



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
PRÓ-REITORIA DE GRADUAÇÃO
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO
CURSO DE DIREITO
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO

DIREITO DE PROPRIEDADE
O REGISTRO DE IMÓVEIS FORNECE SEGURANÇA JURÍDICA?

ORIENTANDO: NATHAN DUARTE CUNHA
ORIENTADORA: Profª Dra. CLAUDIA LUIZ LOURENÇO

GOIÂNIA/GO

2023

NATHAN DUARTE CUNHA

DIREITO DE PROPRIEDADE

O REGISTRO DE IMÓVEIS FORNECE SEGURANÇA JURÍDICA?

Artigo Científico apresentado à disciplina Trabalho de Curso II da Escola de Direito, Negócios e Comunicação da Pontifícia Universidade Católica de Goiás tendo como Prof^a. Orientadora Dra. Claudia Luiz Lourenço.

GOIÂNIA/GO

2023

NATHAN DUARTE CUNHA

DIREITO DE PROPRIEDADE
O REGISTRO DE IMÓVEIS FORNECE SEGURANÇA JURÍDICA?

DATA DA DEFESA: 27 de Maio de 2023.

BANCA EXAMINADORA

Orientadora: Prof^a Dra. Cláudia Luiz Lourenço Nota:

Examinadora Convidada: Prof^a: Mestre Cristina B.Schlemper Vendruscolo Nota:

DIREITO DE PROPRIEDADE

O REGISTRO DE IMÓVEIS FORNECE SEGURANÇA JURÍDICA?

Nathan Duarte Cunha¹

O presente artigo teve por objetivo estudar os registros de imóveis nos Cartórios competentes, bem como sua a obrigatoriedade e seus benefícios. Se iniciou contextualizando o atual regime de registro público e demonstrou como, no decorrer da história brasileira, esse regime foi se adequando à realidade social que o Brasil detinha. Apresentaram-se os tipos de registros que são abordados na Lei de Registros Públicos, a Lei 6.015/73. Como tema principal, foi reservado um capítulo acerca do Registro de Imóveis e seus princípios basilares com ênfase ao Princípio da Segurança Jurídica. A metodologia utilizada para confecção deste trabalho foi a de compilação bibliográfica e o método dedutivo. Por fim, o trabalho é dividido em três seções, sendo eles, tratados didaticamente, dos fatos históricos, de noções acerca do Registro de Imóveis e seus princípios basilares e a Segurança Jurídica como foco principal de todo registro, afinal, como afirmou Afrânio de Carvalho: “Para que existe o Registro a não ser para dar segurança aos direitos?”.

Palavras-chave: Registro Público. Imóveis. Princípios Registrais. Direito de Propriedade.

¹ Acadêmico do Curso de Direito da Pontifícia Universidade Católica de Goiás – email:

SUMÁRIO

| | |
|--|-----------|
| INTRODUÇÃO | 06 |
| 1. DIREITO REGISTRAL BRASILEIRO | 08 |
| 1.1 – CONCEITO E FINALIDADE..... | 08 |
| 1.2 – SISTEMAS DE REGISTRO..... | 08 |
| 1.2.1 – Registro Hipotecário..... | 09 |
| 1.2.2 – Registro do Vigário..... | 09 |
| 1.2.3 – Registro Geral | 10 |
| 1.2.4 – Registro Torrens..... | 10 |
| 1.2.5 – Registro de Imóveis..... | 11 |
| 1.2.6 – Registro Civil de Pessoas Naturais | 12 |
| 1.2.7 – Registro Civil de Pessoas Jurídicas | 12 |
| 1.2.8 – Registro de Títulos e Documentos | 12 |
| 2. DIREITO DE PROPRIEDADE..... | 13 |
| 3. PRINCÍPIOS BASILARES DO DIREITO REGISTRAL..... | 15 |
| 3.1 – PRINCÍPIO DA INSCRIÇÃO | 15 |
| 3.2 – PRINCÍPIO DA UNITARIEDADE MATRICIAL | 15 |
| 3.3 – PRINCÍPIO DA FÉ PÚBLICA | 16 |
| 3.4 – PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE | 17 |
| 3.5 – PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE..... | 17 |
| 3.6 – PRINCÍPIO DA LEGALIDADE..... | 19 |
| 3.7 – PRINCÍPIO DA PRIORIDADE..... | 19 |
| 3.8 – PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE..... | 21 |
| 4. O PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA | 23 |
| CONSIDERAÇÕES FINAIS..... | 26 |
| REFERÊNCIAS | 28 |

INTRODUÇÃO

O direito pode ser dividido em dois grandes ramos: os direitos não-patrimoniais que são referentes à pessoa humana, como por exemplo o direito à vida, à liberdade e à saúde e os direitos patrimoniais, de valor econômico, que por sua vez dividem-se em reais e obrigacionais.

O direito real recai sobre a coisa, direta ou indiretamente, vinculando a seu titular e conferindo-lhe o *jus persecuendi* (direito de seqüela) e o *jus praeferendi* (direito de preferência). Já o direito obrigacional é o vínculo jurídico entre credor e devedor, com uma natureza de crédito ou indenizatória, e que possui caráter transitório, o objetivo consiste numa prestação economicamente viável. Esses direitos são transferíveis, não apenas por morte, mas igualmente em vida.

A possibilidade de transferência desses direitos pode ser efetuada estando o autor do direito vivo, por meio das modalidades de sucessão *inter vivos*. A palavra sucessão, em sentido amplo, significa o ato pelo qual uma pessoa assume o lugar de outra, substituindo-a na titularidade de determinado bem. Em uma compra e venda, por exemplo, o comprador sucede o vendedor, adquirindo todos os direitos que a este pertenciam.

A transferência de titularidade se dá por meio de escritura pública que é o instrumento jurídico de declaração de vontades, celebrado entre uma pessoa e outra perante um Tabelião. Porém, é necessário que além da lavratura da Escritura, seja ela de venda e compra, doação, permuta entre tantas outras modalidades de transferência, o título seja apresentado no Cartório de Registro de Imóveis do município competente para que haja a efetiva transferência de propriedade, ora, aquele que compra um imóvel e não possui registro imobiliário no Cartório de Registro de Imóveis do município de localização está adquirindo somente a posse do referido imóvel, ou seja, está adquirindo apenas o direito pessoal de exercer a posse desse imóvel comprado. A falta do registro resulta ao negócio, insegurança jurídica entre as partes, podendo ocasionar graves

lesões patrimoniais, não assegurando em nada, o exercício do direito à propriedade imobiliária.

Sendo assim, este trabalho tem como objetivo estudar do ponto de vista histórico, e, especialmente jurídico, o registro imobiliário no Brasil, tendo como foco principal a relevância do registro imobiliário para a segurança jurídica dos negócios. Como desdobramento deste, alia-se a pretensão de conceituar a origem do Registro Público no Brasil, além de demonstrar os princípios norteadores do Direito Imobiliário e seus aspectos práticos.

1 DIREITO REGISTRAL BRASILEIRO

1.1 – CONCEITO e FINALIDADE

A Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 1988), em seu artigo 236, atribuiu tratamento igualitário aos serviços notariais e de registros, dispondo que os serviços serão exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. No âmbito Constitucional, é competência privativa da União legislar sobre registros públicos, conforme artigo 22, XXV, sendo, desta forma a Lei Federal nº 8.935/94 (BRASIL, 1994), regulamentadora do artigo supramencionado.

A função registral tem por finalidade constituir ou declarar o direito real, através da inscrição do título respectivo, dotando as relações jurídicas de segurança, dando publicidade registral *erga omnes* até prova em contrário. Ademais, os atos praticados pelos notários e registradores, são dotados de fé pública, sendo que gozam de presunção relativa de veracidade, uma vez que essa função garante a segurança e perfeição dos atos e negócios jurídicos.

1.2 – SISTEMAS DE REGISTRO

Com a chegada dos portugueses ao Brasil até a Independência (1500 – 1822), pertencia ao Rei de Portugal toda a posse sobre o território brasileiro, a título de domínio original do Estado. Naquela época a grande preocupação era com a ocupação do território e de que forma poderiam garantir que os descobridores seriam aqueles que iriam usufruir dos benefícios que as terras brasileiras poderiam proporcionar. Diante desta realidade, o Rei, investido na figura de Senhorio (proprietário), no ano de 1532, determinou a divisão administrativa do território em 15 capitanias hereditárias, aplicando ao país, a legislação fundiária da época, conhecido como regime de sesmarias.

As sesmarias, advindas da palavra sesmo, eram espaços ou porções de terras que eram entregues/doadas aos sesmeiros para cultivo.

A Coroa Portuguesa através da Carta de Sesmarias passou a oferecer terras gratuitamente para os chamados “homens de qualidade” que exerciam o poder de mando e jurisdição, tanto na esfera cível quanto no criminal, e as repassavam, a quem se propusesse cultivar, sob a pena de caso não fosse utilizada, as terras seriam devolvidas à Coroa.

Esclarecendo o tema abordado, Maria Helena Diniz afirma dizendo que:

Com o descobrimento do Brasil, em 1500, inicia-se a história da propriedade imobiliária brasileira, uma vez que todas as terras passaram ao domínio público. A Coroa portuguesa instituiu a propriedade privada mediante doações, reguladas pelas Ordenações do Reino, àqueles que aqui aportaram, estimulando-os dessa forma a ocupar a terra descoberta, embora não lhes transferisse o domínio pleno das Capitânicas. Os capitães recebiam da Coroa como patrimônio uma área de dez léguas, chamada sesmaria, isenta de qualquer tributo, e as cinquenta léguas restantes seriam do Reino. (DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, volume 4**: direito das coisas. p. 106-107)

Embora houvesse sido o território, na primeira divisão administrativa, dividido em 15 partes, foram apenas 12 os donatários, cujos quinhões foram delimitados e as prerrogativas inseridas nas respectivas Cartas de Sesmarias. Era a origem do domínio privado sobre as terras.

Enquanto a legislação sobre a propriedade estava em processo de elaboração, utilizava-se a ocupação de terras pela simples tomada da posse, sem título algum, formando no País, uma cultura de ilegalidade. Entretanto, com a Independência, em setembro de 1822 e o advento da Constituição do Império de 1824, a propriedade passou a ser protegida por princípios constitucionais.

1.2.1 – Registro Hipotecário

No ano de 1843, surge no Brasil, com a Lei Orçamentária nº 317, o Registro Hipotecário. Cujas finalidades se baseava em tornar a terra uma base

para o crédito. O registro de hipotecas serviu de base para a criação do atual Registro de Imóveis, pois dele iniciou-se a ideia de transmissão da propriedade.

1.2.2 – Registro do Vigário

Em 1850 foi aprovada a Lei nº 601, conhecida como Lei de Terras, pela primeira vez, o dispositivo legal buscou regulamentar a questão fundiária no Império do Brasil. Esse ato determinou que a única forma de acesso às terras devolutas da nação fosse através da compra ao Estado em hasta pública, garantindo, entretanto, a revalidação das antigas sesmarias, desde que estas tivessem sido feitas de forma mansa e pacífica. Ficava ainda estabelecido um prazo para que os proprietários, posseiros ou sesmeiros demarcassem e registrassem suas terras, de forma que garantissem, assim, os necessários títulos de suas propriedades, sem os quais não poderiam hipotecar, vender ou alienar de qualquer outra forma. Acerca da forma de registro, foi instaurado no ano de 1854, o Decreto 1.318, que deu as instruções para a execução da Lei, criando em cada província, escritórios descentralizados. Porém o efeito desse registro era meramente declaratório e sua finalidade era diferenciar o domínio particular do público.

1.2.3 – Registro Geral

No ano de 1864, com o intuito de englobar todos os direitos reais imobiliário, criou-se em nosso sistema o Registro Geral com a promulgação da Lei 1.237/64 que substituiu a tradição da coisa pela transcrição do título como modo de aquisição da propriedade.

Com a nova lei, além de ampliar a competência do Registro de Imóveis com as transmissões de bens de raiz por atos *inter vivos* e constituição de ônus

reais, garantiu o princípio de que a transmissão do imóvel só se operava mediante o registro e a partir de sua data.

1.2.4 – Registro Torrens

No ano de 1890, foi adotado no território brasileiro a tentativa do sistema australiano conhecido como Registro Torrens, nos termos do Decreto 451-B/1890 e regulamentado pelo Decreto 955-A/1890.

O Registro Torrens constituía-se na tentativa de emprestar aos atos do registro da propriedade imóvel segurança e liquidez, fazendo incontestáveis os títulos registrados. Foi admitido no Brasil para certos casos de legalização da propriedade rural. No registro Torrens o interessado deveria requerer ao Juiz, investido em sua jurisdição, para se obter cadastro ou matrícula.

Válido mencionar que já era citado o termo “matrícula”, o que foi positivado pela aplicação da Lei 6.015/73, a atual Lei de Registros Públicos.

A partir da Promulgação da República, em 1891, com a Constituição da República, as terras devolutas passaram ao domínio dos estados, exceto as faixas de fronteira e zonas de segurança nacional, que continuaram sob o domínio do País.

1.2.5 – Registro de Imóveis

Finalmente, já com a aplicabilidade do Código Civil de 1916, o registro imobiliário passou a ser uma instituição pública com a função de operar a transmissão do domínio e o Registro Geral passou a ser denominado Registro de Imóveis, além de consagrar o princípio de que a propriedade do imóvel só se adquire pelo registro.

Conforme já abordado neste Capítulo, o registro de hipotecas serviu de base para a criação do atual Registro de Imóveis, pois dele desviou-se a ideia de estendê-lo a transmissão da propriedade. Os artigos 1.245, § 1º e 1.246, do atual Código Civil, comprovam exatamente isso, vejamos:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

Logo, verifica-se, portanto, que os três sistemas registrais do nosso país (Hipotecário – Vigário – Imóveis), guardam identidade entre si no tocante às razões para o seu surgimento: o anseio social de conferir segurança jurídica aos direitos sobre os bens imóveis, direitos da garantia, posse e propriedade mediante a publicação dos atos, fatos e negócios jurídicos.

O Registro de Imóveis, atualmente, é regulamentado pela Constituição Federal, Código Civil e Lei de Registros Públicos que englobam não somente o registro imobiliário, mas também outros ramos registrais, bem como o Registro Civil das Pessoas Naturais, o Registro Civil das Pessoas Jurídicas e o Registro de Títulos e Documentos.

1.2.6 – Registro Civil de Pessoas Naturais

O Registro Civil de Pessoas Naturais, é de altíssima importância e de uso de todos os cidadãos.

É através dele que se registra todos os atos e acontecimentos importantes na vida das pessoas físicas, eventos como o nascimento, os casamentos, o óbito, a emancipação, a interdição, as opções de nacionalidade, a adoção, as sentenças que decidirem a nulidade ou anulação do casamento, os atos judiciais ou extrajudiciais de reconhecimento de filhos e as alterações de nomes.

1.2.7 – Registro Civil de Pessoas Jurídicas

Com relação ao Registro Civil de Pessoas Jurídicas, este é utilizado quando alguém pretende criar uma pessoa jurídica podendo ser Fundações ou Associações, é baseado também no Código Civil, além disso, é válido também para averbações de documentos em Pessoas Jurídicas já existentes.

1.2.8 – Registro de Títulos e Documentos

O Registro de Títulos e Documentos é uma forma de garantir autenticidade, conservação, publicidade e segurança de um documento original. Qualquer documento pode ser registrado e possui segurança permanente, dando garantia ao usuário certidão de inteiro teor de todos os registros com fé pública em juízo e fora dele.

2 – DIREITO DE PROPRIEDADE

Conforme já estudado no capítulo anterior, a situação imobiliária no país era caótica. Além de poucos, os documentos eram desordenados, não se seguia o princípio da continuidade, além de não haver um órgão centralizador, o que tornava incerta a propriedade.

A propriedade, ou melhor, o direito de propriedade é aquele assegurado pela lei, em que o proprietário, podendo ser pessoa física ou jurídica, é livre para usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, além de reaver de quem injustamente o detenha. Sobretudo, o direito de propriedade é limitado, porque possui a finalidade de afastar o individualismo, coibir o uso abusivo e garantir que esse direito seja utilizado para o bem comum, preservando a função econômico-social da propriedade, previsto pela Constituição Federal, em seu artigo 5º, inciso XXII, atrelada não só à produtividade do bem, mas também à justiça social e ao interesse coletivo.

Direito de propriedade é aquele dado àquela pessoa que detém o bem; já o direito à propriedade é aquele pretensão onde o Estado traz como um direito objetivo de todo e qualquer cidadão.

O registro de imóvel é a forma de aquisição da propriedade e, como tal, dá o título de proprietário ao seu dono. Neste ínterim, o registro de imóveis é imprescindível para a transferência e aquisição da propriedade.

Atualmente, muitos são os negócios que envolvem direitos reais, todavia, tais negócios jurídicos não são hábeis a transferir o domínio de bem imóvel. No mundo ocidental, tem-se três grandes sistemas de aquisição de propriedade imóvel vigoram nos ordenamentos jurídicos. O primeiro deles é o sistema francês, pelo qual a aquisição se dá pelo contrato, tendo o registro efeito não constitutivo, mas meramente publicitário. O segundo é o sistema alemão, pelo qual a transmissão da propriedade imobiliária se constitui por meio do registro do título em um cadastro de imóveis, a particularidade do sistema

alemão está no fato de o registro desvincular-se do título. Após o contrato, o título é depurado e, mediante acordo formal de transmissão em processo sumário que corre perante juízes de registro imobiliário, o registro é feito como negócio jurídico abstrato, com presunção absoluta de veracidade, desligando-se do título que lhe deu origem, além disso, é admitido a retificação e o cancelamento do registro somente em casos excepcionais. Os princípios são o da exatidão do registro e o da proteção a quem nele confia.

Por fim, o terceiro sistema, denominado misto ou eclético, foi recepcionado em nossos Códigos Civis. Para o Brasil, o registro é constitutivo do direito real sobre a coisa imóvel. É ele que converte o título, gerador de simples direito de crédito em direito real, irradiando seus efeitos contra todos. Nesse ponto, aproxima-se do sistema alemão. A diferença, porém, está no fato do registro em nosso sistema ter a natureza de ato jurídico causal, pois permanece vinculado ao título que lhe deu origem. Invalidado o título, invalida-se o registro, logo, o registro tem efeito constitutivo.

Em vista do caráter constitutivo e causal do registro, a Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73) cria minuciosos mecanismos de segurança de acesso dos títulos consolidados em diversos princípios basilares do ramo registral.

É válido ressaltar que o Registro de Imóveis não passou a ser simplesmente um repositório de títulos, muito pelo contrário, transformou-se em verdadeiro órgão controlador de seus aspectos formais, aplicando-se os princípios registrais sem, contudo, interferir na vontade das partes, garantindo a segurança jurídica, a confiabilidade do sistema e a ampla publicidade de seus atos. O registro indica quem, do que e de quanto se é titular sobre a coisa imóvel, até que se prove o contrário.

3 – PRINCÍPIOS BASILARES DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Para o professor Narciso Orlandi Neto (1997)

o melhor método para a aprendizagem do Registro de Imóveis é o estudo de seus princípios, pois é através deles que podemos entender a finalidade do instituto e fixar sua importância jurídica.

Os princípios deste Registro regem todo o seu sistema e tem como escopo conferir ao cidadão absoluta segurança dos atos registrais, não podendo ser desprezados, sob pena de se ferir a credibilidade dos registros e segurança dos serviços. A não observância dos princípios fundamentais do registro de imóveis pode causar sérias consequências para o ato praticado, principalmente sua nulidade.

Os mecanismos de segurança e de controle de ingresso dos títulos no registro imobiliário se dão mediante diversos princípios registrais, que abordaremos a seguir.

3.1 – PRINCÍPIO DA INSCRIÇÃO

O princípio da inscrição está positivado no artigo 1.245, *caput*, § 1, do Código Civil, que afirma o caráter constitutivo do registro imobiliário. Ou seja, a transmissão e a constituição de direitos reais sobre imóveis por ato entre vivos somente se dão com o registro.

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

3.2 – PRINCÍPIO DA UNITARIEDADE MATRICIAL

O Princípio da Unitariedade Matricial diz respeito a impossibilidade de uma matrícula conter mais do que um imóvel em sua descrição, conforme orienta o artigo 176 § 1º, I da Lei de Registros Públicos, que nos afirma:

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação caso a transcrição possua todos os requisitos elencados para a abertura de matrícula;

A obra de Ricardo Henry Marques DIP (1986), afirma que a unitariedade exige que a matriz abranja a integralidade do imóvel e que cada imóvel, que aqui significa unidade territorial com continuidade de área, contornos definidos e individualizada de outras glebas, corresponda a uma única matrícula.

Sendo assim, é expressamente vedada a abertura de matrícula envolvendo parte ideal de imóvel, o que era possível no sistema de transcrições, onde se era transcrito o título que em sua grande maioria envolvia parte ideal de imóvel, devendo ser recomposto o imóvel todo para se abrir a matrícula.

3.3– PRINCÍPIO DA FÉ PÚBLICA

Descrito no §2º do artigo 1.245, do Código Civil, o princípio da fé pública se presume em pertencer o direito real à pessoa em cujo nome está o registro, que enquanto não for cancelado, produz todos seus efeitos, assim como também determina o artigo 252 da LRP (Lei de Registros Públicos).

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Art. 252 - O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.

Em razão da natureza causal do registro, a presunção é meramente relativa pois anulado ou resolvido o direito constante do título, cancela-se o registro dele produzido. O cancelamento, se não voluntário, depende de decisão judicial, e, segundo o preceito em estudo, de ação própria.

3.4– PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE

O princípio da publicidade diz que os fatos e atos constantes do registro se presumem conhecidos de todos, não se podendo alegar ignorância de título que consta do registro imobiliário. O princípio tem regra inversa, afirmando que só se presume conhecido o que consta no registro, pois antes da averbação o título geral trata-se de direito de crédito entre as partes.

Neste mesmo pensamento, Nicolau Balbino Filho (1999) afirma que a publicidade é a alma dos registros públicos, é a oportunidade que o legislador tem de deixar toda a comunidade ciente dos atos públicos.

A publicidade é uma das características do Registro de Imóveis. Não se pode admitir, portanto, que um registro tenha eficácia *erga omnes* e ao mesmo tempo seja negada informação ao público geral.

No registro de imóveis a publicidade dos atos é garantida não somente pela própria LRP, como também pela Constituição Federal, em seu artigo 5º, inciso XXXIII, que categoricamente afirma que deve o Cartório competente pelo registro fornecer certidão para qualquer parte que a solicite, independentemente de identificação.

3.5 – PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE

O princípio da continuidade, também chamado trato sucessivo e trato contínuo, está previsto nos artigos 195 e 237, da LRP.

Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

Art. 237 - Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.

Expressa a regra que ninguém pode dispor de direitos que não tem ou de direitos de qualidade e quantidade diversa dos quais é titular. Diz que, em relação a cada imóvel, deve haver uma cadeia de titularidades, à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular, em linhas gerais, só se pode transferir um imóvel se ele está registrado em seu nome.

O princípio da continuidade se apoia no princípio da especialidade em relação a cada imóvel, adequadamente individualizado.

Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência de imóvel no patrimônio de transferente. Ao exigir que cada inscrição encontre sua procedência em outra anterior, que

assegure a legitimidade da transmissão ou da oneração do direito, acaba por transformá-la no elo de uma corrente ininterrupta de assentos, cada um dos quais se liga ao seu antecedente, como o seu subsequente a ele se ligará posteriormente.

Além disso, o princípio da continuidade tem alcance puramente formal, ou seja, visa conseguir que o histórico registral de cada imóvel autêntico e completo, tomando-se necessária uma continuidade entre os lançamentos inerentes a esse mesmo imóvel.

O princípio da continuidade repousa no pressuposto lógico de que ao exigir que todo aquele que dispõe de um direito esteja inscrito como seu titular no registro, impede-se que o não titular dele disponha. (Chico y Ortiz, 1994).

3.6 – PRINCÍPIO DA LEGALIDADE

O princípio da legalidade tem estreita ligação com a natureza causal do registro. É o mecanismo que se interpõe entre o título e o registro, assegurando o quanto é possível a correspondência entre a titularidade presumida e a verdadeira.

Trata-se de princípio que exterioriza a qualificação registral. É o filtro de entrada que segura títulos que rompem a malha da lei, devendo o registrador fazer o exame da obediência do título em seu aspecto formal quanto aos demais princípios registrares e normas cogentes. A essa atividade de verificação de aptidão do título para ingressar no registro dá-se o nome de qualificação. Todos os títulos, tanto extrajudiciais como judiciais, estão sujeitos ao exame qualificador do registrador, a validade da inscrição depende da validade do negócio jurídico que lhe dá origem e da faculdade de disposição do alienante.

Hely Lopes Meirelles (1998), conclui o entendimento em afirmar que na administração pública não há liberdade e nem vontade pessoal. Na administração particular é lícito fazer tudo o que a lei não proíbe, já na pública só é permitido fazer o que a lei autoriza.

3.7– PRINCÍPIO DA PRIORIDADE

Este princípio garante a cronologia do ato de registro.

Terá sempre prioridade para a realização dos procedimentos de registro ou averbação do título apresentado em primeiro lugar no Cartório de Registro. Vejamos o artigo 186, *caput*, da LRP e o artigo 1.246 do Código Civil que aborda acerca do assunto:

Art. 186 - O número de ordem determinará a prioridade do título, e está a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente.

Art. 1.246 – O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

Os títulos apresentados para registros são recepcionados e recebem uma numeração cronológica após lançados no livro de protocolo, esse ato é denominado de prenotação ou protocolização. O Oficial Registrador tem trinta dias para efetuar o registro do título, sendo que em caso de desqualificação, deverá devolvê-lo à parte em quinze dias, para que esta possa satisfazer as exigências. Nesse período (30 dias), o título apresentado recebe uma prioridade com relação a qualquer outro título envolvendo o mesmo imóvel, de sorte que somente perderá esse direito no caso da não satisfação das exigências e consequente término do prazo.

Dessa forma, uma vez protocolizado um título envolvendo determinado imóvel, nenhum outro apresentado posteriormente, envolvendo o mesmo imóvel, poderá ser registrado no prazo de trinta dias. Caso ocorra a apresentação de títulos em datas diversas, tendo por objeto, porém, o mesmo imóvel, o que foi

apresentado primeiramente terá preferência sobre o segundo, ocorrendo o que se denomina títulos contraditórios, ou seja, títulos que têm por objeto direitos que não podem coexistir ou cuja força depende da ordem de ingresso no Registro de Imóveis.

É preciso salientar que a data da prenotação é de suma importância para o registro.

Tem o princípio da prioridade o escopo principal de evitar o conflito de títulos contraditórios, ou seja, aqueles que tem por objeto direitos que não podem coexistir, relativos ao mesmo imóvel, cuja força dependa da ordem de ingresso no registro imobiliário.

A regra de que a prioridade é determinada pela ordem de protocolo tem duas exceções, previstas na Lei de Registros Públicos.

A primeira está no artigo 189 e diz respeito à segunda hipoteca, cujo título, na ausência de registro da primeira hipoteca, aguarda pelo prazo de trinta dias para que os interessados na primeira hipoteca promovam sua inscrição. A segunda está prevista no artigo 190 e seguintes, que diz respeito às escrituras públicas lavradas na mesma data e apresentadas a registro no mesmo dia. Em tal caso, a prioridade é conferida não ao título de protocolo inferior, mas àquele lavrado em primeiro lugar, desde que deles conste taxativamente a hora da lavratura.

Art. 189 - Apresentado título de segunda hipoteca, com referência expressa à existência de outra anterior, o oficial, depois de prenotá-lo, aguardará durante 30 (trinta) dias que os interessados na primeira promovam a inscrição. Esgotado esse prazo, que correrá da data da prenotação, sem que seja apresentado o título anterior, o segundo será inscrito e obterá preferência sobre aquele.

Art. 190 - Não serão registrados, no mesmo dia, títulos pelos quais se constituam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel.

Art. 191 - Prevalecerão, para efeito de prioridade de registro, quando apresentados no mesmo dia, os títulos prenotados no Protocolo sob número de ordem mais baixo, protelando-se o registro dos apresentados posteriormente, pelo prazo correspondente a, pelo menos, um dia útil.

Art. 192 - O disposto nos arts. 190 e 191 não se aplica às escrituras públicas, da mesma data e apresentadas no mesmo dia, que determinem, taxativamente, a hora da sua lavratura, prevalecendo, para efeito de prioridade, a que foi lavrada em primeiro lugar.

3.8 – PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE

O artigo 176 da Lei nº 6.015/73 (BRASIL, 1973), define o princípio da especialidade, exigindo a identificação do imóvel com todas as suas características e confrontações, localização, área e denominação, se rural, ou logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver.

Por fim, é perceptível que se procedermos uma análise cuidadosa dos princípios registrares, chegaremos à conclusão que todos, sem exceção, colimam trazer ao álbum imobiliário a segurança necessária que o Direito espera e necessita para estabilidade das relações jurídicas.

4 - PRINCIPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA NOS REGISTROS DE IMÓVEIS

O Princípio da Segurança Jurídica é considerado um dos maiores e mais importantes do mundo jurídico, pois busca oferecer garantia para as relações sociais e negociais do indivíduo.

Segundo Ricardo Dip (2017) a segurança jurídica é a finalidade dos registros públicos e tem o primado de iluminar e orientar os meios da ação da entidade registral e dar consistente permanência ao seu resultado. Verifica-se dessa maneira, que o princípio da Segurança Jurídica tem como escopo assegurar proteção aos atos realizados no fôlio real, buscando trazer publicidade, autenticidade e a eficácia dos atos jurídicos sob nele inscritos.

A segurança jurídica, mais do que um princípio, é um valor muito estimado por nossa sociedade, sem ela a vida em comunidade seria insuportável.

A história do registro de imóveis sempre esteve ligada à necessidade de reduzir os riscos, facilitar o tráfego imobiliário, possuindo papel fundamental na proteção ao direito de propriedade, caracterizando-se como atividade essencial na preservação de interesses particulares, difusos e coletivos, estabilizando e conferindo eficácia aos negócios imobiliários evitando litígios.

A prevenção dos litígios imobiliários se dá mediante o sistema de qualificação. Dessa forma, o titular do direito inscrito não pode de ele ser privado sem o seu consentimento ou ordem judicial, bem como o adquirente de um direito imobiliário deve estar a salvo de ataques de elementos que não constem da matrícula quando da aquisição.

Acerca dos temas abordados, veremos que a segurança jurídica se subdivide em Dinâmica e Estática. A segurança dinâmica ocorre quando o adquirente de um imóvel leva o seu título ao Registro de Imóveis e em consequência deste ato tem garantido todos os benefícios do direito registrado. Já a segurança estática diz respeito à garantia assegurada pela estabilidade dos

direitos reais que decorre da regulamentação e observância do ordenamento jurídico no que se refere a estes direitos.

Logo, pode-se afirmar que a segurança estática protege o titular da propriedade contra modificações que sejam a ele desfavoráveis, enquanto que, por outro lado, a segurança dinâmica diz respeito ao ato de se fazer concretizar um direito real sob determinado bem imóvel, sempre ressaltando que passa a valer a partir do momento que se leva o título para registro.

Baseando-se em todo o decorrer histórico dos sistemas registrais, percebe-se que este ramo do direito consiste na diminuição de riscos para todos os envolvidos, permitindo uma maior segurança no tráfego imobiliário e por consequência, reduzindo custos de transação. Por conta disso, o Oficial Registrador, ao aplicar qualquer princípio supramencionados, deve-se zelar pela segurança jurídica.

Ademais, este princípio segurador pode ser considerado o alicerce do direito registral, pois sem ela os atos por ele praticados não serão revestidos da certeza e presunção de veracidade necessários.

Ora, mas para que se aplique os princípios e garanta a segurança dos atos praticados, é necessário que se tenha percepção da obrigatoriedade de se proceder com o registro. Essa obrigação advém da dicotomia registral que se divide em registros Declarativos e Constitutivos, este último determina a possibilidade de gozar do direito.

Acerca disso, Walter Ceneviva (2001) entende que a aquisição de propriedade por ato entre vivos ocorre com o registro, que por sua vez constitui a propriedade, confirmando a majoritária corrente confirmadora do artigo 1245, CC, além disso Ricardo Fiúza (2002) entende que este artigo, corrobora com a tradição secular do direito brasileiro de que “quem registra não é dono”.

A segurança nas transferências de propriedades em todo o território nacional, faz com que o legislador aplique ao sistema registral a presunção relativa de verdade ao ato, o qual, até que se prove em contrário, é atribuída eficácia jurídica e validade perante terceiros (PAIVA, 2009).

A presunção de veracidade é de extrema importância para a validade dos milhares de negócios jurídicos que ocorrem no nosso dia-dia. Tal situação pode incorrer, por exemplo, na existência de dois ou mais títulos de propriedade sobre o mesmo imóvel, onde será proprietário aquele que primeiro registrar, ainda que cronologicamente seu título não seja o mais antigo. Nesta linha de raciocínio, podemos afirmar que para ser proprietário de fato de um imóvel, é necessário que seja encaminhada o instrumento de transferência de propriedade, podendo ser por instrumento particular ou instrumento público, como por exemplo, Contratos e/ou Escritura para registro no Cartório de Registro de Imóveis, para que somente após o registro concretize o direito real sobre o imóvel.

Por razão disto, é de fundamental importância que o novo proprietário do imóvel registre a transição imobiliária, uma vez que os direitos sobre a propriedade de imóvel são garantidos justamente pelo registro. Quem fizer o registro tem prioridade sobre o imóvel mesmo que possua um contrato ou escritura pública de compra e venda feito anteriormente, mas que ainda não foi registrado.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme vimos, o registro de imóveis no Brasil passou por significativa evolução e atualmente as normas que regem o Direito Imobiliário encontram-se inseridas dentro do Código Civil e na Lei 6.015/73 que tratam não só do registro imobiliário como também do Registro Civil das Pessoas Naturais, do Registro Civil das Pessoas Jurídicas e do Registro de Títulos e Documentos.

Percebemos ao decorrer do presente trabalho que o registro de imóveis é o serviço em que se centralizam as informações imobiliárias e serve de fonte segura e obrigatória.

O registro é ato jurídico mais importante que existe no direito imobiliário, porque assegura ao proprietário do imóvel direito real contra terceiros, garantindo, assim, o domínio pleno da propriedade.

O direito de propriedade trata-se do mais amplo direito que uma pessoa tem sobre uma coisa, facultando ao seu titular o direito de usar o bem, tirar dele todo o proveito que possa oferecer, empregando-o em seu próprio proveito ou de terceiros, podendo aliená-lo, por renda ou doação e, até mesmo, gravá-lo de ônus, como ocorre quando se oferece o bem em garantia de uma dívida.

Considerando-se que em matéria de direito imobiliário a propriedade se adquire, regularmente, com a transcrição do título, cabe ao registrador quando receber o título para registro aplicar os princípios sem interferir na vontade das partes, uma vez que é fundamental que se alcance a garantia da segurança jurídica, a confiabilidade do sistema e a ampla publicidade de seus atos.

Um dos objetivos do ofício é resguardar a propriedade através do princípio da publicidade e da documentação adequada relativa à transferência do imóvel, formalizando a transferência de proprietários e conferindo ao adquirente a segurança quanto ao direito real da propriedade.

O sistema de registro imobiliário brasileiro, sendo um sistema eclético, muito próximo do sistema alemão, confere como o ato do registro a aquisição da

propriedade, ou seja, é com o registro que se adquire o direito real. Daí a expressão popular: “*quem não registra, não é dono*”. Presume-se pertencer o imóvel a quem registrou.

Por conseguinte, o principal objetivo do registro de imóveis é obtenção da aquisição da propriedade *inter vivos*, pois o contrato, seja ele a título oneroso ou gratuito, apenas produzirá efeitos pessoais ou obrigacionais e para que se obtenha, portanto, o direito de propriedade este se consolidará com o próprio ato de registro do título.

Ademais, neste trabalho foi abordado em uma linha do tempo, todas as Leis e Decretos desde a chegada dos portugueses neste País, que contribuíram para o atual sistema registral brasileiro.

Por fim, podemos concluir que um registro seguro e correto, por consequência não é exclusivamente de interesse do transmitente ou do adquirente do imóvel, mas também da sociedade como um todo, tendo em vista que referido serviço registral possui dimensão de garantia social e equilíbrio dos negócios jurídicos.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGHIARIAN, Hercules. **Curso de Direito Imobiliario**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

AGUIAR VALLIM, João Rabello de. **Direito Imobiliário Brasileiro (doutrina e prática)**. Revista dos Tribunais, 2ª edição, 1984;

ASSOCIAÇÃO DOS NOTARIOS E REGISTRADORES DO BRASIL. Atos Extrajudiciais. **Registro**. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/atos-extrajudiciais/registro/#:~:text=O%20que%20%C3%A9%3F,o%20extravio%20da%20sua%20via>. Acesso em: 23 dez 2022.

AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de Imóveis**, Ed. Saraiva, 9ª edição, 1999.

BEVILÁQUA, Clóvis, **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado**, 11ª edição, Livraria Francisco Alves, 1956;

BRASIL, **VadeMecum Saraiva**, 15ª edição. São Paulo, 2013.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 20 set. 2022.

BRASIL. Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Lei n.6015, de 31 de dezembro de 1973**, Brasília: Senado Federal: Centro Gráfico, 31 dez. 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm. Acesso em: 20 dez. 2022.

BRASIL. **Lei nº 8935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Lei n. 8935, de 18 de novembro de 1994, Brasília: Senado Federal:

Centro Gráfico., 18 nov. 1994. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8935.htm. Acesso em: 19 dez. 2022.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe. **Princípios norteadores dos Registros Públicos.** 05/06/2020. Disponível em: <https://www.tjse.jus.br/portal/servicos/judiciais/cartorios/principios-norteadores-dos-registros-publicos>. Acesso em: 20 dez 2022.

CAMARGO, Rodrigo Moreira. **Registro de Títulos e Documentos.** Jus Navigandi. 10/11/2017. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/61863/registro-de-titulos-e-documentos>; Acesso em 21 dez 2022.

CARNEIRO, Andrea Flavia Tenório. **Cadastro Imobiliário e Registro de Imóveis A Lei n. 10.267/2001, decreto n. 4.449/2002 e Atos Normativos do INCRA.** Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2003.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis.** Rio de Janeiro, Forense, 1976;

CAPEZ, F. **Curso de Processo Penal.** São Paulo. Ed. Saraiva. 1997;

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Notários e dos Registradores Comentada, 1996, Ed. Saraiva; e Lei de Registros Públicos Comentada, 12ª edição, 1997, Ed. Saraiva.**

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos Comentada.** 14. Ed. São Paulo: Saraiva, 2001 p. 167

CHICO Y ORTIZ, Jose Maria. **Estudios sobre derecho hipotecário,** 3. Edición. Marcial Pons, Madrid, 1994, tomo I, p. 394.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registro de imóveis.** São Paulo: Saraiva, 2004.

DIP. Ricardo Henry Marques. **Da Unitariedade Matricial,** Revista de Direito Imobiliário nº 17/18 – Jan/Dez. De 1986.

DIP, Ricardo. **Registro de imóveis: (vários estudos).** Porto Alegre: IRIB: Sergio Antonio Fabris, 2005.

DIP, Ricardo. **Registro de Imóveis (princípios)** / Ricardo Dip – Descalvado, SP: Editora PrimVs, 2017.

EGITO, Francisco Machado. **Princípios informadores do Direito Registral**. Jus Navigandi, 09/07/2018. <https://jus.com.br/artigos/67523/principios-informadores-do-direito-registral-imobiliario> ; Acesso em 21 dez 2022

ERPEN, Juliana (org). **Do manuscrito ao eletrônico**. 150 anos do Registro de Imóveis de Porto Alegre. Porto Alegre: Gráfica e Editora Palloti, 2015. Disponível em: <https://www.1ripoa.com.br/> ou www.lamanapaiva.com.br. Acesso em 22 dez 2022.

FELIPPE, Donaldo J. Dicionário Jurídico de bolso, terminologia jurídica e as principais definições da constituição/88; termos e expressões latinas de uso forense. Campinas: Bookseller, 1997.

FIORANELLI, Ademar. **DIREITO REGISTRAL IMOBILIARIO**. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris Editor, 2001.

FIUZA, Ricardo (Coord.) **Novo Código Civil Comentado**. São Paulo. Saraiva, 2002, p. 1111.

Guilherme, Luiz Fernando do Vale de Almeida. **Manual direito civil**. 2ªed. – Barueri (SP): Manoele, 2019.

Jose Maria Chico y Ortiz, **Estudios sobre derecho hipotecário**, 3. Edición. Marcial Pons, Madrid, 1994, tomo I, p. 394

LUZ, Valdemar P. da. **Direito Imobiliário – Fundamentos Teóricos e Práticos**. Florianópolis: Conceito Editorial, 2009.

MACEDO, Jamil P. de, ET alli. **Manual do técnico em transações imobiliárias**. Goiânia: Revista e aumentada, 1990.

MEIRELLES. Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**, 23ª edição, São Paulo: Malheiros Editores, 1998.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Breves anotações sobre o Registro de Imóveis**. Jus Navigandi, 2004.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de Direito Administrativo**. São Paulo: Malheiros Editores, 2010.

NETO, Orlandi Neto. **Retificação do Registro de Imóveis**. Editora Oliveira Mendes, 1997, pág. 54

NETO, Orlandi Neto. **Registro de Imóveis**, Ed. Saraiva, 9ª edição, 1999, pág. 9.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Espécies de empreendimentos imobiliários e utilização do solo urbano e rural. Monografia (Especialização em Direito Urbano e Ambiental)** - Fundação Escola Superior do Ministério Público, Porto Alegre, [2009]. Disponível em:

PELUZO, Cesar. **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei 10.406, de 10.01.2002: contém o Código Civil de 1916** / coordenador Cesar Peluzo – Vários Autores. São Paulo: Manole, 2013.

RIZZARDO, Arnaldo. **PROMESSA DE COMPRA E VENDA e parcelamento do solo urbano: Leis 6.766/79 e 9.785/99**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. São Paulo: Malheiros, 2002.

VILELA, Antonio Augusto. **Breve pesquisa sobre o registro de imóveis no Brasil: Tendo como ênfase principal a respectiva apreciação de alguns princípios norteadores no ordenamento jurídico pátrio e a organização de um Cartório de Registro de Imóveis no Brasil** Conteudo Juridico, Brasilia-DF: 12 fev 2021, 04:40. Disponível em: <https://conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/56169/breve-pesquisa-sobre-o-registro-de-imveis-no-brasil-tendo-como-nfase-principal-a-respectiva-apreciao-de-alguns-principios-norteadores-no-ordenamento-jurdico-ptrio-e-a-organizacao-de-um-cartrio-de-registro-de-imveis-no-brasil>. Acesso em: 21 mar 2023.

XIMENES, Sérgio. **Minidicionário Ediouro da Língua Portuguesa**. São Paulo: Ediouro, 2000.