, M. *Tratado de Derecho Civil*. Barcelona: Bosch, 1936. v. 1. t. 3.



**PESQUISAS DO EDITORIAL**

ÁREAS DO DIREITO: Imobiliário e Registral; Civil

**Veja também Doutrinas relacionadas ao tema**

- A tese de repercussão geral sobre a monogamia no casamento e na união estável, de Regina Beatriz Tavares da Silva – RDCC 26/411-448; e
- Notas sobre a transmissão do direito de propriedade na antevéspera da primeira codificação civil brasileira, de João Alberto Schützer Del Nero – RDCC 28/79-144.