

ELEMENTOS DE DIREITO IMOBILIÁRIO ALEMÃO

ELEMENTS OF GERMAN REAL ESTATE LAW

Leonardo Estevam de Assis Zanini¹

RESUMO: O presente artigo realiza um estudo panorâmico do direito imobiliário alemão. Para tanto, utiliza-se de metodologia descritiva e dedutiva, baseada fundamentalmente em revisão bibliográfica e na investigação da legislação e da jurisprudência. Apresenta os princípios fundamentais que regem a matéria, merecendo destaque os princípios do registro, da separação e da abstração, este último uma peculiaridade do direito alemão. Analisa os modos de aquisição e de perda da propriedade imóvel, com ênfase no funcionamento e nas particularidades do registro imobiliário alemão. O texto também investiga o tratamento dado pelo sistema alemão ao adquirente de boa-fé e aos direitos reais de garantia. Os resultados alcançados permitem não somente a compreensão da estrutura e da organização da matéria na Alemanha, mas também da maior proteção dada pelo sistema alemão àquele que entabula transações imobiliárias. Por fim, o estudo panorâmico da matéria busca instigar o leitor a melhor compreender o papel socioeconômico do direito do imobiliário e a procurar soluções no direito alemão para problemas existentes no Brasil.

Palavras-Chave: direito imobiliário alemão; transferência da propriedade; adquirente de boa-fé; princípio da abstração; registro imobiliário; hipoteca.

ABSTRACT: This article provides a panoramic study of German real estate law. This is a research that uses descriptive and deductive methodology, based primarily on bibliographic, case law and legislative research. It presents the fundamental principles that regulate the matter, highlighting the principles of registration, separation and abstraction, the later one a peculiarity of German law. It analyses the modalities of acquisition and the loss of immovable property, with emphasis on the functioning and particularities of the German immovable property register. The text also investigates the treatment given by the German system to the bona fide purchaser and the charges on real estate. The results achieved allow not only the understanding of the structure and organization of the matter in Germany, but also the greater protection given by the German system to those who carry out real estate transactions. Finally, the panoramic study of the matter seeks to encourage the reader to better understand

¹ Livre-docente e doutor em Direito Civil pela USP. Pós-doutorado em Direito Civil pelo Max-Planck-Institut für ausländisches und internationales Privatrecht (Alemanha). Pós-doutorado em Direito Penal pelo Max-Planck-Institut für ausländisches und internationales Strafrecht (Alemanha). Doutorando em Direito Civil pela Albert-Ludwigs-Universität Freiburg (Alemanha). Mestre em Direito Civil pela PUC-SP. Bacharel em Direito pela USP. Juiz Federal na Seção Judiciária de São Paulo. Juiz Federal em auxílio à Corregedoria Regional da Justiça Federal da 3ª Região. Professor Universitário (graduação e pós-graduação). Pesquisador do Centro de Estudos em Democracia Ambiental da UFSCar. Foi bolsista da Max-Planck-Gesellschaft e da CAPES. Foi Delegado de Polícia Federal, Procurador do Banco Central do Brasil, Defensor Público Federal, Diretor Acadêmico da Escola de Formação e Aperfeiçoamento de Servidores da Justiça Federal em São Paulo e Diretor da Associação dos Juízes Federais de São Paulo e Mato Grosso do Sul. Dados do autor: Rua Luiz Bodelon, 117. São Joaquim da Barra/SP. CEP 14600-000 Tel: 11-99915-3091; lezanini@jfsp.jus.br; assiszanini@gmail.com

the socioeconomic role of real estate law and to look for solutions in German law to problems existing in Brazil.

Keywords: German real estate law; transfer of ownership; buyer in good faith; principle of abstraction; real estate registry; mortgage.

Introdução

O presente artigo objetiva apresentar um estudo panorâmico do direito imobiliário alemão, o qual apresenta particularidades que se manifestam tanto no âmbito da propriedade imobiliária como em relação aos direitos reais limitados.

O trabalho expõe os princípios fundamentais que regem a matéria, merecendo destaque os princípios do registro, da separação e da abstração, este último uma peculiaridade do direito alemão. Dessa maneira, evidencia-se no estudo que as regras que tratam da alienação de bens imóveis na Alemanha constituem uma perfeita ilustração do papel dos referidos princípios no que toca à garantia da segurança jurídica e ao saneamento dos negócios jurídicos imobiliários.

Especial destaque é dado ao funcionamento e às particularidades do registro imobiliário alemão, assunto que sempre chamou a atenção dos juristas brasileiros. Assim sendo, quer se trate da transmissão de um direito de propriedade, da concessão de um direito de fruição ou ainda da constituição de um direito real de garantia, o direito imobiliário alemão exige que o negócio jurídico de disposição seja registrado no livro de registro imobiliário.

O texto também examina o tratamento dado pelo sistema alemão ao adquirente de boa-fé, bem como analisa os direitos reais de garantia ligados à propriedade imobiliária. Deixa ainda bem claro que a matéria se caracteriza pelo seu elevado formalismo, que encontra justificção na segurança jurídica.

A metodologia utilizada é descritiva e dedutiva, baseada fundamentalmente em revisão bibliográfica e na investigação da legislação e da jurisprudência. Ao mesmo tempo em que informa, o estudo panorâmico da matéria também busca instigar o leitor a procurar soluções no direito alemão para problemas existentes no Brasil. Igualmente, são feitos apontamentos específicos sobre eventuais aproximações e diferenças existentes entre o direito alemão e o brasileiro, que certamente permitirão uma melhor compreensão do papel socioeconômico do direito imobiliário.

Os resultados alcançados permitiram não somente a compreensão da estrutura e da organização da matéria na Alemanha, mas também da maior proteção dada pelo sistema

alemão àquele que entabula transações imobiliárias, demonstrando a grande preocupação que existe naquele país com a segurança jurídica.

Assim sendo, considerando a importância dos mencionados princípios e do sistema de registro de imóveis no direito alemão, antes de se discutir os diferentes modos de aquisição da propriedade imobiliária, deve-se realizar uma breve apresentação tanto dos princípios da abstração e da separação como do funcionamento e do papel do registro imobiliário alemão.

1. Os princípios da separação e da abstração

A legislação alemã apresenta algumas particularidades que demandam atenção extra quando se pretende a realização de um estudo panorâmico sobre o direito imobiliário. De fato, a aquisição imobiliária está submetida aos princípios da abstração e da separação, que são elementos bastante marcantes do ordenamento civil alemão².

Nessa senda, o primeiro ponto que merece destaque é a clara distinção entre o negócio jurídico criador de obrigações (*Verpflichtungsgeschäft*), que tem somente efeito entre as partes, e o negócio jurídico de disposição (*Verfügungsgeschäft*), que tem eficácia *erga omnes* e transfere o direito real (*dingliches Recht*)³.

A rigorosa distinção entre tais negócios jurídicos constitui o princípio da separação (*Trennungsprinzip*), que evidencia a discrepância existente entre a dogmática jurídica e a linguagem utilizada no cotidiano⁴. É que no dia-a-dia, em uma compra e venda, não se atenta para a existência de dois contratos, mas na prática jurídica isso não ocorre, pois o jurista alemão não pode confundir o negócio jurídico obrigacional, que constitui a causa jurídica (*Kausalvertrag*), com o negócio jurídico de disposição⁵.

O princípio da separação não determina a relação existente entre o negócio jurídico obrigacional e o negócio jurídico real, que pode ser causal ou abstrata. Entretanto, a separação entre os negócios jurídicos serve de fundamento para o princípio da abstração (*Abstraktionsprinzip*), que constitui um fruto do direito de tradição germânica. É que sem a rigorosa separação entre o negócio jurídico de disposição e o negócio jurídico obrigacional não se pode conceber o princípio da abstração.

O princípio da abstração determina que o negócio jurídico de disposição (*dingliche Einigung* ou *Verfügungsgeschäft*) se mantém, em princípio, válido, não sendo afetado por

² WOLF, Manfred; WELLENHOFER, Marina. *Sachenrecht*. 34. ed. München: C.H. Beck, 2019, p. 241.

³ PIETREK, Marietta. *Konsens über Tradition?* Tübingen: Mohr Siebeck, 2015, p. 29.

⁴ KLUNZINGER, Eugen. *Einführung in das Bürgerliche Recht*. 16. ed. München: Franz Vahlen, 2013, p. 634.

⁵ BAUR, Fritz; STÜRNER, Rolf. *Sachenrecht*. 18. ed. München: C.H. Beck, 2015, p. 55.

eventual vício que atinja o negócio jurídico obrigacional (*schuldrechtliches Verpflichtungsgeschäft*)⁶. Assim sendo, o negócio jurídico obrigacional e o negócio jurídico de disposição são independentes, o que certamente garante maior clareza e segurança jurídica nas transações⁷.

A despeito de sua grande importância, a ponto de ser considerado um princípio do direito privado alemão, o princípio da abstração não está previsto de forma expressa, mas sua constatação sistemática e histórica é indiscutível⁸. Normalmente os §§ 398, 873 e 929 do Código Civil alemão (*Bürgerliches Gesetzbuch – BGB*) são utilizados como seu fundamento legal, que tem como pressuposto, como já foi mencionado, a rigorosa distinção entre o negócio jurídico de disposição e o negócio jurídico de direito obrigacional⁹. É dizer: para que exista o princípio da abstração é necessário, antes de tudo, que exista a separação entre o negócio jurídico de direito obrigacional e o negócio jurídico de disposição¹⁰.

Nesse contexto, se uma das partes obtém a anulação do negócio jurídico obrigacional que servia como base econômica do negócio jurídico de disposição, nem por isso este último negócio jurídico será considerado inválido. De fato, o princípio da abstração vai determinar que a validade do negócio jurídico de disposição não depende da validade do negócio jurídico obrigacional¹¹. É que o negócio jurídico de disposição não depende de causa, pois é dirigido, de forma imediata, para a aquisição ou perda da propriedade sobre a coisa. O oposto também é verdade, ou seja, a validade do negócio jurídico obrigacional não depende da validade do negócio jurídico de disposição. Há então uma total independência entre o negócio obrigacional e o negócio jurídico de disposição¹². Vale notar, entretanto, que em alguns casos

⁶ O princípio da abstração é uma peculiaridade do direito alemão, a qual não encontra reflexo no direito das coisas brasileiro. Conseqüentemente, no sistema jurídico nacional o negócio jurídico que deu causa ao registro é indispensável para a apuração da sua validade (RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 115).

⁷ KLUNZINGER, Eugen. *Einführung in das Bürgerliche Recht*. 16. ed. München: Franz Vahlen, 2013, p. 634.

⁸ HUPACH, Andrea. *Der gutgläubige Erwerb von Sachen nach deutschem und italienischem Recht*, p. 9.

⁹ HAFERKAMP, Hans-Peter. Fehleridentität – zur Frage der Anfechtung von Grund- und Erfüllungsgeschäft. *Juristische Ausbildung* (JURA), Berlin, n. 10, p. 511-516, 1998, p. 511.

¹⁰ Para a melhor compreensão da complexidade do sistema alemão vale aqui a transcrição de um exemplo dado por Prutting, que ilustra o funcionamento do princípio da separação: V e K assinam, em 15 de janeiro, um contrato de compra e venda (negócio jurídico obrigacional) de uma casa pertencente a V. Posteriormente, em 1 de abril, V se obriga a transferir a casa a K, que promete pagar o preço (negócio jurídico de disposição). Em 1 de abril ocorre a transferência da casa pelo negócio jurídico de disposição e o conseqüente registro no registro de imóveis (PRÜTTING, Hanns. *Sachenrecht*. 36. ed. München: C.H. Beck, 2017, p. 12).

¹¹ HUPACH, Andrea. *Der gutgläubige Erwerb von Sachen nach deutschem und italienischem Recht*, p. 9.

¹² WOLF, Manfred; WELLENHOFER, Marina. *Sachenrecht*. 34. ed. München: C.H. Beck, 2019, p. 71.

específicos o mesmo defeito pode afetar tanto o contrato anterior (o negócio jurídico obrigacional) quanto o negócio jurídico de disposição¹³.

Por conseguinte, a aquisição imobiliária na Alemanha se submete aos princípios da abstração e da separação, que constituem marcas fundamentais do direito privado alemão. A alteração da situação jurídica de um imóvel depende de um negócio jurídico de disposição entre as partes e do registro no registro de imóveis (*Eintragung ins Grundbuch*). Referido negócio jurídico de disposição difere do negócio jurídico de direito obrigacional, em particular do contrato de compra e venda, valendo ainda notar que sua eficácia não está a depender do negócio de direito obrigacional. Se o negócio jurídico obrigacional não tiver eficácia, mesmo assim ocorrerá a transferência da propriedade, haja vista a abstração do negócio jurídico de disposição (*Einigung*)¹⁴.

2. O registro imobiliário alemão

O registro imobiliário alemão é um órgão oficial no qual são registados todos os imóveis e são indicados os direitos reais que lhes dizem respeito. Trata-se de assunto muito importante para o estudo do direito imobiliário, valendo aqui apresentar uma visão geral, o que inclui as funções do direito registral.

A essência do direito registral alemão é a Lei de Registro Imobiliário (*Grundbuchordnung – GBO*), de 24 de março de 1897, que constitui uma lei que complementa o Código Civil alemão (BGB)¹⁵. A Lei de Registro Imobiliário tem por conteúdo o direito imobiliário formal (*formelles Grundbuchrecht*), ou seja, os princípios fundamentais sobre as autoridades encarregadas do registro imobiliário, o procedimento e particularmente as hipóteses de atuação do juiz do Registro Imobiliário¹⁶. O BGB, por outro lado, cuida do registro imobiliário material (§§ 873 e seguintes), especialmente os requisitos para a disposição dos direitos reais (*materielles Grundbuchrecht*)¹⁷.

Nessa linha, no que toca à sua organização e administração, o registro imobiliário fica a cargo dos funcionários do tribunal local de primeira instância (*Amtsgericht*), sob a

¹³ KLUNZINGER, Eugen. *Einführung in das Bürgerliche Recht*. 16. ed. München: Franz Vahlen, 2013, p. 634.

¹⁴ No direito brasileiro, ao contrário do que ocorre no sistema alemão, a aquisição da propriedade imobiliária não conta com mecanismos jurídicos tão complexos. A partir de um negócio jurídico de direito obrigacional, que pode ser um contrato de compra e venda, troca, doação, dação em pagamento etc, surge a causa para a transmissão da propriedade imobiliária.

¹⁵ BAUR, Fritz; STÜRNER, Rolf. *Sachenrecht*. 18. ed. München: C.H. Beck, 2015, p. 168.

¹⁶ WOLF, Manfred; WELLENHOFER, Marina. *Sachenrecht*. 34. ed. München: C.H. Beck, 2019, p. 258.

¹⁷ LÜKE, Wolfgang. *Sachenrecht*. 4. ed. München: C. H. Beck, 2018, p. 140.

supervisão de um juiz, que recebe os casos mais complexos para análise e decisão. A administração do registro imobiliário é uma matéria de jurisdição voluntária (*freiwillige Gerichtsbarkeit* ou *jurisdictio voluntaria*), conforme dispõe o § 3, 1 da Lei sobre os funcionários da administração da Justiça (RPfLG – *Rechtspflegengesetz*)¹⁸, que se baseia nas informações do cadastro (*Liegenschaftskataster*) estabelecido e atualizado pelas administrações dos *Länder* ou então diretamente pelos serviços dos municípios.

O registro imobiliário tem competência sobre todos os imóveis de sua circunscrição (*örtliche Zuständigkeit*), tanto que nele estão inscritos todos os imóveis. Cada terreno (*Grundstück*) é dotado de uma folha de registro imobiliário (*Grundbuchblatt*), conforme dispõe o § 3 da Lei de Registro Imobiliário (GBO)¹⁹. Utiliza-se, como regra, o sistema conhecido como *Realfolium*, de modo que são tantas folhas quantos os terrenos existentes na circunscrição imobiliária²⁰. O conjunto dessas folhas nas quais são feitos os registros dos terrenos corresponde ao *Grundbuch* no sentido das regras do BGB²¹.

Ademais, vale notar que o formalismo do direito imobiliário alemão fica evidente quando se analisa o § 29, 1 da Lei de Registro Imobiliário (GBO), o qual estabelece que os registros só podem ser feitos se as declarações nas quais eles se baseiam forem feitas em um documento autêntico (*öffentliche Urkunde*) ou em um documento certificado como autêntico (*öffentlich beglaubigte Urkunde*)²². Por isso, como regra, a participação de um notário é indispensável para a transferência de um direito imobiliário, para a concessão de um direito de fruição ou para a constituição de um direito real de garantia.

2.1. A função informativa do registro imobiliário

O registro imobiliário tem importante função informativa, pois permite o conhecimento do público acerca da situação jurídica de um imóvel. Pelo registro a relação

¹⁸ SCHAPP, Jan; SCHUR, Wolfgang. *Sachenrecht*. 4. ed. München: Vahlen, 2010, p. 138.

¹⁹ BÄHR, Peter. *Grundzüge des Bürgerlichen Rechts*. 12. ed. München: Franz Vahlen, 2013, p. 463.

²⁰ O sistema do *Realfolium*, adotado pelos países de língua alemã (Alemanha, Áustria e Suíça), opõe-se ao sistema do *Personalfolium*, adotado pela França, o qual é organizado a partir da posição do proprietário (RUPP Caroline S. Germanisches Grundbuch und romanisches Register: Harmonisierende Überlegungen. *Archiv für die civilistische Praxis* (AcP), Tübingen, v. 214, n. 4, 2014, p. 571).

²¹ A introdução do registro imobiliário eletrônico foi autorizada pela legislação alemã. Com isso, os *Länder* da Alemanha aproveitaram a oportunidade e a maioria deles já concluiu a transferência do registro imobiliário em papel para o registro imobiliário eletrônico (VIEWEG, Klaus; WERNER, Almuth. *Sachenrecht*. 8. ed. München: Vahlen, 2018, p. 429).

²² Vale notar que se a documentação notarial estiver faltando ou se for incompleta, a validade da *Auflassung* não será afetada se as condições do § 925 do BGB forem preenchidas (BREHM, Wolfgang; BERGER, Christian. *Sachenrecht*. 3. ed. Tübingen: Mohr Siebeck, 2014, p. 243).

jurídica atinente ao imóvel é tornada pública, realizando-se então o princípio da publicidade (*Publizitätsgrundsatz*)²³.

Em virtude da sua função informativa, a atuação do registro imobiliário demanda a apreciação da regularidade do registro não apenas em termos de forma (§§ 19, 20 e 39 da GBO), mas também, em certa medida, em termos de substância. Assim sendo, o registro imobiliário não pode efetuar a inscrição se for evidente a inexistência de negócio jurídico.

O direito de consulta ao registro (*Einsichtsrecht*) é garantido a qualquer pessoa que possa provar ter um interesse legítimo (§ 12, 1 da GBO)²⁴. Considera-se interesse legítimo (*berechtigtes Interesse*) tanto aquele de natureza privada como o de natureza pública. Ainda, os pedidos podem dizer respeito tanto aos elementos efetivamente registrados no registro imobiliário quanto aos requerimentos de registro ainda em andamento²⁵.

Nessa linha, tem interesse legítimo um advogado que precisa analisar as informações do registro em razão de determinado assunto jurídico²⁶. Igualmente, tem interesse legítimo a pessoa que deseja adquirir um imóvel ou o credor que necessita averiguar se é possível executar um imóvel do devedor²⁷. Por outro lado, aquele que tem meramente curiosidade de saber quantos imóveis determinado vizinho possui, não tem interesse legítimo de consultar o registro imobiliário.

Ademais, embora a consulta dê uma ideia bastante precisa dos direitos reais sobre o imóvel, vale a pena complementá-la com outras investigações para a obtenção de informações adicionais. Tem particular relevância, entre as informações adicionais, o conhecimento acerca das restrições de direito público, decorrentes das regras urbanísticas e de desenvolvimento territorial²⁸.

2.2. A função de proteção do registro imobiliário

Ao lado da função informativa, um dos pilares do direito imobiliário alemão é a fé pública que está ligada ao registro de imóveis (*öffentlicher Glaube des Grundbuchs*)²⁹. Há

²³ LÜKE, Wolfgang. *Sachenrecht*. 4. ed. München: C. H. Beck, 2018, p. 141.

²⁴ BAUR, Fritz; STÜRNER, Rolf. *Sachenrecht*. 18. ed. München: C.H. Beck, 2015, p. 187.

²⁵ WOLF, Manfred; WELLENHOFER, Marina. *Sachenrecht*. 34. ed. München: C.H. Beck, 2019, p. 257.

²⁶ WÖRLEN, Rainer; KOKEMOOR, Axel. *Sachenrecht*, p. 101.

²⁷ ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. *Tratado de derecho civil*. 3. ed. Barcelona: Bosch, 1971, t. III, v. I, p. 171.

²⁸ FROMONT, Michel; KNETSCH, Jonas. *Droit privé allemand*. 2. ed. Paris: LGDJ, 2017, p. 269.

²⁹ KÜHL, Kristian; REICHOLD, Hermann; RONELLENFITSCH, Michael. *Einführung in die Rechtswissenschaft*. 3. ed. München: C. H. Beck, 2019, p. 221.

uma presunção legal de correção do que está inscrito no registro imobiliário (*eine gesetzliche Vermutung für die Richtigkeit des Grundbuchs*), a qual é o fundamento da fé pública do registro imobiliário³⁰.

Segundo determina o § 891, 1 do BGB, “se no registro imobiliário está inscrito um direito em favor de alguém, presume-se que o direito lhe pertence”³¹. Referida norma prevê a chamada presunção positiva (*positive Vermutung*), que se estende ao objeto registrado, ao conteúdo do direito e à sua posição³². Assim, aquele que está registrado no *Grundbuch* como proprietário, pode, no caso de uma disputa judicial, defender-se com base no referido § 891, 1 do BGB, que prevê a presunção de exatidão do registro imobiliário (*Vermutung der Richtigkeit des Grundbuchs*)³³.

Por outro lado, existe a presunção negativa (*negative Vermutung*), a qual estabelece que se no registro imobiliário consta a extinção de um direito inscrito, presume-se que o direito não existe mais (§ 891, 2 do BGB)³⁴.

Outrossim, a presunção legal é acompanhada de uma precisão sobre a força probatória do registro imobiliário, que é considerado “exato em favor daqueles que adquirem, mediante negócio jurídico, um direito sobre um imóvel ou um direito sobre tal direito, a não ser que um assento de oposição contra a exatidão seja registrado ou a inexatidão seja conhecida pelo adquirente” (§ 892, 1 do BGB)³⁵.

Isso significa que o *Grundbuch* conta, em princípio, com uma forte presunção de exatidão a seu favor. Aliás, essa é uma das funções mais importantes do registro imobiliário, que serve de fundamento para que seja possível a aquisição pelo terceiro de boa-fé³⁶.

Por conseguinte, o potencial comprador de um direito real imobiliário poderá confiar nas informações constantes do registro de imóveis e estar convencido de que o alienante ainda

³⁰ BÄHR, Peter. *Grundzüge des Bürgerlichen Rechts*. 12. ed. München: Franz Vahlen, 2013, p. 465.

³¹ Transcrição do original: “§ 891 Gesetzliche Vermutung. (1) Ist im Grundbuch für jemand ein Recht eingetragen, so wird vermutet, dass ihm das Recht zustehe”.

³² LÜKE, Wolfgang. *Sachenrecht*. 4. ed. München: C. H. Beck, 2018, p. 142.

³³ LEIPOLD, Dieter. *BGB I: Einführung und Allgemeiner Teil*, p. 74.

³⁴ Transcrição do original: “§ 891 Gesetzliche Vermutung. (2) Ist im Grundbuch ein eingetragenes Recht gelöscht, so wird vermutet, dass das Recht nicht bestehe”. § 891 Presunção legal. (2) Se no registro imobiliário está extinto um direito inscrito, presume-se que o direito não existe.

³⁵ Transcrição do original: “§ 892 Öffentlicher Glaube des Grundbuchs. (1) Zugunsten desjenigen, welcher ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Recht durch Rechtsgeschäft erwirbt, gilt der Inhalt des Grundbuchs als richtig, es sei denn, dass ein Widerspruch gegen die Richtigkeit eingetragen oder die Unrichtigkeit dem Erwerber bekannt ist”.

³⁶ STAUDINGER, Ansgar; WESTERMANN, Harm Peter. *BGB - Sachenrecht*. Heidelberg: C.F. Müller, 2017, p. 179.

não transferiu o mesmo direito a terceiros e que não há ônus onerando o imóvel³⁷. Ademais, considerando que tanto a validade da transferência de um direito real imobiliário quanto a validade da constituição de um direito real de garantia estão subordinadas à inscrição no registro imobiliário, os casos de aquisição *a non domino* e de descoberta de garantias ocultas são extremamente raros³⁸.

3. A retificação do registro imobiliário

Em função da fé pública ligada ao registro de imóveis, é importante que o titular de um direito real não registrado ou registrado incorretamente tenha a oportunidade de retificar a situação o mais rápido possível. Oferece-se então, diante da inexatidão de um registro imobiliário, a qual pode gerar sérios prejuízos, a pretensão de sua retificação (*Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs*)³⁹.

Considera-se que o registro imobiliário está incorreto quando a situação jurídica nele descrita (*formelle Rechtslage*) não corresponde à situação jurídica considerada correta (*materielle Rechtslage*)⁴⁰.

Em princípio, uma retificação do registro imobiliário só é possível com o consentimento da pessoa afetada pela inscrição reclamada. No entanto, os §§ 894 a 898 do BGB permitem "àquele cujo direito não esteja registrado ou cujo direito esteja registrado incorretamente ou ainda que seja lesado pelo registro de um ônus ou de uma restrição inexistente", obter, por meio de uma pretensão, o consentimento dessa pessoa. Desse modo, se o tribunal julgar favoravelmente, tal decisão substituirá o consentimento da pessoa incorretamente inscrita no registro imobiliário⁴¹.

Ademais, enquanto durar referido processo judicial, o autor pode se proteger pela inscrição de uma oposição (*Eintragung eines Widerspruchs*) no registro de imóveis (§ 899 do BGB). A oposição à exatidão do registro imobiliário deve ser requerida com base em uma tutela de urgência (*einstweilige Verfügung*) ou com autorização do titular dos direitos

³⁷ Garante-se, então, o “grau máximo de segurança jurídica e estabilidade do domínio, a partir de elevado rigor formal, que se fundamenta na existência de livros fundiários onde se encontram cadastradas todas as titularidades” (TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 115).

³⁸ FROMONT, Michel; KNETSCH, Jonas. *Droit privé allemand*. 2. ed. Paris: LGDJ, 2017, p. 270.

³⁹ VIEWEG, Klaus; WERNER, Almut. *Sachenrecht*. 8. ed. München: Vahlen, 2018, p. 467.

⁴⁰ EISENHARDT, Ulrich. *Einführung in das Bürgerliche Recht*. 7. ed. Viena: Facultas, 2018, p. 537.

⁴¹ WÖRLEN, Rainer; KOKEMOOR, Axel. *Sachenrecht mit Kreditsicherungsrecht*. 10. Ed. München: Franz Vahlen, 2017, p. 119.

registrados⁴². No entanto, vale lembrar que a oposição não corrige o registro imobiliário, mas apenas afasta a presunção de exatidão do registro enquanto está em tramitação a pretensão de retificação, evitando, por conseguinte, uma aquisição de boa-fé por parte de um terceiro.

4. A aquisição da propriedade imobiliária

Os direitos subjetivos podem ser transferidos por negócios jurídicos ou ainda simplesmente por força da lei. A legislação alemã apresenta requisitos diversos para a transferência, o que depende do direito subjetivo em causa. Em relação aos direitos reais, deve-se levar em conta se seu objeto é uma coisa móvel ou imóvel, uma vez que tal distinção conduz a soluções jurídicas diversas⁴³.

Nessa linha, a aquisição da propriedade imobiliária é normalmente feita por meio de negócio jurídico entre duas partes, que procuram transferir o direito real de uma para a outra. Ao lado da transmissão por negócio jurídico, a legislação alemã também consagra a usucapião e a acessão imobiliária, mas tais formas de aquisição têm importância secundária.

Assim sendo, a transferência da propriedade imóvel por negócio jurídico ou por outros métodos será objeto de estudo a seguir.

5. A transferência da propriedade imobiliária por negócio jurídico

Como já foi anteriormente analisado, em razão do princípio da separação, um negócio jurídico de direito obrigacional que incida sobre um imóvel não opera, por si só, a transferência da propriedade. É que o direito alemão exige que as partes concluam um segundo negócio jurídico, um negócio jurídico de disposição (*Verfügungsgeschäft*), que é genericamente denominado *Einigung*, mas no âmbito do direito imobiliário é chamado de *Auflassung*⁴⁴.

Ao negócio jurídico de disposição, realizado entre o titular do direito e o seu adquirente, são aplicáveis as regras de validade e de eficácia dos negócios jurídicos em geral. Vale notar, entretanto, que o negócio jurídico de disposição é regido, em parte, por regras que destoam das aplicáveis ao contrato que lhe serve de fundamento econômico.

Nessa linha, é necessário que conste do negócio jurídico de disposição que a propriedade do imóvel passará do seu titular para o adquirente. Tal negócio jurídico não

⁴² BÄHR, Peter. *Grundzüge des Bürgerlichen Rechts*. 12. ed. München: Franz Vahlen, 2013, p. 466.

⁴³ RÜTHERS, Bernd; STADLER, Astrid. *Allgemeiner Teil des BGB*. 17. ed. München: C.H. Beck, 2011, p. 56.

⁴⁴ EISENHARDT, Ulrich. *Einführung in das Bürgerliche Recht*. 7. ed. Viena: Facultas, 2018, p. 536.

possui forma livre, devendo ser celebrado perante um notário ou no registro imobiliário (§ 925, 1 do BGB). Também se exige a presença simultânea de ambas as partes (*Gleichzeitige Anwesenheit der Parteien*), mas as partes podem ser representadas⁴⁵. Além disso, no interesse da segurança jurídica (§ 925, 2 do BGB), isto é, para evitar, na medida do possível, situações de instabilidade em relação à aquisição da propriedade imóvel, o negócio jurídico de disposição não pode estar sujeito a condição (*Bedingung* - § 158) ou termo (*Zeitbestimmung* - § 163)⁴⁶. Ainda, tal negócio jurídico, como regra, pode ser revogado unilateralmente por qualquer uma das partes, o que pode ser realizado até o dia da inscrição no registro imobiliário (§ 873, 2 do BGB)⁴⁷.

Após a realização do negócio jurídico de disposição (§ 925) é imprescindível que se faça a inscrição no Registro de Imóveis (*Eintragung*), pois somente após o registro é que ocorrerá a alteração jurídica da titularidade do imóvel⁴⁸.

Para proceder ao registro é necessário que uma das partes solicite a inscrição do negócio jurídico de disposição (§ 13 da GBO) e que o alienante esteja de acordo (§ 19 da GBO). Isso significa que não há transmissão da propriedade imóvel sem a inscrição no registro imobiliário (*Grundbucheintragung*)⁴⁹. Em todo caso, a partir do dia do requerimento do registro, o candidato à aquisição é considerado titular de uma expectativa de direito (*Anwartschaftsrecht*).

Por conseguinte, para que seja possível a realização da transferência da propriedade imóvel, são necessários dois atos, isto é, a *Auflassung* e a *Eintragung*. Somente após a inscrição no registro imobiliário é que ocorre juridicamente a transferência da propriedade, o que significa dizer que o registro imobiliário não tem efeito meramente declaratório, mas sim constitutivo⁵⁰.

6. A fé pública do registro imobiliário e a aquisição de boa-fé

⁴⁵ Na prática, a *Auflassung* normalmente ocorre ao mesmo tempo em que se dá a conclusão do contrato de compra e venda (DECKENBROCK, Christian; HÖPFNER, Clemens. *Bürgerliches Vermögensrecht*. 3. ed. Baden-Baden: Nomos, 2017, p. 270).

⁴⁶ VIEWEG, Klaus; WERNER, Almuth. *Sachenrecht*. 8. ed. München: Vahlen, 2018, p. 445.

⁴⁷ LÜKE, Wolfgang. *Sachenrecht*. 4. ed. München: C. H. Beck, 2018, p. 156.

⁴⁸ O ordenamento brasileiro, à semelhança do alemão, também desloca a alteração jurídica da titularidade do imóvel para o momento da realização do registro no Cartório de Registro Imobiliário (TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 114-115).

⁴⁹ BÄHR, Peter. *Grundzüge des Bürgerlichen Rechts*. 12. ed. München: Franz Vahlen, 2013, p. 465.

⁵⁰ DECKENBROCK, Christian; HÖPFNER, Clemens. *Bürgerliches Vermögensrecht*. 3. ed. Baden-Baden: Nomos, 2017, p. 270.

Na prática, o problema da aquisição de um imóvel de um não proprietário (*Nichtberechtigter*) raramente se apresenta no direito imobiliário alemão. Entretanto, na hipótese de aquisição de um imóvel de uma pessoa que não era titular de tal direito (*a non domino*), a primeira coisa que deve ser verificada é se o registro imobiliário estava correto⁵¹.

Em virtude da fé pública (*Öffentlicher Glaube*), as inscrições no registro imobiliário são consideradas exatas⁵². Todavia, em situações excepcionais, pode acontecer que um não proprietário ceda um imóvel de forma gratuita ou onerosa e o registro imobiliário não perceba o problema. Nessa hipótese, o § 892, 1 do BGB torna inatacável a transmissão da propriedade e protege o terceiro adquirente, a menos que: a) exista a inscrição de uma oposição contra a correção (*Widerspruch*) ou; b) o adquirente tinha conhecimento da inexactidão do registro imobiliário⁵³.

Se o adquirente conhecer a incorreção do registro, então falta o fundamento da aparência do direito para a aquisição. É que a doutrina alemã vincula esta regra à teoria da aparência (*Rechtsscheintatbestand*), insistindo na condição de boa-fé do adquirente, que se soma à fé pública de que goza o registro imobiliário⁵⁴. Ademais, o desconhecimento negligente da incorreção não prejudica o adquirente, o que se justifica pelo fato de que a inscrição no registro imobiliário reproduz a situação jurídica com mais segurança do que a posse⁵⁵.

Outro impedimento para a aquisição de boa-fé em caso de incorreção do registro imobiliário é a inscrição de uma oposição no registro de imóveis. Conforme o § 892, 1, 1 do BGB, também a inscrição de tal oposição se contrapõe à aquisição de boa-fé⁵⁶.

Disso resulta que o verdadeiro proprietário perde o seu direito e somente pode fazer valer contra o alienante o direito à indenização com base no enriquecimento sem causa (§ 816, 1 do BGB).

7. A prenotação

O vendedor naturalmente não pretende entregar sua propriedade imobiliária sem antes obter o preço da venda. O comprador, por outro lado, não está disposto a abrir mão do

⁵¹ LÜKE, Wolfgang. *Sachenrecht*. 4. ed. München: C. H. Beck, 2018, p. 143.

⁵² WILHELM, Jan. *Sachenrecht*. 6. ed. Berlin: Walter de Gruyter, 2019, p. 326.

⁵³ BAUR, Fritz; STÜRNER, Rolf. *Sachenrecht*. 18. ed. München: C.H. Beck, 2015, p. 299.

⁵⁴ FROMONT, Michel; KNETSCH, Jonas. *Droit privé allemand*. 2. ed. Paris: LGDJ, 2017, p. 273.

⁵⁵ SCHAPP, Jan; SCHUR, Wolfgang. *Sachenrecht*. 4. ed. München: Vahlen, 2010, p. 213.

⁵⁶ SCHAPP, Jan; SCHUR, Wolfgang. *Sachenrecht*. 4. ed. München: Vahlen, 2010, p. 214.

dinheiro se não for obter a propriedade do imóvel. Ocorre que pode transcorrer bastante tempo entre o negócio jurídico obrigacional (*Verpflichtungsgeschäft*), o negócio jurídico de disposição (*Auflassung*) e a inscrição no registro imobiliário, o que representa um elemento de insegurança jurídica⁵⁷.

Para contornar eventuais dificuldades que podem surgir na alienação imobiliária, particularmente para impedir que a parte alienante realize uma nova alienação do imóvel (*Doppelverkauf*) antes do registro definitivo do direito real no registro imobiliário, o legislador alemão criou o instituto da prenotação, regulada pelos §§ 883 a 888 do BGB⁵⁸.

A prenotação (*Vormerkung*) consiste na inscrição no registro imobiliário de uma modificação próxima da situação jurídica de um imóvel. Ela tem uma função preparatória e objetiva superar os inconvenientes práticos da distinção entre o negócio jurídico de direito obrigacional (*Verpflichtungsgeschäft*) e o negócio jurídico de disposição (*Auflassung*)⁵⁹.

Assim sendo, a partir do registro de uma prenotação em favor do adquirente, este já não tem de temer uma nova transferência, pois a partir da inscrição da prenotação no registro imobiliário qualquer alteração na situação jurídica do imóvel fica sem efeito (§ 883, 2 do BGB)⁶⁰. Por outro lado, eventual terceiro adquirente do imóvel é informado pela prenotação que um registro em favor de outra pessoa é iminente⁶¹.

Ademais, como a aquisição da propriedade imóvel, diferentemente do que ocorre no caso da propriedade móvel, não pode ter o negócio jurídico de disposição subordinado a uma condição (§ 925, 2 do BGB), nesse ponto a prenotação também se apresenta como solução para se contornar tal problema. E vale aqui notar que justamente em função dessa hostilidade em relação à condição que uma compra e venda de um imóvel igualmente não pode ser realizada com reserva de domínio (*Eigentumsvorbehalt*)⁶².

Portanto, para dar maior segurança na realização da transferência imobiliária, o BGB coloca à disposição das partes a prenotação, um instrumento jurídico de estrutura bastante peculiar. A prenotação é então registrada no *Grundbuch* para a segurança da pretensão do

⁵⁷ LÜKE, Wolfgang. *Sachenrecht*. 4. ed. München: C. H. Beck, 2018, p. 169.

⁵⁸ WÖRLEN, Rainer; KOKEMOOR, Axel. *Sachenrecht mit Kreditsicherungsrecht*. 10. Ed. München: Franz Vahlen, 2017, p. 122.

⁵⁹ BAUR, Fritz; STÜRNER, Rolf. *Sachenrecht*. 18. ed. München: C.H. Beck, 2015, p. 251.

⁶⁰ MÜLLER, Klaus; GRUBER, Urs Peter. *Sachenrecht*. München: Franz Vahlen, 2016, p. 570.

⁶¹ BAUR, Fritz; STÜRNER, Rolf. *Sachenrecht*. 18. ed. München: C.H. Beck, 2015, p. 251-252.

⁶² LÜKE, Wolfgang. *Sachenrecht*. 4. ed. München: C. H. Beck, 2018, p. 156.

adquirente à transferência do imóvel, de maneira que o comprador não correrá o risco de ver a aquisição da propriedade ser frustrada pela sua transferência posterior a um terceiro⁶³.

8. Outros modos de aquisição da propriedade imóvel

8.1. A acessão imobiliária

O direito alemão, como ocorre no direito brasileiro, admite a aquisição da propriedade imobiliária pela acessão (*Eigentumserwerb kraft Zuwachs*). Ocorre que o estudioso brasileiro, que está acostumado a raciocinar em termos de acessão natural, quando decorre de causas naturais, ou artificial, quando resulta de ato humano (arts. 1.248 a 1.259 do Código Civil)⁶⁴, terá certa dificuldade de compreensão da forma como a codificação alemã cuida desse modo de aquisição originária da propriedade imóvel.

Realmente, os §§ 94 a 96 do BGB dispõem que um terreno (*Grundstück*) compreende, além da parcela propriamente dita, suas partes constitutivas essenciais (*wesentliche Bestandteile*), isto é, edifícios e quaisquer outras coisas permanentemente ancoradas ao solo, como as árvores⁶⁵.

Das partes constitutivas essenciais devem se distinguir os acessórios (*Zubehör*), que são coisas móveis “destinadas a servir à finalidade econômica da coisa principal” (§ 97, 1 do BGB). Se os acessórios não formam um todo único com o terreno, presume-se, porém, que a transferência da propriedade de um terreno compreende, em caso de dúvida, a de seus acessórios (§ 926, 1 do BGB)⁶⁶.

8.2. A usucapião em matéria imobiliária

A existência do registro imobiliário e a fé pública a ele ligada marginalizam consideravelmente os casos de aquisição da propriedade imobiliária por usucapião (*Ersitzung*). O direito imobiliário alemão apenas reconhece a usucapião dentro dos limites bastante restritivos dos §§ 900 e 927, ambos do BGB⁶⁷.

⁶³ WÖRLEN, Rainer; KOKEMOOR, Axel. *Sachenrecht mit Kreditsicherungsrecht*. 10. Ed. München: Franz Vahlen, 2017, p. 122.

⁶⁴ ZANINI, Leonardo Estevam de Assis. *Direito Civil: Direito das Coisas*. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2020, p. 146.

⁶⁵ WOLF, Manfred; NEUNER, Jörg. *Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts*. 11. ed. München: C.H. Beck, 2016, p. 307.

⁶⁶ PRÜTTING, Hanns. *Sachenrecht*. 36. ed. München: C.H. Beck, 2017, p. 149.

⁶⁷ BREHM, Wolfgang; BERGER, Christian. *Sachenrecht*. 3. ed. Tübingen: Mohr Siebeck, 2014, p. 454.

O § 900, 1 do BGB reconhece a propriedade imobiliária ao possuidor de um imóvel que estiver inscrito como proprietário no registro imobiliário pelo período de trinta anos, hipótese conhecida como usucapião tabular ou usucapião por inscrição no registro imobiliário (*Buchersitzung* ou *Tabularersitzung*). Não basta a inscrição no registro de imóveis, é necessário que ela esteja acompanhada da posse⁶⁸. Trata-se então de posse em nome próprio (*Eigenbesitz*), pelo período de trinta anos, sem necessidade de boa-fé, por alguém que não é proprietário, mas que está inscrito de forma inexata como proprietário. O verdadeiro proprietário não deve estar inscrito no registro imobiliário⁶⁹. Ainda, a contagem do prazo fica suspensa no período em que estiver inscrita uma oposição à correção da inscrição do registro imobiliário.

O § 927, 1 do BGB, por sua vez, determina que o proprietário de um imóvel pode, se o imóvel estiver na posse de outrem há trinta anos, perder a propriedade mediante procedimento de admoestação (*Aufgebotsverfahren*). Entretanto, quando o proprietário está inscrito no registro imobiliário, o procedimento de admoestação somente é permitido se ele faleceu ou desapareceu e ainda se durante trinta anos não foi feita uma inscrição no registro imobiliário que exigisse o seu consentimento. Em tal situação, a usucapião não se realiza em conformidade com o que consta do registro imobiliário (*Kontratabularersitzung*)⁷⁰.

Por conseguinte, diferentemente do que ocorre no sistema jurídico brasileiro, no ordenamento alemão a usucapião de imóveis não tem grande relevância⁷¹. Isso ocorre porque é bastante difícil o preenchimento dos requisitos exigidos pela legislação alemã para a aquisição da propriedade imóvel pela usucapião. Assim sendo, na Alemanha a usucapião frequentemente é utilizada para resolver litígios relativos à delimitação de imóveis. São muito raros os casos de usucapião de um imóvel inteiro⁷², o que indica que o instituto não tem

⁶⁸ LÜKE, Wolfgang. *Sachenrecht*. 4. ed. München: C. H. Beck, 2018, p. 153.

⁶⁹ ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. *Tratado de derecho civil*. 3. ed. Barcelona: Bosch, 1971, t. III, v. I, p. 399.

⁷⁰ MÜLLER, Klaus; GRUBER, Urs Peter. *Sachenrecht*. München: Franz Vahlen, 2016, p. 604-605.

⁷¹ Aliás, a pouca relevância da usucapião no sistema jurídico alemão fica evidente quando se analisa a doutrina. De fato, os autores alemães dedicam pouquíssimas páginas de seus manuais ao estudo da usucapião, o que denota se tratar de um instituto secundário na prática jurídica daquele país. No Brasil, por outro lado, os manuais são pródigos ao cuidar da usucapião, fato que se explica pela existência de muitas espécies de usucapião, bem como pela importância do instituto, que corriqueiramente é utilizado para solucionar problemas atinentes à aquisição da propriedade por terceiros de boa-fé (ARAÚJO, Fabio Caldas. *O terceiro de boa-fé: proteção na aquisição de bens móveis e imóveis*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020, p. 135). Ademais, vale notar que não há equivalência entre as espécies de usucapião existentes na Alemanha e no Brasil.

⁷² FROMONT, Michel; KNETSCH, Jonas. *Droit privé allemand*. 2. ed. Paris: LGDJ, 2017, p. 274.

relação com a resolução de problemas atinentes à aquisição da propriedade por terceiro de boa-fé.

9. As garantias reais imobiliárias

O direito alemão admite a existência de garantias reais mobiliárias e imobiliárias. Elevado interesse prático têm as garantias reais imobiliárias, uma vez que os imóveis frequentemente têm valor elevado, o que permite a segurança de créditos, particularmente por instituições financeiras, cujos valores também serão expressivos⁷³.

No âmbito do direito imobiliário alemão os direitos reais de garantia são conhecidos como *Grundpfandrechte*⁷⁴. Existem fundamentalmente duas formas de garantia real imobiliária: a) a hipoteca (§§ 1113-1190 do BGB); b) a dívida fundiária (§§ 1191-1198 do BGB)⁷⁵.

Tais garantias são regidas pela Seção 7 do Livro III do BGB (§§ 1113 a 1203), a qual apresenta a hipoteca como a principal forma de garantia imobiliária, cuja regulamentação também se aplica, salvo disposição em sentido contrário, à dívida fundiária.

A hipoteca e a dívida fundiária constituem direitos reais que permitem ao seu beneficiário a obtenção do pagamento da dívida garantida pela venda ou pela administração forçada do imóvel. É nesse sentido que se deve compreender a fórmula um tanto quanto atécnica constante dos §§ 1113, 1191 e 1199 do BGB, segundo a qual o titular da garantia pode ser pago "sobre a terra" (*aus dem Grundstück*)⁷⁶.

Nesse contexto, é certo que as garantias reais imobiliárias, no sistema econômico alemão, são de suma importância para garantir dívidas comerciais ou não comerciais. Em função de sua inscrição no registro imobiliário, bem como pela facilidade de sua realização, as garantias reais imobiliárias são preferidas pelos estabelecimentos bancários para as operações de crédito de longo prazo. Por outro lado, ao contrário da intenção do legislador alemão, não foi a hipoteca, mas sim a dívida fundiária que acabou prevalecendo na prática jurídica⁷⁷.

⁷³ MEDER, Stephan; CZELK, Andrea. *Grundwissen Sachenrecht*. 3. ed. Tübingen: Mohr Siebeck: 2018, p. 175.

⁷⁴ FÖRSCHLER, Peter. *Grundzüge des Wirtschaftsprivatrechts*. München: Franz Vahlen, 2018, p. 136.

⁷⁵ KOHLER, Jürgen. The Law of Rights in rem. In: EBKE, Werner F.; FINKIN, Matthew W. (org.). *Introduction to German Law*. The Hague: Kluwer 1996, p. 240.

⁷⁶ FROMONT, Michel; KNETSCH, Jonas. *Droit privé allemand*. 2. ed. Paris: LGDJ, 2017, p. 274.

⁷⁷ BAUR, Fritz; STÜRNER, Rolf. *Sachenrecht*. 18. ed. München: C.H. Beck, 2015, p. 566.

Assim sendo, diante da importância de tais garantias reais imobiliárias, bem como seguindo a sistemática do BGB, passa-se ao estudo da hipoteca e da dívida fundiária.

9.1. A hipoteca

No direito alemão a hipoteca é essencialmente de natureza convencional⁷⁸. É constituída por negócio jurídico em benefício de uma pessoa, com o objetivo de garantir um crédito que ela possui contra o proprietário do imóvel assim gravado ou um terceiro⁷⁹.

Como ocorre em relação à aquisição de um direito real imobiliário, a constituição da hipoteca exige, além do acordo de vontades entre o proprietário do imóvel onerado e o credor, a sua inscrição no registro imobiliário (§ 873 do BGB)⁸⁰. Ela obedece a uma regulamentação bastante rígida que apenas autoriza derrogações convencionais de forma limitada.

Ao lado da hipoteca inscrita no registro imobiliário, denominada “hipoteca sobre o livro” (*Buchhypothek*), o § 1117, 1 do BGB prevê ainda uma outra forma de hipoteca, que se distingue pela facilidade de transmissão. Trata-se da hipoteca denominada “sobre cédula” (*Briefhypothek*), que pressupõe a entrega pelo proprietário ao credor de uma cédula hipotecária (*Briefübergabe*), a qual é emitida pelos serviços do registro imobiliário⁸¹.

No sistema do BGB a acessoriedade da hipoteca é considerada um princípio intangível. A acessoriedade diz respeito ao vínculo existente entre o direito real de garantia e o crédito que ele garante, de sorte que a garantia não pode existir se não há um direito garantido⁸². Assim sendo, em função da acessoriedade, a hipoteca é caracterizada por uma forte interdependência em relação ao crédito hipotecário. Contudo, caso as partes prefiram um instrumento de garantia mais flexível, sem a mencionada acessoriedade, podem optar pela dívida fundiária⁸³.

⁷⁸ O Código de Processo Civil (*Zivilprozessordnung* - ZPO) prevê, entretanto, o registro de uma “hipoteca forçada” (*Zwangshypothek*) como opção oferecida ao credor que deseja ser pago por meio de um imóvel do devedor (§§ 866 e 867 do ZPO) (STAUDINGER, Ansgar; WESTERMANN, Harm Peter. *BGB - Sachenrecht*. Heidelberg: C.F. Müller, 2017, p. 230). Observa Beneduzi que a hipoteca forçada não serve propriamente à satisfação do crédito do exequente, mas lhe assegura um direito real de garantia sobre o imóvel (BENEDUZI, Renato. *Introdução ao processo civil alemão*. Salvador: Juspodivm, 2018, p. 137).

⁷⁹ KOHLER, Jürgen. *The Law of Rights in rem*. In: EBKE, Werner F.; FINKIN, Matthew W. (org.). *Introduction to German Law*. The Hague: Kluwer 1996, p. 240.

⁸⁰ FÖRSCHLER, Peter. *Grundzüge des Wirtschaftsprivatrechts*. München: Franz Vahlen, 2018, p. 137.

⁸¹ KALLWASS, Wolfgang; ABELS, Peter. *Privatrecht*. 23. ed. München: Franz Vahlen, 2018, p. 274.

⁸² VLIET, Lars Peter Wunibald van; PASSOS, Josué Modesto. A Grundschuld alemã. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 39, n. 81, p. 567-603, jul./dez. 2016.

⁸³ WEBER, Ralph. *Sachenrecht: Grundstücksrecht*. 4. ed. Baden-Baden: Nomos, 2015, v. II, p. 229-230.

A acessoriedade da hipoteca é material e pessoal. O seu conteúdo depende da dívida garantida e não pode exceder o montante inscrito no registro imobiliário (§ 1113, 1 do BGB). A jurisprudência alemã anula sem hesitação as hipotecas que se revelem excessivas (*Übersicherung*) em relação ao montante do crédito garantido e da margem de manobra econômica que resta ao devedor. Ademais, o credor da dívida garantida e o beneficiário da hipoteca devem ser idênticos, de modo que a cessão da hipoteca implica necessariamente a da dívida (*Akzessoritätssprinzip*)⁸⁴.

Em razão da acessoriedade, o proprietário do imóvel gravado poderá opor ao credor todas as exceções de que dispõe o devedor, mesmo aquelas a que este último tenha renunciado (§ 1137 do BGB)⁸⁵. O § 216, 1 do BGB dispõe, no entanto, que a exceção de prescrição da dívida garantida, levantada pelo proprietário, não é oponível ao credor⁸⁶.

Outrossim, a acessoriedade da hipoteca impede uma cessão abstrata. Nos termos do § 1154 do BGB⁸⁷, a transmissão da hipoteca "sobre o livro" (*Buchhypothek*) é feita por consentimento e após modificação do registro imobiliário. A transmissão da hipoteca "sobre cédula", por sua vez, é mais fácil, pois todo o procedimento não depende de registro no *Grundbuch*, bastando o acordo das partes, a entrega da cédula e a declaração de cessão por escrito (*Abtretungserklärung in Schriftform*)⁸⁸.

Nesse contexto, pode-se afirmar que o caráter acessório da hipoteca constitui uma atenuação importante, mas necessária, da distinção entre o direito das obrigações e o direito das coisas, tão característica do direito privado alemão.

No que toca aos direitos e deveres das partes, o proprietário conserva o domínio total do imóvel gravado, podendo dele usar, fruir e dispor sem a necessidade de antes obter o consentimento do credor hipotecário. Entretanto, o credor hipotecário dispõe de recursos jurídicos para se proteger contra o risco de deterioração ou degradação do imóvel e, conseqüentemente, de uma desvalorização de sua garantia. O credor hipotecário pode assim

⁸⁴ FROMONT, Michel; KNETSCH, Jonas. *Droit privé allemand*. 2. ed. Paris: LGDJ, 2017, p. 275-276.

⁸⁵ FROMONT, Michel; KNETSCH, Jonas. *Droit privé allemand*. 2. ed. Paris: LGDJ, 2017, p. 276.

⁸⁶ STAUDINGER, Ansgar; WESTERMANN, Harm Peter. *BGB - Sachenrecht*. Heidelberg: C.F. Müller, 2017, p. 237.

⁸⁷ Segundo § 1154, 2 do BGB, a forma escrita da declaração de cessão pode ser substituída por uma inscrição da cessão no registro imobiliário.

⁸⁸ WÖRLEN, Rainer; KOKEMOOR, Axel. *Sachenrecht mit Kreditsicherungsrecht*. 10. Ed. München: Franz Vahlen, 2017, p. 165.

ajuizar ação pedindo perdas e danos, com fundamento no § 823, 1 do BGB, haja vista que a hipoteca é qualificada como um direito absoluto⁸⁹.

O que se espera é que a satisfação do credor hipotecário por parte do devedor ocorra de forma espontânea. Entretanto, na falta de pagamento espontâneo, o credor pode recorrer a uma das modalidades de execução forçada de que dispõe, obtendo o pagamento sobre o imóvel (§ 1147 do BGB), nos termos do § 866, 1 do Código de Processo Civil (*Zivilprozessordnung - ZPO*)⁹⁰. Assim, a execução sobre o patrimônio imobiliário (*Vollstreckung in das unbewegliche Vermögen*) pode ser realizada pela venda em hasta pública (*Zwangsv versteigerung*), que serve à satisfação do exequente por meio da alienação judicial do imóvel penhorado, ou ainda pela administração forçada (*Zwangsv erwaltung*), que permite ao exequente se satisfazer mediante a percepção, para si, dos frutos advindos do imóvel (por exemplo, rendas)⁹¹.

Por derradeiro, vale notar que o pagamento espontâneo da dívida garantida não leva à extinção da hipoteca, mas apenas à sua transformação em dívida fundiária⁹². Somente em caso de execução forçada do imóvel é que a hipoteca se extingue (§ 1181 do BGB). Fora de tal cenário, para extinguir totalmente a hipoteca é necessário o seu levantamento (*Aufhebung*), o que requer, para além da declaração do credor, a anuência do proprietário (§ 1183 do BGB), bem como a sua retirada do registro imobiliário⁹³.

9.2. A dívida fundiária

Na concepção do BGB, a dívida fundiária (*Grundschild*)⁹⁴ é um direito real de garantia que é apresentado como um simples apêndice da hipoteca, tanto é que, conforme o § 1192 do BGB, à dívida fundiária se aplica a regulamentação da hipoteca, ou seja, simplesmente se declarou aplicável à dívida fundiária a maior parte das disposições sobre a hipoteca⁹⁵.

A razão para a hipoteca ter sido codificada como o arquetípico direito de garantia sobre imóveis, em detrimento da dívida fundiária, está no fato de que a hipoteca se ajustava à

⁸⁹ FROMONT, Michel; KNETSCH, Jonas. *Droit privé allemand*. 2. ed. Paris: LGDJ, 2017, p. 276.

⁹⁰ STAUDINGER, Ansgar; WESTERMANN, Harm Peter. *BGB - Sachenrecht*. Heidelberg: C.F. Müller, 2017, p. 230-231.

⁹¹ BENEDUZI, Renato. *Introdução ao processo civil alemão*. Salvador: Juspodivm, 2018, p. 137.

⁹² A não extinção da hipoteca pelo pagamento da dívida é algo que soa estranho ao jurista brasileiro.

⁹³ BREHM, Wolfgang; BERGER, Christian. *Sachenrecht*. 3. ed. Tübingen: Mohr Siebeck, 2014, p. 312.

⁹⁴ O termo *Grundschild* também pode ser traduzido como dívida imobiliária (KÖBLER, Gerhard. *Rechtsporgugiesisch*. München: Franz Vahlen, 2007, p. 69).

⁹⁵ FÖRSCHLER, Peter. *Grundzüge des Wirtschaftsprivatrechts*. München: Franz Vahlen, 2018, p. 138.

prática creditícia cotidiana, bem como ela era utilizada, na época da elaboração do BGB, pela maior parte dos estados alemães⁹⁶.

A diferença fundamental em relação à hipoteca é a ausência de acessoriedade da dívida fundiária (*keine Akzessorietät*), não guardando ela relação com o surgimento, com a manutenção e com a transmissão de um crédito⁹⁷. Desse modo, a dívida fundiária não depende da existência e nem do montante de um crédito (*nicht-akzessorisch*)⁹⁸.

O § 1191 do BGB define a dívida fundiária como um encargo que grava um imóvel de tal forma que uma quantia determinada em dinheiro deve ser paga em favor de seu beneficiário, seja ele quem for. Embora a dívida fundiária seja frequentemente usada para garantir um crédito (fala-se então em *Sicherungsgrundschuld*), sua validade não depende da existência de tal crédito⁹⁹.

A dívida fundiária, assim como a hipoteca, pode assumir a forma de dívida fundiária "sobre o livro" (*Buchgrundschuld*) ou tomar a forma de dívida fundiária "sobre a cédula" (*Briefgrundschuld*)¹⁰⁰.

Na prática, a dívida fundiária suplantou amplamente a hipoteca em sua função de garantia. Mais flexível que a hipoteca, a dívida fundiária também oferece mais segurança ao credor, pois ele não precisa se preocupar com a origem da dívida garantida. Por outro lado, esta desconexão entre o crédito e a garantia torna as operações de transferência de crédito mais complexas, principalmente no âmbito bancário¹⁰¹.

O direito alemão reconhece ainda a chamada dívida fundiária do proprietário (*Eigentümergrundschuld*), uma variante da dívida fundiária na forma de uma garantia imobiliária que beneficia o próprio proprietário do imóvel. Um tanto surpreendente à primeira vista, esta garantia é sobretudo resultado de um pagamento espontâneo de uma dívida garantida por uma hipoteca. Como foi visto, o pagamento voluntário não conduz, segundo o sistema alemão, à extinção da hipoteca, mas à sua conversão em dívida fundiária. Por conseguinte, o proprietário do fundo gravado pode então dispor de uma garantia de elevada

⁹⁶ VLIET, Lars Peter Wunibald van; PASSOS, Josué Modesto. A Grundschuld alemã. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 39, n. 81, p. 567-603, jul./dez. 2016.

⁹⁷ MÜLLER, Klaus; GRUBER, Urs Peter. *Sachenrecht*. München: Franz Vahlen, 2016, p. 734.

⁹⁸ STAUDINGER, Ansgar; WESTERMANN, Harm Peter. *BGB - Sachenrecht*. Heidelberg: C.F. Müller, 2017, p. 242.

⁹⁹ WÖRLEN, Rainer; KOKEMOOR, Axel. *Sachenrecht mit Kreditsicherungsrecht*. 10. Ed. München: Franz Vahlen, 2017, p. 165-166.

¹⁰⁰ BAUR, Fritz; STÜRNER, Rolf. *Sachenrecht*. 18. ed. München: C.H. Beck, 2015, p. 568.

¹⁰¹ FROMONT, Michel; KNETSCH, Jonas. *Droit privé allemand*. 2. ed. Paris: LGDJ, 2017, p. 278.

classificação (*Rang*) para oferecê-la a um credor como parte de uma nova transação de financiamento¹⁰².

Na prática, contudo, no direito alemão moderno não há mais razão para a existência desse sistema de preservação de grau da garantia e nem para a manutenção das garantias não acessórias¹⁰³.

Considerações finais

O direito imobiliário alemão guarda muitas semelhanças com o direito dos demais países de sistema romano-germânico, o que se explica pelo processo bastante acentuado de recepção do direito romano nessa seara. Apesar disso, o ordenamento alemão apresenta também peculiaridades bastante importantes, entre as quais, talvez as mais relevantes sejam a adoção dos princípios da abstração e da fé pública do registro imobiliário.

Tais princípios procuram dar maior clareza, precisão e segurança jurídica nas negociações envolvendo direitos reais imobiliários.

A abstração, princípio não adotado pelo direito brasileiro, determina que o negócio jurídico de disposição não depende de causa e sua eficácia permanece inalterada, não obstante o negócio jurídico de direito obrigacional se apresente defeituoso. E como pré-requisito da abstração, o sistema alemão segue o princípio da separação, isto é, a separação entre direitos obrigacionais e direitos das coisas.

Outro pilar do direito imobiliário alemão, ao lado da abstração, é a fé pública associada ao registro imobiliário. Tal princípio torna, em princípio, inatacável a transmissão da propriedade, protegendo o terceiro adquirente. No direito imobiliário alemão apenas se pode contestar a exatidão do registro imobiliário quando: a) exista a inscrição de uma oposição contra a correção ou; b) o adquirente tinha conhecimento da inexatidão do registro imobiliário. Tirante referidas situações, o terceiro que adquire um direito real imobiliário confiando nas informações constantes do registro imobiliário é considerado terceiro de boa-fé.

No direito brasileiro, por outro lado, não vigora o referido princípio da fé pública. O que existe no Brasil é a presunção simples (relativa) de veracidade associada ao registro imobiliário, a qual admite prova em sentido contrário, isto é, é possível a contestação da

¹⁰² LÜKE, Wolfgang. *Sachenrecht*. 4. ed. München: C. H. Beck, 2018, p. 303.

¹⁰³ VLIET, Lars Peter Wunibald van; PASSOS, Josué Modesto. A Grundschild alemã. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 39, n. 81, p. 567-603, jul./dez. 2016.

titularidade da coisa de forma muito mais ampla que no sistema alemão. Assim sendo, no Brasil é admitida a demonstração: a) da invalidade do registro; b) da invalidade do próprio título que deu origem ao registro.

No que toca aos direitos reais de garantia, o presente estudo igualmente permitiu a constatação da existência de muitas peculiaridades no direito imobiliário alemão, valendo ressaltar a transformação da hipoteca, quando ocorre a sua satisfação, em dívida fundiária, a qual pode ser negociada posteriormente. É também curiosa a construção da dívida fundiária, que constitui a forma mais comum de garantia imobiliária na Alemanha, mas que não segue a acessoriedade, como ocorre com a hipoteca.

Por conseguinte, sem negar a forte influência alemã no âmbito do direito imobiliário brasileiro, que encampou muitas teorias desenvolvidas por juristas alemães, é certo que a matéria, entre os dois países, também apresenta pontos de divergência extremamente relevantes. Assim sendo, o presente trabalho procurou traçar um panorama geral do direito imobiliário na Alemanha, cujos resultados alcançados permitiram não somente a compreensão da estrutura e da organização da matéria na Alemanha, mas também a maior proteção dada pelo sistema alemão àquele que entabula transações imobiliárias. Ao mesmo tempo, de modo singelo, o texto evidencia algumas das importantes diferenças existentes entre os sistemas em questão.

REFERÊNCIAS

- ARAÚJO, Fabio Caldas. *O terceiro de boa-fé: proteção na aquisição de bens móveis e imóveis*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020.
- BÄHR, Peter. *Grundzüge des Bürgerlichen Rechts*. 12. ed. München: Franz Vahlen, 2013.
- BAUR, Fritz; STÜRNER, Rolf. *Sachenrecht*. 18. ed. München: C.H. Beck, 2015.
- BENEDUZI, Renato. *Introdução ao processo civil alemão*. Salvador: Juspodivm, 2018.
- BREHM, Wolfgang; BERGER, Christian. *Sachenrecht*. 3. ed. Tübingen: Mohr Siebeck, 2014.
- DECKENBROCK, Christian; HÖPFNER, Clemens. *Bürgerliches Vermögensrecht*. 3. ed. Baden-Baden: Nomos, 2017.
- EISENHARDT, Ulrich. *Einführung in das Bürgerliche Recht*. 7. ed. Viena: Facultas, 2018.
- ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. *Tratado de derecho civil*. 3. ed. Barcelona: Bosch, 1971, t. III, v. I.

- FÖRSCHLER, Peter. *Grundzüge des Wirtschaftsprivatrechts*. München: Franz Vahlen, 2018.
- FROMONT, Michel; KNETSCH, Jonas. *Droit privé allemand*. 2. ed. Paris: LGDJ, 2017.
- HAFERKAMP, Hans-Peter. Fehleridentität – zur Frage der Anfechtung von Grund- und Erfüllungsgeschäft. *Juristische Ausbildung (JURA)*, Berlin, n. 10, p. 511-516, 1998.
- HUPACH, Andrea. *Der gutgläubige Erwerb von Sachen nach deutschem und italienischem Recht*. Tese de doutorado. Universität Osnabrück, Osnabrück, 1997.
- KALLWASS, Wolfgang; ABELS, Peter. *Privatrecht*. 23. ed. München: Franz Vahlen, 2018.
- KLUNZINGER, Eugen. *Einführung in das Bürgerliche Recht*. 16. ed. München: Franz Vahlen, 2013.
- KÖBLER, Gerhard. *Rechtsportugiesisch*. München: Franz Vahlen, 2007.
- KOHLER, Jürgen. The Law of Rights in rem. In: EBKE, Werner F.; FINKIN, Matthew W. (org.). *Introduction to German Law*. The Hague: Kluwer 1996, p. 227-250.
- KÜHL, Kristian; REICHOLD, Hermann; RONELLENFITSCH, Michael. *Einführung in die Rechtswissenschaft*. 3. ed. München: C. H. Beck, 2019.
- LEIPOLD, Dieter. *BGB I: Einführung und Allgemeiner Teil*. 6. ed. Tübingen: Mohr Siebeck, 2010.
- LÜKE, Wolfgang. *Sachenrecht*. 4. ed. München: C. H. Beck, 2018.
- MEDER, Stephan; CZELK, Andrea. *Grundwissen Sachenrecht*. 3. ed. Tübingen: Mohr Siebeck: 2018.
- MÜLLER, Klaus; GRUBER, Urs Peter. *Sachenrecht*. München: Franz Vahlen, 2016.
- PIETREK, Marietta. *Konsens über Tradition?* Tübingen: Mohr Siebeck, 2015.
- PRÜTTING, Hanns. *Sachenrecht*. 36. ed. München: C.H. Beck, 2017.
- RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.
- ROBBERS, Gerhard. *An Introduction to German Law*. 6. ed. Baden-Baden: Nomos, 2017.
- RUPP Caroline S. Germanisches Grundbuch und römisches Register: Harmonisierende Überlegungen. *Archiv für die civilistische Praxis (AcP)*, Tübingen, v. 214, n. 4, 2014, p. 571.
- RÜTHERS, Bernd; STADLER, Astrid. *Allgemeiner Teil des BGB*. 17. ed. München: C.H. Beck, 2011.
- SACCO, Rodolfo; ROSSI, Piercarlo. *Einführung in die Rechtsvergleichung*. 3. ed. Baden-Baden: Nomos, 2017.
- SCHAPP, Jan; SCHUR, Wolfgang. *Sachenrecht*. 4. ed. München: Franz Vahlen, 2010.
- STAUDINGER, Ansgar; WESTERMANN, Harm Peter. *BGB - Sachenrecht*. Heidelberg: C.F. Müller, 2017.

- TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2020.
- VIEWEG, Klaus; WERNER, Almuth. *Sachenrecht*. 8. ed. München: Vahlen, 2018.
- VLIET, Lars Peter Wunibald van; PASSOS, Josué Modesto. A Grundschild alemã. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 39, n. 81, p. 567-603, jul./dez. 2016.
- WEBER, Ralph. *Sachenrecht: Grundstücksrecht*. 4. ed. Baden-Baden: Nomos, 2015, v. II.
- WIELING, Hans Josef. *Sachenrecht*. 5. ed. Berlin: Springer, 2007.
- WILHELM, Jan. *Sachenrecht*. 6. ed. Berlin: Walter de Gruyter, 2019.
- WITZ, Claude. Analyse critique des règles régissant le transfert de propriété en droit français à la lumière du droit allemand. In: MARTINEK, Michael; SCHMIDT, Jürgen; WADLE, Elmar. *Festschrift für Günther Jahr zum siebzigsten Geburtstag*. Tübingen: Mohr, 1993, p. 533-549.
- WOLF, Manfred; NEUNER, Jörg. *Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts*. 11. ed. München: C.H. Beck, 2016.
- WOLF, Manfred; WELLENHOFER, Marina. *Sachenrecht*. 34. ed. München: C.H. Beck, 2019.
- WÖRLEN, Rainer; KOKEMOOR, Axel. *Sachenrecht mit Kreditsicherungsrecht*. 10. Ed. München: Franz Vahlen, 2017.
- ZANINI, Leonardo Estevam de Assis. *Direito Civil: Direito das Coisas*. 3. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2022.
- ZANINI, Leonardo Estevam de Assis. O direito de superfície na Alemanha e o seu caráter social. *Revista Brasileira de Direito Civil*, São Paulo, v. 7, p. 71-91, jan./mar. 2016.
- ZWEIGERT, Konrad; KÖTZ, Hein. *Einführung in die Rechtsvergleichung: auf dem Gebiete des Privatrechts*. 3. ed. Tübingen: Mohr Siebeck, 1996.