

Ticiany Gedeon Maciel Palácio

Proteção do Terceiro de Boa-fé nas aquisições a Non Domino

Estudo comparado Brasil-Portugal

**EDITORA LUMEN JURIS
RIO DE JANEIRO
2017**

Copyright © 2017 by Ticiany Gedeon Maciel Palácio

Categoria: Direito Civil

PRODUÇÃO EDITORIAL
Livraria e Editora Lumen Juris Ltda.

Diagramação: Rômulo Lentini

A LIVRARIA E EDITORA LUMEN JURIS LTDA.
não se responsabiliza pelas opiniões
emitidas nesta obra por seu Autor.

É proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer
meio ou processo, inclusive quanto às características
gráficas e/ou editoriais. A violação de direitos autorais
constitui crime (Código Penal, art. 184 e §§, e Lei nº 6.895,
de 17/12/1980), sujeitando-se a busca e apreensão e
indenizações diversas (Lei nº 9.610/98).

Todos os direitos desta edição reservados à
Livraria e Editora Lumen Juris Ltda.

Impresso no Brasil
Printed in Brazil

CIP-BRASIL. CATALOGAÇÃO-NA-FONTE

P153p

Palácio, Ticiany Gedeon Maciel.

Proteção do Terceiro de Boa-Fé nas Aquisições a Non Domino :
estudo comparado Brasil-Portugal / Ticiany Gedeon Maciel Palácio – Rio
de Janeiro : Lumen Juris, 2017.

232 p. ; 23 cm.

Bibliografia : p. 199-208.

ISBN 978-85-519-0329-2

1114390

1. Direito civil. 2. Propriedade imóvel. 3. Registro de imóveis. 4. Venda
a non domino. 5. Estudo comparado – Brasil – Portugal. I. Título.

CDD 343.0252

Ficha catalográfica elaborada por Ellen Tuzi CRB-7: 6927

Sumário

Introdução.....	1
1. Notas sobre a Evolução Histórica do Direito Registral	
Imobiliário no Brasil e em Portugal	5
1.1 O caso brasileiro.....	5
1.1.1 Contexto histórico até a Lei 1.237 de 1864: insegurança na transmissão da propriedade imóvel	5
1.1.2 O código civil brasileiro de 1916.....	11
1.1.2.1 O sistema francês	12
1.1.2.2 O sistema germânico	13
1.1.2.3 O modelo adotado pelo Código Civil de 1916 no Brasil	15
1.1.3 A lei 6.015/1973	24
1.1.4 O código civil de 2002 e leis esparsas	26
1.1.5 – O sistema registral no Brasil	29
1.1.6 O alcance da presunção decorrente do registro no Brasil e a importância dos notários	32
1.2 O caso Português.....	34
1.2.1 Antecedentes Históricos do Decreto de 1836 até o Código Civil de 1867.....	34
1.2.2 O sistema registral na vigência do Código de Seabra.....	36
1.2.2.1 – Histórico sobre a determinação legal de se registrar as ações judiciais e seus efeitos no sistema registral.....	40
1.2.2.2– As modificações promovidas pelos Códigos de Registro Predial entre 1928 até a vigência do novo Código Civil de 1967	41
1.2.3 – O sistema registral no Código Civil de 1967	43

1.2.4 – O tratamento da venda de coisa alheia como própria no Código Civil de 1967: a “venda a non domino”	45
1.2.5 Nota conclusiva sobre o sistema registral português na vigência do Código Civil	48
2. Princípios, Efeitos e Características do Direito Registral.....	55
2.1 Introdução	55
2.2 Os princípios	57
2.2.1 Princípio da instância.....	59
2.2.2 Princípio da especialidade	60
2.2.3 Princípio da obrigatoriedade	62
2.2.4 Princípios da legalidade.....	63
2.2.5 Princípio do trato sucessivo.....	67
2.2.6 Princípio da legitimação.....	69
2.2.7 Princípio da prioridade	70
2.2.8 Princípio da publicidade.....	72
2.2.9 Princípio da Fé Pública Registral.....	75
2.2.10 Conclusão	76
2.3 Os Efeitos	77
2.3.1 A fé pública	77
2.3.2 Presunção da titularidade do direito	79
2.3.3 A oponibilidade a terceiros	79
2.3.4 Efeito consolidativo	80
2.3.5 Efeito enunciativo.....	80
2.3.6 Efeito constitutivo	81
2.3.7. Efeito aquisitivo.....	81
2.4 As características	85

2.4.1 Realidade jurídica substantiva e realidade aparente	85
3. Os Terceiros de Boa-Fé e a Aquisição a Non Domino	89
3.1 O caso português	89
3.1.1 A discussão sobre o conceito de terceiro e o contributo do STJ para a sua fixação	89
3.1.2 O atual ponto de situação sobre o conceito de terceiro	97
3.2 O caso brasileiro.....	100
3.3 A aquisição a non domino	117
4. Teoria das Nulidades, Princípio do Consensualismo e Proteção de Terceiros Frente Aquisições a Non Domino	119
4.1 Invalidades Negociais em Portugal – inoponibilidade prevista no art. 291º do Código Civil de 1966.....	125
4.1.1 As teorias acerca da natureza jurídica das aquisições a non domino em Portugal e a proteção ao direito de propriedade – aquisições de natureza derivada, originária ou sui generis?	132
4.1.2. Das teorias sobre o fundamento das aquisições de terceiro	134
4.1.2.1 Da legitimação aparente enquanto fundamento para as aquisições a non domino.....	135
4.1.2.2 Teoria da aparência.....	137
4.1.2.3 Teoria da eficácia sanante.....	141
4.1.2.4 A publicidade sanante.....	142
4.1.2.5 A doutrina da eficácia excepcional do ato nulo.....	144
4.1.2.6 A doutrina da facti-species complexa	146
4.1.2.7 – A doutrina clássica das invalidades e sua influência na função do contrato inválido dentro da figura da facti-species complexa	150
4.2 O sistema de proteção de terceiro em Portugal	153

4.2.1 – A previsão dos arts. 5º, n. 4; art. 17º, n. 2, art. 122 do CRP e o art. 291 do Código Civil Português.....	154
4.2.2 – Natureza jurídica da aquisição do terceiro de boa-fé no sistema português	159
4.2.3 – Análise do art. 291º do Código Civil Português e sua diferença em relação ao art. 17º, n. 2 da CRP.....	163
4.2.4 – Análise do art. 122º da CRP, sua relação com o princípio da legitimação dos direitos.	168
4.3 O Caso Brasileiro	169
4.3.1 – As nulidades do negócio jurídico e a proteção do terceiro de boa-fé no Brasil	169
4.3.2 As normas protetivas do terceiro de boa-fé e sua aplicabilidade	173
4.3.3 Teoria da aparência e princípio da boa-fé como fundamentos da aquisição imobiliária a non domino no Brasil.....	178
4.3.4 A usucapião ordinária com prazo reduzido prevista no art. 1.242, parágrafo único do Código Civil	184
Conclusão	195
Bibliografia	199