

DIREITO IMOBILIÁRIO

ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO

COORDENAÇÃO

HISTÓRIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

IVAN JACOPETTI DO LAGO

I

THOMSON REUTERS

**REVISTA DOS
TRIBUNAIS™**

Diretora de Conteúdo e Operações Editoriais

JULIANA MAYUMI ONO

Gerente de Conteúdo

MILUSA CRISTINE ROMERA

Editorial: Aline Marchesi da Silva, Diego Garcia Mendonça, Karolina de Albuquerque Araújo e Quenia Becker

Gerente de Conteúdo Tax: Vanessa Miranda de M. Pereira

Direitas Autorais: Viviane M. C. Carnezim

Assistente de Conteúdo Editorial: Juliana Menezes Drumond

Analista de Projetos: Camilla Dantara Ventura

Estagiários: Alan H. S. Moreira, Ana Amalia Strojnowski, Bárbara Baraldi e Bruna Mestriner

Produção Editorial

Coordenação

ANDRÉIA R. SCHNEIDER NUNES CARVALHAES

Especialistas Editoriais: Gabriele Lais Sant'Anna dos Santos e Maria Angélica Leite

Analista de Projetos: Larissa Gonçalves de Moura

Analistas de Operações Editoriais: Alana Fagundes Valério, Caroline Vieira, Damares Regina Felício, Danielle Castro de Morais, Mariana Plastino Andrade, Mayara Macioni Pinto e Patrícia Melhado Navarra

Analistas de Qualidade Editorial: Ana Paula Cavalcanti, Fernanda Lessa, Thais Pereira e Victória Menezes Pereira

Designer Editorial: Lucas Kfoury

Estagiárias: Maria Carolina Ferreira, Sofia Mattos e Tainá Luz Carvalho

Capa: Lucas Kfoury

Equipe de Conteúdo Digital

Coordenação

MARCELLO ANTONIO MASTROROSA PEDRO

Analistas: Gabriel George Martins, Jonatan Souza, Maria Cristina Lopes Araujo e Rodrigo Araujo

Gerente de Operações e Produção Gráfica

MAURICIO ALVES MONTE

Analistas de Produção Gráfica: Aline Ferrarezi Regis e Jéssica Maria Ferreira Bueno

Estagiária de Produção Gráfica: Ana Paula Evangelista

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

Lago, Ivan Jacopetti do
História do Registro de Imóveis / Ivan Jacopetti do Lago. -- 1. ed. -- São Paulo:
Thomson Reuters Brasil, 2020. -- (Coleção Direito Imobiliário ; vol. 1 / coordena-
ção Alberto Gentil de Almeida Pedroso)

Bibliografia
ISBN 978-65-5614-144-2

1. Registro de imóveis 2. Registro de propriedade - Brasil 3. Registro de pro-
priedade - Leis e legislação I. Pedroso, Alberto Gentil de Almeida II. Título III.
Série.

20-39071

CDU-347.235 (81)

Índices para catálogo sistemático: 1. Brasil : Registro de imóveis : Direito civil
347.235 (81)

Maria Alice Ferreira - Bibliotecária - CRB-8/7964

SUMÁRIO

PREFÁCIO DA COLEÇÃO	5
APRESENTAÇÃO DA COLEÇÃO	9
SOBRE O COORDENADOR - ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO.....	11
ESTRUTURA DA COLEÇÃO	13
SOBRE OS AUTORES DA COLEÇÃO	15
APRESENTAÇÃO	21
SOBRE O AUTOR - IVAN JACOPETTI DO LAGO	23
INTRODUÇÃO	27
CAPÍTULO 1 - O REGISTRO DE IMÓVEIS E A PUBLICIDADE IMOBILIÁRIA...	35
CAPÍTULO 2 - ANTECEDENTES DA PUBLICIDADE IMOBILIÁRIA ENTRE OS POVOS DA ANTIGUIDADE.....	43
2.1. Introdução.....	43
2.2. A publicidade imobiliária entre os antigos hebreus.....	49
2.3. A publicidade imobiliária entre os povos da Antiga Mesopotâmia.....	51
2.4. A publicidade imobiliária no antigo Egito.....	64
2.5. A publicidade imobiliária na Grécia Antiga	79
2.6. A publicidade imobiliária no Direito Romano.....	89
CAPÍTULO 3 - ANTECEDENTES DA PUBLICIDADE IMOBILIÁRIA NA IDADE MÉDIA E INÍCIO DA IDADE MODERNA EUROPEIAS.....	97
3.1. O contexto jurídico	97
3.2. Antecedentes da Publicidade Imobiliária e do Sistema Francês na Idade Média e Idade Moderna e a origem do Sistema Francês de Registro.....	101
3.3. Antecedentes da Publicidade Imobiliária entre os povos germânicos e o desenvolvimento do Sistema Germânico de Registro de Imóveis e suas derivações	126
3.4. Antecedentes da publicidade imobiliária na Itália.....	144
3.5. Antecedentes da Publicidade Imobiliária na Espanha	157

3.6. Antecedentes da publicidade imobiliária em Portugal.....	163
CAPÍTULO 4 - HISTÓRIA DA PUBLICIDADE IMOBILIÁRIA NO BRASIL	171
4.1. Periodização adotada	171
4.2. Um não antecedente da publicidade imobiliária no Brasil Independente: o Registro das Terras Possuídas ou “Registro do Vigário”	172
4.3. Fases da publicidade imobiliária no Brasil quanto ao aspecto material	175
4.3.1. Período anterior à Lei Orçamentária de 1843, regulamentada pelo Decreto 482, de 1846	175
4.3.2. O período compreendido entre a Lei Orçamentária 317, de 1843, regulamentada pelo Decreto 482, de 1846, e a Lei 1.237 de 1864 e o regulamento do Decreto 3.453, de 1865	179
4.3.3. O período compreendido entre a Lei 1.237, de 1864, e o regulamento do Decreto 3.453, de 1865, os Decretos 169-A e 370, de 1890, e o Código Civil de 1916.....	184
4.3.4. O período compreendido entre o Código Civil de 1916 e o Código Civil de 2002.....	203
4.3.5. O período compreendido entre o Código Civil de 2002 e a Lei 13.097, de 2015	220
4.3.6. As modificações trazidas pela Lei 13.097, de 2015	222
4.4. Fases da publicidade imobiliária no Brasil quanto ao aspecto formal	229
4.4.1. Período anterior à Lei Orçamentária de 1843 (Lei 317, de 1843) e Decreto 482, de 1846	229
4.4.2. Período compreendido entre a Lei Orçamentária de 1843 (Lei 317, de 1843) e Decreto 482, de 1846; e a Lei 1.237, de 1864, e o Decreto 3.453, de 1865	233
4.4.3. Período compreendido entre a Lei 1.237, de 1864, e o Decreto 3.453 até a Lei de Registros Públicos (6.015/1973).....	237
4.4.4. O período iniciado após a vigência da Lei 6.015, de 1973	248
CAPÍTULO 5 - O SISTEMA TORRENS	257
A TÍTULO DE CONCLUSÃO: AS TRANSFORMAÇÕES DO SISTEMA BRASILEIRO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	269
BIBLIOGRAFIA	273
APÊNDICE	285