



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS  
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO  
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA  
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO  
MONOGRAFIA JURÍDICA

**O PAPEL DO REGISTRO DE IMÓVEIS NA SEGURANÇA JURÍDICA DAS  
TRANSAÇÕES PATRIMONIAIS**

ORIENTANDA: GEYCIANNE DOS SANTOS PEREIRA  
ORIENTADORA: Prof.<sup>a</sup> Me. FRANCISLENE PEREIRA DA SILVA

GOIÂNIA/GO

2025

GEYCIANNE DOS SANTOS PEREIRA

**O PAPEL DO REGISTRO DE IMÓVEIS NA SEGURANÇA JURÍDICA DAS  
TRANSAÇÕES PATRIMONIAIS**

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): Ms. Francislene Pereira  
Da Silva.

GOIÂNIA-GO

2025

GEYCIANNE DOS SANTOS PEREIRA

**O PAPEL DO REGISTRO DE IMÓVEIS NA SEGURANÇA JURÍDICA DAS  
TRANSAÇÕES PATRIMONIAIS**

Data da Defesa: \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

BANCA EXAMINADORA

---

Orientador Profº: Me. Francislene Pereira Da Silva

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

---

Examinador Convidado Profº: Djalma Tavares De Gouvei Neto

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

Dedico este trabalho aos meus pais e à minha irmã, pelo apoio constante e pela confiança no meu potencial. Ao Avô Acir e à Avó Cornélia, que intercedem por mim dos céus e, certamente, estão orgulhosos desta conquista.

Agradeço a Deus, pela dádiva da vida e por me sustentar até aqui; à Nossa Senhora, por suavizar os caminhos, iluminar meus passos e me amparar com ternura em cada desafio desta jornada; à bolsa integral do ProUni, que foi essencial para a realização desta graduação; e a todos os professores que cruzaram meu caminho, transmitindo não apenas conhecimento, mas também o valor da sensibilidade e da ética na prática do Direito.

# O PAPEL DO REGISTRO DE IMÓVEIS NA SEGURANÇA JURÍDICA DAS TRANSAÇÕES PATRIMONIAIS

Geycianne dos Santos Pereira<sup>1</sup>  
Francislene Pereira da Silva<sup>2</sup>

Este trabalho teve como objetivo analisar o papel do Registro de Imóveis na promoção da segurança jurídica nas transações patrimoniais no Brasil. Partimos do entendimento de que a formalização e a publicidade dos atos jurídicos relacionados aos bens imóveis são essenciais para garantir estabilidade, transparência e eficácia nas relações patrimoniais. Aqui, apresentamos os fundamentos legais que regulam o sistema registral imobiliário, além dos principais efeitos jurídicos associados, como os efeitos constitutivos, declaratórios, erga omnes e retroativos. Destacamos também a importância do registro na prevenção de conflitos e na proteção dos direitos de propriedade. O estudo ainda aborda a evolução do registro diante das mudanças tecnológicas e das demandas relacionadas à função social da propriedade. Com base na análise doutrinária e normativa, concluímos que o Registro de Imóveis desempenha uma função estratégica dentro do sistema jurídico, ao conferir segurança às transações, estimular a confiança entre os envolvidos e contribuir para fortalecer o mercado imobiliário e o desenvolvimento socioeconômico do país.

**Palavras-chave:** Registro de Imóveis; Segurança Jurídica; Transações Patrimoniais.

<sup>1</sup> Acadêmica de Direito cursando o 10º período na Pontifícia Universidade Católica de Goiás.

<sup>2</sup> Professora Orientadora do Trabalho de Conclusão de Curso 2.

# THE ROLE OF REAL ESTATE REGISTRATION IN THE LEGAL SECURITY OF ASSET TRANSACTIONS

Geycianne dos Santos Pereira<sup>1</sup>  
Francislene Pereira da Silva<sup>2</sup>

This study aimed to analyze the role of the Real Estate Registry in promoting legal security in property transactions in Brazil. It is based on the understanding that the formalization and publicity of legal acts related to real estate are essential elements to ensure the stability, transparency and effectiveness of property relations. The study presents the legal foundations that govern the real estate registry system, as well as its main legal effects, constitutive, declaratory, erga omnes and retroactive, highlighting its importance in preventing litigation and protecting property rights. It also examines the evolution of the registry in light of technological changes and the demands of the social function of property. Based on the doctrinal and normative analysis, it is concluded that the Real Estate Registry plays a strategic role in the legal system, by providing security to transactions, fostering trust among the agents involved and contributing to the strengthening of the Real estate market and the socioeconomic development of the country.

**Keywords:** Real Estate Registration; Legal Security; Asset Transactions.

<sup>1</sup> Law student in her 10th semester at the Pontifical Catholic University of Goiás.

<sup>2</sup> Professor supervising the Final Project 2.

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	09
<b>1 – REGISTRO IMOBILIÁRIO</b> .....	10
1.1 CONCEITO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO.....	11
1.2 IMPORTÂNCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO.....	13
1.3 FUNCIONAMENTO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO.....	14
1.4 PAPEL DO REGISTRO DE IMÓVEIS NA SEGURANÇA JURÍDICA.....	15
1.4.1 Presunção de autenticidade e validade documental.....	16
1.4.2 Publicidade dos atos de propriedade imobiliária .....	17
1.4.3 Proteção contra terceiros de má fé.....	18
<b>2 – EFEITOS JURÍDICOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS</b> .....	18
2.1 EFEITO CONSTITUTIVO.....	18
2.2 EFEITO DECLARATÓRIO.....	19
2.3 EFEITO <i>ERGA OMNES</i> .....	20
2.4 EFEITO RETROATIVO.....	21
<b>3 – SEGURANÇA JURÍDICA E TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS</b> .....	21
3.1 PROTEÇÃO DOS DIREITOS DOS COMPRADORES E VENDEDORES.....	23
3.2 PREVENÇÃO DE LITÍGIO.....	24
3.3 ESTABILIDADE NAS OPERAÇÕES DE TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS.....	24
3.4 EFICÁCIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS.....	25
<b>CONCLUSÃO</b> .....	28
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	29

## INTRODUÇÃO

O desenvolvimento de relações patrimoniais de forma segura depende bastante de instrumentos jurídicos que garantam transparência, estabilidade e confiança entre as partes envolvidas, nesse contexto, a Lei nº 6.015/1973, conhecida como Lei de Registros Públicos, desempenha um papel fundamental, quando falamos de transações envolvendo bens imóveis, o Registro de Imóveis surge como uma ferramenta essencial para assegurar a segurança jurídica dessas operações, ele formaliza legalmente atos como compra, venda, transferência e extinção de direitos reais, sendo um componente chave para o funcionamento organizado do mercado imobiliário no Brasil.

Mais do que uma tarefa puramente administrativa, o Registro de Imóveis tem uma função técnico-jurídica estratégica, ele garante a publicidade dos atos realizados, a autenticidade dos documentos utilizados e que os direitos registrados possam ser opostos a terceiros, esses atributos oferecem proteção tanto para quem compra quanto para quem vende, além de contribuir para cumprir a função social da propriedade prevista na nossa Constituição Federal.

Este estudo busca analisar o papel do Registro de Imóveis como um elemento que fortalece a segurança jurídica nas transações patrimoniais, pretende investigar os efeitos jurídicos desse sistema e sua importância na prevenção de litígios, na proteção dos direitos de propriedade e na confiança entre os agentes do mercado, serão considerados aspectos legais, doutrinários e práticos relacionados ao funcionamento do sistema registral no Brasil, com foco nos princípios que o orientam, nos efeitos do registro e em sua evolução diante das demandas sociais e tecnológicas atuais.

A escolha desse tema se justifica pela relevância do Registro de Imóveis na esfera civil e econômica do país, especialmente diante do crescimento nas transações imobiliárias e da necessidade de soluções jurídicas eficazes que garantam segurança e previsibilidade nessas operações patrimoniais, o objetivo é contribuir para uma compreensão mais aprofundada dessa instituição como um instrumento de proteção jurídica e como elemento que promove estabilidade nas relações sociais e econômicas.

## 1 O REGISTRO IMOBILIÁRIO

O sistema registral brasileiro tem suas raízes no período colonial, quando todas as terras pertenciam à Coroa Portuguesa, as primeiras concessões de terras aconteceram por meio das Capitânicas Hereditárias e das Cartas de Sesmarias, marcando o início da distinção entre domínio público e privado Paiva (2014).

A formalização do sistema de registro começou com a criação do Registro Hipotecário, estabelecido pela Lei Orçamentária nº 317, de 21 de outubro de 1843, inicialmente, esse registro servia apenas para as hipotecas, uma evolução importante veio com a Lei nº 601, de 1850, conhecida como Lei de Terras, que reconheceu a posse perante o vigário paroquial e criou o chamado "Registro do Vigário", esse registro tinha uma função mais declaratória, atuando como uma anotação pública das posses sem conferir ao adquirente um título totalmente constitutivo da propriedade.

Mais tarde, o Código Civil de 1916 trouxe avanços relevantes ao estabelecer que a transcrição do título era obrigatória para a aquisição da propriedade de imóveis (artigo 530), dessa forma, consolidou-se o princípio de que “quem não registra, não é dono”, o registro passou a ter um efeito constitutivo, ou seja, validava oficialmente a transferência da propriedade, além do efeito declaratório que já existia na prática imobiliária.

No final do século XIX, o Brasil adotou o Sistema Torrens por meio do Decreto nº 451-B, de 1890, inspirado no modelo australiano, esse sistema era voluntário e voltado à regularização fundiária rural. Garantia a incontestabilidade da titularidade registrada por meio de um procedimento judicial prévio que validava o direito do possuidor, essa inovação tinha como objetivo oferecer maior segurança jurídica às propriedades rurais, reduzindo litígios e incertezas sobre quem realmente era dono.

À medida que a sociedade crescia e as cidades se urbanizavam, tornou-se necessário criar um sistema mais detalhado e confiável para cada imóvel, assim, foram incorporados novos instrumentos, como a matrícula individualizada prevista na Lei nº 6.015/1973, conhecida como Lei dos Registros Públicos, essa matrícula funciona como um verdadeiro “currículo” da propriedade e continua sendo essencial até hoje para garantir transparência e organização dos dados imobiliários, refletindo com precisão a situação jurídica de cada bem.

Atualmente, o sistema é considerado misto porque combina atos com efeito constitutivo e declaratório, segundo o artigo 1.245 do Código Civil de 2002, “a transferência da propriedade imóvel entre vivos só se opera com o registro do título no Cartório de Registro de Imóveis”, ou seja, o registro é uma condição obrigatória para assegurar a segurança nas transações patrimoniais; conforme Paiva (2014), ele é um instrumento fundamental para promover a paz social e fortalecer a confiança nas negociações imobiliárias.

### 1.1 CONCEITO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

O Registro de Imóveis desempenha um papel essencial na garantia da segurança jurídica das transações envolvendo patrimônios, ele funciona como um instrumento que evita conflitos e garante que os procedimentos jurídicos relacionados aos bens imóveis sejam autênticos, quando escolhemos os títulos que entram em seus registros, o Registro ajuda a consolidar direitos, divulgar informações importantes e tornar as negociações patrimoniais mais seguras, segundo Vallim (1984, p. 66), ele é uma serventia da Justiça responsável por formalizar atos jurídicos ligados aos imóveis, conferindo a esses atos uma presunção de autenticidade, segurança e eficácia perante terceiros.

Além de assegurar a segurança jurídica, o Registro de Imóveis tem a missão de formalizar legalmente atos ligados à criação, extinção ou transferência de direitos reais sobre os bens imóveis, seja na vida ou após ela, essa atividade é regulamentada pela Lei de Registros Públicos, especialmente no artigo 172, que busca garantir que esses atos tenham validade, publicidade e possam ser reconhecidos por terceiros.

O sistema registral imobiliário funciona com duas categorias principais: as funções típicas, relacionadas à aquisição ou transferência de propriedade quando o título é registrado no fôlio real, conforme o artigo 1.245 do Código Civil; e as funções atípicas, que reforçam a segurança jurídica ao conferir precisão, autenticidade e eficácia aos registros feitos, até que o registro seja realizado, quem aliena o imóvel é considerado o verdadeiro proprietário; a transferência efetiva só acontece depois que o título é formalizado no cartório competente.

Outra função importante do Registro de Imóveis, considerada uma função típica, é a criação da presunção de domínio sobre a propriedade do imóvel, conforme explica Filho (1975, p. 33-34), essa presunção fortalece a segurança na comprovação da propriedade imobiliária.

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 geral, 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 tem uma função importante, embora secundária, dentro do Direito Civil, especialmente na inscrição de títulos públicos e particulares, esse procedimento garante que as informações sobre os imóveis fiquem publicamente acessíveis, permitindo que terceiros tenham conhecimento delas, além disso, o registro ajuda a manter o controle, a segurança e a efetividade nas relações jurídicas envolvendo bens imóveis, vale destacar que, ao fazer essa inscrição, o titular recebe uma presunção relativa de propriedade, ou seja, sua posição é considerada mais segura até que se prove o contrário.

Esse ato é realizado por um oficial público e consiste em um procedimento formal que é devidamente registrado em livros públicos acessíveis a qualquer pessoa interessada, esses registros documentam eventos jurídicos relacionados às pessoas e às propriedades, sempre de acordo com a legislação vigente, todos esses acontecimentos ficam vinculados a um registro principal, garantindo que qualquer pessoa possa verificar a situação jurídica do imóvel, a legislação atribui a esses registros uma presunção de conhecimento e um valor probatório mínimo.

Como explica Borges (2009, p. 116), o Registro de Imóveis pode ser entendido 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 tem a responsabilidade de organizar e manter, de forma detalhada, todas as informações relacionadas aos imóveis sob sua

jurisdição, com as certidões emitidas por esses cartórios, você consegue obter dados completos sobre os proprietários atuais e também identificar possíveis ônus ou litígios judiciais vinculados ao imóvel, como penhoras, alienações fiduciárias, hipotecas ou processos legais, essas informações são essenciais para avaliar riscos e garantir segurança nas operações de compra e venda.

De maneira geral, o Registro de Imóveis é uma instituição pública que complementa o Direito Civil, especializada na escrituração e organização de títulos públicos e privados, sua atuação é fundamental para assegurar a integridade, a transparência e a eficiência nas transações imobiliárias, sempre buscando aprimorar seus processos para atender melhor às demandas jurídicas e sociais.

## 1.2 A IMPORTÂNCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

O Registro de Imóveis é uma peça fundamental em qualquer negócio imobiliário, sua importância e a precisão dos procedimentos são frequentemente ressaltadas, pois garantem acesso a informações detalhadas sobre o bem imóvel, como quem é o proprietário, se há condomínio envolvido, hipóteses de hipoteca, convenções condominiais, ônus reais, regras internas, cláusulas de inalienabilidade, área total do imóvel, possíveis gravames, área construída e outros dados relevantes.

Quando alguém compra ou vende um imóvel, assinar um contrato não é suficiente para transferir a propriedade, embora esse documento seja um compromisso legal entre as partes, ele representa apenas um direito pessoal, a transferência real do domínio só acontece de fato quando o título é registrado no Cartório de Registro de Imóveis, é por meio desse procedimento formal que o direito fica reconhecido perante terceiros e que a segurança jurídica da transação é garantida, isso está previsto no § 1º do artigo 1.245 do Código Civil: “Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel”, assim, diz que, quem não registra não é dono.

No Brasil, existem várias formas de adquirir um imóvel, como herança, usucapião, desapropriação ou a compra e venda tradicional, independentemente do método escolhido, é fundamental fazer o registro dessa transferência no Cartório de Registro de Imóveis para que ela tenha validade jurídica, esse procedimento garante que a transferência seja reconhecida publicamente e que os direitos do novo proprietário sejam protegidos perante terceiros.

Isso acontece porque o sistema registral brasileiro tem um caráter constitutivo: a transferência de propriedade só se concretiza de fato após o registro formal, antes disso, a pessoa pode ter um direito ou uma expectativa, mas ela ainda não está plenamente consolidada, portanto, o registro não é apenas uma formalidade; é o ato que transforma um contrato ou promessa em um título jurídico válido e oficial.

De acordo com o Código Civil, especificamente no artigo 1.227:

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos. (BRASIL, 2002).

O registro imobiliário é fundamental nas operações com bens imóveis, ele funciona como uma garantia de que as negociações são formalizadas e protegidas juridicamente, essa etapa é essencial para promover estabilidade e confiança no mercado imobiliário do Brasil, ajudando a desenvolver o setor de forma segura e bem estruturada.

Como já foi mencionado, o adquirente só passa a reconhecer oficialmente a propriedade quando registra o título no Cartório de Registro de Imóveis competente, esse procedimento não é apenas uma formalidade administrativa, mas um mecanismo central para garantir a segurança jurídica e a transparência em todas as transações imobiliárias.

### 1.3 O FUNCIONAMENTO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

O Código Civil, especialmente nos artigos. 132 a 163, regula os procedimentos relacionados ao registro de imóveis, incluindo eventuais detalhes específicos de cada situação, o processo de registro imobiliário envolve várias etapas, conduzidas pelo analista registrador responsável, geralmente, tudo começa com a apresentação do documento ao cartório e a abertura do protocolo, essa etapa pode ser feita pelo próprio comprador, pelo proprietário atual ou por um procurador devidamente autorizado, é fundamental apresentar toda a documentação exigida, cuja quantidade e tipo podem variar dependendo do imóvel e das regras do cartório.

Depois disso, ocorre a análise dos documentos, onde o registrador verifica quem são as partes envolvidas e qual é a situação jurídica do imóvel, também é

avaliada a viabilidade jurídica do título para o registro, seguindo as orientações da 4ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Curitiba (2024), essas etapas são essenciais para garantir que tudo esteja dentro da lei e assegurar a segurança jurídica do procedimento.

De acordo com a Lei nº 6.015/1973, após essa análise, são calculadas as taxas cartorárias e registrais, com o pagamento dessas taxas, o documento é liberado para o registro oficial, nesse momento, ocorre o reconhecimento formal da propriedade pelo Estado, conferindo ao comprador os direitos legais sobre o bem, o registro é feito na matrícula do imóvel no livro próprio do cartório e fica arquivado junto aos demais títulos, garantindo segurança jurídica e efeitos legais.

Em 2017, foi criado pelo artigo 76 da Lei nº 13.465/2017 o Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), com o objetivo de implementar e gerenciar o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), em 2020, com a aprovação do estatuto correspondente, a operação do sistema começou de fato, essa plataforma conecta todos os cartórios de registros imobiliários do Brasil, permitindo troca eletrônica de informações e a realização digital dos serviços, entre as facilidades estão a solicitação e o envio eletrônico de documentos para registro, seja por contratos digitais originais ou por documentos digitalizados, representando uma inovação importante para o registro imobiliário no país.

#### 1.4 O PAPEL DO REGISTRO DE IMÓVEIS NA SEGURANÇA JURÍDICA

De acordo com a Lei nº 6.015/1973, o registro de imóveis é essencial para garantir segurança jurídica nas transações envolvendo bens imobiliários, ele oferece várias garantias que aumentam a confiança nas relações patrimoniais, como a presunção de autenticidade e validade dos documentos registrados, a publicidade ampla dos atos relacionados à propriedade e a proteção contra ações de terceiros que agem de má-fé.

Além disso, o registro de imóveis desempenha um papel importante na prevenção de conflitos, pois fornece um histórico claro e preciso sobre a titularidade e as características do bem, isso facilita processos de due diligence por parte dos compradores e ajuda a reduzir riscos de fraudes e disputas judiciais.

A transparência proporcionada pelo procedimento registra também favorece um ambiente de negócios mais saudável, ela permite que as partes

consultem informações importantes sobre o imóvel, como ônus, gravames e pendências, ajudando na tomada de decisões seguras e bem-informadas, o registro é fundamental ainda na formalização de operações de financiamento e empréstimos, já que as instituições financeiras costumam exigir comprovação da propriedade como garantia para conceder crédito.

O registro contribui para valorizar o patrimônio imobiliário, imóveis devidamente registrados tendem a ter maior liquidez no mercado, pois os compradores se sentem mais seguros ao adquirir bens com documentação regularizada, isso ajuda no desenvolvimento urbano sustentável e na regularização fundiária, promovendo inclusão social e garantindo o acesso digno à moradia. Portanto, o registro de imóveis não é apenas uma ferramenta de segurança jurídica, mas também uma política pública fundamental para manter a ordem social, promover um crescimento urbano equilibrado e proteger o direito de propriedade no Brasil.

#### 1.4.1 A Presunção de autenticidade e validade dos documentos registrados

O registro de imóveis desempenha um papel fundamental ao garantir que os documentos nele inscritos tenham um alto grau de confiabilidade, assim que um documento é registrado, ele passa a ter presunção de veracidade, ou seja, salvo alguma prova em contrário, é considerado legítimo e autêntico, essa presunção é um dos pilares que sustentam a segurança jurídica nas transações imobiliárias, criando um ambiente no qual as partes podem agir com a certeza de que seus direitos e obrigações relacionados à propriedade estão bem definidos e protegidos.

Essa garantia traz benefícios importantes para todos os envolvidos nas operações imobiliárias, para quem compra, saber que o imóvel possui documentação regularizada e sem ônus ocultos é essencial para fazer um investimento seguro, para quem vende, o registro dá validade legal à transferência da propriedade, ajudando a evitar possíveis disputas no futuro sobre quem é o legítimo proprietário, além disso, instituições financeiras, que muitas vezes usam o imóvel como garantia para conceder crédito, também valorizam bastante essa confiabilidade do registro na hora de avaliar riscos.

A Lei nº 8.935/94 reforça essa importância ao reconhecer a credibilidade dos documentos registrados, segundo o artigo 3º dessa lei, notários, tabeliães, oficiais de registro e registradores são profissionais do direito com fé pública, ou seja, seus

atos são considerados verdadeiros e autênticos até que se prove o contrário, essa presunção fortalece tanto a legitimidade dos registros quanto a confiança na integridade do sistema registral.

Por outro lado, a fé pública atribuída a esses profissionais traz uma grande responsabilidade, eles devem atuar com atenção e rigor na análise dos documentos que recebem para o registro, contribuindo assim para manter a ordem e a segurança nas questões patrimoniais, erros ou omissões podem gerar consequências sérias para todas as partes envolvidas.

Por tudo isso, o registro de imóveis vai além de uma formalidade burocrática, ele é uma ferramenta essencial para promover estabilidade e confiança no mercado imobiliário, atua garantindo a legalidade e autenticidade dos atos praticados, criando um ambiente favorável ao desenvolvimento econômico e social, com transações mais seguras e transparentes.

#### 1.4.2 A Publicidade dos atos relacionados à propriedade

A publicidade do registro de imóveis é uma função essencial do sistema registral, pois garante que informações importantes sobre atos jurídicos envolvendo a propriedade estejam acessíveis ao público, essa transparência é fundamental para o bom funcionamento do mercado imobiliário, permitindo que diferentes pessoas, como compradores em potencial, credores ou vizinhos, consultem a situação jurídica de um imóvel, dessa forma, é possível verificar quem é o verdadeiro proprietário, as condições do bem e evitar fraudes ou problemas judiciais, já que as informações são apresentadas de forma clara e objetiva.

Ao promover maior transparência nas relações patrimoniais, a publicidade registral assegura que todos os atos e contratos ligados à propriedade sejam do conhecimento de quem tem interesse legítimo no imóvel, essa prática fortalece a segurança jurídica nas negociações imobiliárias, porque as partes podem agir com mais confiança, sabendo exatamente quais direitos e obrigações estão relacionados ao bem, além disso, essa transparência estimula a atividade econômica, pois investidores se sentem mais seguros ao operar em um ambiente onde as informações são confiáveis e acessíveis.

Segundo Carvalho (1982, p. 19), a publicidade registral tem um efeito duplo: ela constrói o direito real e o torna conhecido por terceiros, isso quer dizer que,

antes da publicidade, o registro cria obrigações entre as partes envolvidas; após sua realização, há uma transformação jurídica na qual o direito de propriedade, ou outro direito real, é transferido ao novo proprietário e passa a ser válido contra terceiros.

#### 1.4.3 Proteção contra ações de má-fé de terceiros

O sistema de registro de imóveis oferece proteção aos proprietários de bens imóveis, principalmente contra possíveis conflitos com pessoas mal-intencionadas, quando uma pessoa faz a negociação de um imóvel, o direito do primeiro a registrar esse bem tem prioridade, essa prioridade garante que, após o registro, nenhuma transferência ou ônus posteriores terão validade contra quem já regularizou seu direito por meio do registro, essa segurança evita disputas sobre a propriedade e dá ao proprietário a certeza de que pode exercer seus direitos sem medo de contestações.

Além disso, essa proteção que o sistema de registro oferece é fundamental para fortalecer a confiança nas operações imobiliárias, ela assegura que os direitos de todas as partes estejam bem protegidos, promovendo transparência e segurança, esses elementos são essenciais para criar um ambiente de negócios mais estável e confiável, permitindo que as pessoas realizem transações com mais tranquilidade.

## **2 EFEITOS JURÍDICOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

O Registro de Imóveis tem um papel fundamental e traz impactos importantes no momento de comprar ou vender um bem imóvel, ele não se limita apenas a validar o contrato, mas também garante que a transferência de propriedade seja efetiva e que os direitos tanto do comprador quanto do vendedor estejam protegidos, a importância do registro está na segurança jurídica que oferece às partes envolvidas, ajudando a diminuir riscos e dúvidas nas transações imobiliárias, para isso, ele se baseia na Lei nº 6.015/1973, conhecida como Lei de Registros Públicos, dessa forma, o registro é essencial para manter a estabilidade das relações patrimoniais e assegurar os direitos de todos os cidadãos.

### 2.1 EFEITO CONSTITUTIVO

Para que a transferência de um imóvel seja reconhecida como válida perante terceiros, é fundamental que o título de propriedade seja levado ao Registro de Imóveis, segundo Cassettari e Salomão (2022, p.22), o registro é o instrumento que garante ao comprador o status de verdadeiro proprietário do bem, oferecendo segurança jurídicas sem esse procedimento, o domínio não fica consolidado legalmente, deixando o adquirente vulnerável a questionamentos e disputas por parte de terceiros, assim, o registro não apenas formaliza a operação, mas também serve como prova efetiva da transmissão da propriedade, conferindo mais estabilidade às relações patrimoniais.

Além disso, o registro possui um efeito importante: ele constitui o próprio ato de transferência da propriedade (efeito constitutivo), isso significa que, ao registrar a compra, o adquirente passa a exercer plenamente seus direitos sobre o imóvel, podendo vendê-lo, alugá-lo ou hipotecá-lo com segurança, sem o registro, há maior risco de insegurança jurídica, pois o comprador pode ser despojado do bem por alguém que reivindique direitos sobre ele, por isso, o procedimento registral é uma etapa essencial em qualquer transação imobiliária e não deve ser ignorado.

Vamos também pensar em um exemplo prático: imagine alguém que comprou um imóvel, mas não realizou o registro da compra, se, algum tempo depois, outro indivíduo reivindicar direitos sobre aquele mesmo bem, quem não fez o registro terá dificuldades para provar que é realmente o proprietário, essa situação reforça a importância do registro como um mecanismo de proteção e garantia de segurança jurídica na transação imobiliária.

## 2.2 EFEITO DECLARATÓRIO

De acordo com o autor Cassettari e Salomão (2022, p.15) explicam que o Registro de Imóveis tem um efeito constitutivo, ou seja, confere validade à aquisição da propriedade, além de ter uma função declaratória, isso significa que o registro serve como um meio de publicidade, mostrando os ônus e gravames que podem estar ligados ao imóvel, como penhora, hipoteca ou usufruto, por isso, consultar o registro antes de comprar um imóvel é uma boa prática, pois permite verificar a situação jurídica do bem.

Segundo Peixoto (2015, p.11), o registro funciona como uma ferramenta de publicidade e controle, ajudando o comprador a identificar possíveis encargos sobre o imóvel, essa análise torna a decisão de compra mais segura, pois o comprador pode avaliar as responsabilidades envolvidas ou até decidir por não seguir adiante na negociação, assim, o registro traz mais transparência e proteção jurídica para todas as partes envolvidas nas transações imobiliárias, além disso, a publicidade do registro também informa a sociedade sobre a situação do imóvel, ajudando a evitar fraudes e garantindo que todos tenham acesso às informações necessárias para tomar decisões bem fundamentadas.

Outro ponto importante é que o efeito declaratório do registro ajuda a prevenir litígios futuros, quando as informações sobre o imóvel estão disponíveis ao público, as partes podem tomar decisões mais conscientes, reduzindo as chances de conflitos posteriores, por exemplo, se há uma hipoteca registrada, um potencial comprador pode optar por não adquirir o imóvel, evitando problemas legais no futuro.

### 2.3 EFEITO *ERGA OMNES*

Gonçalves (2017, p.84) explica que, no mercado imobiliário, o registro é fundamental porque torna públicos os direitos e obrigações relacionados a um imóvel, esse procedimento tem efeito vinculante para terceiros, ou seja, quem não participou da negociação também precisa respeitar esses direitos, independentemente de ter estado presente na transação, isso é o que chamamos de efeito *erga omnes*, essa garantia assegura que a propriedade, assim como encargos como hipotecas ou usufrutos, sejam reconhecidos e respeitados por todos.

Na prática, fazer o registro traz mais segurança jurídica para todas as pessoas envolvidas na compra e venda de um imóvel, tanto quem vende quanto quem compra, essa medida ajuda a evitar problemas futuros e contribui para a estabilidade nas relações patrimoniais Venosa (2024), o efeito *erga omnes* é especialmente importante em situações onde a segurança dessas operações pode ser ameaçada por disputas judiciais ou reivindicações de terceiros, assim, o registro funciona como uma proteção que garante o reconhecimento dos direitos do proprietário perante toda a sociedade.

Um exemplo claro do efeito *erga omnes* é na transferência de propriedade

por herança, quando um imóvel é passado para um herdeiro e essa transferência é devidamente registrada, ela passa a ter validade contra qualquer pessoa, mesmo aquelas que não participaram do processo de herança, essa medida evita questionamentos sobre quem é o verdadeiro dono, proporcionando maior segurança jurídica e garantindo a continuidade das relações patrimoniais.

## 2.4 EFEITO RETROATIVO

O registro de imóveis tem efeito retroativo, ou seja, seus efeitos jurídicos valem desde o momento em que o título é apresentado ao cartório, e não apenas após a conclusão formal do procedimento de registro, na prática, isso significa que a propriedade é considerada consolidada na hora em que o documento é entregue para registrar, garantindo maior proteção ao comprador, mesmo que haja algum atraso na finalização do processo, os direitos do adquirente já estão respaldados desde o início, impedindo que terceiros questionem a validade da compra nesse período, como explica Venosa (2024).

Esse efeito retroativo é especialmente importante num mercado imobiliário tão dinâmico, onde agilidade nas transações é fundamental para o sucesso, ele oferece uma camada extra de segurança ao comprador, assegurando que seus direitos estejam protegidos desde o começo do registro, independentemente de possíveis atrasos administrativos, assim, o registro de imóveis não serve só para formalizar a transferência, mas também para proteger quem comprou desde o início do processo, contribuindo para um ambiente mais confiável e seguro nas operações imobiliárias.

Além disso, esse efeito retroativo funciona como uma proteção ao consumidor, principalmente em situações onde a burocracia possa atrasar a conclusão formal do negócio, essa característica garante que o comprador não fique desprotegido enquanto aguarda o registro ser finalizado, evitando que terceiros tentem reivindicar direitos sobre o imóvel durante esse período, por isso, essa particularidade do registro é um dos pilares que fortalecem a confiança nas transações imobiliárias, trazendo mais segurança para todas as partes envolvidas.

## 3 SEGURANÇA JURÍDICA E TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

No universo das negociações de bens imóveis, a segurança jurídica é fundamental para garantir que os direitos tanto dos compradores quanto dos vendedores sejam protegidos de forma efetiva, ela envolve um conjunto de garantias que resguardam os interesses de todas as partes e ajudam a evitar conflitos judiciais causados por omissões na legislação, falhas nos contratos ou divergências na interpretação das normas.

É importante destacar que essas transações envolvem a transferência de patrimônios de valor econômico e impacto social, o que reforça a necessidade de confiar na integridade do procedimento jurídico que as regula Diniz (2024).

Essas operações são reguladas por um sistema normativo bastante complexo, que inclui dispositivos da Constituição Federal, do Código Civil, do Código de Processo Civil e legislações específicas do setor imobiliário, entre esses instrumentos estão as escrituras públicas, contratos de compra e venda, garantias hipotecárias e outros mecanismos formais que asseguram a validade e a eficácia dessas negociações.

A Constituição brasileira, promulgada em 1988, garante em seu artigo 5º que todos são iguais perante a lei, sem distinções de qualquer tipo, protegendo direitos fundamentais como vida, liberdade, igualdade, segurança e propriedade, nesse contexto, o direito à propriedade é considerado um direito fundamental que sustenta tanto o ordenamento jurídico quanto a estrutura social e econômica do país.

O Código Civil regula os princípios gerais relacionados à propriedade imobiliária, ele traz normas sobre posse, usucapião, alienação fiduciária, hipoteca e contratos de aquisição de imóveis Gagliano (2025), porém, garantir o direito material não basta, é preciso também contar com um sistema processual eficiente para resolver conflitos quando eles surgem, nesse sentido, o Código de Processo Civil é essencial ao estabelecer os procedimentos para ações possessórias, reintegrações de posse e cobranças relacionadas a imóveis.

Além dessas normas gerais, o ordenamento jurídico brasileiro conta com legislações específicas para o mercado imobiliário, dentre elas estão a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991), que regula os direitos e deveres nas locações urbanas; a Lei nº 4.380/1964, que trata do Sistema Financeiro da Habitação (SFH); e a Lei nº 6.015/1973, conhecida como Lei de Registros Públicos, responsável pelos procedimentos de registro e publicidade dos atos relativos à propriedade.

Outro ponto importante é a formalização das transações imobiliárias por meio de instrumentos jurídicos adequados, escrituras públicas, registros em cartório e contratos bem elaborados, a ausência desses elementos pode comprometer tanto a validade do negócio quanto sua validade perante terceiros e a estabilidade da relação jurídica formada, Fiuza (2021) destaca que a documentação rigorosa vai além de formalismos burocráticos; ela é uma ferramenta essencial para proteger as partes envolvidas, evitar litígios e garantir segurança jurídica às operações.

A segurança jurídica nas transações imobiliárias decorre da interação de diversos fatores, incluindo um sistema normativo robusto, a adequada aplicação das legislações pelas autoridades competentes e o rigor no cumprimento das formalidades legais pelos envolvidos. A conjugação desses elementos confere maior previsibilidade aos negócios jurídicos e reforça a confiança no sistema jurídico como instrumento para a promoção da paz social e o estímulo à circulação patrimonial.

### 3.1 PROTEÇÃO DOS DIREITOS DOS COMPRADORES E VENDEDORES

A existência de segurança jurídica nas relações de compra e venda de imóveis configura-se como elemento essencial para salvaguardar os direitos tanto dos adquirentes quanto dos alienantes, como destaca Gonçalves (2025), a segurança nas transações imobiliárias demanda não apenas a regularidade jurídica do bem, mas também a elaboração de documentos claros e a observância do princípio da boa-fé entre os contratantes.

Para que essa segurança se concretize, é imprescindível que os instrumentos jurídicos utilizados na formalização da transação, como as escrituras públicas lavradas em cartório e os contratos de compra e venda, sejam redigidos com clareza, precisão técnica e em conformidade com os ditames legais, outro fator igualmente relevante é a atuação consciente e informada das partes envolvidas, que devem compreender seus direitos e obrigações, além de observar os prazos, cláusulas e condições pactuadas, esse conhecimento jurídico-prático fortalece a relação entre os contratantes e reduz a margem de litígios decorrentes de interpretações equivocadas.

Nesse contexto, destaca-se ainda o papel indispensável de profissionais especializados, como advogados e tabeliães, cuja orientação técnica contribui para a mitigação de riscos e a correta formalização do negócio jurídico, a atuação desses

profissionais viabiliza não apenas a conferência da legalidade dos documentos, mas também a identificação de eventuais irregularidades que poderiam comprometer a operação, a ausência desse suporte técnico pode expor as partes a prejuízos significativos, tanto no campo patrimonial quanto no contencioso judicial.

### 3.2 PREVENÇÃO DE LITÍGIO

Um dos principais benefícios da segurança jurídica no mercado imobiliário é a redução de disputas judiciais, que muitas vezes acontecem por causa de negócios mal estruturados, contratos pouco claros ou documentação incompleta, segundo Mattos e Triginelli (2015), fazer uma análise detalhada dos documentos e garantir que o registro do imóvel esteja em dia são passos essenciais para evitar esses conflitos.

Nesse contexto, adotar medidas preventivas é fundamental, isso inclui elaborar contratos bem-feitos, claros e objetivos, verificar a matrícula do imóvel no cartório, além de analisar possíveis ônus reais, ações judiciais pendentes ou pendências fiscais, também é importante definir com precisão as cláusulas do contrato, os prazos e as condições, segundo Gomes (2022):

A clareza nos contratos e a publicidade dos registros são a base para criar confiança nas relações jurídicas envolvendo bens patrimoniais, dessa forma, agir com prevenção não só torna o negócio mais seguro, como também aumenta a previsibilidade e fortalece a confiança no mercado imobiliário.

Mesmo assim, se surgirem controvérsias, é essencial que os direitos de todas as partes sejam respeitados integralmente, quando o Poder Judiciário intervém, seu papel é buscar uma solução justa e proporcional ao caso, promovendo equilíbrio nas decisões e ajudando a manter a paz social, essa previsibilidade nas decisões judiciais é um dos pilares que sustenta a segurança jurídica no setor imobiliário.

### 3.3 ESTABILIDADE NAS OPERAÇÕES DE TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

A estabilidade nas transações imobiliárias é uma consequência natural e importante de um sistema jurídico forte e confiável, quando as regras que regulam essas operações são claras, consistentes e aplicadas de maneira uniforme, criam um ambiente seguro que beneficia todos os envolvidos, essa estabilidade é essencial

para garantir que as negociações fluam bem e para promover a valorização sustentável dos imóveis, Diniz (2024).

Além das partes diretamente envolvidas nas transações, a confiança na integridade e na legalidade do processo também influencia positivamente outros setores da economia, investidores, instituições financeiras e consumidores tendem a participar mais de operações imobiliárias quando percebem que o ambiente jurídico é seguro, Diniz (2024) ressalta que essa confiança estimula a movimentação do setor, incentiva a construção civil, atrai recursos para o financiamento de moradias e ajuda no crescimento econômico do país.

Outro ponto importante é que a previsibilidade nos contratos e a proteção dos direitos de propriedade aumentam a credibilidade do sistema jurídico, isso permite que as operações sejam feitas com mais agilidade e com custos menores, nesse cenário, a segurança jurídica é fundamental para transformar o mercado imobiliário em um ambiente mais saudável, competitivo e favorável ao desenvolvimento de políticas públicas voltadas à moradia e ao uso racional do solo urbano.

### 3.4 EFICÁCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO NA SEGURANÇA DAS TRANSAÇÕES PATRIMONIAIS

A atuação do Registro de Imóveis no Brasil vai muito além de simplesmente arquivar documentos, ele é uma instituição essencial que desempenha um papel fundamental na organização jurídica e econômica do país, especialmente na esfera administrativa, além de garantir publicidade, autenticidade e validade aos atos relacionados à propriedade e aos direitos reais sobre imóveis, o sistema também realiza funções importantes, como coletar dados estatísticos do mercado imobiliário, fiscalizar indiretamente o recolhimento de tributos nas transmissões patrimoniais e organizar informações que promovem transparência e controle social sobre o patrimônio territorial Diniz (2024).

Com a constitucionalização do Direito Civil após a promulgação da Constituição Federal de 1988, o conceito de propriedade passou a ser visto como um dos pilares da dignidade da pessoa humana, essa mudança deslocou o foco do direito de propriedade, que antes tinha uma abordagem mais individualista, para uma perspectiva mais voltada ao interesse coletivo, nesse novo entendimento, o exercício da propriedade precisa cumprir sua função social, conforme previsto no artigo 5º,

inciso XXIII, da Constituição.

Para apoiar essa mudança de paradigma, foram criadas diretrizes que impõem obrigações aos proprietários e reforçam instituições capazes de garantir segurança e estabilidade nesse exercício, nesse contexto, Rizzardo (2020) destaca o Registro de Imóveis como uma ferramenta técnica e jurídica que ajuda a concretizar a função social da propriedade e assegurar seu uso ordenado dentro do cenário econômico-social.

O sistema registral brasileiro evoluiu bastante para se tornar mais eficiente e preciso, especialmente após consolidar o princípio de que o registro é obrigatório para atos entre vivos que criem, transmitam, modifiquem ou extingam direitos reais sobre imóveis, a matrícula passou a ser a unidade central do sistema, reunindo todas as informações relevantes sobre um bem específico, qualquer alteração jurídica feita no imóvel deve estar refletida nesse registro único, segundo Diniz (2024), esse sistema se baseia nos princípios da continuidade, concentração, especialidade (tanto objetiva quanto subjetiva) e publicidade registral; ele busca garantir transparência e segurança às transações patrimoniais.

Ao registrar um título no cartório competente, esse ato passa a ter validade não só entre as partes envolvidas, mas também perante terceiros, produzindo efeitos jurídicos abrangentes, assim, um negócio jurídico só terá plena eficácia perante o mundo externo após sua inscrição no registro adequado, antes disso, seus efeitos permanecem restritos às partes contratantes, a publicidade do registro é fundamental para evitar riscos importantes, como conflitos de direitos sobre o mesmo bem ou disputas judiciais baseadas na boa-fé de terceiros que desconheciam o negócio.

A força do sistema registra reside na presunção relativa de veracidade atribuída aos atos nele constantes, a chamada presunção *juris tantum*, conforme explica Paiva, essa presunção indica que, salvo prova em contrário, presume-se verdadeira a situação jurídica registrada quanto à titularidade do imóvel, essa confiança nas informações registradas na matrícula é essencial para dar segurança às operações jurídicas envolvendo bens imóveis.

Esse mecanismo é indispensável para garantir a segurança jurídica nas operações imobiliárias diante do grande volume de contratos celebrados diariamente no país envolvendo imóveis, cuja quantidade é expressiva, e também pela complexidade das negociações relacionadas a direitos reais, Venosa (2024) reforça que “o sistema registral funciona como um filtro de segurança jurídica”, prevenindo

múltiplas alienações sobre o mesmo bem e protegendo o primeiro registrante, independentemente da data das assinaturas contratuais.

A importância do registro fica ainda mais clara quando diferenciamos registros declaratórios dos constitutivos, nos registros com efeito constitutivo, como na compra e venda entre pessoas vivas, é por meio do ato registral que o direito de propriedade é realmente constituído, sem o registro adequado, a transferência não será considerada perfeita; trata-se apenas de uma obrigação entre as partes, dessa forma, o registro não só publica, mas também constitui juridicamente o direito real.

O impacto do serviço registral vai além do âmbito privado: influencia diretamente a esfera pública e social. Uma atuação eficiente ajuda a desburocratizar conflitos patrimoniais, permitindo que muitos litígios sejam resolvidos extrajudicialmente com maior rapidez e menor custo, ao oferecer previsibilidade, transparência e autenticidade às operações imobiliárias, além de reduzir significativamente as disputas sobre a titularidade, o Registro fortalece a confiança nas relações patrimoniais (Gonçalves, 2025).

Na esfera econômica, o registro confere maior liquidez aos imóveis ao oferecer maior segurança jurídica, esses bens passam a ser instrumentos confiáveis para obter créditos hipotecários ou garantias fiduciárias, além de atrair diversos tipos de investimentos, a efetiva utilização desses ativos registrados depende diretamente dessa segurança proporcionada pelo sistema registral, segundo Gonçalves (2025), “a segurança jurídica proporcionada pelo registro é um fator-chave na valorização dos imóveis” e reflete positivamente na atração de investimentos econômicos.

O Registro de Imóveis desempenha um papel essencial no ordenamento jurídico, garantindo segurança patrimonial, estabilidade no mercado imobiliário e proteção ao direito de propriedade, ao cumprir sua função social, fortalece o bem-estar coletivo e os fundamentos econômicos do país, assegurando negócios jurídicos seguros e viáveis.

## CONCLUSÃO

O sistema de registro imobiliário garante que a propriedade de um imóvel só seja efetivamente transferida quando o ato de registro é realizado, ou seja, a transferência de domínio só acontece de fato quando o título é registrado no cartório competente, por isso, existe o princípio de que "quem não registra, não é dono", ou seja, a propriedade do imóvel é presumida a partir do momento em que ela está registrada, um contrato de compra e venda, por si só, não transfere automaticamente o domínio; essa transferência só ocorre com o registro do documento no cartório de imóveis, até lá, o que existe é um direito pessoal entre as partes.

Embora o processo de registro possa parecer inicialmente complicado e cheio de burocracia, sua importância jurídica muitas vezes é subestimada, investir na apresentação correta dos documentos ao cartório ajuda a evitar problemas futuros e litígios desnecessários, faltar com atenção ao registro imobiliário pode trazer sérias consequências financeiras, como a penhora judicial sobre imóveis adquiridos sem o devido registro ou a posse de bens que já estão hipotecados.

É fundamental entender que o registro de imóveis é essencial para garantir a propriedade durante a vida do proprietário, mesmo que o contrato seja oneroso ou gratuito, ele tem efeito apenas na esfera pessoal ou obrigacional; só o registro realiza a transferência real do bem do vendedor para o comprador.

Além disso, vale destacar que o registro imobiliário vai além de uma questão meramente particular na transação: ele tem implicações sociais importantes, ele traz segurança jurídica às operações e contratos imobiliários, beneficiando toda a sociedade ao promover confiança e transparência nas negociações.

Portanto, manter o registro da propriedade atualizado no Registro de Imóveis é fundamental para garantir segurança jurídica, evitar litígios e fornecer informações confiáveis sobre possíveis ônus reais ou ações relacionadas ao imóvel.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGUIAR VALLIM, João Rabello de. Direito imobiliário brasileiro: doutrina e prática. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984.

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.

BORGES, Antonio Moura. O registro de imóveis no direito brasileiro. São Paulo: EDJUR, 2009.

BRASIL. Decreto nº 3.453, de 26 de abril de 1865. Manda observar o Regulamento para execução da Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864, que reformou a legislação hipotecária. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/historicos/dim/DIM3453.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dim/DIM3453.htm). Acesso em: 23 maio 2025.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm). Acesso em: 23 maio 2025.

BRASIL. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. Acesso em: 23 maio 2025.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1–920, 11 jan. 2002. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 31 maio 2025.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm). Acesso em: 23 maio 2025.

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

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

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). Agente Regulador do ONR – Provimento nº 109, de 2020. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/corregedoriacnj/extrajudicial/agente-regulador-do-onr/.htm>.

Acesso em: 23 maio 2025.

DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil. 34. ed. São Paulo: Saraiva, 2020.

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

DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro: direitos reais. 39. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2024.

FIORANELLI, Ademar. Direito registral imobiliário. Porto Alegre, 2001.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo curso de direito civil: direitos reais. 7. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2025.

GOMES, Orlando. Contratos. 35. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro: parte geral. 23. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2025.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro: direito das coisas. 20. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2025.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito imobiliário. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2020.

JUSBRASIL. A importância do registro de imóveis para a segurança jurídica nas transações imobiliárias. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/a-importancia-do-registro-de-imoveis-para-a-seguranca-juridica-nas-transacoes-imobiliarias/1979573194>. Acesso em: 31 maio 2025.

KÜMPEL, Vitor Frederico. Evolução histórica da atividade registral imobiliária no Brasil e o surgimento dos princípios registrares. Disponível em: <http://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI179743,41046>. Acesso em: 23 maio 2025.

MEDEIROS, Raquel Formiga de et al. Contribuciones a Las Ciencias Sociales. São José dos Pinhais, v. 17, n. 3, p. 01–16, 2024.

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

PAIVA, João Pedro Lamana. História do sistema registral brasileiro. Disponível em: <http://www.lamanapaiva.com.br>. Acesso em: 27 maio 2025.

PEIXOTO, Ulisses Vieira Moreira. Direito imobiliário: doutrina e prática. 4. ed. São Paulo: Mizuno, 2023.

RIZZARDO, Arnaldo. Direito imobiliário. 10. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. Direito imobiliário: teoria e prática. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: direito das coisas. 18. ed. São Paulo: Atlas, 2021.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: direitos reais. 25. ed. São Paulo: Atlas, 2024.

WAMBIER, Luiz Rodrigues; TALAMINI, Eduardo. Código de processo civil comentado. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2023.