

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS

ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO COORDENAÇÃO DO CURSO DE DIREITO

NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA

COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO

**A EFICIÊNCIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS PARA A EFETIVA SEGURANÇA JURÍDICA NA GARANTIA DO DIREITO DE PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA.**

ORIENTANDA: BIANCA WELLEN NUNES FRUTUOSO ORIENTADORA: Prof.ª Me. MIRIAM MOEMA DE CASTRO MACHADO RORIZ

GOIÂNIA/GO

2023

BIANCA WELLEN NUNES FRUTUOSO

**A EFICIÊNCIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS PARA A EFETIVA SEGURANÇA JURÍDICA NA GARANTIA DO DIREITO DE PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA.**

Monografia Jurídica apresentada à disciplina Trabalho de Curso II, da Escola de Direito, Negócios e Comunicação da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUCGOIÁS).

Prof. (a) Orientador(a): Me. Miriam Moema De Castro Machado Roriz

GOIÂNIA/GO

2023

BIANCA WELLEN NUNES FRUTUOSO

**A EFICIÊNCIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS PARA A EFETIVA SEGURANÇA JURÍDICA NA GARANTIA DO DIREITO DE PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA.**

Data da Defesa: 16 de novembro de 2023

BANCA EXAMINADORA

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Orientador (a): Prof. (a) Me. Miriam Moema De Castro Machado Roriz

Nota: \_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Examinador (a) Convidado (a): Prof. (a): Me. Angela Maria Aires Teixeira

Nota:\_\_\_\_\_\_\_

Dedico este trabalho à minha família e em especial a minha irmã Bruna que está com Deus. Dedico também a todos os meus professores que, na prática, me ensinaram tanto.

Agradeço a Deus por ter me capacitado durante toda a graduação e a todos os professores que já passaram pela minha jordana.

**SUMÁRIO**

**RESUMO**......................................................................................................................8

**ABSTRACT**..................................................................................................................9

**INTRODUÇÃO**...........................................................................................................10

**CAPÍTULO I - O REGISTRO IMOBILIÁRIO**..............................................................11

1.1 ORIGEM E EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO REGISTRO........................................11

1.2 CONCEITO DE REGISTRO DE IMÓVEIS...........................................................14

1.3 NATUREZA JURÍDICA E NORMATIZAÇÃO DOS SERVIÇOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS...............................................................................................................17

**CAPÍTULO II - A IMPORTÂNCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO**............................19

2.1 PRINCÍPIOS QUE REGEM O REGISTRO DE IMÓVEIS....................................21

2.1.1 Princípio Da Legalidade....................................................................................21

2.1.2 Princípio Da Prioridade......................................................................................23

2.1.3 Princípio Da Especialidade................................................................................25

2.1.4 Princípio Da Unitariedade Da Matrícula............................................................28

2.1.5 Princípio Da Publicidade Registral....................................................................29

2.1.6 Princípio Da Instância Ou Rogação..................................................................32

2.1.7 Princípio da Fé Pública......................................................................................33

2.1.8 Princípio da Concentração................................................................................34

2.1.9 Princípio da Continuidade.................................................................................36

2.1.10 Princípio da Cindibilidade do Título.................................................................37

2.2 CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA...............................38

2.3 PRAZO PARA CONVERTER O CONTRATO DE COMPROMISSO EM ESCRITURA...............................................................................................................39

**CAPÍTULO III -OS PRINCIPAIS DESAFIOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS NA ATUALIDADE**............................................................................................................40

3.1 EFICÁCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO NA PROTEÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE.........................................................................................................43

**CONCLUSÃO**............................................................................................................49

**REFERÊNCIAS**..........................................................................................................51

**RESUMO**

Este trabalho tem como objetivo principal argumentar a favor do registro de títulos de escritura pública no Cartório de Registro de Imóveis (CRI). A razão fundamental para essa defesa é a busca pela segurança jurídica, que é alcançada ao incluir no fólio real os documentos protocolados no CRI, conferindo-lhes eficácia perante todos (erga omnes), conforme é característico na constituição de direitos reais por meio do registro de imóveis. Pretende-se destacar os problemas legais que surgem quando não ocorre o devido registro nos ofícios de imóveis, o que muitas vezes resultam em litígios comuns na sociedade, muitas vezes culminando em processos judiciais dispendiosos. Muitos desses problemas poderiam ser evitados por meio de procedimentos extrajudiciais, se as medidas sugeridas neste trabalho fossem aplicadas pelos envolvidos. Inicialmente, a intenção é enfatizar os benefícios do registro no Cartório de Registro de Imóveis, mencionando como surgiu e sua evolução histórica. Também será abordado o impacto dos princípios que orientam a atividade de registro sobre os imóveis sujeitos a uma avaliação rigorosa realizada nos cartórios de registro extrajudiciais especializados em imóveis. Em seguida, serão explorados os efeitos negativos decorrentes da ausência de registro abrangente de bens imóveis no registro oficial, bem como os procedimentos que um comprador de imóveis deve seguir e os documentos que devem ser apresentados no CRI para garantir a segurança jurídica e a eficácia erga omnes do título registrado. No terceiro e último capítulo, será discutido e analisado a proposição deste TCC, que conclui que a falta de registro prejudica a capacidade de opor-se a terceiros em transações legais, devido à falta de publicidade e segurança jurídica, permitindo comprovar um direito perante o Poder Judiciário, a Administração Pública e a sociedade em geral. O trabalho baseia-se em pesquisas bibliográficas em obras de renomados doutrinadores do direito registral e utiliza o método dedutivo, partindo de casos e dados específicos para chegar a uma conclusão.

**Palavras-chave:** Registro. Cartório. Segurança Jurídica. Fólio Real.

**ABSTRACT**

*The main objective of this work is to argue in favor of registering public deed titles with the Real Estate Registry Office (RER). The fundamental reason for this defense is the search for legal certainty, which is achieved by including in the real estate folio the documents filed with the CRI, giving them efficacy before all (erga omnes), as is characteristic of the constitution of rights in rem through the real estate registry. The aim is to highlight the legal problems that arise when there is no proper registration at the real estate registry office, which often results in common disputes in society, often culminating in costly legal proceedings. Many of these problems could be avoided through out-of-court procedures, if the measures suggested in this paper were applied by those involved. Initially, the intention is to emphasize the benefits of registration with the Real Estate Registry Office, mentioning how it came about and its historical evolution. It will also address the impact of the principles that guide the registration activity on the properties subject to a rigorous evaluation carried out in the extrajudicial registry offices specializing in real estate. This will be followed by an exploration of the negative effects resulting from the lack of comprehensive registration of real estate in the official registry, as well as the procedures that a real estate buyer must follow and the documents that must be presented at the RER to guarantee the legal security and erga omnes effectiveness of the registered title. The third and final chapter discusses and analyzes the proposition of this TCC, which concludes that the lack of registration impairs the ability to oppose third parties in legal transactions, due to the lack of publicity and legal certainty, allowing proof of a right before the Judiciary, the Public Administration and society in general. The work is based on bibliographical research in the works of renowned scholars of registry law and uses the deductive method, starting from specific cases and data to reach a conclusion.*

***Keywords:*** *Registration. Registry Office. Legal security. Royal Folio*

**INTRODUÇÃO**

O tema escolhido para esta pesquisa é relevante por diversas razões. Em primeiro lugar, o direito de propriedade imobiliária é um dos direitos fundamentais garantidos pela Constituição Federal, e sua segurança jurídica é essencial para a estabilidade econômica e social do país. Além disso, a propriedade imobiliária é um dos principais bens que uma pessoa pode possuir, e a sua proteção é de extrema importância para o desenvolvimento e crescimento econômico do país.

Nesse contexto, o registro de imóveis é uma das principais formas de garantir a segurança jurídica do direito de propriedade imobiliária. O registro é responsável por comprovar a titularidade do imóvel, bem como as características do mesmo, como sua localização, tamanho e limites. Dessa forma, o registro de imóveis é fundamental para a transparência e a certeza das relações jurídicas envolvendo imóveis.

No entanto, apesar de sua importância, o registro de imóveis ainda enfrenta diversos desafios, que podem comprometer sua eficiência e, consequentemente, a segurança jurídica do direito de propriedade imobiliária. Por isso, é importante que sejam realizados estudos que analisem a eficiência do registro de imóveis, identificando suas principais falhas e propondo soluções para melhorar o sistema.

Assim, o tema apresentado é relevante para a produção de uma pesquisa de qualidade, uma vez que se trata de um assunto que está em constante debate e que possui implicações diretas na vida de todos os cidadãos brasileiros.

**CAPÍTULO I - O REGISTRO IMOBILIÁRIO**

1.1 ORIGEM E EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO REGISTRO

Para compreender a verdadeira significância de um registro de propriedade imobiliária, é essencial aprofundar-se em suas origens e no contexto histórico que levou à criação desse sistema.

Para isso, volta-se ao dia 22 de abril de 1500, que é considerado a data do descobrimento do Brasil. Nesse período, todos os direitos de posse sobre as terras do território estavam nas mãos da Coroa Portuguesa, como parte do domínio original do Estado.

Posteriormente, a Coroa Portuguesa transferiu parte desses direitos de posse aos habitantes das capitanias hereditárias por meio de cartas de sesmarias (KÜMPEL, 2013).

No entanto, não havia um sistema consolidado para identificar os detentores de propriedades ou determinar quais áreas haviam sido cedidas e quais ainda estavam sob o controle do Estado (KÜMPEL, 2013).

Com o objetivo de resolver esses problemas, o Imperador Dom Pedro II promulgou a Lei 601, em 18 de setembro de 1850. Essa lei tratava das terras devolutas do Império, das que eram possuídas por meio de títulos de sesmarias e daquelas adquiridas por posse tranquila e pacífica (BRASIL, 1850).

É por meio desse dispositivo legal que podemos observar os primeiros passos em direção a um sistema de registro no Brasil. Vejamos o que o artigo 13 dessa lei estabelece.

Parte superior do formulário

“Art. 13. O mesmo Governo fará organizar por freguezias o **registro das terras possuídas (grifei),** sobre as declaracões feitas pelos respectivos possuidores, impondo multas e penas áquelles que deixarem de fazer nos prazos marcados as ditas declarações, ou as fizerem inexactas. [BRASIL, 1850].”

No entanto, foi por meio do Decreto 1.318 de 30 de janeiro de 1854 que foi estabelecido um regulamento para a execução da Lei 601/1850. Nesse decreto, foi atribuída aos Vigários da Igreja Católica a responsabilidade de receber declarações para o registro das terras em suas freguesias, o que levou à designação desse processo como "Registro do Vigário" (KÜMPEL, 2013).

Contudo, é importante observar que, de acordo com a doutrina, o registro do Vigário tinha uma finalidade principalmente estatística, não proporcionando um registro completo de todas as propriedades do país e não demonstrando adequadamente sua legitimidade e eventuais encargos associados (KÜMPEL, 2013).

A verdadeira implementação do sistema de registro de imóveis no Brasil ocorreu apenas em 1864, quando foi promulgada a Lei 1.237, juntamente com o Regulamento 3.453, de 1865. Essas legislações estabeleceram o registro geral para a transcrição de títulos de transmissão de propriedades sujeitas a hipotecas e a inscrição das próprias hipotecas (LOUREIRO, 2014).

Com base nesse novo dispositivo legal, a responsabilidade pelo registro de imóveis deixou de ser atribuída aos Vigários e passou a ser incumbência de tabeliães especiais de cada comarca ou cidade, designados pelos Presidentes da Província, que deveriam fornecer informações ao Juiz de Direito correspondente (BRASIL, 1865).

No entanto, é importante notar que o sistema registral ainda não estava completamente desenvolvido, como explicado pelo doutrinador Loureiro. Analisa-se mais detalhadamente essa questão:

“Tratava-se de um **sistema parcial e fragmentário (grifei)** de registro de imóveis, visto que apenas possibilitava a transcrição de atos entre vivos de constituição ou transmissão de direitos reais sobre bens suscetíveis de hipoteca, bem como a inscrição de garantias reais. Realmente, não ingressavam no sistema registral imobiliário as aquisições de direitos reais por atos causa mortis (sucessão legítima ou testamentária) e por usucapião, tampouco os atos judiciais. (LOUREIRO, 2014).”

Entretanto, com a promulgação do Código Civil de 1916, o sistema de registro imobiliário foi ampliado, passando a abranger todas as mudanças na propriedade e na imposição de ônus reais, não mais se limitando à organização em relação às hipotecas. Isso assegurou a continuidade dos registros e permitiu que o novo proprietário do imóvel exercesse seu direito de disposição (LOUREIRO, 2014).

É importante destacar que foi com a chegada do Código Civil de 1916 que se estabeleceu que os direitos reais sobre imóveis transferidos por atos entre vivos só seriam adquiridos após a transcrição ou inscrição no registro de imóveis (art. 675 do Código Civil de 1916), popularizando o ditado "Quem não registra não é dono".

Consequentemente, o registro imobiliário se tornou o reflexo fiel das mudanças jurídicas e reais pelas quais a propriedade de imóveis passava, seja por atos entre vivos, seja por sucessão após a morte, seja por força de decisões judiciais (LOUREIRO, 2014).

Todavia, esse sistema apresentava desafios consideráveis, como explicado por Loureiro.

“As inscrições dos direitos reais não eram feitas de maneira concentrada, por imóvel, e sim de forma esparsa: cada transação era objeto de uma transcrição, de modo que o conhecimento do histórico dos títulos de propriedade do imóvel demandava pesquisa em vários livros. (LOUREIRO, 2014).”

Em seguida, uma série de dispositivos legais foram promulgados para regular e fornecer orientações sobre a execução dos atos de registro, sendo o Decreto 12.343 de 03/01/1917, a Lei 4.827 de 07/02/1924, o Decreto 18.527 de 10/12/1928 e, por fim, o Decreto 4.857 de 09/11/1939 (KÜMPEL, 2013).

Finalmente, com a Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973, conhecida como a Lei dos Registros Públicos, um novo sistema de registro imobiliário foi estabelecido no Brasil, que permanece em vigor até hoje. Esse novo sistema eliminou as transcrições e introduziu o sistema de matrículas (ou folio real), onde cada folha do livro de registros corresponde a um imóvel específico. Na matrícula, como será detalhado mais adiante, todos os atos relacionados à constituição, transferência, alteração ou extinção de direitos reais, além de outros considerados relevantes pela lei devem ser registrados (LOUREIRO, 2014).

Para resumir, observa-se as palavras do estudioso Loureiro acerca do desenvolvimento do sistema de registro imobiliário:

“Logo, de um sistema que visava à publicidade da hipoteca, progrediu-se, no decorrer de aproximadamente um século, para um sistema que tem por objetivo tornar públicos os direitos reais incidentes sobre bens imóveis por natureza, de forma a assegurar sua validade e eficácia perante terceiros. (LOUREIRO, 2014).”

A Lei dos Registros Públicos introduziu várias mudanças significativas no sistema resgistral, incluindo a revisão da técnica de registro nos livros obrigatórios, a reorganização dos procedimentos nas Serventias, e a nomeação das autoridades encarregadas do Registro Imobiliário, entre outras modificações. Esses aspectos serão minuciosamente examinados no presente estudo.

Indiscutivelmente, a Lei 6.015/1973 marcou um ponto crucial na legislação referente ao sistema de registros públicos. No entanto, é importante notar que ao longo do tempo, várias leis específicas, decisões judiciais e medidas administrativas também desempenharam um papel importante na evolução do sistema de registros públicos, visando atender às necessidades da sociedade e aprimorar o sistema como um todo (LOUREIRO, 2014).

1.2 CONCEITO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

O Registro de Imóveis desempenha um papel fundamental como órgão de resolução de conflitos, sendo um instituto voltado para garantir a segurança jurídica nas transações imobiliárias. Além disso, ele atua como um filtro legal para os títulos incluídos no registro oficial, desempenhando um papel crucial no direito de propriedade ao estabilizar negociações e atos jurídicos relacionados a imóveis (MELO, 2010). De acordo com a definição de Vallim (1984, p. 66), o Registro de Imóveis é considerado: “Como serventia da Justiça encarregada de trasladar para os seus livros os atos jurídicos relativos aos bens imóveis, dando publicidade a estes atos que então se presumem autênticos, seguros e eficazes contra todos”.

O Registro de Imóveis tem como finalidade o registro e a averbação de títulos, atos ou eventos tanto na vida quanto após a morte, sejam eles constitutivos, transferivos ou extintivos de direitos reais sobre propriedades. Isso é feito para garantir a validade, tendo em conta todos e a disponibilidade desses direitos. Essa função é regulamentada pelo artigo 172 da Lei de Registros Públicos. O Registo de Imóveis possui duas funções distintas: as funções típicas e as funções atípicas. As funções típicas englobam a aquisição ou transferência de propriedade por meio da protocolização de títulos, conforme estipulado no artigo 1.245 do Código Civil.

“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. Já as funções atípicas são as responsáveis por dar maior precisão ao ato registral, dando-lhe segurança jurídica, autenticidade do titulo e eficácia.”

A segunda função típica é responsável por estabelecer a presunção de domínio da propriedade imobiliária e é mencionada por Balbino Filho (1975, p. 33-34) em sua obra:

“O registro de imóveis, porém, não se limita a dar publicidade aos atos jurídicos referentes às mutações da propriedade. A constituição, transferência e modificações dos direitos reais, em gral, devem refletir-se nesse registro, a fim de que se dê, na medida do possível, exatas informações a respeito do estado dos bens de raiz e suas alterações, assim como direitos reais que os ampliam ou destroem.”

O Registro de Imóveis desempenha um papel fundamental como órgão complementar do Direito Civil. Sua principal função é a inscrição de títulos públicos e privados, tornando-os acessíveis a terceiros por meio de ampla publicidade. Ele desempenha um papel crucial no controle, cadastro, eficácia, segurança e proteção das relações jurídicas relacionadas às propriedades imobiliárias, conferindo-lhes uma presunção relativa de prova de propriedade.

O registro público é um ato formal registrado por um oficial público e documentado em registros públicos acessíveis a todos os particulares. Esses registros atestam eventos jurídicos em conformidade com a lei, relacionados a pessoas ou propriedades. Esses eventos estão interligados por referência a um registro considerado principal, garantindo que terceiros tenham conhecimento da situação jurídica em questão. A lei atribui a esses registros a presunção de conhecimento e a capacidade probatória mínima. De acordo com Borges (2009, p. 116), o Registro de Imóveis pode ser definido como:

“O Registro de Imóveis é o ato de ofício praticado pelo oficial do Cartório de Imóveis, o qual é revestido de fé pública e faz constar no assento registral permanente, os atos de aquisição e transmissão da propriedade imóvel, assegurando, assim o direito de propriedade de seu titular, ou adquirente, além de assegurar a publicidade dos direitos reais perante terceiros.”

Cada Cartório de Registro de Imóveis mantém cuidadosamente arquivadas todas as informações pertinentes aos imóveis que estão sob sua jurisdição. Essa prática permite que, por meio das certidões emitidas por esses cartórios, tenha acesso a informações completas sobre todos os proprietários do imóvel em questão, bem como a existência de quaisquer encargos ou ações legais (como penhora, alienação fiduciária, hipoteca ou processos judiciais) que podem afetar as possibilidades de venda ou compra desse imóvel.

Concluindo o que foi abordado, o Registro de Imóveis, de maneira resumida, pode ser entendido como um órgão público complementar ao Direito Civil, que se especializa na catalogação de títulos, sejam eles públicos ou privados. Esse órgão está em constante aprimoramento e desempenha um papel fundamental na garantia da integridade e da eficiência das transações relacionadas a imóveis.

1.3 NATUREZA JURÍDICA E NORMATIZAÇÃO DOS SERVIÇOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Para uma compreensão adequada do sistema registral imobiliário, é fundamental estabelecer e definir a natureza jurídica dos serviços registrais, bem como elucidar o papel do Registrador Imobiliário, uma figura essencial para o funcionamento dessa atividade.

A concepção predominante na doutrina é que a natureza dessa atividade é de serviço público, embora sua administração seja realizada por meio de delegação a particulares. Esse entendimento é correto da análise do artigo 236 da Constituição Federal de 1988, que estabelece que "os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público" (BRASIL, 1988).

Essa disposição legal é regulamentada pela Lei n. 8.935/94, que, em seu artigo 3º, define: "Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais de direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro" . No entanto, é crucial fazer a distinção entre a atividade delegada e a própria serventia ou serviço. Loureiro define como serventias (ou serviço) da seguinte maneira:

“A lei é que cria as unidades em que serão exercidas as funções públicas dos notários e registradores. Essas unidades são as serventias ou serviços, que constituem organizações técnicas e administrativas especificadas, quer pela natureza da função (serviço de notas, serviço de registro de imóveis, etc.), quer pelo território onde são exercidos os atos que lhes competem (LOUREIRO, 2014).”

Após sua criação, as atividades são confiáveis ​​aos registradores para garantir uma execução eficaz das mesmas. Assim, é importante notar que as serventias não surgem com o ato de delegação, e tampouco são extintas quando essa delegação é revogada, como enfatizado por Loureiro (2014).

Em outras palavras, os registradores são considerados agentes privados que colaboram com o Estado, indivíduos independentes da estrutura do serviço público, e exercem a função registral por meio de delegação do Poder Público, conforme distribuído por Loureiro (2014).

O parágrafo 3º do artigo 236 da Constituição Federal de 1988 estipula que a delegação de atividades registradas está condicionada à realização de concurso público de provas e títulos. Além disso, o artigo 14 da Lei n. A Lei 8.935/94 estabelece os requisitos para a entrada nas serventias extrajudiciais, conforme segue:

Parte superior do formulário

“Art. 14. A delegação para o exercício da atividade notarial e de registro depende dos seguintes requisitos:

I - habilitação em concurso público de provas e títulos;

II - nacionalidade brasileira;

III - capacidade civil;

IV - quitação com as obrigações eleitorais e militares;

V - diploma de bacharel em direito;

VI - verificação de conduta condigna para o exercício da profissão.”

Não que se refira a remunerações de oficiais registrados, isso é obtido por meio da cobrança de emolumentos devido aos usuários dos serviços em relação aos atos que praticam. O valor desses emolumentos pode variar de acordo com o estado, e as normas gerais podem ser encontradas na Lei Federal 10.169/2000 (CASSETARI, 2013).

Adicionalmente, é importante notar que os registradores são profissionais independentes, ou seja, possuem autonomia decisória sem qualquer influência política, econômica ou administrativa. Sua aprovação restringe-se às leis e às disposições estabelecidas pelo Poder Judiciário, conforme salientado por Loureiro (2014).

Portanto, os registradores não estão subordinados ao Poder Judiciário, mas este órgão exerce sua prerrogativa constitucional de supervisão sobre a atividade registral, conforme explicado por Loureiro:

“O poder de fiscalização do Judiciário abrange o poder normativo, vale dizer, de editar normas reguladoras da atividade notarial e de registro, visando sua harmonização e aprimoramento técnico. Tais normas, que são de observância obrigatória pelos notários e registradores, geralmente vêm estabelecidas pelas corregedorias gerais de justiça dos respectivos Estados. (LOUREIRO, 2014).”

O Poder Judiciário exerce sua supervisão por meio de inspeções realizadas anualmente pelo Juiz Corregedor Permanente das Serventias, que podem ser tanto inspeções de rotina como inspeções extraordinárias. O objetivo dessas inspeções é verificar as operações realizadas nos cartórios, conforme previsto nos artigos 37 e 38 da Lei Federal 8.935/94.

**CAPÍTULO II - A IMPORTÂNCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO**

O Registro Imobiliário pode ser descrito como o Alicerce Fundamental para os empreendimentos imobiliários. Sua relevância é notável, uma vez que por meio do registro, temos acesso a fonte confiável de informações que estabelecem todos os elementos a serem considerados nas transações imobiliárias. Esse registro não oferece apenas segurança jurídica, mas também é crucial para a concretização e formalização de negócios imobiliários. Loureiro (2013, p. 265) aborda essa questão da seguinte forma:

“O Direito registral imobiliário tem por objetivo a publicidade da propriedade de bens imóveis e de outros direitos reais imobiliários, visando a proteção dos titulares de tais direitos reais (publicidade dinâmica). Destarte, a razão de ser do Direito registral é diminuir os riscos dos adquirentes de imóveis ou direitos a ele relativos, por meio de uma maior segurança jurídica no tráfico imobiliário e, consequentemente, diminuindo os custos da transação e contribuindo para a diminuição de litígios envolvendo imóveis.”

FioranelIi (2001,p.381) afirma que:

“A precisão do Registro Imobiliário no mundo dos negócios é vital para que nele existam, de forma irrepreensível, segurança e confiabilidade, verdadeiros pilares que hão de sustentá-lo. Sem essas bases sólidas, os negócios imobiliários, via de regra vultosos, estariam sujeitos a fraudes, prejuízos, decepções e irreparáveis danos aqueles que dele se valessem. Assim, a segurança e a confiabilidade transmitidas pelo registro é que proporcionam a estabilidade nas relações entre os participantes dos múltiplos negócios realizados nessa área.”

Para a efetiva aquisição da propriedade de um imóvel, não basta apenas o mero acordo de vontades entre o comprador e o vendedor, conforme exemplificado pelo contrato de compra e venda. Esse acordo, por si só, não é suficiente para realizar a transferência de domínio. A transmissão da propriedade somente se concretiza por meio do registro do título no Cartório de Registro de Imóveis. Antes dessa protocolização do título, existe apenas um direito pessoal.

De acordo com o Código Civil, existem várias maneiras de adquirir um bem imóvel, incluindo a atribuição, a usucapião, a desapropriação e a herança. No entanto, em todos esses casos, o acesso ao Registro de Imóveis é de extrema importância, pois é por meio desse registro que a eficácia erga omnes e a continuidade registral são preservadas. No Brasil, foi adotado o sistema de registro imobiliário constitutivo, o que significa que uma propriedade só é adquirida quando o bem é devidamente registrado.

Com toda a sua evolução, o Registro Imobiliário Brasileiro desempenha um papel de enorme importância em todos os ramos do direito, uma vez que garante uma fonte segura e a centralização das informações relacionadas a imóveis. Como observa Lopes (1957, p. 346):

“Um princípio devem todos ter em vista, quer o Oficial do Registro, quer o próprio Juiz: em matéria de Registro de Imóveis toda a interpretação deve tender para facilitar e não para dificultar o acesso dos títulos ao Registro, de modo que toda a propriedade imobiliária, e todos os direitos sobre ela recaídos fiquem sob o amparo de regime do registro imobiliário e participem de seus benefícios.”

É inegável que o registro imobiliário assuma uma responsabilidade e importância cruciais nas transações relacionadas a propriedades, uma vez que desempenha um papel fundamental na concretização, na garantia da segurança jurídica e nas perdas dessas transações. O Registro Imobiliário pode ser considerado, portanto, como um componente do sistema jurídico brasileiro cujo objetivo principal é sustentar o crescimento positivo e a estabilidade do mercado imobiliário no Brasil.

É altamente reconhecido que aquele que não registra não é considerado proprietário legítimo. Como foi apresentado neste capítulo, apenas aqueles que submetem seu título para registro no cartório de registro de imóveis da jurisdição correspondente obtêm os verdadeiros detentores da propriedade. Esse ato pode ser considerado como o único meio capaz de fornecer segurança jurídica e transparência no contexto das transações imobiliárias

2.1 PRINCÍPÍOS QUE REGEM O REGISTRO DE IMÓVEIS

Para uma compreensão abrangente de um setor específico, é de suma importância realizar um estudo aprofundado desse campo do direito, a fim de estabelecer uma base sólida sobre os princípios que delimitam o tema. Loureiro enfatiza que o princípio do registro desempenha o papel de uma ferramenta que contém diretrizes destinadas a orientar e indicar o caminho para os profissionais do direito na aplicação, interpretação e no desenvolvimento harmonioso do microssistema de direito registral (Loureiro, 2014).

A fonte primária desses princípios é a legislação, em particular o Código Civil, a Lei de Registros Públicos (LRP) e a Lei 8.935/1994, seja de forma direta ou indireta. No entanto, visto que essas legislações não fazem menção explícita aos princípios registrais, elas surgem a partir de um longo processo de construção doutrinária, baseado em conceitos abstratos desenvolvidos por juristas e profissionais do direito (LOUREIRO, 2014).

Portanto, é indiscutível que esses princípios, além de servirem como referência para a interpretação das normas, também orientam os legisladores, evitando a criação de leis que possam perturbar a harmonia e a coesão do direito registral.Parte superior do formulário

2.1.1 Princípio Da Legalidade

O princípio da legalidade desempenha um papel fundamental na atividade registral, e, de fato, ele orienta todos os demais princípios recomendados. Isso ocorre porque ele é responsável por estabelecer os requisitos necessários para o registro. Ele determina quais documentos serão admitidos nos registros de imóveis e também estabelece os padrões a serem seguidos em relação ao conteúdo desses documentos, tanto em termos de forma quanto de conteúdo material (CASSETARI, 2013).

O Oficial de Registro, uma vez que desempenha uma função de prestação de serviço público, é limitado ao que a lei permite. Isso se baseia nos princípios do direito administrativo que são aplicados a ele (ALMADA, 2020).

Portanto, a atividade do registrador está completamente vinculada à lei, conforme destacado por Cassetari:

“O princípio da legalidade determina que somente terão ingresso no registro de imóveis os direitos reais assim definidos em lei, determinando ainda que estes títulos passíveis de ingresso no fólio real devem ser juridicamente válidos e atender aos requisitos legais de registrabilidade.”

Para alguns estudiosos, esse princípio se desdobra em dois aspectos. O primeiro aspecto está relacionado à tributação dos direitos que podem ser registrados no cartório de imóveis. Sob essa perspectiva, a legislação não confere à parte a liberdade de escolher quais direitos deseja registrar; ao contrário, a lei estabelece de maneira tributária quais são esses direitos (CASSETARI, 2013).

Para uma compreensão mais clara desse aspecto, explica-se as palavras de Cassetari:

“A obrigatoriedade da inscrição dos títulos elencados na lei está prevista no art. 169 da Lei nº 6.015/73. Contudo, a proibição de inscrição de outros não expressamente previstos decorre do fato de a inscrição em nosso ordenamento jurídico em regra atribuir aspectos reais ao direito e pelo fato de este mesmo ordenamento ter determinado que somente serão considerados direitos reais os direitos assim estabelecidos em lei. (CASSETARI, 2013).”

Já o segundo aspecto deste princípio diz respeito ao controle de conformidade realizado pelo registrador em relação aos títulos que a lei considera aptos para registro na serventia imobiliária. Esse aspecto é exercido por meio do procedimento conhecido como qualificação registral (CASSETARI, 2013).

A qualificação registral é o processo no qual o Registrador Oficial aplica o princípio da legalidade, avaliando se um determinado título está em conformidade com todas as exigências legais. Durante esse processo, o Oficial deve examinar tanto os aspectos externos ou formais do título quanto os aspectos internos ou materiais (ALMADA, 2020).

A fiscalização estrita à legalidade é aplicada tanto nas funções típicas, como na qualificação de títulos e na emissão de certificados, quanto em todas as outras atividades decorrentes da sua função pública. Em outras palavras, em todos os atos nos quais ele era como prestador de serviço público delegado, o Oficial deve obedecer às regras previamente determinadas (ALMADA, 2020).

2.1.2 Princípio Da Prioridade

O princípio da prioridade tem como objetivo assegurar aos usuários do serviço que o título apresentado pela primeira vez no Cartório terá prioridade em relação aos subsequentes, desde que estes se refiram ao mesmo imóvel.

Esse princípio se manifesta por meio do registro do título no Livro de Protocolo Oficial (Livro nº 1), no qual a ordem de entrada estabelece a precedência dos direitos sobre o mesmo imóvel (CASSETARI, 2013).

Conforme Almada, esse princípio possui um efeito dual na atividade registral, como se segue:

“A adoção deste princípio como estrutura do sistema registral garante, além da prioridade com relação aos direitos contraditórios, a organização interna do serviço e com isso a segurança de que todo o processo de registro será realizado levando em consideração a ordem rigorosa de protocolização.”

Isso resulta da disposição prevista no artigo 1.246 do Código Civil, que confere eficácia retroativa ao registro a partir do momento da prenotação, conforme o teor seguinte, “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. (BRASIL, 2002)”.

Assim, se o direito apresentado anteriormente já for efetivamente válido, um título subsequente não poderá ser registrado, pois esses são fatores excludentes, conforme destacado por (CASSETARI, 2013).

A Lei 6.015/73 também aborda esse princípio de maneira explícita, conforme a interpretação clara do artigo 191:Parte superior do formulário

“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. (BRASIL, 1973).”

No entanto, é crucial compreender que esse princípio não estabelece de forma inflexível que o título que foi apresentado primeiro ao cartório deve ser registado primeiro, porque nem todos os títulos são considerados contraditórios e excludentes, como destacado por CASSETARI em 2013.

Portanto, a prioridade com efeito excludente do segundo título em favor do primeiro só ocorre quando duas condições são atendidas: os títulos têm o mesmo imóvel como objeto; e os direitos formalizados neles estão em conflito, gerando uma disputa, conforme explicado por ALMADA em 2020.

Um exemplo clássico dado pela doutrina para ilustrar a eficácia excludente é o caso de duas escrituras de compra e venda, registradas uma após a outra, com o mesmo vendedor (o proprietário atual) e compradores diferentes, mas com o mesmo imóvel como objeto.

Nesse cenário, ocorre um ato ilícito grave que provavelmente resultará em responsabilidade civil (ou até mesmo criminal). No entanto, esse impasse pode ser facilmente resolvido no Registro de Imóveis, de acordo com as disposições legais mencionadas acima. A primeira escritura será registrada, enquanto a segunda será rejeitada, uma vez que o vendedor deixou de ser o proprietário do bem no momento do registro da primeira escritura, conforme explicado por ALMADA em 2020.

No exemplo acima, estamos diante do que é conhecido como "prioridade exclusiva". No entanto, também é possível encontrar o conceito de "prioridade gradual", conforme definido de forma precisa por Cassetari:

“Nesta [prioridade gradual], os direitos em conflito podem coexistir no fólio real, todavia sua ordem de inscrição influencia a efetividade do direito. Trata-se, em regra, dos direitos reais de garantia, nos quais a precedência de inscrição, em regra, implica também na precedência para a execução do crédito. [CASSETARI, 2013].”

No caso em questão, podemos ilustrar esse princípio com o exemplo das hipotecas, em que a inscrição detém a prioridade para levar o bem o primeiro leilão e garantir a restituição dos seus créditos, conforme esclarecido por CASSETARI em 2013.

A legislação estabelece algumas disposições ao princípio da prioridade, que podem ser encontradas no artigo 189 da Lei de Registros Públicos, como segue:

“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. (BRASIL, 1973).”

Também identifica-se uma exceção a este princípio na disposição estabelecida pelo artigo 192 da mesma lei, conforme observado a seguir:

“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. (BRASIL, 1973).”

Salvo os casos indicados explicitamente na legislação, todos os títulos apresentados para o protocolo estarão sujeitos ao princípio da prioridade e às suas regras anteriormente mencionadas.

2.1.3 Princípio Da Especialidade

O princípio da especialidade é um dos princípios que norteiam os critérios do registro, estabelecendo que tanto o imóvel quanto as partes envolvidas devem ser completamente e claramente identificados, de forma minuciosa e específica, tanto na matrícula quanto no título apresentado para registro, como indicado por (CASSETARI, 2013).

Esse princípio pode ser dividido em duas categorias distintas. A primeira delas é conhecida como especialidade objetiva, cujo propósito é assegurar que os imóveis sejam definidos de maneira precisa e singular, de modo a distinguir de todos os outros, conforme explicado por ALMADA em 2020.

Os critérios para a especialização do imóvel são estabelecidos por lei, mais precisamente no artigo 176, parágrafo 1º, inciso II, número 3, da Lei 6.015/73, como se pode observar:

“3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver. (BRASIL, 1973).”

O objetivo deste dispositivo é garantir a individualização dos imóveis registrados na Servintia, de modo que qualquer pessoa possa distingui-los claramente dos demais, evitando confusões e facilitando sua localização, como mencionado por (CASSETARI, 2013).

Para uma compreensão mais completa, considera-se a definição dada por Almada:

“Mas o imóvel é o objeto pelo qual gravita o serviço do Registro Imobiliário, a segurança dos negócios jurídicos depende de registros com imóveis descritos de maneira a diferenciá-los dos demais e localizá-lo no espaço territorial em que se situam. O ideal, portanto, é que, ao ler uma matrícula, consiga-se saber de qual imóvel se trata, onde ele está localizado e qual sua extensão. (ALMADA, 2020).”

É importante ressaltar que no passado era comum que a descrição de um imóvel fosse imprecisa e inconveniente, muitas vezes dependendo de métodos pouco confiáveis, como marcos naturais que mudavam com o tempo, referências a elementos como rios, árvores e até as mesmas pedras e porteiras, o que frequentemente leva a inseguranças e disputas entre os proprietários, conforme apresentado pela ALMADA em 2020.

No entanto, com o avanço dos recursos tecnológicos e a adoção de novos métodos de identificação territorial, tornou-se viável uma descrição precisa e segura dos imóveis, inclusive com a possibilidade de visualização no globo terrestre por meio de imagens de satélite.

Diante dessa evolução, o legislador impôs a necessidade de estabelecer normas que tornassem obrigatória a utilização dessas técnicas, a fim de promover uma aplicação mais eficaz desse princípio. Dois marcos legais foram fundamentais para essa ampliação desse princípio, a saber:

A Lei Federal 10.267/2001, que especifica a descrição georreferenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro, com certificação no INCRA, para os imóveis rurais; e a Lei Federal 10.931/2004, que possibilitou a realização de retificações extrajudiciais de forma administrativa, conforme detalhado por ALMADA em 2020.

A segunda categoria de especialidade é designada especialidade subjetiva, que se relaciona a pessoas que, por qualquer motivo, são mencionadas nas relações jurídicas registradas na matrícula, conforme explicado por CASSETARI em 2013.

Assim como na especialidade objetiva, a legislação os requisitos obrigatórios para a identificação das partes envolvidas, conforme expressamente disposto no artigo 176, parágrafo 1º, inciso II, número 4, da Lei 6.015/73, como segue:

“4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:

1. tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação;
2. tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda. (BRASIL, 1973).”

Com uma finalidade equivalente à especialidade objetiva, a especialidade subjetiva tem como objetivo garantir que as pessoas físicas ou jurídicas mencionadas nos registros como titulares de direitos estejam completamente identificados, de modo a distinguir de todos os outros, conforme indicado por ALMADA, 2020.

Deve-se dar especial atenção a esse tipo de especialidade, uma vez que desempenha uma função fundamental na avaliação do título, uma vez que a idade, nacionalidade e estado civil das partes envolvidas em um negócio jurídico podem, se não devidamente verificadas, até mesmo invalidar o contrato celebrado.

Por exemplo, no caso de uma transação de compra e venda de um imóvel em que o vendedor seja casado sob o regime de transação universal de bens, a lei geralmente exige expressamente a anuência de ambos os parceiros no momento da elaboração do contrato de transferência ( conforme o artigo 1.647, I, do Código Civil). Caso essa anuência não seja obtida, o título não será adequado para registro.

Para uma compreensão mais clara dessa categoria, Christiano Cassetari enfatiza a importância da especialidade subjetiva, como segue:

“O princípio da especialidade subjetiva é muito importante para evitar que se confundam as pessoas constantes dos registros com terceiros, o que poderia gerar grandes prejuízos à parte ou aos terceiros à medida que se atribua erroneamente um direito ou uma obrigação. (CASSETARI, 2013).”

2.1.4 Princípio Da Unitariedade Da Matrícula

O princípio da unitariedade da matrícula teve a sua origem com a promulgação da Lei dos Registros Públicos, que, como mencionado anteriormente, reformulou o sistema registral para adotar a inscrição em fólio real. Consequentemente, os imóveis passaram a ser registrados individualmente, ou seja, cada fólio deveria corresponder a um único imóvel.

Conforme estipulado no artigo 176, parágrafo 1º, inciso I, da Lei 6.015/73, a legislação determina que: "cada imóvel terá a matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei" (Brasil, 1973). Esse dispositivo deu origem ao chamado Livro 2, que abriga as Matrículas, documentos que individualizam cada imóvel de uma determinada circunscrição.

Portanto, o princípio da unitariedade estabelece que cada matrícula deve conter exclusivamente o histórico de um único imóvel, de modo que cada imóvel no cadastro seja representado por uma matrícula separada, conforme explicado por ALMADA em 2020.

Devido a esse princípio, torna-se inviável abrir matrículas para frações ideais, uma vez que uma fração ideal representaria apenas uma parte de um todo, como apontado por CASSETARI em 2013.

2.1.5 Princípio Da Publicidade Registral

Considerado pela doutrina como um dos princípios mais cruciais do sistema de registros, o princípio da publicidade orienta os efeitos do registro, sendo uma consequência direta da inscrição dos direitos no Registro de Imóveis.

De acordo com o princípio da publicidade, todos os atos registrados no Registro de Imóveis tornam-se públicos, e somente a inscrição desses atos conferem a publicidade desejada perante terceiros, como esclarecido por CASSETARI em 2013.

Conforme mencionado anteriormente, a Lei dos Registros Públicos classifica o Registro de Imóveis como um Registro Público, destinada a conferir benefícios, segurança e eficácia aos atos jurídicos. Sendo um registro público, a publicidade é essencial, uma vez que a eficácia erga omnes só é conferida se o registro puder ser comprovado por meio de documentação, como apontado por ALMADA em 2020.

Portanto, é evidente que um registro não pode ser considerado público se não for acessível. Não é possível conferir efeito contra todos se o ato não estiver disponível para consulta de todos, como enfatizado pela ALMADA em 2020.

É fácil perceber, portanto, que sem esse princípio, o Registro de Imóveis não seria capaz de fornecer a eficácia e segurança prometidas, pois a falta de publicidade tornaria impossível a identificação de hipotecas, penhores, alienações e outros direitos reais que prejudicam terceiros.

No entanto, em relação à forma pela qual a publicidade é expressa, a estudiosa Almada observa:

“A publicidade do sistema registral imobiliário no Brasil é expressa, em regra, de forma indireta, ou seja, o interessado em alguma informação constante no Registro de Imóveis não terá acesso aos livros originais, devendo ser expedida certidão ou informação, em uma das espécies previstas na lei. (ALMADA, 2020).”

Isso ocorre devido à Lei 8.935/1994, que atribui ao Registrador Oficial a responsabilidade de manter em ordem os livros, documentos e registros de sua serventia, zelando por sua preservação e segurança. Portanto, o legislador exige que a publicidade ocorra de maneira indireta, conforme já explicado.

A legislação oferece duas maneiras de tornar os dados registrados públicos: por meio de certificações e informações.

A certidão é o ato que fornece a qualquer interessado o conteúdo desejado do registro público, seja em formato físico ou digital (conforme o artigo 17, parágrafo único, da Lei dos Registros Públicos), conforme detalhado pela ALMADA em 2020. A legislação abrange diversas formas de certificações que podem ser solicitadas pelos usuários de acordo com suas necessidades, como, por exemplo, certidão em breve relatório, certidão em resumo, certidão vintenária, certificações abrangendo todos os bens de uma determinada pessoa, entre outras.

Por outro lado, as informações, quando solicitadas pelas partes, geralmente são verbais, embora possam ser fornecidas por escrito, e devem ser limitadas a dados específicos do registro. De acordo com Ceneviva, as informações são simples relatos fornecidos a qualquer pessoa que tenha interesse no ato jurídico correspondente ao registro em questão e esteja envolvido nele (CENEVIVA, 2010).

Em princípio, qualquer pessoa pode solicitar certidão ou informação, mesmo que não seja o proprietário do imóvel e não seja precisa revelar o motivo. Além disso, não há informações previstas nos Registros de Imóveis, com exceção apenas dos casos expressamente determinados pela lei, sendo a publicidade dos registros e documentos ampla, como destacada pela ALMADA em 2020.

No entanto, a legislação prevê propostas, como previsto no artigo 24 da Lei 6.766/1979, como segue:

“Art. 24. O processo de loteamento e os contratos de depositados em Cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca. (BRASIL, 1979).”

Nessa situação, é evidente que a publicidade é efetuada de maneira direta pelo próprio usuário do serviço, dado que se trata de um serviço de grande importância oferecido ao público. Seu objetivo principal é garantir a transparência no processo de loteamento, permitindo a avaliação da idoneidade do loteador e de seus antecessores.

No entanto, Almada faz um alerta:

“Note que, mesmo sendo uma exceção, não é admitida a visualização direta de um dos livros obrigatórios do Registro de Imóveis, mas, tão somente, dos documentos que compõem o processo que originou um loteamento. Tal acesso franqueado ao público deve, no entanto, ser realizado com a devida cautela, sempre acompanhado de escrevente responsável em sala reservada da serventia, de modo a garantir a segurança dos documentos que compõem o processo e também para auxiliar o usuário do serviço em alguma dúvida sobre o loteamento. (ALMADA, 2020).”

É importante observar que, embora a publicidade seja aberta quando exercida diretamente pelos usuários, a responsabilidade pela guarda e conservação dos documentos deve sempre permanecer sob a supervisão do Registrador Oficial.

2.1.6 Princípio Da Instância Ou Rogação

O princípio da instância ou rogação é um dos princípios que regulam os requisitos do registro. De acordo com esse princípio, os atos só podem ser executados no Registro de Imóveis mediante solicitação do interessado. A menos que haja propostas previstas na lei, que serão discutidas a seguir, o registrador não pode realizar atos por iniciativa própria.

Por meio desse princípio, é estabelecido que o registrador adote uma postura passiva em relação à apresentação desses documentos, garantindo assim a sua imparcialidade ao eleger suas funções, conforme explicado por CASSETARI em 2013.

Para uma compreensão mais clara desse princípio, Cassetari oferece um excelente exemplo, como segue:

“Assim, por exemplo, se o registrador foi ao casamento do proprietário de um dos imóveis existentes em sua Serventia, este fato não o habilita a averbar o casamento na matrícula, mesmo que esteja de possa da certidão do ato. Por este motivo, toda vez que vamos solicitar algum tipo de atualização na matrícula do imóvel, além de apresentarmos os documentos que a comprovem, temos também que firmar requerimento solicitando a pratica do ato. (CASSETARI, 2013).”

No entanto, nem todos os documentos exigem um pedido formal para a inscrição dos direitos no registro de imóveis. Por exemplo, escrituras públicas, formais de partilha e contratos particulares de compra e venda são cujos instrumentos objetivo principal é a realização do registro de imóveis, oferecidos apenas como meios para a efetivação desse registro na serventia imobiliária, conforme destacado por CASSETARI em 2013.

A Lei 6.015/73 contempla duas abordagens ao princípio em questão, sendo a primeira a permissão para que certos tipos de correções de atos registrados na serventia sejam realizadas de ofício, como segue:

“Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;

b) indicação ou atualização de confrontação;

c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;

d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;

e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;

f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;

g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas. (BRASIL, 1973).”

A segunda exceção diz respeito à averbação de alterações no nome de logrado público, a qual também pode ser realizada de ofício pelo Registrador Oficial, conforme previsto no dispositivo legal a seguir:

“Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. [...]

II - a averbação: [...]

13) " ex offício ", dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público.[...] (BRASIL, 1973).”

2.1.7 Princípio da Fé Pública

A fé pública, um atributo relacionado à atividade realizada por notários e registradores, atesta a certeza e a veracidade dos atos notariais e registrais realizados por meio de certidões. Certidões e traslados são exemplos de documentos que detêm fé pública, pois conferem segurança, prejuízos e validade jurídica aos atos executados perante os cartórios de registro de imóveis, conforme previsto no artigo 3º da Lei nº 8.935/94.

Em outras palavras, quando uma informação for registrada no cartório de registro de imóveis, como uma escritura de compra e venda ou uma hipoteca, presumir-se-á que ela é verdadeira e válida até que haja prova em contrário. Isso confere segurança jurídica às transações imobiliárias, uma vez que partes e terceiros podem confiar em nossos registros como fonte confiável de informações sobre a propriedade e os direitos relacionados a um imóvel.

O Princípio da Fé Pública também impõe uma responsabilidade significativa aos oficiais registrados, que têm o dever de verificar a legalidade dos documentos apresentados para registro, garantindo assim a integridade do sistema de registro de imóveis. Caso surjam problemas ou disputas, a presunção de fé pública pode ser derrubada por meio de processos legais, mas a carga de prova recai sobre aqueles que questionam a veracidade dos registros.

De acordo com Carvalho (1976, p. 167), "esses dois princípios têm significados distintos, mas, por um certo período, foram combinados no Brasil por uma corrente da doutrina que buscou conferir ao primeiro, que está previsto na lei, a mesma eficácia do segundo, que não está especificado na legislação”.

2.1.8 Princípio da Concentração

É importante destacar também o princípio da concentração, que foi fortalecido pela Lei 13.097/2015. Esse princípio estabelece que nenhum evento jurídico ou ato relacionado à situação legal de um imóvel, ou às mudanças subjetivas que possam afetá-lo, deve ser desconsiderado quanto ao seu registro ou averbação na matrícula imobiliária correspondente. O princípio da concentração foi desenvolvido pela doutrina, com contribuições de Décio Erpen, Desembargador aposentado do TJRS, e João Pedro Lamana Paiva, registrador imobiliário em Porto Alegre-RS, com a participação de Mário Pazutti Mezzari, registrador imobiliário em Pelotas-RS.

O princípio da concentração visa garantir a segurança jurídica das transações imobiliárias, garantindo que informações relevantes sobre o imóvel, incluindo a existência de ações judiciais relacionadas a ele, sejam registradas em um único repositório sujeito a um controle especificamente específico. Isso elimina a necessidade de consultar diversas fontes para obter informações essenciais para a segurança das transações imobiliárias.

Dessa forma, o artigo 54, caput, e seus incisos da Lei 13.097/2015 garantem que o potencial comprador de um imóvel não precisa se preocupar em solicitar o registro de cotação em ações reais ou reipersecutórias pessoais. Entre as situações em que o registro lato sensu é silencioso, incluem-se: 1) a averbação, o pedido do interessado, da constrição judicial resultante do ajuizamento de uma ação de execução ou de uma fase de cumprimento de sentença, observados os termos da sentença artigo 615-A do Código de Processo Civil de 1973; 2) a averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, indisponibilidade ou outros ônus quando previstos em lei; e 3) a averbação, por decisão judicial, da existência de outro tipo de ação, resultados ou responsabilidade patrimonial pode levar o proprietário à insolvência,

O Sistema Brasileiro confere à publicidade registral um efeito erga omnes, com base na presunção de que todos têm conhecimento da relação jurídica assim que essa relação é registrada no Registro Imobiliário.

Segundo Paiva 2003, a seguir é apresentado um trecho que explica o princípio da concentração:

“O art. 167, da Lei 6.015/73, pode ser considerado exaustivo por alguns. Todavia, o apego a essa conclusão não enriquece o sistema, também porque, o art. 246, da mesma Lei, permite ilações no sentido de se dar elasticidade ao comando legal. Assim, a nosso ver, nenhum fato jurígeno ou ato jurídico que diga respeito à situação jurídica do imóvel ou às mutações subjetivas, pode ficar indiferente à inscrição na matrícula. Além dos atos translativos de propriedade, das instituições de direitos reais, a ela devem acorrer os atos judiciais, os atos que restringem a propriedade, os atos constritivos (penhoras, arrestos, sequestros, embargos), mesmo de caráter acautelatório, as declarações de indisponibilidade, as ações pessoais reipersecutórias e as reais, os decretos de utilidade pública, as imissões nas expropriações, os decretos de quebra, os tombamentos, comodatos, as servidões administrativas, os protestos contra a alienação de bem, os arrendamentos, as parcerias, enfim, todos os atos e fatos que possam implicar na alteração jurídica da coisa, mesmo em caráter secundário, mas que possa ser oponível, sem a necessidade de se buscar alhures informações outras, o que conspiraria contra a dinâmica da vida.”

2.1.9 Princípio da Continuidade

Não menos importante do que os princípios indicados neste capítulo, o princípio da continuidade justifica, em conjunto com os demais, o procedimento de organizar todos os atos relacionados a um imóvel em uma sequência ininterrupta, documentada por meio de matrículas. A Lei 6.015/1973 aborda esse princípio nos artigos:

“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. 196 - A matrícula será feita à vista dos elementos constantes do título apresentado e do registro anterior que constar do próprio cartório.

Art. 197 - Quando o título anterior estiver registrado em outro cartório, o novo título será apresentado juntamente com certidão atualizada, comprobatória do registro anterior, e da existência ou inexistência de ônus.

{...}

Art. 222 - Em todas as escrituras e em todos os atos relativos a imóveis, bem como nas cartas de sentença e formais de partilha, o tabelião ou escrivão deve fazer referência à matrícula ou ao registro anterior, seu número e cartório.

Art. 223 - Ficam sujeitas à obrigação, a que alude o artigo anterior, as partes que, por instrumento particular, celebrarem atos relativos a imóveis.

{...}

Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.

{...}

Art. 228 - A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado.

Art. 229 - Se o registro anterior foi efetuado em outra circunscrição, a matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e da certidão atualizada daquele registro, a qual ficará arquivada em cartório.

{...}

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.”

Para ilustrar a relevância do princípio da continuidade, apresenta-se o seguinte cenário comum na sociedade brasileira: caso um imóvel não esteja registrado em nome da pessoa que pretende vendê-lo, ele não poderá ser registrado em nenhum cartório de registro de imóveis, uma vez que tal situação violaria a cadeia sucessiva de transferências, a qual garantiria o cumprimento do princípio da continuidade, conforme previsto no artigo 195 da Lei 6.075/1973.

Imaginemos o seguinte cenário: uma pessoa vende um imóvel de sua propriedade para outra pessoa, com o registro prévio desse ato. O novo comprador, antes de efetuar o registro do imóvel, vende-o a terceiros, concedendo a eles a escritura de compra e venda. O terceiro comprador se dirige imediatamente ao cartório de registro imobiliário para registrar seu título. Nessa situação, não será possível o registro da referida escritura, mesmo que haja o consentimento do vendedor na escritura, porque esse exemplo viola o princípio da continuidade, que exige uma sequência lógica e cronológica dos títulos apresentados para registro, conforme estipulado pelo artigo 195 da Lei de Registros Públicos. Portanto, é necessário primeiro registrar o título anterior para, então, obrigação com o registro do terceiro, garantindo assim sua inclusão no fólio real.

O princípio da continuidade estabelece que somente será possível o registro de um título que contenha informações compatíveis com as constantes na matrícula, tanto em relação às pessoas quanto aos bens incluídos nela.

2.1.10 Princípio da Cindibilidade do Título

O Princípio da Cindibilidade do Título permite que o oficial de registro de imóveis aceite a realização de um ato registral, mesmo quando o título em questão contém mais de um imóvel para registro, sendo que apenas alguns deles estão em condições de serem registrados imediatamente, enquanto os demais ainda exigem regularização prévia. Um exemplo ilustrativo desse princípio é o registro de um imóvel que está claramente descrito em um formal de partilha, enquanto os outros imóveis constantes do mesmo título apresentam operações incompletas, mas estão incluídas no mesmo documento.

2.2 CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Aquele que efetua o registro adquire a propriedade do imóvel, mesmo que outra pessoa possua um contrato ou escritura particular de promessa de compra e venda, por exemplo, comemorado anteriormente, mas que ainda não tenha sido registrado. Em situações envolvendo financiamentos ou compras e vendas, o comprador assume o risco de que uma propriedade possa ser vendida a um terceiro durante o processo de pagamento, resultando na transferência do título de propriedade para quem efetua o registro.

“[...] ao melhor entendimento sobre a obrigatoriedade ou não do registro dos chamados contratos intermediários e suas consequências, vem ao debate outra questão: inscrito o compromisso de compra e venda, deverão as cessões obrigatoriamente serem inscritas? [...] o entendimento pacifico é no sentido de que, uma vez registrado o compromisso de compra e venda, sem dúvida alguma as cessões – ou promessa de cessão – decorrentes deverão ser objetos de registro. Tal fato se impõe porque, nesta circunstância, não levado a registro, haverá a quebra de sucessão da cadeia registraria e do princípio da continuidade consagrado nós já citados arts. 195 e 237 da Lei 6.015/73.”

Quanto ao compromisso de compra e venda, é importante ressaltar a aparente contradição entre os artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil e a Súmula nº 239 do Superior Tribunal de Justiça - STJ:

“Art. 1.417 ressalta que “Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.”

O artigo 1.418 ressalta que:

“Art. 1.418 – O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.”

A aquisição da propriedade de um imóvel por meio do registro do título no cartório de registro de imóveis encontra-se regulamentada nos artigos 1.245 a 1.247 do Código Civil brasileiro de 2002. Os primeiros esses artigos apresentam o seguinte:

“Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis". 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. Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule. Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.”

O renomado doutrinador do direito notarial e registral, Muccillo afirma que o título translativo exposto no artigo supracitado, majoritariamente a escritura pública, juntamente com a quitação das obrigações que envolveram a tradição do imóvel entre o alienante e o adquirente, provam o adimplemento da obrigação de pagar pactuada.

2.3 PRAZO PARA CONVERTER O CONTRATO DE COMPROMISSO EM ESCRITURA

Por lei não existe um prazo estipulado para a lavratura da escritura de compra e venda de um imóvel, porém existem riscos quando se demora muito para realizar este ato.

O contrato de compromisso particular não é um documento oficial que concede a propriedade ao “dono”, ele apenas estabelce algumas normas entre ortogante e ortogado.

A escritura pública é o instrumento hábil e essencial para garantir o registro da propriedade real do imóvel. Após seu registro no ofício de imóveis é que o novo adquirente será de fato e de direito proprietário do bem.

**CAPÍTULO III - OS PRINCIPAIS DESAFIOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS NA ATUALIDADE**

Após compreender o funcionamento, os princípios e outras características do Registro de Imóveis no Brasil, é fundamental analisar os problemas e desafios atuais enfrentados pelo sistema. Mesmo com os avanços alcançados, o sistema registral enfrenta desafios importantes.

Um dos principais desafios é a existência de um grande número de imóveis irregulares no país. Segundo informações Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), existem aproximadamente 74 milhões de domicílios urbanos no Brasi, e cerca de 40 milhões não possuem escritura válida. Essa situação gera insegurança jurídica e traz prejuízos.

A irregularidade de um imóvel propicia a sonegação fiscal, causando perdas substanciais de receitas para a União, os Estados e os municípios, que deixam de arrecadar tributos importantes, como Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis ( ITBI), Imposto sobre o Território Rural (ITR), Imposto de Renda (IR) e outros.

Além disso, a falta de regularização de imóveis pode afetar o planejamento urbano das cidades, contribuindo para um crescimento desordenado e cuidadoso de infraestrutura. Isso impacta as qualidades dos comerciantes e dos cidadãos, que enfrentam dificuldades para acessar serviços financeiros, obter crédito com garantia de propriedade e até mesmo obter Alvarás de Funcionamento ou crediários.

Renato Góes, atual Presidente da Comissão de Regularização Fundiária da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) de São Paulo, elaborou uma lista abrangente de possíveis problemas resultantes da falta de regularização de imóveis, conforme apresentado a seguir:

“O crescimento desordenado da cidade; A falta de sistema viário oficial apto ao transporte seguro até o assentamento (ruas de terra, estreitas, vicinais, etc); Falta de rede pública de ensino para atender as crianças residentes no assentamento; A falta de rede de saúde pública condizente com aquela realidade; A falta de linhas de transporte urbano; A falta de rede de coleta de esgoto; A falta de rede oficial de abastecimento de agua tratada; A falta de coleta de resíduos sólido; A contaminação do lençol freático; O surgimento de erosões; A impermeabilização desordenada do solo; A ausência de drenagem pluvial; O aumento das doenças e epidemias em razão do contato daquela população com o esgoto não tratado; O consumo de agua contaminada; A omissão do Poder Público com aquelas pessoas, em regra, tratadas como “invisíveis” perante os cadastros e serviços municipais; A falta de titularidade dominial aos ocupantes dos assentamentos ilegais; A insegurança jurídica: quem não tem o imóvel no nome não será chamado a um eventual processo judicial para defender sua posse, logo, poderá perdê-lo sem possibilidade de defesa; A desvalorização imobiliária [...] (GÓES, 2014).”

As razões por trás de um problema de magnitude tão significativa remontam ao período do descobrimento do Brasil. Como já destacado neste estudo, o país tinha um sistema de transferência de propriedade extremamente precário naquela época, essas deficiências persistem no sistema registral atual. Além disso, a extensa burocracia e os custos associados à regularização fundiária representam obstáculos substanciais, especialmente para uma população mais vulnerável, que, em muitos casos, não tem conhecimento da necessidade de regularizar suas residências.

Conforme apontado por Salles:

“O último índice Doing Business do Banco Mundial fornece uma análise detalhada das etapas, tempo e custo envolvidos no registro de imóveis no país, assumindo o caso de um empreendedor que quer comprar um imóvel no Rio de Janeiro, que já esteja registrado e livre de disputa. Em 2018, dentre 190 países, o Brasil ocupou apenas a 137ª posição. O processo envolve pelo menos 13 etapas separadas. (SALLES, 2019).”

Como consequência, os Cartórios de Registro de Imóveis não estão conseguindo reconstruir fielmente a representação dos territórios abrangidos por sua jurisdição. Conforme continua a explicação de Salles:

“Portanto, se fosse necessário recriar a imagem do território de determinada região, considerando como referência as descrições em cada matrícula, o resultado seria uma imagem cheia de lacunas e/ou sobreposições, a qual não representaria a realidade. (SALLES, 2019).”

Outro desafio significativo enfrentado pelos Registros de Imóveis no Brasil é a ausência de um sistema integrado de gestão imobiliária e fundiária, visto que a administração é fragmentada e ocorre em diversos níveis de governo. Essa falta de um sistema que conecte as bases de informações das diferentes comarcas possibilita o registro do mesmo imóvel em diferentes Cartórios, o que resulta na duplicação de informações.

A sobreposição de registros pode levar um imóvel a ter múltiplos proprietários ou resultar em litígios, gerando insegurança jurídica e colocando em xeque todo o sistema Registral Brasileiro. Embora esse objetivo tenha sido um dos principais objetivos do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), o sistema atual ainda não é capaz de interagir efetivamente com as demais esferas da sociedade, como a Administração Pública, os entes federativos, o sistema financeiro e a sociedade em geral. Essa falta de integração torna o processo de regularização mais burocrático e, às vezes, não oferece incentivos suficientes para que as pessoas regularizem seus imóveis.

Um sistema integrado de gestão imobiliária é uma necessidade importante para a Administração Pública, pois permitiria a criação de um inventário de imóveis completo para identificar problemas e desenvolver estratégias na gestão das cidades, incluindo o uso de tecnologia e o conceito de cidades inteligentes.

Outro aspecto a ser destacado é a falta de recursos em algumas serventias, especialmente em cidades pequenas, onde a arrecadação de custos e emolumentos é menor. Por exemplo, uma Serventia em Goiânia-GO pode arrecadar cerca R$ 14.428.872,64 anualmente, enquanto uma Serventia no interior tem uma arrecadação de apenas R$ 15.828,31 no mesmo período (Conselho Nacional de Justiça, 2022).

A disparidade financeira pode afetar a segurança das Serviços mais vulneráveis, uma vez que os Oficiais não têm recursos para investir em sistemas de proteção, bancos de dados e backups adequados, ou que colocam os dados e registros imobiliários em risco de fraudes, ataques de hackers e invasões. O Provimento nº 74, de 31 de julho de 2018, distribuiu padrões mínimos de tecnologia da informação para garantir a segurança, integridade e disponibilidade dos dados dos serviços notariais no Brasil. No entanto, nem todas as Serventias estão em conformidade com os requisitos estabelecidos por esse Provimento.

No entanto, mesmo as grandes Serventias estão sujeitas a invasões e reveladas de dados, uma vez que possuem bancos de dados centralizados e desconectados de outras Serventias. A relação entre bancos de dados centralizados e descentralizados não que diz respeito à segurança do conteúdo será amplamente explorada neste trabalho.

3.1 EFICÁCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO NA PROTEÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE

A Lei dos Registros Públicos, conhecida como LRP e estabelecida pela Lei nº 6.015/73, delineia as atribuições específicas do Registro de Imóveis no Brasil no artigo 167. Essas atribuições incluem a matrícula, especificada no parágrafo inicial desse artigo, bem como o registro dos atos enumerados no inciso I, de 01 a 40, e a averbação dos atos elencados no inciso II, de 01 a 21.

“Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrÌcula, ser, o feitos: [...].

I – o registro: 1) da instituiç„o de bem de famÌlia;

2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais;

3) dos contratos de locaç„o de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada;

4) do penhor de m·quinas e de aparelhos utilizados na ind˙stria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;

5) das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis;

6) das servidões em geral;

7) do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitaç„o, quando n„o resultarem do direito de família,

8) das rendas constituÌdas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade;

9) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis no loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações; 10) da enfiteuse;

11) da anticrese;

12) das convenções antenupciais;

13) das cédulas de crédito rural;

14) das cÈdulas de crÈdito industrial;

15) dos contratos de penhor rural;

16) dos emprÈstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversÌveis em ações; 17) as incorporações, instituições e convenções de condomÌnio;

18) dos contratos de promessa de venda, cess„o ou promessa de cess„o de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporaç„o ou a instituiç„o de condomÌnio se formalizar na vigência desta Lei;

19) dos loteamentos urbanos e rurais;{...}.”

Ao analisar o artigo mencionado, Borges destaca que as atribuições do Registro de Imóveis, além da matrícula, compreendem registros de inscrição ou averbações que são feitas em livros específicos. Esses registros têm o propósito de documentar "alterações, modificações, criação de direitos reais, títulos de dívida e privilégios de crédito relacionados a diversos imóveis."

O Código de 1916, por meio de seus artigos 531 e 532, tratava de outros casos de transcrição. No entanto, o Código de 2002 não reproduziu uma disposição semelhante, uma vez que a regulamentação desse assunto já estava estabelecida na Lei dos Registros Públicos (LRP).

O antigo Código também especificava, no artigo 856, os atos relacionados ao Registro de Imóveis. No atual Código Civil, não encontramos uma disposição correspondente, uma vez que essa matéria é de competência da LRP. Diniz esclarece essa questão da seguinte maneira:

“No regime anterior Lei n. 6.015/73 havia, portanto, na prática cartorária três atos: a transcrição, a inscrição e a averbação. Apresentava-se uma distinção teórica entre transcrição e inscrição. A transcrição era a trasladação do documento para o livro do oficial público, e a inscrição, a trasladação o extrato ou sumário o negócio imobiliário.”

Contudo, o artigo 168 da Lei dos Registros Públicos (LRP) eliminou a distinção entre transcrição e inscrição, estipulando que: "Na designação genérica de registro, consideram-se englobadas a inscrição e a transcrição a que se refere a lei civil".

Além disso, o artigo 169 da LRP estipula que as atribuições do Registro de Imóveis são obrigatórias, pois: "Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuam-se no cartório da situação do imóvel [...]".

Carvalho enfatiza o seguinte ponto

“Ao dizer que todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios (art. 169), a lei diz literalmente um absurdo, porque os referidos atos podem ser ou deixar de ser praticados, de acordo com autonomia da vontade dos sujeitos. O que a lei quis dizer È que, quando praticados, são obrigatórios os respectivos registros [...].”

A Serventia Imobiliária desempenha diversas funções, que não incluem apenas a realização de matrículas, registros e averbações, como já mencionado anteriormente, mas também a emissão de certificados, que é a sua principal forma de interação com a sociedade.

As matrículas representam registros detalhados de imóveis, onde todas as informações relevantes sobre a área, o proprietário registrado e o histórico das transações são registrados. No entanto, é importante observar que nem sempre todas as transações são registradas ou averbadas, especialmente quando não são solicitadas pelas partes envolvidas.

Os registros nas matrículas abrangem alterações ou constituições de direitos reais sobre o imóvel, conforme definido no artigo 167, inciso I, da Lei 6.015/73.

Por outro lado, as averbações têm a finalidade específica de complementar os registros, fornecendo atualizações relacionadas à qualificação dos proprietários, informações sobre o bairro, entre outras. As averbações estão descritas no inciso II do artigo 167 da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73).

Além das funções de registro, a Serventia Imobiliária desempenha um papel administrativo na publicação de atos relacionados a imóveis e na geração de estatísticas para controlar o movimento e a circulação do patrimônio imobiliário. Também é uma atribuição do registro de imóveis fiscalizar os tributos incidentes sobre as transações imobiliárias realizadas no cartório. (CÂMARA, 2010, p. 2).

Com a constitucionalização do direito civil, reconheceu-se a importância do direito de propriedade, que se tornou um pilar central da dignidade humana, conforme consagrado no ideário constitucional. Para garantir que o direito de propriedade cumprisse sua função de promoção do bem-estar social, o legislador distribuiu diretrizes a serem seguidas pelos proprietários. Além disso, criaram instituições encarregadas de proteger e tornar confiável o exercício desse direito, tanto do ponto de vista social econômico quanto.

O Sistema de Registro de Imóveis surgiu como uma ferramenta crucial para a tutela adequada do direito de propriedade, consolidando sua posição na sociedade e na economia. Os efeitos decorrentes da função social da propriedade são abrangentes e impactam não apenas o campo jurídico, mas também a economia, uma vez que muitas vezes a eficiência desta depende disso.

Especialmente após o aprimoramento do sistema registral brasileiro, que tornou obrigatória a inscrição de todos os atos relacionados aos imóveis nas matrículas, o direito de propriedade passou a ser protegido de forma eficaz. Com base nos princípios registrais, como a obrigatoriedade do registro, concentração, continuidade e, acima de tudo, a publicidade registrada, não é possível que atos entre vivos que criem, transfiram, modifiquem ou extingam a propriedade ou direitos reais ocorram sem estarem devidamente registrados nas matrículas.

O serviço prestado pelo Registro de Imóveis tem um impacto direto na vida da sociedade, proporcionando uma resolução mais ágil e econômica dos requisitos, em comparação com o processo judicial. Além disso, ao adotar uma perspectiva social da propriedade, busca-se primordialmente alcançar o bem-estar social, que é o objetivo fundamental do direito.

É evidente que o direito de propriedade está intrinsecamente relacionado à economia, pois é um recurso fundamental nas negociações imobiliárias. Nesse contexto, o Registro de Imóveis surge como a única instituição capaz de garantir a segurança da propriedade, permitindo que ela seja utilizada como garantia em operações de crédito ou como um ativo confiável em aquisições.

O sistema registral desempenha um papel essencial como uma instituição que promove o bem-estar social, beneficiando tanto os proprietários individualmente quanto a sociedade como um todo. Além disso, não se pode subestimar sua relevância econômica, que atua como um estímulo e uma garantia nas transações imobiliárias, contribuindo para o desenvolvimento econômico do país.

Paiva afirma que o Sistema Registral Brasileiro adota a presunção relativa (juris tantum) de veracidade em relação aos atos registrados, atribuindo-lhes eficácia jurídica e validade perante terceiros até que se prove o contrário (conforme o artigo 252 da Lei 6.015/73 e os artigos 1.245 e seguintes do Código Civil).

Essa presunção de veracidade desempenha um papel fundamental na validade de numerosos negócios jurídicos que ocorrem diariamente. Dada a complexidade das transações, a vasta quantidade de bens passíveis de transferência e o grande número de contratos celebrados, torna-se imperativo buscar segurança nas negociações. Isso evita, por exemplo, a existência de múltiplos títulos de propriedade sobre o mesmo imóvel, estabelecendo que o proprietário será aquele que primeiro registrar o título, independentemente de sua cronologia em relação a outros títulos.

Ricardo Fiúza reforça a tradição do direito brasileiro de que "quem não registra não é dono", conforme previsto no artigo 1.245 do Código Civil.

A obrigatoriedade do registro, conforme mencionado anteriormente, é derivada da distinção entre registros declarativos e constitutivos. O registro constitutivo é aquele que estabelece o direito, como no caso da aquisição de propriedade por ato entre vivos, que ocorre somente com o registro, constituindo assim a propriedade.

Nesse contexto, Diniz destaca que existem situações específicas para que uma propriedade só seja adquirida mediante registro, conforme previsto na lei.

Portanto, o registro do título de propriedade confere a ele uma condição fundamental, uma vez que apenas através do registro ele se torna conhecido no universo jurídico. Antes do registro, o documento gera apenas obrigações entre as partes, sem a possibilidade de terceiros terem conhecimento, o que poderia causar prejuízos a todas as partes envolvidas.

**CONCLUSÃO**

O sistema de registro imobiliário, é conhecido por conferir a aquisição efetiva da propriedade por meio do ato de registro. Isso significa que a propriedade de um imóvel só é considerada transferida quando o título correspondente é devidamente registrado no cartório de registro imobiliário. Daí advém o ditado popular: "Quem não registra, não é dono". A presunção é de que o imóvel pertence à pessoa que o registrou. Por exemplo, um contrato de compra e venda, por si só, não é suficiente para efetivar a transferência do domínio; isso só ocorre com o registro do título no cartório de registro imobiliário. Antes disso, apenas existe um direito pessoal.

Embora o processo de registro de um imóvel possa inicialmente parecer complexo e burocrático, muitas pessoas subestimam a importância jurídica desse ato e desconhecem a quantidade de litígios que podem ser evitados ao tomar o tempo necessário para fornecer os documentos adequados ao cartório competente.

Os problemas financeiros decorrentes da falta de precaução no registro de imóveis podem ser diversos, desde a penhora judicial de um imóvel adquirido, mas não registrado, até a compra de imóveis hipotecados, entre outros.

É fundamental compreender que o registro de imóveis é essencial para a aquisição da propriedade entre vivos, pois o contrato, independentemente de ser oneroso ou gratuito, apenas gera efeitos pessoais ou obrigacionais. Portanto, o registro é indispensável para obter o direito de propriedade, uma vez que é o ato que efetua a transferência da propriedade do vendedor para o comprador.

Além disso, vale ressaltar que o registro de imóveis não é apenas uma questão de interesse entre as partes envolvidas na transação, mas também tem implicações sociais mais amplas. Isso ocorre porque o serviço de registro imobiliário desempenha um papel crucial na garantia da segurança jurídica em contratos e transações imobiliárias, beneficiando a sociedade como um todo.

Em resumo, diante dos fatos expostos a regularização do registro da propriedade no Registro de Imóveis são vitais para garantir a segurança jurídica em contratos imobiliários e prevenir litígios, fornecendo informações confiáveis sobre ônus, ações reais e pessoais reipersecutórias relacionadas a um imóvel.

**REFERÊNCIASParte superior do formulário**

AGUIAR VALLIM, João Rabello de. Direito Imobiliário Brasileiro (doutrina e prática). Revista dos Tribunais, 2ª edição, 1984. p. 66.

ALMADA, Ana Paula Perondi Lopes. Registros Públicos, Rio de Janeiro: Forense, São Paulo: Método, 2020,

BALBINO FILHO, Nicolau. Registro de Imóveis: doutrina, prática e jurisprudência. 12. Ed. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 739.

BORGES, Antonio Moura. O Registro de Imóveis no Direito Brasileiro. São Paulo: EDJUR 2009, p.116

BRASIL. Decreto nº 3.453, de 26 de abril de 1865. Manda observar o Regulamento para execução da Lei nº 1237 de 24 de setembro de 1864, que reformou a legislação hypothecaria. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/decreto/historicos/dim/DIM3453.htm>. Acesso em 27/07/2023.

BRASIL. Decreto nº 4.827, de 7 de fevereiro de 1924. Reorganiza os registros públicos instituídos pelo Codigo Civil. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/decreto/historicos/dpl/DPL4827-1924.htm>. Acesso em 27/07/2023.

BRASIL. Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939. Dispõe sobre a execução dos serviços concernentes aos registros públicos estabelecidos pelo Código Civil. Acesso em 27/07/2023.

BRASIL. Decreto nº 18.527, de 10 de dezembro de 1928. Approva o regulamento da organização das empresas de diversões e da locação de serviços theatraes. Acesso em 27/07/2023.

BRASIL. Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850. Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Acesso em 27/07/2023.

BRASIL. Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864. Reforma a Legislação Hypothecaria, e estabelece as bases das sociedades de credito real. Acesso em 27/07/2023.

BRASIL. Lei nº 3.071, de 1 de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Disponível em: . Acesso em em 27/07/2023.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registro públicos, e dá outras providências. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em 27/07/2023.

BRASIL. Lei Federal n. 8.935, de 18 nov. 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. Acesso em 27/07/2023.

CARVALHO, Afrânio de. Registro de imóveis. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1976, p. 167.

CASSETTARI, Christiano. Elementos de direito civil. São Paulo, Saraiva, 2013.

CENEVIVA, Walter. Lei de Registros Públicos comentada. 20. Ed. São Paulo: Saraiva, 2010. P. 92.

DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2013.

GÓES, Renato Guilherme. Regularização fundiária urbana e sua difusão no meio jurídico. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2014.

FIORANELLI, Ademar. Direito Registral Imobiliário. Porto Alegre, 2001, p. 384.

KÜMPEL, Vitor Frederico. Evolução histórica da atividade registral imobiliária no Brasil e o surgimento dos princípios registrais. Disponível em: http://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI179743,41046- Evolucao+historica+da+atividade+registral+imobiliaria+no+Brasil+e+o. Acesso em: 20 de maio de 2023.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. Tratado dos Registros Públicos. 5ª ed. Ed. Rio de Janeiro, 1957. p. 346.

LOUREIRO, Luiz Guilherme.Registro Públicos, Teoria e Prática. p.265, 2013.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros públicos: teoria e prática. - 5. ed. rev., atual e ampl. - Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2014.

MELO, Marcelo Augusto Santana de Breves considerações sobre o registro de imóveis. Dísponivel em <https://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=5669>. Acesso em 15/05/2023.

MUCCILLO, Jorge.Propriedade imóvel e direitos reais Porto Alegre, RS: Livraria do Advogado, 1992.

PAIVA, João Pedro Lamana. Princípios do Registro Imobiliário Formal (Comentários). 2003. Acesso em: 25 maio 2023.

SALLES, Marcos Huet Nioac de. A reinvenção do papel do cartório de imóveis na era da tecnologia blockchain: uma investigação exploratória. 2019.