

OS EFEITOS DA POSSE NO REGISTRO IMOBILIÁRIO

Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto

Mestre em Direito Privado pela PUC Minas

Oficial de Registro de Imóveis em Minas Gerais

1 INTRODUÇÃO

A posse é um instituto muitas vezes menosprezado, quando comparado com a propriedade, como se estivesse em um plano ou nível inferior. Entretanto, por mais que se coloque a propriedade em um pedestal, como direito absoluto, completo e oponível *erga omnes*, ela sucumbe exatamente diante da posse.

O presente estudo tem por finalidade analisar a situação da posse de bens imóveis, em relação ao sistema de registro existente no Brasil.

Para tanto, inicia-se fazendo uma breve análise do sistema brasileiro para registro dos direitos reais imobiliários.

Em seguida, analisam-se as situações possessórias que são admitidas no fôlio real, buscando identificar as suas peculiaridades e a finalidade do legislador ao permitir sua publicidade registral.

Por fim, faz-se um estudo da posse nos diversos aspectos que refletem no direito real de propriedade, para verificar se novas situações seriam também passíveis de serem recepcionadas na matrícula do imóvel.

2 SISTEMA DE REGISTRO DE IMÓVEIS

O Direito brasileiro, seguindo a linha do Direito Romano, adotou o sistema de transmissão da propriedade entre vivos mediante a prática de dois atos: um contratual e um publicitário. A diferença é que a publicidade atual se faz através dos sistemas de registro públicos, e não mais com a mancipação romana.

Quando se estuda os sistemas de registro de imóveis existentes, depara-se com a existência de três grandes modelos: o germânico, o francês e o brasileiro. Diz-se que o primeiro é mais completo, pois não só torna público o direito inscrito, mas também garante o direito de quem confiou na informação publicizada. O sistema francês, ao contrário, tem finalidade apenas publicitária, não garantindo nem a existência, nem a eficácia dos títulos nele inscritos.

O sistema brasileiro adotou uma linha intermediária. Ao mesmo tempo que dá publicidade e constitui o direito real, a inscrição é dotada de presunção relativa de veracidade, admitindo retificação no caso de existir vício na inscrição ou no negócio jurídico causal, de modo que terceiros de boa-fé que confiem na informação publicizada estarão sujeitos à evicção. O sistema alemão, diferentemente do brasileiro, apesar de também permitir a retificação do direito inscrito, protege integralmente o terceiro de boa-fé que adquire o bem conforme o registro.

O sistema adotado no Brasil tem por escopo o registro de direitos, e não de títulos, razão pela qual faz-se necessário uma análise jurídica prévia do instrumento translativo para determinar se há conformidade formal e material. Ademais, não é qualquer direito que pode ter acesso ao fôlio real, devendo haver previsão expressa dos atos passíveis de registro.

3 A POSSE NO REGISTRO DE IMÓVEIS

A posse, via de regra, não tem acesso ao sistema formal de registro de imóveis. O sistema adotado pelo Brasil recepciona no fôlio real apenas os atos expressamente previstos em lei, cujo rol encontra-se no artigo 167, I, da Lei de Registros Públicos. Esse rol, contudo, não contempla todas as hipóteses de atos de registro, sendo certo que o legislador, muitas vezes, prevê a obrigatoriedade de registro em lei posterior, mas não se preocupa em atualizar o citado dispositivo, como ocorreu com a renúncia¹. De outro lado, quando se trata de averbação, o rol de situações jurídicas passíveis de publicização é aberto, existindo a possibilidade de inscrição² de “outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro”, conforme previsto no artigo 246 da Lei de Registros Públicos.

Apenas em duas situações há previsão expressa de registro da posse na matrícula do imóvel: nos casos de imissão de posse em processos de desapropriação³ e de legitimação de posse em processo de regularização fundiária⁴.

¹ A renúncia está prevista no artigo 1.275, II do Código Civil, como forma de perda da propriedade, mas não encontra previsão expressa no artigo 167, I, da Lei de Registros Públicos.

² Embora a maioria dos atos de transferência e constituição de direitos reais ocorra por ato de registro, existem casos em que a averbação será o ato modificativo, como ocorre com a averbação do casamento e acessões - art. 167, II, 1 e 4, da Lei 6.015/73 - ou ainda nos atos de incorporação, fusão ou cisão de empresa (SARMENTO FILHO, 2015, p. 117-118). Assim, no presente trabalho a palavra inscrição será utilizada em referência a todos os tipos de atos lançados na matrícula do imóvel, sejam eles de registro ou de averbação. Esta terminologia é defendida por Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho (2013, p.96).

³ Estipula o artigo 167, I, da Lei 6.015/73: “Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos: I - o registro: (...)

36). da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão;”

No que diz respeito à desapropriação, inicialmente o legislador autorizou, através da Lei 9.785, de 1999, o registro da imissão de posse, quando deferida em ação de desapropriação para implantação de loteamento popular. Com a imissão do ente administrativo na posse do imóvel, ainda que o processo esteja em curso e não tenha sentença transferindo a propriedade, já se viabiliza a ocupação da gleba visando a sua urbanização e posterior titulação das famílias beneficiadas pelo programa, através de contrato de cessão de posse, passível de registro na matrícula do imóvel⁵. Posteriormente, a Lei 11.977, de 2009, ampliou a possibilidade de se registrar a posse a que o Poder Público fora imitado em qualquer ação de desapropriação, independentemente da finalidade⁶.

O segundo caso está previsto na Lei 11.977, de 2009, que possibilita a regularização fundiária de assentamentos urbanos irregulares, com o objetivo urbanizar área já ocupada, de fato, sem a observância das regras de parcelamento do solo urbano. De acordo com a citada Lei, o Poder Público tem como um dos instrumentos o auto de demarcação urbanística, que consiste em ato administrativo que delimita a área a ser regularizada, indica os proprietários registraes das matrículas atingidas e identifica os ocupantes, qualificando a posse de cada um deles. Uma das finalidades da regularização fundiária é a titulação dos ocupantes⁷, razão pela qual o legislador criou o título de legitimação de posse, a ser concedido pelo Poder Público, com base no cadastro que fez dos ocupantes⁸. Este título tem acesso ao Registro de Imóveis,

⁴ Nos termos do artigo 167, I, da Lei 6.015/73: “Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I - o registro: (...)

41. da legitimação de posse;

42. da conversão da legitimação de posse em propriedade, prevista no art. 60 da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009;”.

⁵ Conforme dispõe artigo 26 da Lei 6.766/1979: “§3º Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do inciso II do art. 134 do Código Civil.”

⁶ Conforme dispõe o artigo 15, parágrafo 4º do Decreto-Lei 3.365/1941, com a redação que lhe foi dada pela Lei 11.977/2009: “Art. 15. Se o expropriante alegar urgência e depositar quantia arbitrada de conformidade com o art. 685 do Código de Processo Civil, o juiz mandará imití-lo provisoriamente na posse dos bens;(...)

§ 4º A imissão provisória na posse será registrada no registro de imóveis competente.”.

⁷ A titulação é objetivo previsto em lei, sem o qual a regularização fundiária não estará completa, nos termos do artigo 46 da Lei 11.977/2009: “A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.”

⁸ Lei 11.977/2009: “Art. 58. A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o poder público deverá elaborar o projeto previsto no art. 51 e submeter o parcelamento dele decorrente a registro.

§1º Após o registro do parcelamento de que trata o caput, o poder público concederá título de legitimação de posse aos ocupantes cadastrados.”.

publicizando a posse do seu beneficiário, que pode transmiti-lo a terceiros, desde que através de ato inscrito na matrícula⁹.

Há, entretanto, peculiaridades nestas duas hipóteses de posse registrada: elas estão instrumentalizadas em título (judicial ou público) e têm como escopo a conversão em propriedade. No caso da imissão provisória de posse, o registro da sentença que concedeu a desapropriação tem o condão de converter a posse em propriedade¹⁰. Já no caso da regularização fundiária, a inscrição do título de legitimação de posse abre a contagem do prazo para aquisição por usucapião, possibilitando que a posse registrada se converta em propriedade, através de requerimento feito ao Oficial de Registro de Imóveis¹¹.

Constata-se, portanto, que não é toda e qualquer posse que pode ser registrada no Registro de Imóveis. Apenas nestas situações excepcionais é que se permite o ingresso, com o objetivo de se converter, posteriormente, em propriedade.

No que diz respeito à averbação, “a doutrina e a jurisprudência são pacíficas no entendimento de que o rol de atos sujeitos à averbação é aberto, meramente exemplificativo, concedendo ao registrador a liberdade de produzir assentamentos de averbações na Matrícula que não se encontrem previstas na lista do art. 167, II, da LRP” (LEITE, 2015, p. 58-59).

Explica Vicente Amadei (1993, p. 46-47) que “sendo o imóvel o centro em torno do qual gravitam os atos registrários, atingir-se-á em maior amplitude a finalidade à qual o registro imobiliário é destinado (segurança jurídica) quando maior for a concentração de informações existentes no fôlio real relativas ao imóvel especificamente considerado”.

Neste contexto, a doutrina e a jurisprudência trilharam longo caminho no sentido de se permitir o ingresso no fôlio real de diversas situações fáticas e jurídicas não previstas pelo legislador, no rol do artigo 167, II da Lei 6.015/73. Francisco Eduardo Loureiro (2014) relata que:

“[...] hoje corretamente se admite a averbação de situações jurídicas que necessitam ganhar realidade, ou eficácia contra terceiros, como eficiente mecanismo de prevenção e publicidade de tudo aquilo que diz respeito diretamente ao imóvel.

⁹ Lei 11.977/2009: “Art. 60-A. O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo poder público emitente quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos.”

¹⁰ A Lei 6.766/1979, em seu artigo 26, diz que: “§5º Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no §3º converter-se-á em propriedade e a sua cessão, em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstância que, demonstradas ao Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote.

¹¹ Lei 11.977/2009: “Art. 60. Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do art. 183 da Constituição Federal.”

Tomem-se como exemplos as averbações: a) reserva legal prevista no Código Florestal; b) de gleba contendo solo contaminado; c) de hipoteca sobre gasoduto que atravessa vários municípios; d) de termos de ajustamento de conduta firmados com o Ministério Público, com efeitos direitos sobre o imóvel; e) de restrições urbanísticas convencionais em loteamentos.” (LOUREIRO, 2014, p. 1.281).

Consolidando esta tendência, a Lei 13.097, de 2015, positivou o princípio da concentração na matrícula, assim dispondo:

Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:

I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;

II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil;

III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e

IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil.

Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei no 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

Com a novidade legislativa, buscou-se valorizar, ainda mais, o sistema de registros públicos, estabelecendo um dever jurídico de levar à conhecimento de terceiros as situações que envolvam bem imóvel, sob pena de inoponibilidade em face de terceiros de boa-fé.

Não obstante a aparente liberdade do Registrador, e a tendência de ampliação do fôlio real para situações diversas, continua prevalecendo o entendimento da doutrina de não ser possível a averbação de situação jurídica possessória na matrícula.

Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho (2013) argumenta que “a posse é um estado de fato, cuja comprovação não se coaduna com os princípios do registro” e que permitir sua inscrição traria um “malefício” em razão da “pretensão de várias pessoas pretenderem inscrever suas posses, que poderiam ser, inclusive, colidentes e sucessivas” (SARMENTO FILHO, 2013, p.122).

Para entender melhor a questão, deve-se revisitar o instituto da posse, analisando sua finalidade, espécies, classificações e os efeitos, para se refletir sobre a conveniência, ou não, em se dar publicidade registral a algumas situações possessórias.

4 EFEITOS DA POSSE NO REGISTRO IMOBILIÁRIO

O termo *posse* é muito amplo e nos remete tanto a situações fáticas quanto jurídicas. O acontecimento externo de vinculação de uma coisa com uma pessoa repercute no Direito de forma que, em princípio, se considera *posse* o exercício de uma ou todas as faculdades dominais (usar, gozar, dispor).

Natalino Irti esclarece que “O fato jurídico não é simplesmente o fato, mas o fato que existe **no** e **para** o direito. [...] O fato não traz em si a propriedade de constituir, modificar ou extinguir a relação: o fato é jurídico enquanto considerado do ponto de vista do direito.” (IRTI apud PERLINGIERI, 2008, p. 640, grifos do autor).

Ao recepcionar uma situação de fato o direito não classifica toda relação de poder sobre a coisa (*corpus*) como posse jurídica, ainda que exista o *animus* pelo exercente. O ordenamento dispõe, por exemplo, que atos de mera permissão ou tolerância não induzem posse, assim como os atos violentos ou clandestinos, enquanto não cessados, não autorizam o início da relação possessória em face do possuidor lesado. Estas situações são classificadas como detenção, nos termos dos arts. 1.198 e 1.208 do Código Civil.

Na situação possessória identifica-se um elemento objetivo, chamado de *corpus*, que é “conduta, é atitude do possuidor em relação à coisa” e um elemento subjetivo, o *animus*, que é a “vontade de ter a coisa em seu poder, vontade de agir como age o dono, mesmo sem pretender sê-lo”. (FIUZA, 2014, p. 1062).

A doutrina apresenta vários fundamentos para a proteção possessória. Cláudia Aparecida Simardi (1997) sintetiza as diversas correntes, ao explicar que “as principais teorias relativas foram elaboradas por Savigny (teoria da interdição da violência), por Bruns (teoria do respeito à personalidade humana) e por Ihering (teoria da proteção complementar da propriedade)”, ao passo que as teorias absolutas “ressaltam que a posse é tutelada pelos sistemas jurídicos por si mesma, independentemente de qualquer outro instituto”. (SIMARDI, 1997, p. 43-45). Tradicionalmente, a teoria mais aceita é a Ihering, que afirma “ser a posse a visibilidade da propriedade [e,] com base nisso, o que se protege não é a posse pura e simplesmente, mas a propriedade que pode estar atrás dela” (FIUZA, 2014, p. 1079).

Entretanto, mais recentemente tem-se ampliado o rol de motivos que justificam a proteção possessória, tais como a segurança jurídica, função social, promoção da dignidade humana, paz social, dentre outros (FARIAS; ROSENVALD, 2014, v.5, p. 164-166; FIUZA, 2014, p. 1080; SIMARDI, 1997, p.46-47).

Quando se analisa a questão imobiliária, tem-se como pacífico a necessidade da propriedade atender à função social¹². Posse e propriedade são institutos extremamente próximos, sendo clássica a definição de ser a posse a exteriorização da propriedade. O proprietário sem posse, via de regra, não cumpre a função social. Já o possuidor não titulado, que age como dono e dá ao bem a sua destinação, deve ser protegido e, sempre que possível, alçado à condição de proprietário.

A propriedade faz parte da cultura da sociedade brasileira, sendo um desejo das pessoas serem titulares do bem imóvel. Conferir título formal de proprietário aos possuidores é um ato que dignifica a pessoa, dando a ela uma segurança, não só jurídica, como também pessoal, familiar e social, permitindo que sua individualidade se desenvolva de forma mais ampla naquele espaço físico submetido ao seu domínio.

Ademais, o descompasso entre a propriedade formal e a situação possessória traz grandes problemas para o país, tendo em vista que produz um ‘capital morto’, gera insegurança jurídica, incerteza às relações que envolvem direitos reais, culminando na majoração do custo das transações. Hernando de Soto (2001, *passim*) explica que o maior obstáculo para o progresso de uma nação é a sua incapacidade de gerar capital em função da informalidade das situações jurídicas.

Deste modo, os fundamentos da proteção possessória se relacionam diretamente com a finalidade do instituto, servindo de norte para o intérprete no estudo e aplicação do Direito.

A posse é um instituto complexo, de modo que a doutrina a classifica (ou qualifica) sob diversos aspectos¹³, para melhor identificar os seus efeitos jurídicos, razão pela qual se fala em posse de boa-fé ou de má-fé, com ou sem justo título, justa e injusta, *ad interdicta* e *ad usucapionem*, civil ou natural. Neste trabalho, apenas as duas últimas classificações serão estudadas, por repercutirem, de alguma maneira, no tema proposto.

A posse *ad interdicta* é a que permite ao seu titular o manejo dos interditos proibitórios. Basta ao ofendido demonstrar sua condição de possuidor e a lesão ou ameaça à posse, para obter o provimento jurisdicional.

Não se pode negar que a proteção que o ordenamento jurídico confere à posse, através dos interditos possessórios, tem por escopo preservar a paz social e restabelecer, de forma

¹² A Constituição Federal, em seu artigo 5º, inciso XXIII, determina que “a propriedade atenderá a sua função social”.

¹³ “Ao mesmo fato histórico o direito pode atribuir uma pluralidade de qualificações, tomando-o em consideração em várias normas e para diversos fins.” (PERLINGIERI, 2008, p. 640).

célere, o *status quo ante*. O Direito não admite a autotutela, salvo em raríssimas hipóteses¹⁴, de modo que mesmo a posse injusta será protegida, inclusive em face do verdadeiro proprietário¹⁵ que agir em desconformidade com a Lei¹⁶. Para Cláudia Aparecida Simardi (1997):

[...] a posse merece proteção não apenas porque, é componente da propriedade (circunstância esta inegável), mas também porque, ainda que essa situação de poder fático não ocorra, deve ser mantido o estado de fato da simples posse, por si só, como corolário da paz social e no interesse da segurança pública, de defesa de direitos subjetivos individuais. Se a posse não fosse tutelada em circunstâncias em que não estivesse respaldada no direito real de propriedade, não haveria segurança nas situações de fato implantadas, o possuidor não teria como defender sua posse de agressões de terceiros, que também não teriam fundamento jurídico para a prática de semelhante violência, o que poderia implantar verdadeiro caos no campo jurídico das relações que envolvessem posse. (SIMARDI, 1997, p.47).

A posse *ad interdicta* tem por finalidade apenas delimitar as situações jurídicas protegidas pelos interditos possessórios. Publicizar a posse *ad interdicta*, através de inscrição na matrícula do imóvel, não traz qualquer efetividade, nem amplia a eficácia do direito.

Por outro lado, tem-se a posse *ad usucapionem* quando o elemento subjetivo (*animus*) estiver sendo exercido com a convicção ou vontade de ser dono. Neste caso, o principal efeito produzido é a possibilidade de se adquirir a propriedade do bem, pela posse mansa, pacífica e ininterrupta prolongada no tempo. Preenchidos os requisitos para a usucapião, deve-se reconhecer a aquisição da propriedade e constituir um título hábil a promover a mutação jurídico-real no Registro de Imóveis.

Assim, vê-se claramente que a posse *ad usucapionem* pode ter força suficiente para desconstituir uma relação jurídica de direito real regularmente inscrita no Registro de Imóveis.

O sistema de publicidade brasileiro tem por escopo registrar direitos, e não títulos. A inscrição é dotada de presunção relativa de veracidade, em razão da depuração feita pelo Oficial de Registro ao qualificar juridicamente o instrumento representativo do negócio jurídico antes de permitir seu ingresso no fólio real (BRANDELLI, 2016b, p. 44-45).

¹⁴ O desforço imediato está previsto no parágrafo primeiro do artigo 1.210 do Código Civil: “§1º O possuidor turbado, ou esbulhado, poderá manter-se ou restituir-se por sua própria força, contanto que o faça logo; os atos de defesa, ou de desforço, não podem ir além do indispensável à manutenção, ou restituição da posse.”

¹⁵ Nos termos do parágrafo segundo do artigo 1.210 do Código Civil: “§2º Não obsta à manutenção ou reintegração na posse a alegação de propriedade, ou de outro direito sobre a coisa.”

¹⁶ Segundo Tito Lívio Pontes (1973) “a todo o possuidor, seja ele qual fosse, até mesmo o ladrão, o usurpador, o perturbador contumaz o interdito romano cobria com a sua proteção e amparo.” (PONTES, 1973, p.118).

Contudo, nosso ordenamento jurídico prevê como forma de aquisição da propriedade imobiliária não apenas o registro da alienação perpetrada, mas também diversas formas de aquisição por usucapião, sendo quase todas elas em contraposição à situação jurídica registral, ou seja, sem que seja necessário ato dispositivo do titular formal.

Afrânio de Carvalho (1997), analisando a questão da usucapião à luz do Código Civil de 1916, assim se posiciona:

Quanto ao usucapião, atualmente ocorrem dois tipos, um dos quais não só dispensa a inscrição do imóvel, como pode até abatê-la (Cód. Civ., art. 550), ao passo que o outro assenta na inscrição do imóvel, cobrindo-a com a posse, a fim de evitar eventual reivindicação (Cód. Civ., art. 551). O primeiro tipo, dotado de força total, constitui um contra-senso, pois, se a propriedade se adquire pela inscrição, não é curial, dado o seu atributo de perpetuidade, que se esfuma depois em conflito com a posse. No entanto, é o que se dá presentemente, quando o autor da ação de usucapião faz citar como réu o titular de transcrição do imóvel. (CARVALHO, 1997, p. 173).

O ilustre jurista defende, ainda, “a necessidade lógica de enfraquecer o primeiro tipo, retirando-lhe a força *contra tabulas*, bem como fortalecer o segundo, positivando-lhe a força *secundum tabulas*, o seu apoio na inscrição, para o efeito de convalidação desta, quando contestável.” (CARVALHO, 1997, p. 173).

Não obstante a respeitável posição de Afrânio de Carvalho¹⁷, entende-se que não se pode diminuir a importância do instituto da usucapião *contra tabulas* em um país como o Brasil, de proporções continentais, ainda sem um sistema registral e cadastral imobiliário completo, com enorme quantidade de imóveis sem matrícula e incontáveis transações ocorrendo na informalidade.

O sistema registral alemão, ao adotar o princípio da tutela da aparência jurídica, protegendo de forma ampla o terceiro que confiou no direito inscrito (BRANDELLI, 2016b, p. 54), não permite usucapião em contrariedade ao registro. Segundo Benedito Silvério Ribeiro (2012):

O direito germânico opera importante reflexo do sistema registrário, pois não é permitida usucapião contra as enunciações do registro, cabendo, segundo estatuído no art. 800, para apenas as confirmar. [...] O prazo da prescrição é contado a partir da inscrição, que constitui condição substancial para a usucapião, não se aceitando uma usucapião que anule, por outra forma, o direito inscrito. (RIBEIRO, 2012, p.261).

¹⁷ A primeira edição de sua obra foi editada em 1976 e busca a valorização do sistema registral, tendo como referência o direito alemão.

Leonardo Brandelli (2016b) demonstra, em sua tese de doutorado, certa incoerência no sistema registral brasileiro, ao não conferir proteção ampla ao terceiro de boa-fé:

Não faria sentido estabelecer uma forte qualificação registral, a fim de somente permitir a publicização de situações jurídicas que estejam de acordo com o ordenamento jurídico, conferindo ao oficial de registro imobiliário o poder-dever de analisar juridicamente as situações submetidas a registro, não apenas formal mas também materialmente, se o registro não tivesse o condão de garantir o direito inscrito. E não faria sentido garantir o direito inscrito por meio do registro, mas não proteger os terceiros que confiam nele para adquirir o direito decorrente da situação jurídica publicizada. Há uma forte e umbilical relação entre qualificação registral, garantia do direito inscrito e tutela do terceiro adquirente que confia na informação publicizada. (BRANDELLI, 2016b, p. 293).

De fato, de acordo com o entendimento dominante, “o terceiro com pretensão de adquirir um direito inscrito não poderá confiar na publicidade registral, devendo analisar toda a cadeia de titularidade do direito [...] até o maior prazo de usucapião” (BRANDELLI, 2016b, p. 45).

Com isso, não há como negar o reflexo que a posse *ad usucapionem* pode ter sobre os direitos inscritos, seja para confirmá-los, seja para os aniquilar. A aquisição por usucapião tem como requisitos elementares a posse e o tempo. A posse deve ser exercida com *animus domini*, de forma pacífica e ininterrupta, pelo prazo fixado em Lei.

Em alguns casos, a usucapião ratificará o direito inscrito, saneando qualquer vício que pudesse levar à sua desconstituição. É o que se extrai da norma prevista no parágrafo quinto do art. 214 da Lei de Registros Públicos, que preceitua que “a nulidade [do registro] não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel”.

Em outros casos, a usucapião romperá com a situação registral, encerrando a cadeia dominial até então vigente, para inaugurar uma outra, assentada na propriedade adquirida em razão da posse do usucapiente.

Há, também, a possibilidade da usucapião servir de instrumento saneador de relações jurídicas não formalizadas adequadamente, mas já consolidadas no tempo. Nestas situações, não há ofensa ao direito do titular registral, que já o transmitiu a terceiro sem a correta escrituração jurídica. Entretanto, o direito real continua formalmente em nome do alienante, criando uma cisão entre a situação registral e a realidade.

Em todas as hipóteses expostas, a posse *ad usucapionem* se apresenta como instituto com grande repercussão jurídica, possuindo o condão de modificar direitos reais inscritos no sistema registral imobiliário.

Como já restou explanado anteriormente, o sistema registral brasileiro caminha na direção de ampliar a proteção ao terceiro que confia no direito inscrito e nas demais situações jurídicas publicizadas, de modo que o princípio da concentração na matrícula, já existente na doutrina, foi reconhecido pelo legislador com a edição da Lei 13.097/2015.

Entretanto, o sistema ainda não é completo ao permitir que determinadas mutações jurídico-reais se realizem independentemente da inscrição registral, como nos casos de sucessão hereditária e da própria usucapião.

A literalidade do artigo 54 da Lei 13.097/2015 não é suficiente para exigir a averbação da posse *ad usucapionem* na matrícula, haja vista a ressalva existente na parte final do parágrafo único do dispositivo, quanto aos atos que independam de registro:

Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei no 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel. (grifo nosso).

A leitura direta do texto legal transcrito permite, portanto, que a posse *ad usucapionem*, exercida por terceiro, sobre determinado bem imóvel, possa ser oposta ao adquirente de boa-fé, independentemente de ter havido publicidade registral. Quando se afirma esta possibilidade não se está supervalorizando a posse com *animus domini*. É certo que o adquirente do bem pode se valer de seu direito real para reivindicar a coisa, antes de terem sido preenchidas todas as condições necessárias para a usucapião. Contudo, a posse pode já estar próxima de completar o prazo da prescrição aquisitiva, sendo possível que terceiro desavisado adquira um direito prestes a ser extinto.

Situações como a exposta não são totalmente incomuns. Muitas vezes o devedor oferta ou deixa que seja penhorado um bem que já alienou informalmente, sem a devida escrituração, ou que já se encontra ‘invadido’ há vários anos, com as condições da usucapião já existentes, embora não tenha havido o seu reconhecimento formal (judicial ou extrajudicialmente). Em ambos os casos, o terceiro adquirente de boa-fé será tolhido do seu direito, seja porque o ordenamento protege o possuidor através dos embargos de terceiro, seja em razão da possibilidade de se alegar a usucapião em defesa.

Ao se buscar a proteção integral do terceiro de boa-fé nas transações imobiliárias, deve-se permitir que todas as situações jurídicas que possam, de algum modo, repercutir no direito inscrito, sejam publicizadas na matrícula.

Feita esta primeira análise, com base na posse *ad interdicta* e *ad usucapionem*, passa-se a apreciar a questão sob outra ótica, tomando por referência a origem da posse.

Ricardo Aronne (2014, p. 198-199) defende a existência da posse em três dimensões: uma contratual, uma real e outra fática. Nos dois primeiros casos o direito possessório se legitima na relação de direito obrigacional ou de direito real, por isto denominada de ‘posse civil’, enquanto que no último caso o ocupante se legitima pelo exercício da própria posse, por isto chamada de ‘posse natural’ (FARIAS; ROSENVALD, 2014, v. 5, p. 138-139).

Assim, a posse pode ter origem nas faculdades dominiais, estejam elas caracterizadas como uma relação obrigacional (locação) ou real (usufruto). Esta posse emana de um direito preexistente, que faz parte de sua conformação, representando os atos possessórios o exercício deste direito. Muitos doutrinadores dão à esta posse o nome de *ius possidendi* (MOREIRA ALVES, 1997, p. 25).

De outro lado, a apreensão fática da coisa sem anuência do possuidor anterior tem o poder de constituir uma relação jurídica independente e originária. Nesta situação, não haverá transmissão da posse de um para outro, mas sua aquisição contra a vontade do antigo possuidor. Essa posse natural “é o direito de posse, pela posse” (SIMARDI, 1997, p.49), também chamada de *ius possessionis* por parte dos juristas.

Não obstante ser clássica a divisão da posse em *ius possidendi* e *ius possessionis*, prefere-se, neste estudo, adotar a classificação sugerida por Ricardo Aronne (2014, p. 198-199), que toma por base a origem da posse, por entender que tais termos não se tratam, exatamente, de sinônimos. Isso porque alguns doutrinadores entendem que o *ius possessionis* se relaciona exclusivamente com a tutela possessória (interditos) e o *ius possidendi* com direito à posse (RUGGIERO, 1936, p. 532), podendo o titular de um direito real, por exemplo, titularizar ambas as ‘posses’, optando qual delas utilizar como fundamento em caso de ação judicial (SIMARDI, 1997, p. 51), ao passo que outros estudiosos entendem que, por ser o *ius possidendi* um direito à posse, não poderia conduzir à usucapião (MOREIRA ALVES, 1999, p. 27).

Um dos princípios formadores do sistema registral imobiliário brasileiro é o de só se publicizar determinada situação jurídica quando a inscrição se mostrar útil, ampliando sua eficácia. Explica Afrânio de Carvalho (1997):

O registro não é o desaguadouro comum de todos e quaisquer títulos, senão apenas daqueles que confirmam uma posição jurídico-real, como os constantes da enumeração da nova Lei do Registro (art. 167). Dessa maneira, não são recebíveis os títulos que se achem fora dessa enumeração, porquanto o registro nada lhes acrescenta de útil. Neste particular, a regra dominante é a de que não é inscritível

nenhum direito que mediante a inscrição não se torne mais eficaz do que sem ela. (CARVALHO, 1997, p. 236).

No caso dos direitos reais, estes só se constituem pelo registro, sendo tal ato obrigatório para sua aquisição, modificação, transmissão ou extinção, sendo característica substancial dos direitos reais a sua eficácia *erga omnes*, decorrente da publicidade registral. A posse decorrente do exercício de um direito real, como a posse do proprietário, do usufrutuário, do superficiário, não é passível de averbação, uma vez que apenas espelha o exercício do direito real inscrito. Não há utilidade em se averbar na matrícula do imóvel que o proprietário é também o possuidor do bem.

Já no plano dos direitos obrigacionais, a situação é um pouco diferente. O direito real confere ao seu titular o exercício direto da posse de determinado bem, independentemente da vontade de qualquer outra pessoa, havendo uma submissão direta da coisa em relação ao credor. No direito obrigacional, o credor pode exercer a posse em razão da permissão concedida pelo devedor, através de uma prestação de dar, fazer ou não fazer, sendo que, em caso de descumprimento, surge o direito à indenização. Esta estrutura da relação jurídica é a principal diferença entre os direitos reais e os obrigacionais.

Neste sentido, Afrânio de Carvalho (1997) conclui que:

[...] os direitos pessoais não são registráveis, porquanto o registro se destina em princípio exclusivamente a proclamar os direitos reais. Os direitos pessoais, ainda que consistem em obrigações que se dirijam à constituição, transmissão ou extinção de um direito real, ficam excluídos do registro, que dessa maneira conserva a pureza da sua matéria. Assim, as numerosas promessas contratuais que visam a obter, em seu seguimento, a aquisição de um direito real, ficam fora do registro, pela simples razão de que este nada acrescenta à sua eficácia. Se o descumprimento delas enseja a cobrança de perdas e danos, não ensejará senão isso, se forem registradas. (CARVALHO, 1997, p. 237).

Na mesma linha, Leonardo Brandelli (2016b) esclarece que “os direitos puramente obrigacionais, por terem eficácia *inter partes*, dispensam publicidade, eis que não há qualquer demanda jurídica no sentido de se lhes dar cognoscibilidade a terceiros, ao contrário dos direitos reais ou pessoais com eficácia real, os quais têm eficácia *erga omnes*.” (BRANDELLI, 2016b, p.18).

Os direitos com origem contratual, que não chegam a romper a barreira do plano obrigacional para produzir efeitos no plano dos direitos reais, não são recepcionados no sistema registral imobiliário. Assim, um contrato de empréstimo gratuito de determinado imóvel não é registrado na matrícula, pois os efeitos do pacto ficam limitados ao direito das obrigações, não podendo o comodatário opor seu direito em face de terceiro que venha a

adquirir o bem. Da mesma forma, a locação de bem imóvel, por produzir efeitos apenas entre as partes (princípio da relatividade contratual), não é objeto de inscrição. O legislador, todavia, permitiu que, em determinadas circunstâncias, o contrato produza efeitos perante terceiros, exigindo que haja prévia publicidade registral de tais instrumentos jurídicos, para que quem contratar com o proprietário-locador tenha ciência, de antemão, da existência de um direito obrigacional que lhe será oponível.

Pode-se extrair do artigo 8º da Lei 8.245/91¹⁸, que regulamenta as locações de imóveis urbanos, que a regra geral é a possibilidade do adquirente do imóvel rescindir o contrato de locação firmado entre o inquilino e o proprietário-vendedor. Entretanto, nos contratos por tempo determinado, pode-se pactuar a vigência do negócio jurídico em face do terceiro adquirente, desde que este tenha ciência, operada de forma indireta, através da publicidade registral.

A mesma lei conferiu aos locatários o direito de preferência para adquirir o imóvel locado¹⁹. Exigiu, porém, para o exercício em face do comprador, que o contrato tenha sido averbado na matrícula do imóvel há mais de trinta dias da venda²⁰. Logo, havendo a publicidade registral, o direito de preferência terá efeitos reais, possibilitando a sequela do bem. Não tendo sido publicizado o contrato, o desrespeito ao direito de preferência ficará adstrito ao plano obrigacional, se resolvendo em perdas e danos.

Não obstante extremamente similar ao contrato de locação, o arrendamento rural teve tratamento diferente pelo legislador e pela doutrina nacional. O Estatuto da Terra estipulou que os contratos de arrendamento tem vigência no caso de alienação, e que o arrendatário tem preferência na aquisição, independentemente de qualquer ato registral que dê publicidade do pacto a terceiros²¹. Houve, sem dúvida, a valorização do efetivo exercício da atividade

¹⁸ Lei 8.245/91: “Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.”

¹⁹ Lei 8.245/91: “Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar - lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.”

²⁰ Lei 8.245/91: “Art. 33. O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.”

²¹ Conforme artigo 92 da Lei 4.504/64, que assim dispõe: “Art. 92. A posse ou uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária, sob forma de arrendamento rural, de parceria agrícola, pecuária, agro-industrial e extrativa, nos termos desta Lei.

§ 1º O proprietário garantirá ao arrendatário ou parceiro o uso e gozo do imóvel arrendado ou cedido em parceria.

agrícola ou pecuária, em detrimento do tráfico jurídico e da boa-fé do terceiro adquirente que não tenha conhecimento do negócio jurídico existente. No entanto, a doutrina e a jurisprudência entenderam que o arrendamento rural sequer pode ser inscrito na matrícula do imóvel, pois o ato registral não traria nenhum acréscimo à sua eficácia²².

Retomando a análise da inscrição da posse no Registro de Imóveis, quando esta posse decorre do exercício de direitos obrigacionais, a solução encontrada é a mesma da exercida em razão de um direito real: não se mostra útil proceder a sua publicização. Se o próprio direito pessoal não é inscrito, o exercício deste direito deve receber o mesmo tratamento. Ademais, o direito obrigacional teria por origem, ainda que remota, um direito real, cuja inscrição é obrigatória. A posse do locador, por exemplo, nada mais é do que o desdobramento da posse do proprietário (ou do titular de outro direito real sobre coisa alheia) em direta e indireta. Mesmo nos casos em que se admite o acesso de direitos obrigacionais ao fôlo real, o que se publiciza é o direito em si, seja para resguardá-lo, seja como condição de exercício de uma faculdade jurídica, como no caso do direito de preferência.

Ainda que se analise a questão sob a ótica dos doutrinadores que apontam uma tendência de aproximação entre os direitos reais e pessoais (TARTUCE, 2015, p. 854), em nenhuma hipótese se dará publicidade à posse, mas sim ao direito que a justifica.

A questão mais controvertida diz respeito à posse natural, considerada como sendo aquela totalmente desvinculada do titular registral. Seria possível, com base no princípio da concentração, inscrever a situação jurídica possessória na matrícula do imóvel de titularidade de outra pessoa?

Com base no que foi dito acerca da posse *ad usucapionem*, pode-se chegar a uma resposta positiva.

§ 2º Os preços de arrendamento e de parceria fixados em contrato ...Vetado.. serão reajustados periodicamente, de acordo com os índices aprovados pelo Conselho Nacional de Economia. Nos casos em que ocorra exploração de produtos com preço oficialmente fixado, a relação entre os preços reajustados e os iniciais não pode ultrapassar a relação entre o novo preço fixado para os produtos e o respectivo preço na época do contrato, obedecidas as normas do Regulamento desta Lei.

§ 3º No caso de alienação do imóvel arrendado, o arrendatário terá preferência para adquiri-lo em igualdade de condições, devendo o proprietário dar-lhe conhecimento da venda, a fim de que possa exercer o direito de perempção dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo.

§ 4º O arrendatário a quem não se notificar a venda poderá, depositando o preço, haver para si o imóvel arrendado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar da transcrição do ato de alienação no Registro de Imóveis.

§ 5º A alienação ou a imposição de ônus real ao imóvel não interrompe a vigência dos contratos de arrendamento ou de parceria ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante.”

²² Sobre a questão, já decidiu o STJ, ao julgar o AgRg no Resp 717.860/RS: “1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que o registro do contrato de arrendamento na matrícula do imóvel arrendado para o exercício do direito de preferência é dispensável.”.

A posse natural não se assenta em um direito real ou obrigacional anterior. Ela tem por fundamento a própria situação possessória, recepcionada pelo Direito como uma situação jurídica desencadeadora de direitos e deveres.

Talvez o maior resistência em se admitir a recepção desta informação na matrícula decorra da doutrina tradicional que defende que o sistema registral brasileiro tem por escopo proteger a segurança jurídica estática, ou seja, o direito inscrito. Assim, permitir o ingresso de informação que enfraqueça o direito do proprietário tornaria o sistema frágil.

De modo geral, os direitos reais só sofrem restrição ou extinção se houver um ato dispositivo praticado pelo seu titular. É o que ocorre com o usufruto que só se extingue com a renúncia ou falecimento do usufrutuário, ou da hipoteca que depende de autorização do credor para extinção ou de ordem judicial oriunda de processo no qual o credor hipotecário tenha sido intimado da penhora para exercer sua preferência creditória.

Entretanto, existem vários atos de natureza judicial e administrativa que tem por escopo prevenir direitos, ilidindo, ainda que temporariamente, a presunção plena de validade e eficácia do direito inscrito. O principal exemplo é a penhora, que visa não só resguardar o direito do credor em processo executivo, mas também evitar que terceiros sofram prejuízos em razão da constrição. Inúmeros outros atos também são publicizados com o mesmo objetivo, como os arrestos, sequestros, citação em ação real. Estas situações são provisórias, temporárias, não definitivas, de modo que tendem a serem confirmadas ou canceladas, com o resultado final do processo judicial.

Publicizar situações transitórias não é exclusividade do direito brasileiro. Até mesmo no direito alemão, cuja proteção ao tráfico dinâmico se mostra mais completa, existem inscrições de oposição, advertência e anotação preventiva que têm como um dos efeitos o de ilidir a boa-fé de terceiros que venham a adquirir o direito inscrito, eis que tomariam ciência, pela publicidade registral, de situação jurídica capaz, em tese, a modificar, restringir ou desconstituir o direito real existente.

No caso da posse *ad usucapionem*, não há dúvida de que sua perpetuação no tempo poderá culminar na aquisição por usucapião, repercutindo negativamente no direito inscrito. Como demonstrado acima, não só situações definitivas são passíveis de publicidade, de forma que a existência de terceiro na posse do bem, com *animus* de proprietário, constitui uma expectativa de direito ou, melhor dizendo, uma propriedade em formação, que pode ou não se confirmar.

A comprovação documental da existência desta posse, por se tratar de uma situação de fato, se daria através de uma ata notarial²³, instrumento utilizado inclusive para fins de reconhecimento de usucapião extrajudicialmente²⁴. Esta ata notarial seria objeto de averbação na matrícula do imóvel. Contudo, não basta, para tanto, apenas a vontade do possuidor. Não seria conveniente recepcioná-la sem que haja a comprovação de que o titular registral tem ciência desta nova situação jurídica.

A publicidade registral no Registro de Imóveis se dá de forma passiva, de modo que cabe ao interessado buscar a informação através de certidão da matrícula, quando for praticar algum ato envolvendo o bem de raiz. Já o titular de um direito real inscrito confia no sistema registral por saber que não poderá ser privado de seus bens sem o devido processo legal²⁵. As situações que modificam a substância do direito registrado, de alguma forma, ou se originam de atos do titular, ou decorrem de um processo ou procedimento no qual ele foi ou será cientificado, possibilitando o exercício do direito de defesa.

No caso da usucapião, a perda da propriedade se dá não apenas pelo exercício da posse pelo usucapiente, mas também pela inércia prolongada do titular registral, sendo pacífico na doutrina que esta mutação na titularidade ocorre independentemente de reconhecimento judicial, bastando a convergência de todos os requisitos previstos em lei, em determinado momento. Assim, a sentença apenas declara uma propriedade já adquirida, constituindo um título apto a registro, de modo que o ‘devido processo legal’ ocorre apenas quando o direito já se esvaiu.

No âmbito do Registro de Imóveis, contudo, ao se permitir a averbação da posse, demonstrada por ata notarial, não se está modificando a titularidade do bem, mas apenas publicizando uma situação transitória que poderá extinguir o direito inscrito, se houver inércia prolongada do proprietário.

Buscando construir uma interpretação que permita fortalecer o sistema registral, levando em consideração não apenas a segurança estática, que protege o direito inscrito, mas também a segurança dinâmica, que protege o tráfico imobiliário, revela-se mais confiável publicizar não só a posse, como também a ciência do titular, comprovada com a sua

²³ Conforme previsto no artigo 384 do Código de Processo Civil: “A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.”, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.”

²⁴ Nos termos do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos: “Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;”

²⁵ Neste sentido, vide o inciso LVI do artigo 5º da Constituição Federal.

notificação acerca da ata notarial lavrada. Seria praticado apenas um ato de averbação desta situação jurídica, publicizando a posse e a ciência do titular registral em inscrição única, mediante a apresentação simultânea dos documentos comprobatórios.

O proprietário, ciente da posse por terceiro de um imóvel seu, tem como alternativa se valer dos interditos possessórios, da ação reivindicatória, ou de imissão de posse, para restabelecer seu direito violado. Se permanecer inerte, sofrerá as consequências de sua omissão. Não seria justo negar publicidade a esta modalidade de posse, permitindo que o titular registral omisso aliene o bem a terceiro, causando-lhe prejuízos.

Não obstante a posição aqui defendida, não se pretende criar um sistema paralelo de registro de posse na matrícula do imóvel. A publicidade que se admite é de uma situação jurídica transitória, que tem por fim ou a conversão em propriedade, através do reconhecimento da usucapião, ou seu cancelamento, em razão da retomada da posse pelo proprietário.

Assim, cessões de posse não podem ser objeto de inscrições derivadas da primeira. Havendo uma primeira averbação, a presunção de propriedade já será afetada, não se justificando a substituição do nome do possuidor toda vez que houver uma mudança na posse. Os efeitos publicitários já terão ocorridos com a averbação, só cabendo aos possuidores que sucederem ao primeiro requerer o reconhecimento judicial ou extrajudicial da usucapião.

O ato inscrito, inclusive, servirá de prova bastante substancial do pedido, por trazer certeza quanto à existência, extensão, duração e ânimo da posse do usucapiente.

De outro lado, havendo a recuperação da posse pelo proprietário, poderá ser averbado o cancelamento da inscrição da posse, mediante a apresentação de documentos que comprovem o restabelecimento da situação possessória.

5 CONCLUSÃO

Pelo presente trabalho buscou-se demonstrar que a posse é um importante instituto jurídico, não sendo nem pior nem melhor do que a propriedade. Se por um lado a propriedade se apresenta como um direito mais sólido e perene, a posse tem o condão de tornar este direito inatacável, ou de destruí-lo, quando exercida pelo prazo de usucapião.

Diante da tendência de modificação do sistema registral brasileiro, no sentido de conferir uma proteção integral ao terceiro de boa-fé, situações possessórias que tenham

densidade suficiente para desconstituir um direito real inscrito devem ser publicizadas na matrícula do imóvel.

REFERÊNCIAS

AMADEI, Vicente. Anotações para uma reflexão sobre o aspecto instrumental do registro imobiliário no controle urbanístico da propriedade. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 31-32, p. 22-55, jan./dez. 1993.

ARONNE, Ricardo. **Propriedade e domínio**: a teoria da autonomia: titularidades e direitos reais nos fractais do direito civil-constitucional. 2. ed. rev. e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2014.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: de acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016a.

BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis**: eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016b.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**. Salvador: Juspodivm, 2014. v. 5.

FIUZA, César. **Direito civil**: Curso completo. São Paulo: RT, 2014.

MOREIRA ALVES, José Carlos. **Posse**: estudo dogmático. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1999. v. II. t. I.

LEITE, Carlos Kennedy da Costa. O ingresso dos contratos atípicos no Registro de Imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 79, ano 38, p. 33-83, jul./dez. 2015.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. Comentário ao art. 246. In: NETO, José Manuel de Arruda Alvim; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto. (Coord.). **Lei de registros públicos comentada**: Lei 6.015/1973. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 1.279-1.289.

PERLINGIERI, Pietro. **O direito civil na legalidade constitucional**. Tradução de Maria Cristina de Cicco. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

PONTES, Tito Lívio. **Da posse no direito civil brasileiro**. São Paulo: Editôra Juriscredi Ltda, [1973?].

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. São Paulo: Editora Saraiva, 2012. v. 1.

RUGGIERO, Roberto de. **Instituições de direito civil**. Tradução de Ary dos Santos. São Paulo: Saraiva, 1936. v. 2.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito registral imobiliário**. Curitiba: Juruá, 2013.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. A usucapião tabular. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 78, ano 38, p. 105-123, jan./jun. 2015.

SIMARDI, Cláudia Aparecida. **Proteção processual da posse**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1997.

SOTO, Hernando de. **O mistério do capital**. Rio de Janeiro: Record, 2001.

SOUZA, Adriano Stanley Rocha. **Direito das coisas**. Belo Horizonte: Del Rey, 2009. (Coleção direito civil).

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**: volume único. São Paulo: Método, 2015.