

SEGURANÇA JURÍDICA REGISTRAL NO BRASIL:

**A estruturação, a confiança sistêmica e o
enfrentamento dos desafios da era digital**

Esta obra refere-se à Tese de Doutorado em Direito pelo Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade do Vale do Rio dos Sinos – UNISINOS, originalmente apresentada no ano de 2022, sob a Orientação do Prof. Pós-Doutor Leonel Severo Rocha e Coorientação do Prof. Pós-Doutor Fernando Rister de Sousa Lima.

MÁRCIA DO AMARAL

SÃO PAULO

2024

MÁRCIA DO AMARAL

Doutora em Direito Público (2022) pela UNISINOS – Universidade do Vale do Rio dos Sinos; Mestre em Direito (2013) também pela UNISINOS; com Especializações em Direito Urbanístico pela PUC-Minas (2007) e em Direito Civil pela UNISINOS (1999); Graduada em Direito (1993) na UNISINOS.

Formação complementar com cursos de extensão no CENOR da Universidade de Coimbra, Portugal (2019), na Universidad Autónoma de Madrid, Espanha (2018) e na University of California, Berkeley, EUA (2018).

Professora convidada na Graduação de Direito na Fundação Escola Superior do Ministério Público – FMP/RS e na Especialização em Direito Imobiliário da Uniritter, Canoas, RS.

Advogou por vinte anos com foco no Direito Imobiliário. Atualmente, Registradora Substituta no Registro de Imóveis de São Leopoldo, RS.

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

Amaral, Márcia do
 Segurança jurídica registral no Brasil : a
 estruturação, a confiança sistêmica e o enfrentamento
 dos desafios da era digital / Márcia do Amaral. --
 1. ed. -- São Paulo : IRIB - Instituto de Registro
 Imobiliário do Brasil, 2024. -- (Coleção IRIB
 Academia)

Bibliografia.
 ISBN 978-85-89073-28-8

1. Direito civil - Brasil 2. Direito imobiliário -
 Lei e legislação - Brasil 3. Registro de imóveis -
 Lei e legislação - Brasil I. Título. II. Título.

24-217181 CDD-347.235 (#1)

Índices para catálogo sistemático:

1. Brasil : Registro de Imóveis : Direito civil.
 347.235 (#1)

Miriam Travençolo Benício e Bibliotecária - CBE-1/1129

Direitos de reprodução:

O conteúdo desta publicação somente poderá ser reproduzido mediante expressa autorização do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil e indicação de fonte.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	21
2. O INSTITUTO DA SEGURANÇA JURÍDICA	37
2.1. BREVES CONSIDERAÇÕES SOBRE SEGURANÇA	38
2.2. PERSPECTIVA HISTÓRICA E FUNDAMENTOS DA SEGURANÇA JURÍDICA	41
2.3. A CONFIANÇA NA TEORIA DOS SISTEMAS	73
2.4. A CONFIANÇA COMO ELEMENTO REDUTOR DA COMPLEXIDADE	93
3. A SEGURANÇA JURÍDICA REGISTRAL	123
3.1. SEGURANÇA JURÍDICA ESTÁTICA E DINÂMICA	136
3.2. OS SISTEMAS REGISTRAIS DO MUNDO OCIDENTAL	143
3.2.1. Registro de Documentos	145
3.2.1.1. Sistema Francês	150
3.2.1.2. Sistema Italiano	153
3.2.1.3. Sistema Norte Americano	156
3.2.2. Registro de Direitos	169
3.2.2.1. Sistema Alemão	173
3.2.2.2. Sistema Australiano – Registro Torrens	182
3.2.2.3. Sistema do Reino Unido	188
3.2.2.4. Sistema Espanhol	190
3.2.2.5. Sistema Português	199
3.2.2.6. Sistema Brasileiro	206

4. EFICÁCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO	227
4.1. SISTEMA DE PRINCÍPIOS REGISTRAS.....	232
4.2. LEGISLAÇÕES QUE INTEGRAM O SISTEMA REGISTRAL BRASILEIRO.....	268
4.2.1. Pontos que fortalecem o sistema.....	269
4.2.2. Pontos que fragilizam o sistema	277
4.3. A CONFIANÇA NA INFORMAÇÃO COMUNICADA PELO REGISTRO IMOBILIÁRIO.....	282
5. OS DESAFIOS DA ERA DIGITAL	293
5.1. SREI – SISTEMA DE REGISTRO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS	299
5.2. SINTER – SISTEMA NACIONAL DE GESTÃO DE INFORMAÇÕES TERRITORIAIS	314
5.3. A TECNOLOGIA BLOCKCHAIN PODERIA SUBSTITUIR A FÉ PÚBLICA DA INSTITUIÇÃO REGISTRAL IMOBILIÁRIA?.....	317
5.3.1. Será mesmo confiável esse “protocolo de confiança” da Blockchain?	333
5.3.2. Como essa tecnologia está sendo utilizada para registro de terras em outros países	343
5.4. TOKENIZAÇÃO “PROPRIEDADE DIGITAL”?.....	350
6. CONCLUSÃO.....	363
7. REFERÊNCIAS	374