

FUNDAÇÃO DE ENSINO “EURÍPIDES SOARES DA ROCHA”  
CENTRO UNIVERSITÁRIO DE MARÍLIA – UNIVEM  
CURSO DE DIREITO

**BRUNO HENRIQUE MENDES RIBEIRO**

**A SEGURANÇA JURÍDICA DOS DIREITOS REAIS IMOBILIÁRIOS NO  
CONTEXTO DO SISTEMA REGISTRAL BRASILEIRO**

MARÍLIA  
2014

BRUNO HENRIQUE MENDES RIBEIRO

A SEGURANÇA JURÍDICA DOS DIREITOS REAIS IMOBILIÁRIOS NO CONTEXTO  
DO SISTEMA REGISTRAL BRASILEIRO

Trabalho de Curso apresentado ao Curso de Direito da Fundação “Eurípides Soares da Rocha”, mantenedora do Centro Universitário Eurípides de Marília – UNIVEM, como requisito parcial para obtenção do grau de bacharelado em Direito.

Orientadora:  
Prof. Aline Storer

MARÍLIA  
2014

Ribeiro, Bruno Henrique Mendes.

A segurança jurídica dos direitos reais imobiliários no contexto do sistema registral brasileiro / Bruno Henrique Mendes Ribeiro; orientadora: Aline Storer. Marília, SP: [s.n.], 2014.

56 f.

Trabalho de Curso (Graduação em Direito) – Curso de Direito, Fundação de Ensino “Eurípides Soares da Rocha”, mantenedora do Centro Universitário Eurípides de Marília — UNIVEM, Marília, 2014.

1. Registro de Imóveis. 2. Propriedade Imóvel. 3. Direito Registral. 4. Segurança Jurídica.

CDD: 342.1136



FUNDAÇÃO DE ENSINO "EURÍPIDES SOARES DA ROCHA"

MANTENEDORA DO CENTRO UNIVERSITÁRIO EURÍPIDES DE MARÍLIA – UNIVEM

Curso de Direito

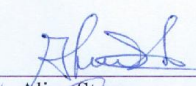
**Bruno Henrique Mendes Ribeiro**

RA: 45779-5

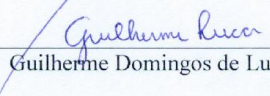
A Segurança Jurídica dos Direitos Reais Imobiliários no Contexto do Sistema Registral Brasileiro

Banca examinadora do Trabalho de Conclusão de Curso apresentada ao Programa de Graduação em Direito da UNIVEM, F.E.E.S.R, para obtenção do Título de Bacharel em Direito.

Nota: 8 (oit)

ORIENTADOR(A):   
Aline Storer

1º EXAMINADOR(A):   
Alexandre Sormani

2º EXAMINADOR(A):   
Guilherme Domingos de Luca

Marília, 28 de novembro de 2014.

## DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho primeiramente a Deus, por ter me dado saúde e forças para concretizá-lo.

Dedico também aos meus pais, Angelo e Maria Emília, bem como meu irmão Diogo, que tanto me apoiaram e me incentivaram durante toda minha existência.

Dedico este trabalho também a Professora Aline Storer, pois sem a sua orientação, o seu apoio e incentivo, este trabalho não teria sido concretizado.

## EPÍGRAFE

“Se não puder voar, corra. Se não puder correr, ande. Se não puder andar, rasteje, mas continue em frente de qualquer jeito.”

Martin Luther King Jr.

RIBEIRO, Bruno Henrique Mendes. **A segurança jurídica dos direitos reais imobiliários no contexto do sistema registral brasileiro**. 2014. 56 f. Trabalho de Curso (Bacharelado em Direito) – Centro Universitário Eurípides de Marília, Fundação de Ensino “Eurípides Soares da Rocha”, Marília, 2014.

## RESUMO

A presente monografia tem por objetivo analisar a segurança jurídica dos direitos reais imobiliários no contexto do sistema registral brasileiro. Assim, inicia-se com uma análise geral do conceito de propriedade, apresentando um breve histórico, elementos, espécies e as diferentes formas de aquisição e perda do direito de propriedade. No segundo capítulo estudam-se os Cartórios de Registro de Imóveis, apresentando um breve histórico, a sua importância, conceito e finalidades, bem como os princípios que o regem. E por fim, no terceiro e último capítulo, tratou-se da garantia jurídica do registro de imóveis, analisando-se o procedimento do registro, bem como o procedimento de dúvida, a retificação e cancelamento do registro imobiliário. A seguir tratou-se do conflito de registros e da responsabilidade civil dos notários e registradores, finalizando o estudo com a segurança jurídica que o registro traz para a aquisição da propriedade imóvel.

**Palavras-chave:** Registro de Imóveis. Propriedade Imóvel. Direito Registral. Segurança Jurídica.

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

art.: Artigo

CF: Constituição Federal

CC: Código Civil

LRP: Lei dos Registros Públicos (Lei n. 6.015/1973)

CRI: Cartório de Registro de Imóveis

p.: Página



## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	9
CAPÍTULO I – DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA EM GERAL .....	12
1.1 Evolução Histórica do direito de propriedade .....	12
1.2 Conceitos e elementos constitutivos da propriedade .....	13
1.3 Da aquisição da propriedade imobiliária.....	15
1.3.1 Da aquisição pelo registro do título .....	17
1.3.2 Da aquisição por usucapião.....	17
1.3.3 Da aquisição por acessão .....	20
1.3.4 Da aquisição pelo direito hereditário .....	22
1.4 Da perda da propriedade imobiliária.....	23
1.4.1 Perda pela alienação .....	24
1.4.2 Perda pela renúncia .....	25
1.4.3 Perda pelo abandono .....	25
1.4.4 Perda pelo perecimento da coisa.....	26
1.4.5 Perda pela desapropriação .....	26
CAPÍTULO II – SERVIÇOS DE REGISTRO IMOBILIÁRIO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO .....	27
2.1 Breve histórico do registro de imóveis no Brasil.....	27
2.2 Conceito de registro de imóveis e sua finalidade .....	29
2.3 Princípios que regem a atividade registral .....	30
2.3.1 Princípio da publicidade .....	31
2.3.2 Princípio da força probante ou presunção .....	31
2.3.3 Princípio da legalidade .....	32
2.3.4 Princípio da territorialidade.....	33
2.3.5 Princípio da continuidade.....	33
2.3.6 Princípio da prioridade .....	34
2.3.7 Princípio da especialidade .....	35
CAPÍTULO III – A GARANTIA JURÍDICA DO REGISTRO DE IMÓVEIS.....	36
3.1 Procedimento do registro.....	36
3.1.1 Processo administrativo da dúvida.....	38
3.1.2 Retificação do registro imobiliário .....	40
3.1.3 Cancelamento do registro imobiliário.....	42
3.1.4 Conflito de registros.....	43
3.2 Responsabilidade civil dos notários e registradores .....	46
3.3 O princípio da segurança jurídica do ato registral de direitos reais imobiliários .....	48
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	52
REFERÊNCIAS .....	54

## INTRODUÇÃO

Com a evolução da sociedade, se fez necessário a criação de uma instituição unificadora e fiscalizadora que tornasse mais seguras as transações cíveis envolvendo a transmissão de propriedade, com o intuito, de evitar fraudes e prejuízos envolvendo adquirentes de boa-fé.

Deste modo, foram criados os Cartórios de Registros de Imóveis, regulados atualmente pela Lei dos Registros Públicos – LRP Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973, para assegurar tais transações e os direitos reais sobre os bens imóveis, com a função de dar segurança jurídica às partes envolvidas nos negócios jurídicos relativos à transmissão de bens imóveis.

Existe uma grande dificuldade em diferenciar o título que estabelece direitos a alguém sobre um imóvel, como a posse, a propriedade, o domínio, o usufruto, a locação e a detenção, que são muito parecidos e podem ser confundidos.

Em razão dessa complexidade, é importante ressaltar que o contrato por si só, gera obrigações somente entre os contratantes, sendo somente a intervenção estatal, através do Registro de Imóveis é que se concederá o direito real sobre o bem, dando-lhe segurança e autenticidade oponível a terceiros.

Neste sentido, o artigo 1.245 do Código Civil Brasileiro, afirma que para a aquisição da propriedade imóvel há que se realizar o registro do título. Isto significa, que mesmo que alguns títulos sejam elencados como forma de aquisição de propriedade, por exemplo, a escritura pública, tão somente se concretizará a transmissão da propriedade com o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Com o crescimento da população mundial, o elevado número de contratos celebrados diariamente e a inúmera quantidade de bens imóveis, pode se verificar uma grande preocupação com a proteção do patrimônio dos envolvidos nas transações e a de terceiros interessados nos bens imóveis negociados, de modo a buscar cada vez mais segurança jurídica aos negócios praticados.

O objetivo geral do presente trabalho constitui em demonstrar os motivos da criação dos Cartórios de Registro Imóveis, a sua importância, os aspectos da Lei de Registros Públicos no tocante ao mesmo, e a segurança jurídica que o registro traz para o direito de propriedade.

Como objetivos específicos do presente trabalho consistem primeiramente, uma análise geral do direito de propriedade, apresentando um breve histórico, elementos, espécies, e as diferentes formas de aquisição e de perda da propriedade. A seguir, estuda-se a razão pela qual foram criados os Cartórios de Registros de Imóveis, qual a sua importância e finalidade no ordenamento jurídico brasileiro, e os mais importantes princípios do direito registral. Por fim, se estuda a segurança jurídica do registro para aquisição da propriedade imóvel de forma a conceder proteção à propriedade privada.

A coleta de dados será feita através de seleção cuidadosa das fontes bibliográficas e documentais que serão utilizadas, de modo que a leitura analítica ordene de maneira concisa as informações obtidas, viabilizando um melhor aproveitamento dessas e permitindo a obtenção de respostas ao problema levantado na pesquisa.

Com a obtenção das informações coletadas através do material selecionado, e da análise da Lei dos Registros Públicos, LRP, Lei nº 6.015/73, restará ordenar os dados de maior importância e sistematizá-los de acordo com os objetivos propostos que se dará da seguinte forma: primeiro será apresentado, sinteticamente, o conceito, elementos, espécies, e as formas de aquisição e perda da propriedade, depois será apresentado, através de um breve histórico, como surgiu o Cartório de Registro de Imóveis no Brasil, a sua definição e sua finalidade, além dos princípios mais importantes que regem a atividade registral, seguidos da apresentação dos procedimentos de registro, dos conflitos de registros, da responsabilidade civil dos registradores, e a segurança jurídica que o registro traz para a aquisição da propriedade imóvel.

Quanto à metodologia empregada, adotou-se o Método Dedutivo no desenvolvimento do presente trabalho e a pesquisa será realizada com embasamento bibliográfico utilizando-se os ensinamentos doutrinários em conjunto com os dispositivos da Lei dos Registros Públicos.

A definição mais aceita de propriedade tem enfoque na faculdade de dispor do bem e reavê-lo de quem quer que seja, ou seja, possuir, direta, ou indiretamente o imóvel, mantendo o domínio em sua totalidade, podendo alienar e responder por suas obrigações.

A escolha do tema colaborará para o conhecimento do Direito Registral, que embora não possa ser tratado como novo no campo jurídico, merece, devido à sua importância no ordenamento jurídico nacional, ser estudado e aprofundado, com o intuito de oferecer cada vez mais segurança jurídica para os negócios jurídicos imobiliários.

Com este roteiro procura-se atingir o objetivo que ensejou a preferência por este estudo.

## **CAPÍTULO I – DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA EM GERAL**

O direito de propriedade é apontado pela doutrina como a matriz dos direitos reais e o mais importante e complexo dos direitos subjetivos.

Assim, neste capítulo, analisar-se-á o direito de propriedade como o mais amplo perante os direitos reais, discorrendo sobre a história do direito de propriedade, seu conceito e elementos constitutivos, bem como os modos de aquisição e de perda da propriedade.

### **1.1 Evolução histórica do direito de propriedade**

Analisando-se a evolução histórica do Direito de Propriedade observa-se que a propriedade passou por imensas transformações até os dias de hoje, e que em toda a história do direito não existe somente uma definição de propriedade, podendo-se afirmar “que a propriedade sofre direta e profundamente influência dos regimes políticos em cujos sistemas jurídicos é concebida” (GONÇALVES, 2014, p. 21)

É o que explica Venosa (2011, p. 165)

O conceito e a compreensão, até atingir a concepção moderna de propriedade privada, sofreram inúmeras influências no curso da história dos vários povos, desde a antiguidade. A história da propriedade é decorrência direta da organização política.

A concepção de propriedade tem origem no Direito Romano, e foi inicialmente marcada pelo aspecto individualista, que permaneceu assim durante o sistema feudal, onde os senhores detinham as propriedades, e através do solo tinham a plena dominação sobre a população.

Na Idade Média, passou a haver a dualidade de sujeitos (o dono, e o que pagava para explorar a terra economicamente), conforme informa Gonçalves (2014, p. 21):

O que marcou a concepção da propriedade na Época Medieval, segundo Arruda Alvim, foi uma constante dualidade de sujeitos. Havia aquele que podia dispor da terra e a cedia a outrem (fosse este quem pagasse o cânon, fosse o servo etc.), mas a disponibilidade real do bem cabia sempre àquele que detinha o poder político. O direito dos outros, do direito deste se originava e dependia. Havia todo um sistema hereditário para garantir que o domínio permanecesse numa dada família de tal forma que este não perdesse o seu poder no contexto do sistema político. E esse sistema existiu durante todo o período do feudalismo.

Este sistema feudal perdurou até 1789 com o advento da Revolução Francesa, onde a propriedade assumiu mais ainda o seu caráter individualista, de modo que além de absoluta, inviolável, passou a ser considerada como meio à ascensão da burguesia e do sistema capitalista.

No entanto, ao longo dos anos, tal concepção egoísta e individualista da propriedade veio se alterando no sentido de que a preponderância do interesse público sobre o interesse privado deveria prevalecer em todas as áreas do direito, passando a propriedade a ter função social. Neste sentido, explica Diniz (2014, p. 128) que:

Condicionada está a convivência privada ao interesse coletivo, visto que a propriedade passa a ter função social, não mais girando em torno dos interesses individuais do seu titular. Como diz Miguel Reale, “a propriedade é como Janus bifronte: tem uma face voltada para o indivíduo e outra para a sociedade. Sua função é individual e social”. O atendimento ao princípio da função social da propriedade requer não só que o uso do bem seja efetivamente compatível à sua destinação socioeconômica, p. ex., se este for imóvel rural, nele dever-se-á exercer atividade agrícola, pecuária, agropecuária, agroindustrial ou extrativa, mas também que sua utilização respeite o meio ambiente, as relações de trabalho, o bem-estar social e a utilidade de exploração.

Nessa linha, a atual Constituição Federal Brasileira garante o direito de propriedade, mas dispõe que a propriedade atenderá a função social (art. 5º, XXXII). E o Código Civil Brasileiro de 2002, em seu art. 1228, §1º dispõe que “o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas”.

## **1.2 Conceito e elementos constitutivos da propriedade**

Para que se possa conceituar o instituto da propriedade, é importante verificar o sentido etimológico da palavra.

Nas palavras de Diniz (2014, p. 133):

Para uns o vocábulo vem do latim *proprietas*, derivado de *proprius* designando o que pertence a uma pessoa. Assim, a propriedade indicaria, numa acepção ampla, toda relação jurídica de apropriação de um certo bem

corpóreo ou incorpóreo. Outros entendem que o termo “propriedade” é oriundo de *domare*, significando sujeitar ou dominar, correspondendo à ideia de *domus*, casa, em que o senhor da casa se denomina dominus. Logo “domínio” seria o poder que se exerce sobre as coisas que lhe estiverem sujeitas. [...] Apesar da distinção que há entre esses dois termos, empregase, comumente, tanto o vocábulo “propriedade” como “domínio” para designar a mesma coisa, uma vez que entre eles não há diferença de conteúdo. Outrossim, o nosso Código Civil de 1916, em vários casos, empregou diferentemente essas palavras, o mesmo não fazendo o Código Civil vigente, que preferiu o termo *propriedade*.

O Código Civil não trouxe a definição da palavra propriedade em nenhum de seus diplomas, deixando a cargo do doutrinador a conceituação da propriedade. Entretanto enunciou os poderes do proprietário que fornecem subsídios para elaboração de um conceito em seu art. 1.228 que diz que “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

Neste sentido, Gonçalves (2014, p. 229/230) define o direito de propriedade “como o poder jurídico atribuído a uma pessoa de usar, gozar, e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, em sua plenitude e dentro dos limites estabelecidos na lei, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha”.

Complementa Diniz (2014, p. 134/136):

Esses poderes podem concentrar-se num só indivíduo, caso em que a propriedade é plena, ou desmembrar-se, quando se transfere a outrem um de seus atributos, como na constituição do direito real de usufruto, em que o proprietário tem o domínio eminente, embora o uso da coisa passe ao conteúdo patrimonial de outra pessoa que terá o domínio útil.

Conceituar propriedade é uma tarefa difícil e árdua, de modo que, para que se entenda melhor tal definição, torna-se necessário uma análise de cada um dos elementos constitutivos da propriedade.

O primeiro elemento é o direito de usar da coisa (*jus utendi*), que segundo leciona Gonçalves (2014, p. 230):

Consiste na faculdade de o dono servir-se da coisa e de utilizá-la da maneira que entender mais conveniente, sem no entanto alterar-lhe a substância, podendo excluir terceiros de igual uso. A utilização deve ser feita, porém, dentro dos limites legais e de acordo com a função social da propriedade. Preceitua a propósito o §1º do art. 1228 do Código Civil que 'o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais'.

O segundo, é o direito de gozar ou usufruir do bem (*jus fruendi*), que significa basicamente extrair vantagens e benefícios deste, como a percepção dos frutos, ou na utilização de seus produtos.

O terceiro é o direito de dispor da coisa (*jus abutendi* ou *disponendi*) que conforme explica Diniz (2014, p. 135) equivale ao direito de dispor da coisa ou o poder de aliená-la a título oneroso (venda) ou gratuito (doação), abrangendo o poder de gravá-la de ônus (hipoteca, servidão, etc.) ou de submetê-la ao serviço de outrem.

Complementa Venosa (2011, p. 178) que:

A faculdade de dispor envolve o poder de consumir o bem, alterar-lhe sua substância, aliená-lo ou gravá-lo. É o poder mais abrangente, pois quem pode dispor da coisa dela também pode usar e gozar. Tal faculdade caracteriza efetivamente o direito de propriedade, pois o poder de usar e gozar pode ser atribuído a quem não seja proprietário. O poder de dispor somente o proprietário o possui.

O quarto elemento constitutivo é o direito de reaver a coisa (*rei vindicatio*), em razão do seu direito de seqüela, de quem injustamente a detenha. A ação pertinente para reivindicar a coisa é a ação reivindicatória.

### **1.3 Da aquisição da propriedade imobiliária**

O Código Civil de 1916, em seu artigo 530, trazia os modos de aquisição da propriedade imóvel:

Art. 530. Adquire-se a propriedade imóvel:  
I – pela transcrição do título de transferência no Registro do Imóvel;  
II – pela acessão;  
III – pelo usucapião;  
IV – pelo direito hereditário.

Entretanto o novo diploma (Código Civil Brasileiro de 2002), não elencou os modos de aquisição, mas trouxe no Capítulo “Da aquisição da propriedade imóvel”, a usucapião, o registro do título e a acessão, em seus artigos 1.238 a 1.259, além de trazer no art. 1.784 a aquisição da propriedade imóvel pelo direito hereditário.

A aquisição da propriedade é classificada como originária quando não existe vínculo algum com o titular anterior, ou seja não há transmissão.

Neste sentido explica Gonçalves (2014, p. 254):



Quanto à procedência ou causa da aquisição, esta pode ser originária e derivada. É da primeira espécie quando não há transmissão de um sujeito para outro, como ocorre na acessão natural e na usucapião. O indivíduo, em dado momento, torna-se dono de uma coisa por fazê-la sua, sem que lhe tenha sido transmitida por alguém, ou porque jamais esteve sob domínio de outrem. Não há relação causal entre a propriedade adquirida e o estado jurídico anterior da própria coisa.

Ainda, nas palavras de Diniz (2014, p. 153):

Se a propriedade foi adquirida originariamente, incorpora-se no patrimônio do adquirente em toda sua plenitude, da forma que ele quiser, não precisando comprovar a legitimidade do direito do antecessor.

Será classificada como derivada quando houver a transmissão do domínio de um sujeito para outro, ou seja, quando houver relação jurídica entre o proprietário anterior e o adquirente. A este respeito, leciona Pereira (2010, p. 98):

Diz-se aquisição derivada a que ocorre quando se considera a coisa em função de seu dono atual, ou seja, a titularidade do domínio em relação com outra pessoa que já era proprietária da mesma coisa. A aquisição derivada é mais frequente, mais assídua, partindo do fato comum de que as coisas no momento atual têm dono, e, pois, sempre que alguém lhes adquire a propriedade, o faz sub-rogando-se no complexo jurídico de outrem, que já era antes o proprietário.

Ainda, Diniz (2014, p. 153) explica que:

Se adquirida por modo derivado, é transmitida com os mesmos caracteres ou restrições que tinha nas mãos do antecessor, de maneira que se a propriedade era resolúvel o adquirente não pode tê-la plena. Se sobre o bem recair servidão, o comprador não pode desprezar esse ônus real. Na aquisição por modo derivado precisa se comprovar a legitimidade do direito do antecessor.

Esta transmissão poderá ser a título singular ou universal.

A aquisição a título singular segundo Pereira (2010, p. 99), é aquela em que o novo titular assume uma determinada condição jurídica do antecessor, sem se sub-rogar na totalidade dos direitos deste, ou sem substituí-lo inteiramente como sujeito ativo e passivo das suas relações jurídicas, passando o direito para o sucessor com as mesmas qualificações, vantagens, restrições e defeitos que preexistiam no antecessor.

Já a aquisição a título universal, caso da sucessão hereditária, onde a transmissão da propriedade recai sobre o patrimônio, se dá, segundo Gomes (2010, p. 156), quando o

adquirente sucede em todos os direitos reais e processuais do transmitente, e nas obrigações dele para com terceiros, visto que o sucessor continua a pessoa de quem o adquirente recebe a coisa.

### **1.3.1 Da aquisição pelo registro do título**

O Código Civil Brasileiro trouxe em seu diploma, que um dos meios aquisitivos da propriedade imóvel é o registro do título no Cartório de Registro de Imóveis competente, pelo qual se entende, que para se transferir o domínio, além do acordo de vontade entre as partes, é necessário, ou seja, imprescindível, o registro do título em Cartório.

Nesse sentido estabelece o artigo 1.245 do Código Civil que se transfere entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis

Tal artigo preceitua ainda, em seu §1º, que enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

No mesmo sentido, assevera Pereira (2010, p. 103) que se considera dono quem figura no registro como titular do direito, e assim deve ser tratado enquanto não se cancelar ou anular.

Deste modo, tem-se que a presunção do registro é relativa, ou seja, *iuris tantum*, pois nem sempre quem consta no registro como titular do direito é o dono, uma vez que há milhares de propriedades que vão sendo transferidas de uma pessoa para outra, apenas por acordo de vontade entre elas (contrato), sem que haja o registro. O contrato de compra e venda, portanto, é simplesmente um acordo de obrigações entre as partes, e estando essas obrigações cumpridas, se lavrar a escritura pública, que voltando a reforçar, deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente para aquisição da propriedade imóvel.

Eis um breve esclarecimento de tal modo de aquisição da propriedade imobiliária, tendo em vista que este é o principal objeto do trabalho e estará sendo analisado e aprofundado na continuidade do trabalho.

### **1.3.2 Da aquisição por usucapião**

O instituto da usucapião está previsto nos artigos 1.238 ao 1.244 do Código Civil Brasileiro, e também na Constituição Federal, através dos artigos 183 e 191 da Carta Magna,

nos quais se da fundamento, a possível aquisição da propriedade pela posse prolongada do bem, se presentes os requisitos estabelecidos na lei.

Segundo Gonçalves (2014, p. 256):

A usucapião é também chamada de prescrição aquisitiva em confronto com a prescrição extintiva, pois a primeira é modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais suscetíveis de exercício continuado (entre eles, as servidões e o usufruto), pela posse prolongada no tempo, acompanhadas de certos requisitos pela lei; e a segunda, é a perda da pretensão e, por conseguinte, da ação atribuída a um direito, e de toda a sua capacidade defensiva, em consequência do não uso dela durante determinado espaço de tempo.

Diniz (2014, p. 180) explica que a “usucapião tem por fundamento a consolidação da propriedade, dando juridicidade a uma situação de fato: a posse unida ao tempo. A posse é fato objetivo, e o tempo, a força que opera a transformação do fato em direito, o que nos demonstra a afinidade existente entre os fenômenos jurídicos e físicos”.

Neste mesmo sentido, complementa ainda Gonçalves (2014. p 257):

“A propriedade, embora seja perpétua, não pode conservar este caráter senão enquanto o proprietário manifestar a sua intenção de manter o seu domínio, exercendo uma permanente atividade sobre a coisa possuída; a sua inação perante a usurpação feita por outrem, durante 10, 20 ou 30 anos, constitui uma aparente e tácita renúncia ao seu direito. De outro lado, à sociedade interessa muito que as terras sejam cultivadas, que as casas sejam habitadas, que os móveis sejam utilizados; mas um indivíduo que, durante largos anos, exerceu esses direitos numa coisa alheia, pelo seu dono deixada ao abandono, é também digna de proteção. Finalmente a lei faculta ao proprietário esbulhado o exercício da respectiva ação para reaver a sua posse; mas esta ação não pode ser de duração ilimitada, porque a paz social e a tranquilidade das famílias exigem que os litígios cessem, desde que não foram postos em juízo num determinado prazo”.

Vale ressaltar, que apesar de a usucapião ser modo de aquisição da propriedade, e haver uma sentença que decreta a usucapião, ainda se faz necessário o registro do imóvel em cartório para regularizar o direito de propriedade e ter a situação do imóvel pacífica diante de terceiros (efeito *erga omnes*), conforme disciplina o artigo 945 do Código Civil Brasileiro que estabelece que a sentença que julgar procedente a ação deverá ser transcrita, mediante mandado, no registro de imóveis, satisfeitas as obrigações fiscais.

A usucapião possui quatro espécies, que são: a extraordinária, a ordinária, a especial urbana e a especial rural.

A usucapião extraordinária encontra-se no artigo 1238, do Código Civil, que diz:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Fazendo uma análise literal da lei, observa-se, que nesta modalidade de usucapião, se dispensa a necessidade de título ou boa-fé, sendo requisitos apenas a posse pacífica, ininterrupta, exercida com *animus domini* pelo prazo de 15 anos, ou 10 anos, nos casos previstos no parágrafo único.

O artigo 1.242 do Código Civil é o que trata da usucapião ordinária, vejamos:

Art. 1242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Na usucapião ordinária, observa-se, diferentemente da extraordinária, que o justo título e a boa-fé, são requisitos imprescindíveis, além da posse mansa, pacífica e ininterrupta, exercida com a intenção de dono pelo tempo de dez anos ou cinco anos no caso previsto no parágrafo único.

Já a usucapião especial urbana é disciplinada pelo artigo 1.240 do Código Civil e art. 183, da Constituição Federal, que dizem que “aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural”.

Segundo Diniz (2014, p. 192):

Há uma presunção *juris et de jure* de boa-fé, não se exigindo prova de justo título. Somente será preciso comprovar para a configuração da usucapião especial individual em imóvel urbano a posse ininterrupta e pacífica, exercida com *animus domini*; o decurso do prazo de 5 anos; a dimensão da área (igual ou menor que 250 m<sup>2</sup>), edificada ou não; a moradia e o fato de não ser proprietário de nenhum imóvel urbano ou rural. Além disso será

imprescindível o registro no cartório de Registro Imobiliário da sentença judicial que declare a aquisição da propriedade pelo usucapiente.

Em seu §1º e §2º, o art. 1240 do Código Civil e o art. 183 da Constituição Federal, que possuem o mesmo texto de lei, disciplinam, que o título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem, à mulher ou a ambos, independentemente do estado civil, mas tal direito não poderá ser reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Por fim, tem-se a usucapião especial rural ou *pro labore*, que está prevista no artigo 191 da Constituição Federal e no artigo 1.239 do Código Civil que assume a mesma redação, vejamos:

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Explica Venosa (2011, p. 225):

A lei refere-se à moradia no local. Essencial que exista, portanto, edificação no imóvel que sirva para moradia do usucapiente ou de sua família. Não existe exigência de justo título e boa-fé nessa modalidade, o que se aplica tanto ao usucapião especial urbano, assim como ao usucapião especial rural. O que leva alguém a apossar-se de imóvel para obter um teto é a ânsia da moradia, fenômeno social marcante nos centros urbanos. Por outro lado, há interesse do Estado de que terras produtivas permaneçam em mãos trabalhadoras e não com proprietário improdutivo. Há também o intuito de fixar a pessoa no campo. Daí a razão de denominar-se esse usucapião rural de *pro labore*.

Ensina Gonçalves (2014, p. 278), que os pressupostos da usucapião são: coisa hábil (*res habilis*) ou suscetível de usucapião, posse (*possessio*), decurso de tempo (*tempus*), justo título (*titulus*) e boa fé (*fides*). Os três primeiros são indispensáveis e exigidos em todas as espécies de usucapião. O justo título e a boa-fé somente são reclamados na espécie ordinária.

Por fim, é importante observar e ressaltar, que os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião (art. 183 §3º e art. 191, parágrafo único da Constituição Federal).

### **1.3.3 Da aquisição por acessão**

Segundo Gomes (2010, p. 167):

Acessão é o aumento do volume ou do valor do objeto da propriedade, devido a forças externas. Numa palavra, é a acessão contínua, pela qual a uma coisa se une ou se incorpora a outra por ação humana ou causa natural. O proprietário da coisa principal adquire a propriedade da coisa acessória, que se lhe uniu ou incorporou. Há enfim, como nota Barassi, uma alteração quantitativa ou qualitativa da coisa. A acessão discreta, isto é, o aumento da coisa de dentro para fora, não é acessão propriamente dita. Suas consequências se acham subordinadas, por entendimento pacífico, ao princípio de que *accessorium cedit principal*.

Desta forma, o Código Civil Brasileiro elenca cinco modos de aquisição de propriedade por acessão no seu artigo 1.248:

Art. 1.248. A acessão pode dar-se:  
I – por formação de ilhas;  
II – por aluvião;  
III – por avulsão;  
IV – por abandono de álveo;  
V – por plantações ou construções.

Destas modalidades, apenas a última trata exclusivamente de intervenção humana, sendo todas as outras naturais, ou chamadas de forças externas.

Analisando o que a doutrina entende e distingue sobre as formas de acessão discriminadas do artigo 1.249 ao 1.259 do Código Civil Brasileiro vigente, temos:

Conforme entendimento de Venosa (2011, p. 197):

A formação de ilhas no leito de rios não navegáveis dá origem à propriedade dos titulares das margens ribeirinhas na proporção de suas testadas: *insula in flumine nata*. O fenômeno pode decorrer da sedimentação paulatina que faz nascer a ilha ou pelo rebaixamento de águas que coloca o solo à mostra no leito do rio. As ilhas formadas no meio do rio são consideradas acréscimos aos terrenos ribeirinhos. Divide-se o rio pela linha da metade do álveo, fracionando-se a ilha em duas partes.

Já a respeito da acessão por aluvião leciona Gonçalves (2014, p. 317):

Aluvião é o aumento insensível que o rio anexa às terras, tão vagarosamente que seria impossível em dado momento, apreciar a quantidade acrescida. Esses acréscimos pertencem aos donos dos terrenos marginais, conforme a regra de que o acessório segue o principal.

Acessão por avulsão segundo Pereira (2010, p. 109) é quando:

Ao invés de incremento paulatino dá-se o deslocamento brusco de uma porção de terra por força natural violenta, desprendendo-se de um prédio para se juntar a outro – *incrementum patens*. Este fenômeno chama-se avulsão, que é também causa aquisitiva da propriedade (art. 1251), obediente a normas especiais: em princípio, o proprietário de cujo imóvel se desgarra, não perde a parte deslocada, que lhe é lícito reclamar em espécie; mas o do terreno que a recebe tem opção entre aquiescer a que se remova, ou indenizar ao reclamante o seu valor. Perime o direito de reclamação em um ano, findo o qual o adquirente pode opor-se a que se remova sem a obrigação de indenizar [...].

Trata-se de acessão natural por abandono de álveo, no entendimento de Diniz (2014, p. 167/168), “por um rio que seca ou que se desvia em virtude de fenômeno natural. O álveo é, segundo o art. 9º do Código de Águas, a superfície coberta pelas águas”.

Explica ainda Diniz (2014, p. 168) que:

Pelos artigos 1252 do Código Civil e 26 do Código de Águas, o álveo abandonado de corrente pertence aos proprietários ribeirinhos das duas margens, sendo que a divisão se fará tendo por base a linha mediana do álveo abandonado, pertencendo a cada um na extensão de sua testada, por uma linha perpendicular da margem, nos pontos extremos, à linha mediana do álveo. Portanto efetua-se essa divisão do esmo modo que a repartição de ilhas.

E por fim, tem-se a acessão por construções e plantações, também chamadas de acessões industriais ou artificiais por derivarem de um comportamento ativo do homem, que conforme nos ensina Gomes (2010, p. 175):

Aplica-se o princípio de que o acessório segue o principal. Sendo o solo coisa principal, o que se lhe incorpora passa a pertencer ao seu dono. E, assim, toda construção ou plantação, existente em um terreno se presume feita pelo proprietário, e à sua custa. Todavia, essa presunção não é absoluta. Admite prova em contrário. Quando se afirma, por conseguinte, que *omne quod inaedificatur vel plantatur solo cedit*, enuncia-se regra aplicável a situações nas quais, prevalecendo embora o princípio, não se afirma que a incorporação tenha sido feita necessariamente pelo proprietário da coisa principal. Que não o seja, ainda assim, se a coisa móvel foi unida à imóvel, constituindo parte integrante essencial, adquirir-lhe-á a propriedade o dono da coisa imóvel, que é a coisa principal. Para a acessão o que importa é a qualidade da união ou incorporação. Se permanente e inseparável, verifica-se.

#### 1.3.4 Da aquisição pelo direito hereditário

O quarto modo de aquisição da propriedade está previsto no artigo 1.784 do Código Civil Brasileiro, que estabelece que aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários.

Deste modo, temos que a sucessão hereditária depende do fato morte do titular de um patrimônio, e é este fato que indica o momento em que a herança é transmitida para os herdeiros legítimos e testamentários.

Neste sentido, explica Gonçalves (2014, p. 254):

O inventário será feito em função do princípio da continuidade do registro de imóveis, para que o herdeiro ali figure como titular do direito de propriedade. Todavia a aquisição desse direito dá-se simplesmente em razão do falecimento do *de cuius*, quando então se considera aberta a sucessão (princípio da *saisine*, segundo o qual o próprio morto transmite ao sucessor o domínio e a posse da herança: *le mort saisit le vif*).

Ainda, nas palavras de Venosa (2011, p. 231):

Pelo princípio da *saisine*, estampado no art. 1784, tudo se transmite aos herdeiros, posse e propriedade. Não existe intervalo na posse e propriedade dos herdeiros que sucedem o falecido. Trata-se de ficção jurídica. A aceitação da herança ocorre geralmente de forma tácita, podendo ser expressa. Como ninguém pode ser herdeiro contra sua vontade, admite-se a renúncia da herança, a qual, no entanto retroage à data da morte. A renúncia deve sempre ser expressa (art. 1806). O patrimônio não fica sem titular. Ainda que não formalizado o inventário, não concluída ou não registrada a partilha no cartório imobiliário, os herdeiros são proprietários. O fato da morte é que os tornou tal. O registro do formal de partilha serve apenas para manter sua continuidade, possibilitando o *ius disponendi*, a exemplo da usucapião. Até a partilha os herdeiros mantêm a universalidade que lhes foi transmitida. A cessão de direitos hereditários, que pode ocorrer apenas antes da partilha, não pode ser registrada. Falta-lhe o requisito da especialidade.

Em conclusão, na aquisição da propriedade imóvel pela sucessão hereditária, o registro imobiliário, não implica em requisito de transmissibilidade, que se perfaz unicamente com a morte do transmitente, servindo o registro para os fins da aplicação dos princípios da continuidade dos registros públicos e da publicidade registrária.

## **1.4 Da perda da propriedade imobiliária**

O Código Civil Brasileiro enumera alguns casos de perda da propriedade em seu artigo 1.275, que diz:



Art. 1275. Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade:

- I – por alienação;
- II – pela renúncia;
- III – por abandono;
- IV – por perecimento da coisa;
- V – por desapropriação.

Parágrafo único: Nos casos dos incisos I e II, os efeitos da perda da propriedade imóvel serão subordinados ao registro do título transmissivo ou do ato renunciativo no Registro de Imóveis.

A alienação, a renúncia e o abandono, são modos voluntários de perda da propriedade, pois dependem da vontade do dono, já o perecimento da coisa, a desapropriação e os outros, são modos involuntários da perda da propriedade, pois a perda se dá por alguma outra causa legal.

O próprio “caput” do artigo, ao dizer que “além das causas consideradas neste Código”, afirmou que existem outros modos de perda da propriedade, como por exemplo a usucapião, e a acessão, já estudadas no presente trabalho.

### **1.4.1 Perda pela alienação**

A alienação se dá por meio de um negócio jurídico bilateral (contrato) pelo qual se transfere a propriedade.

Leciona Diniz (2014, p. 208) que:

A alienação é o modo mais expressivo do proprietário usar do *jus abutendi*, ou melhor, da livre disponibilidade de seus bens. É uma forma de extinção subjetiva do domínio, em que o titular desse direito, por vontade própria, transmite a outrem seu direito sobre a coisa. É a transmissão de um direito de um patrimônio a outro. Essa transmissão pode ser a título gratuito, como a doação, ou oneroso, como a compra e venda, troca, dação em pagamento.

Assim, após o registro do título transmissivo no Registro de Imóveis se dá os efeitos da perda da propriedade imóvel.

### 1.4.2 Perda pela renúncia

A renúncia, ao contrário da alienação que é um negócio jurídico bilateral, é ato unilateral, pelo qual, o proprietário, por ato de vontade, abdica dos direitos sobre a coisa, por manifestação expressa.

Segundo Gomes (2010, p. 201):

A renúncia é o ato pelo qual o proprietário declara explicitamente o propósito de despojar-se do seu direito. Independe do abandono material da coisa. Para valer, não necessita de aceitação de quem quer que seja. É inicialmente um ato unilateral. Mas para produzir efeitos mister se faz, em nosso direito, que o ato renunciativo seja transcrito no Registro de Imóveis.

Outrossim, além de ser exigido que o ato renunciativo seja transcrito no Registro de Imóveis, também faz-se necessário que seja por escritura pública quando o valor do imóvel for superior a trinta vezes o salário mínimo vigente no país (art. 108 do Código Civil).

### 1.4.3 Perda pelo abandono

O abandono também se trata de ato unilateral, mas de modo que o proprietário não manifesta expressamente sua vontade. Entretanto, é imprescindível a intenção do proprietário de não ter mais a coisa para si, ou seja, de abandoná-la.

Neste sentido, complementa Pereira (2010, p. 200):

Para que se dê o abandono do imóvel, como causa de perda do direito, é mister se faça acompanhar da intenção abdicativa. Demais disso, como o nosso direito não se compadece com a ideia de imóvel sem dono, estatui que o imóvel urbano abandonado arrecadar-se-á como bem vago, e, passados três anos, incorpora-se ao domínio do Município ou do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições. Sendo o imóvel situado na zona rural, atendidas as mesmas condições, passará ao domínio da União, onde quer que se localize. Presume-se de modo absoluto a intenção de abandonar o imóvel, se cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.

Deste modo, a simples negligência não é abandono, devendo o proprietário ter o *animus*, ou seja, a vontade, de não ser mais o dono daquela coisa. Entretanto, prevê o art. 1.276 do CC, que na hipótese de o proprietário não estar na posse, e deixar de satisfazer os ônus fiscais, presumir-se-á de modo absoluto que este o abandonou.

#### **1.4.4 Perda pelo perecimento da coisa**

A perda pelo perecimento da coisa se dá quando há a extinção de seu objeto.

Gonçalves (2014, p. 335) afirma que “a perda pelo perecimento da coisa decorre da perda do objeto. Se, por exemplo, um incêndio destrói uma edificação ou fortes chuvas provocam o deslizamento de um morro, fazendo-o desaparecer, os seus respectivos proprietários perdem o poder que tinham sobre eles”.

Neste mesmo sentido, complementa Gomes (2010, p. 200):

Considera-se extinto o direito de propriedade quando seu objeto perde as qualidades essenciais ou o valor econômico, se confunde com outro, ou fica em lugar de onde não pode ser retirado. Nestes casos, o perecimento resulta de fato involuntário, de um acontecimento natural, como o raio, o incêndio, o terremoto. Mas pode ser consequência de ato de vontade do próprio titular do direito como no caso de destruição.

Assim, se a coisa perece, não há mais direito que lhe sobreviva, considerando-se extinto o direito de propriedade.

#### **1.4.5 Perda pela desapropriação**

A perda pela desapropriação como já dito anteriormente, trata de modo involuntário de perda da propriedade, pois independe da vontade do proprietário, de modo que este se vê obrigado a transmiti-la ao expropriante.

Conceitua Diniz (2014, p. 214):

Desapropriação se define como o procedimento através do qual o Poder Público, compulsoriamente, por ato unilateral, despoja alguém de um bem certo, fundado em necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, adquirindo-o mediante indenização prévia e justa, pagável em dinheiro ou, se o sujeito passivo concordar, em títulos de dívida pública com cláusula de exata correção monetária, ressalvado à União o direito de desapropriar imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, quando objetivar a realização da justiça social através da reforma agrária.

Feitos os necessários estudos sobre a propriedade imóvel, analisar-se-á a seguir o Registro de Imóveis no ordenamento jurídico brasileiro.

## **CAPÍTULO II – DO REGISTRO DE IMÓVEIS NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO**

A Lei dos Registros Públicos, ou seja, a Lei Federal nº 6.015/73, normatizou os serviços públicos, necessários a estabelecer a autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, figurando o Registro de Imóveis, conforme o estabelecido no artigo 1º, § 1º, inciso IV:

Art. 1º - Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei.

§ 1º Os registros referidos neste artigo são os seguintes:

- I - o registro civil de pessoas naturais;
- II - o registro civil de pessoas jurídicas;
- III - o registro de títulos e documentos;
- IV - o registro de imóveis.

§ 2º Os demais registros reger-se-ão por leis próprias.

O Registro de Imóveis pode ser definido como o instituto destinado à garantia jurídica do tráfego imobiliário, de modo que unifica e fiscaliza as informações relativas aos bens imóveis.

### **2.1 Breve histórico do registro de imóveis no Brasil**

Inicia-se a história da propriedade brasileira, com a coroa portuguesa adquirindo a título originário de posse, todo o território, e conseqüentemente o domínio sobre todas as terras. Instituído-se logo após, a propriedade privada mediante doações, as chamadas sesmarias, que eram as terras doadas pela coroa aos capitães. (DINIZ, 2003, p. 15)

No entanto, a situação imobiliária no país, mesmo com o passar dos anos, ainda não resguardava a propriedade e não dava segurança às partes, tendo em vista que, não se podia verificar claramente se o imóvel estava livre ou não de qualquer ônus.

Deste modo, percebe-se que o registro de imóveis surgiu, com a principal finalidade de garantir a publicidade das hipotecas e resguardar a propriedade.

É o que diz Loureiro (2010, p. 200):

Historicamente, a finalidade precípua do Registro de Imóveis foi garantir a publicidade das hipotecas. Em um país em vias de industrialização, era

preciso estimular o crédito, e conseqüentemente, instituir um sistema de garantias reais estável e seguro. Daí a necessidade de conferir ampla publicidade às hipotecas, de forma que os credores hipotecários tivessem certeza da existência, validade e eficácia de seus direitos reais de garantia.

A primeira norma que surgiu para regulamentar a matéria, foi em 1843, com a Lei Orçamentária n. 317, regulamentada pelo Decreto n. 482, de 14 de novembro de 1846. Esta lei criou o primeiro registro geral de hipotecas que visava proteger os créditos hipotecários e não o domínio privado, mas que foi insuficiente, pois continuaram a existir as hipotecas gerais sem os requisitos da especialidade e da publicidade. (CARVALHO, 1982, p. 3-4)

Em 1850, com a primeira lei de terras, a Lei n. 601, deu-se um grande passo, discriminando os bens do domínio público dos do particular e possibilitando o registro das terras possuídas antes da independência do Brasil.

Em 1864, a Lei n. 1237, criou o Registro Geral, que apesar de não possuir o sistema registral completo, é o verdadeiro antecedente do Registro de Imóveis, pois trouxe vários avanços, dentre eles o de, conforme Loureiro (2010, p. 200):

Instituir o registro geral para a transcrição dos títulos de transmissão de imóveis sujeitos à hipoteca e a inscrição de hipotecas. De acordo com a lei, a transmissão entre vivos de bens suscetíveis de hipoteca, bem como a instituição de ônus reais, não operariam seus efeitos em relação a terceiros, senão pela transcrição em Registro Público e desde a data desta.

Em 1917, passou a vigorar o Código Civil de 1916, que regulou o registro imobiliário como forma de aquisição de domínio, mantido pela Lei de Registros Públicos (Lei nº 6015/73) e pelo Código Civil vigente, que seguiu parcialmente o sistema germânico, pelo que só com o registro se terá presunção de propriedade.

Explica Diniz (2003, p. 20) que:

Pelo sistema germânico, o contrato só gera direitos pessoais ou obrigações, cujo inadimplemento acarretará indenização por perdas e danos, de modo que somente o registro transfere a propriedade imobiliária, desde que as partes declarem sua vontade consentindo-o, ou seja, desde que haja acordo formal de transmissão ou convenio jurídico real, embora não esteja vinculado à causa do negócio. O registro prova o direito, conferindo ao seu titular uma presunção legal de veracidade. Dentro do sistema alemão há, portanto presunção *juris et de jure* do domínio da pessoa em cujo nome o imóvel foi registrado, salvo se uma contestação sobre sua exatidão tenha sido inscrita ou se a inexatidão do registro seja conhecida do adquirente.

No sistema alemão, tudo que está nos livros será tido como verdade, mesmo aquele registro que se deu com base em contrato nulo, de modo que admite a presunção absoluta *juris et de jure* do domínio de bem registrado no sistema comum.

Em razão disto que o Código Civil seguiu apenas parcialmente este sistema, pois no Brasil, segundo Diniz (2003, p. 21):

[...] nosso registro é de natureza causal, baseado nos princípios de presunção *juris tantum* e de fé pública, sendo que no registro comum, e não no Torrens, tal presunção poderá ser destruída por prova contrária que demonstre que o assento se deu em razão de venda a *non domino* (RT, 547:252).

Eis um breve histórico para que haja um melhor entendimento do que é o Registro de Imóveis, seus princípios e suas funções.

## 2.2 Conceito de Registro de Imóveis e sua finalidade

A Lei de Registros Públicos, não trouxe definição exata para o Registro de Imóveis em nenhum de seus diplomas, de modo que ficou a cargo da doutrina a tarefa de conceituar o instituto.

Assim, segundo as palavras de Diniz (2003, p. 13):

O registro imobiliário seria o poder legal de agentes do ofício público, para efetuar todas as operações relativas a bens imóveis e a direitos a eles condizentes, promovendo atos de escrituração, assegurando aos requerentes a aquisição e exercício do direito de propriedade e a instituição de ônus reais de fruição, garantia ou de aquisição. Com isso, o assentamento dá proteção especial à propriedade imobiliária, por fornecer meios probatórios fidedignos da situação do imóvel, sob o ponto de vista da respectiva titularidade e dos ônus reais que o gravam, e por revestir-se de publicidade, que lhe é inerente, tornando os dados registrados conhecido de terceiros.

[...]

O registro público realiza-se numa serventia especial, legalmente criada, que funciona sob ordens de serventuário autorizado a exercer, na comarca, a função de registrar, sendo controlado pelo órgão competente do Tribunal de Justiça de cada Estado, estando submetido à autoridade do juiz corregedor, superior hierárquico imediato do oficial, encarregado de fiscalizar o registro, decidindo dúvidas, reclamações e representações dos interessados ou do Ministério Público.

De acordo com o artigo 12 da Lei 8.935/94 que trata dos Serviços Notariais e de Registro, compete ao oficial de registro de imóveis a prática de registro de direitos reais, além da de todos os outros atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos de que é incumbido, estando este, sujeito ainda, às normas que definirem a sua circunscrição geográfica.

O Cartório de Registro de Imóveis presta serviço público, de modo que é o órgão designado pelo Estado para praticar todos os atos relacionados à prática de registro, sendo o registrador, dotado de fé pública, a quem é delegado, em caráter privado, o exercício da atividade de registro. (art. 236, caput, da CF)

Conforme o artigo 236, §3º da Constituição Federal de 1988, para se tornar registrador, ou seja, para ingressar na atividade notarial e de registro, é indispensável concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção por mais de seis meses.

O serviço de registro de imóveis, bem como todos os outros serviços notariais e de registro tem como finalidade assegurar a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos e negócios jurídicos.

Neste sentido afirma Diniz (2003, p. 23) que:

Tríplice será a finalidade legal do registro imobiliário, pois servirá como garantia de autenticidade, segurança e eficácia dos assentos de atos jurídicos *inter vivos* ou *mortis causa*, constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis (Lei n. 6015/73, arts. 1º e 172), preservando-lhes a confiabilidade.

Dessa feita, temos que, o registro imobiliário tem como principal objetivo, o de dar segurança jurídica, tema que será analisado individualmente a seguir, a aquisição da propriedade *inter vivos*, pois como já visto, o contrato apenas produz efeitos entre as partes, de modo que antes do registro, o alienante do imóvel, permanece como se fosse o proprietário e responde pelos encargos deste. Assim, somente após o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis, é que se obterá os direitos reais inerentes ao direito de propriedade.

## **2.3 Princípios da atividade registral**

O sistema registral é baseado em diversos princípios, que orientam na interpretação das normas de Registros Públicos e garantem a sua eficácia. Analisemos os principais.

### 2.3.1 Princípio da publicidade

A publicidade é inerente a todos os registros públicos, estando o princípio da publicidade previsto no art. 5º inciso XXXIII da Constituição Federal de 1988, que diz:

Todos têm direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral, que serão prestadas no prazo da lei, sob pena de responsabilidade, ressalvadas aquelas cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado.

E também na Lei de Registros Públicos - LRP, no artigo 17, que estabelece que qualquer pessoa poderá requerer certidão de registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido.

Sobre o assunto, assevera Balbino Filho (1992, p. 37) que:

A publicidade é a alma dos Registros Públicos. É a oportunidade que o legislador quer dar ao povo de conhecer tudo que lhe interessa a respeito de determinados atos. Deixa-o a par de todo o movimento de pessoas e bens.

É de extrema importância a publicidade nos registros públicos, pois esta é imprescindível para a segurança dos negócios imobiliários que se tenha acesso a todas as informações sobre a situação jurídica de determinada propriedade.

Segundo Loureiro (2010, p. 204):

A publicidade possui um triplo aspecto. No primeiro aspecto, o Registro é público porque é uma atividade que corresponde ao Estado. Em um segundo aspecto, o Registro é público porque o acesso a ele é assegurado a todos os membros da sociedade, seja para conhecer o conteúdo dos assentos registraes, seja para incluir no sistema o direito real imobiliário do qual é titular. Em um terceiro aspecto, o Registro é público, dado que tem por finalidade garantir a segurança, a autenticidade e a eficácia das relações jurídicas entre particulares.

Portanto, o princípio da publicidade se justifica pela necessidade de dar ao conhecimento de todos, a existência dos direitos reais sobre os imóveis, de modo que antes do registro, o ato cria obrigações somente entre as partes, mas após efetuado este, torna o direito oponível contra toda a coletividade (*erga omnes*).

### 2.3.2 Princípio da força probante ou presunção



O princípio da força probante ou presunção significa que os registros possuem força probante, pois gozam de presunção de veracidade, de modo que se presume que o proprietário, ou seja, a pessoa que tem o direito real sobre o imóvel, é aquele em que o nome encontra-se no registro.

Como já visto anteriormente no presente trabalho, o registro trata-se de presunção *juris tantum*, possuindo, portanto o direito real sobre o imóvel, aquele em que possui em seu nome o registro, até que se demonstre o contrário. Estabelece o artigo 1245, §2º do Código Civil que "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".

A força probante segundo Diniz (2003, p. 28) "se funda na fé pública do registro, levado a efeito por serventuário provido de autoridade legal, gerando a presunção (Código Civil, art. 1245 §1 e §2) de que o direito real pertence à pessoa em cujo nome se registrou".

Portanto, o princípio da presunção ou força probante, fundado na fé pública do registro, visa dar segurança ao ordenamento jurídico, ao presumir a validade daquilo que consta do registro, ou seja, aquele que figura como titular do imóvel no registro, será considerado o proprietário.

### **2.3.3 Princípio da legalidade**

O princípio da legalidade é o que determina o dever do oficial de examinar, à luz das normas vigentes, o título apresentado, uma vez que somente efetuará o registro do imóvel quando preenchidos os requisitos legais, e não encontrar qualquer irregularidade nos documentos apresentados.

Leciona Loureiro (2010, p. 219) que:

De acordo com o princípio da legalidade, não basta a inscrição para que o título tenha acesso ao Registro de Imóveis. É preciso que o título seja válido e perfeito, de forma que antes que se proceda ao registro, o documento deve passar por um exame de qualificação por parte do registrador. Em outras palavras, a validade do registro depende da validade do negócio jurídico que lhe dá suporte. Ao contrário do que ocorre na Alemanha, onde a inscrição se abstrai do título e tem efeito saneador, no Brasil o registro não tem o condão de revalidar ou sanar vícios do negócio jurídico.

Deste modo, se o negócio jurídico for nulo, por conter vício ou simulação, o registro do imóvel não poderá ser feito. Já se o título for anulável decorrente de vício de consentimento ou fraudes, o oficial poderá fazê-lo, e este produzirá efeitos até que o judiciário anule o título.

### **2.3.4 Princípio da territorialidade**

O princípio da territorialidade é o que exige o registro na circunscrição imobiliária da situação do imóvel.

Assim dispõe o artigo 169 da LRP (Lei n. 6015/73) segundo o qual, “todos os atos enumerados do artigo 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no cartório da situação do imóvel.”

No mesmo sentido está previsto no artigo 12 da Lei nº 8935/94 que diz:

Art. 12. Aos oficiais de registro de imóveis de títulos e documentos e civis da pessoas jurídicas, civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas compete a prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos, independentemente de prévia distribuição, mas sujeitos os oficiais de registro de imóveis e civis das pessoas naturais às normas que definirem as circunscrições geográficas.

Esclarece Gonçalves (2014, p. 307) que:

Havendo na comarca mais de uma circunscrição imobiliária, a atribuição do registro de atos pertinentes ao imóvel será a definida nas leis de organização judiciária. Deve o oficial, ao receber a documentação a ser registrada, apurar, preliminarmente, se é sua, ou não, a competência territorial, indicando, na hipótese negativa, a circunscrição. Neste caso está dispensado de prenotar o título e suscitar a dúvida. Surgida, porém, a controvérsia, insistindo a parte na atribuição que o serventuário nega, será decidida pelo corregedor permanente, em processo de dúvida.

Portanto, entende-se pelo princípio da territorialidade, que a escritura pública pode ser lavrada em qualquer lugar, porém o registro, só pode ser efetuado no Cartório de Registro de Imóveis da situação do imóvel.

### **2.3.5 Princípio da continuidade**

O princípio da continuidade está consagrado no artigo 195 da Lei de Registros Públicos – LRP, que assim estabelece: “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”.

Este princípio é de extrema importância na atividade registral, pois só se admite o registro de um título se a pessoa que aparece nele como outorgante é a mesma que figura no registro como o dono do imóvel.

Explica Loureiro (2010, p. 227):

Segundo o princípio da continuidade, os registros devem ser perfeitamente encadeados de forma que não haja vazios ou interrupções na corrente registrária. Em relação a cada imóvel deve existir uma cadeia de titularidade à vista do qual só se fará o registro ou averbação de um direito se o outorgante dele figurar no registro como titular.

No mesmo sentido, assevera Diniz (2003, p. 29): “Nenhum assento registral poderá ser, portanto, efetuado sem a prévia menção ao título anterior, formando o encadeamento ininterrupto das titularidades jurídicas de cada imóvel, concatenando sucessivamente as suas transmissões”.

Portanto, o princípio da continuidade, existe para organizar todos os atos relacionados ao imóvel em um histórico sucessivo, de modo que cada assento deverá se apoiar no anterior.

### **2.3.6 Princípio da prioridade**

O princípio da prioridade visa proteger quem primeiro registra o seu título, e está consagrado no artigo 186 da LRP (Lei n. 6015/73) que dispõe: “o número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente”. E no artigo 1.493, parágrafo único, do Código Civil Brasileiro, que estabelece que “o número de ordem determina a prioridade, e esta a preferência de hipotecas”.

De acordo com este princípio, o título apresentado primeiro no Registro tem preferência na aquisição do respectivo direito real, de modo que se mais de um título for apresentado no mesmo dia, será registrado aquele que foi apresentado primeiro.

Esclarece Loureiro (2010, p. 224), que “o título apresentado em primeiro lugar será registrado previamente, assegurando a preferência do direito real nele representado e até

mesmo obstando o acesso ao cadastro imobiliário de títulos representativos de direitos reais contraditórios ao previamente protocolado”.

### **2.3.7 Princípio da especialidade**

O princípio da especialidade, também chamado por alguns doutrinadores de princípio da individualização, pois determina que o imóvel seja perfeitamente caracterizado e individualizado no título, tem por finalidade impedir que haja a transmissão de imóvel de forma irregular.

Assevera Diniz (2003, p. 31) que a “especialidade consiste no fato de assentar uma perfeita e minuciosa identificação do imóvel registrando, com o escopo de impedir que sua transmissão seja feita irregularmente”.

Estabelece o artigo 225 da LRP (Lei n. 6015/73):

Art. 225. Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionado 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.

Assim, compete ao oficial do Cartório exigir as características que identificam e individualizam o imóvel em suas circunstâncias físicas, ou seja, os dados necessários para diferenciá-lo de outro, tendo em vista a necessidade de proteção da segurança do sistema.

## **CAPÍTULO III – A GARANTIA JURÍDICA DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

A principal finalidade do Registro de Imóveis é a segurança jurídica, de modo a dificultar a má-fé na realização de negócios envolvendo imóveis, uma vez que se busca um registro seguro e por consequência livre de riscos.

Assim, para que se possa definir o que vem a ser o instituto da segurança jurídica do registro para a aquisição da propriedade, é necessário, primeiramente, distinguir segurança de certeza jurídica.

A certeza jurídica é adquirida na medida em que se toma conhecimento do conteúdo das leis, e se escolhe como agir. Já a segurança jurídica, obtém-se na medida em que o sistema jurídico funciona com eficácia. Portanto, é da certeza que surge a segurança, de modo que não basta haver legislação, é indispensável a certeza de que ela será aplicada.

Desta feita, tem-se que o fato de o promitente comprador do imóvel não ter conhecimento do conteúdo das normas e acreditar que somente a escritura pública garante juridicamente todos os seus direitos inerentes a propriedade, lhe faz ter uma certeza jurídica, mas que não lhe traz segurança jurídica alguma, como se verá durante a pesquisa realizada neste capítulo.

Neste capítulo estudar-se-á o procedimento do registro, o processo administrativo da dúvida, bem como o de retificação e de cancelamento do registro imobiliário. Analisar-se-á também o posicionamento dos Tribunais em relação ao conflito de registros, a responsabilidade civil do registrador, além da segurança jurídica que o registro traz para aquisição da propriedade.

### **3.1 Procedimento do registro**

O procedimento do registro de imóveis está previsto na Lei dos Registros Públicos (Lei n. 6015/73), que traz no Capítulo III, do Título IV, o processo do registro em seus artigos 182 a 216.

Segundo Diniz (2003, p. 251):

O primeiro passo para o processo registro do imóvel é a apresentação do título, que se pretende assentar ou calcular as custas, pois, ante o princípio da

instância, pelo qual a prática cartorária dependerá de requerimento do interessado, do Ministério Público ou de ordem judicial (Lei n. 6015/73, art. 13), será vedado ao oficial do Cartório efetuar o registro se alguém não o solicitar.

Deste modo, temos que o oficial de cartório, não pode agir *ex officio*, e somente pode registrar um título a requerimento do Ministério Público, de ordem judicial, ou do interessado, que segundo o artigo 217 da LRP, pode ser qualquer pessoa, independente esta de estar munida de autorização ou não, desde que compareça ao Cartório com o título, e pague as respectivas despesas do registro.

O pagamento das respectivas custas ou emolumentos fixados nos Regimentos de Custas do Distrito Federal, dos Estados, e dos Territórios, deverá ser feito antecipadamente, ou seja, no ato de requerimento ou no ato da apresentação do título, conforme preceitua o artigo 14 da LRP.

O oficial deverá realizar o exame formal do título, verificando se este é hábil, ou seja, se preenche os requisitos exigidos pela lei ou não, de modo que havendo exigência de qualquer ordem deverá ser feita nota de devolução constando todas as exigências para que se possa qualificar o título para o registro.

O art. 210 da LRP, preceitua que “todos os atos serão assinados e encerrados pelo oficial, por seu substituto legal, ou por escrevente expressamente designado pelo oficial ou por seu substituto legal e autorizado pelo juiz competente ainda que os primeiros não estejam afastados nem impedidos”.

Preenchidos tais requisitos deverá o registrador proceder ao registro do título, ou seja, à prenotação ou lançamento do título no protocolo. Assim, estando o imóvel devidamente matriculado, e não havendo dúvida, efetuar-se-á o registro no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição onde estiver o imóvel conforme o artigo 169 da LRP e artigo 12 da Lei n° 8935/94.

Entretanto, conforme o artigo 195 da LRP: “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”

Leciona Diniz (2003, p. 262) que:

Se o imóvel, objeto do título apresentado, não estiver matriculado, o serventuário deverá promover a abertura da sua matrícula, que será feita, observando-se o disposto nos arts. 227 a 235 da Lei n. 6015/73, à vista dos elementos constantes do título apresentado e do registro anterior que constar

do próprio Cartório (Lei n. 6015/73, art. 196). Se o outorgante não tiver seu nome lançado como titular do direito real, o serventário exigirá a apresentação do registro do título anterior, registrando-o antes de fazer o assento do título atual, satisfazendo a exigência legal da continuidade do registro.

Exemplifica Loureiro (2010, p. 269):

Assim, por exemplo, aquele que adquirir imóvel de um herdeiro, somente poderá registrar seu título se já tiver sido feito o registro do formal de partilha ou escritura de inventário e partilha pelo qual o bem imóvel foi dado em pagamento ao seu quinhão. Caso contrário, deverá ser primeiro registrado o instrumento de partilha, para depois ser feito o registro do título de compra e venda. É o que determina o princípio da continuidade, segundo o qual não pode haver interrupção na corrente de registros constitutivos ou declaratórios de direitos reais sobre determinado imóvel.

Portanto, feita a apresentação do título para registro; o pagamento das custas no ato do requerimento ou no da apresentação do título; o exame formal (qualificação) do título exibido; com a seguinte prenotação e lançamento do título no protocolo; e estando o imóvel devidamente matriculado, proceder-se-á ao registro no Cartório de Registro de Imóveis da situação do imóvel.

### **3.1.1 Processo administrativo de dúvida**

O processo administrativo de dúvida ocorre quando há exigência a ser satisfeita, mas o apresentante não concorda ou não pode cumpri-la. No direito registral imobiliário, dúvida é o nome do procedimento administrativo disciplinado pelos arts. 198 a 204 da LRP.

Preceitua o artigo 198 da Lei de Registros Públicos:

Art. 198. Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial ou não a podendo satisfazer, será o título a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte:

- I – no Protocolo, anotarà o oficial, à margem da prenotação a ocorrência da dúvida;
- II – após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas;
- III – em seguida o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias.

IV – certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título.

Explica Loureiro Filho e Loureiro (2012, p. 297) que:

Ao examinar a regularidade do título para registro, pode acontecer de o Cartório verificar que existem falhas ou omissões nos documentos. Exige, portanto, do apresentante que ponha a documentação em conformidade com a lei. Se a parte se recusar a fazê-lo e insistir no registro, o oficial será obrigado a declarar por escrito suas razões e levá-las ao juiz. Faz, então, uma petição, expondo os motivos de sua recusa ao registro. Compete também a ele, prenotar o título e intimar o apresentante dos termos da dúvida, para que este tenha oportunidade de impugná-la. Em seguida, leva a dúvida escrita, o título, a certidão da prenotação e as alegações do apresentante ao juiz.

No mesmo sentido, leciona Diniz (2003, p. 270):

A dúvida é, portanto, um pedido de natureza administrativa, formulado pelo oficial do Registro Imobiliário, a requerimento do apresentante do título, para que o magistrado se pronuncie sobre a legalidade da exigência feita, relativamente a um instrumento ou a vários documentos, decidindo se é ou não indispensável ao registro do pretendido.

O art. 199 da LRP, deixa evidente que não existe revelia no procedimento de dúvida, e que mesmo se o interessado não impugnar a duvida no prazo de 15 dias estabelecidos por lei, será ela ainda assim, julgada por sentença.

Impugnada a dúvida com os documentos que o interessado apresentar, será ouvido o Ministério Público, no prazo de 10 (art. 200 LRP). E não sendo requeridas diligências, o juiz proferirá decisão no prazo de 15 dias, com base nos elementos constantes dos autos (art. 201 LRP).

De acordo com o artigo 203 da Lei de Registros Públicos, se a dúvida for julgada procedente, os documentos serão restituídos à parte, independentemente de traslado, dando-se ciência da decisão ao oficial para que a consigne no Protocolo e cancele a prenotação.

Todavia, se for julgada improcedente, o interessado apresentará, de novo, os seus documentos com o respectivo mandado ou certidão da sentença, que ficarão arquivados para que desde logo se proceda ao registro, declarando ao oficial o fato na coluna de anotações do Protocolo.

Da sentença, somente poderão interpor apelação, com os efeitos devolutivo e suspensivo, o interessado, o Ministério Público, e o terceiro prejudicado nos termos do art.



202 da LRP, e não o oficial de registro, pois este não possui competência para recorrer, de modo que se esta for julgada improcedente, este estará obrigado a realizar o registro.

Segundo Serra (2013, p. 167-168), além deste procedimento convencional previsto pela lei, ainda encontramos na doutrina e jurisprudência, a chamada dúvida inversa. Na dúvida convencional, o apresentante requer ao oficial que este suscite a dúvida. Já na chamada dúvida inversa, esta suscitação é feita diretamente pelo interessado, que apresenta suas razões e os motivos da dúvida ao juiz competente que intimará o oficial da suscitação da dúvida para que este faça as devidas anotações no livro protocolo e encaminhe ao juízo suas razões para a devolução, seguindo o procedimento a partir daí da mesma forma que o procedimento de dúvida comum.

No que se refere às custas, explica Diniz (2003, p. 275):

O interessado além das custas inerentes ao registro (Lei n. 6015, art. 14), deverá pagar as relativas ao processo administrativo da dúvida. “No processo de dúvida somente serão devidas custas a serem pagas pelo interessado quando a dúvida for julgada procedente” (Lei n. 6015/73, art. 207). Por ser processo administrativo-correicional, não havendo lide nem partes conflitantes (CPC, art. 20), nele não haverá sucumbência, mesmo quando houver intervenção de terceiro, e, pois, não haverá que se falar em honorários advocatícios, uma vez que as despesas caberão ao requerente. Logo se a dúvida for julgada improcedente, o oficial não terá qualquer ônus, visto não ter interesse pessoal no registro, e nunca será parte vencida, porque a dúvida suscitada por ele é mero ato compreendido no seu dever de ofício.

E por fim, de acordo com o art. 204 da LRP, têm se que a decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente, podendo o interessado optar por outros caminhos legais, como por exemplo, o mandado de segurança, se se tratar de exigência ilegal feita pelo oficial.

### **3.1.2 Retificação do registro**

O registro tem como pressuposto exprimir sempre a verdade, de modo, que quando estiver incorreto, omissivo, ou impreciso, a lei permite que este seja retificado, corrigindo-o das imperfeições que apresenta.

Leciona Balbino Filho (1992, p. 78) que “o registro é fonte cristalina em que se espelha a autenticidade dos direitos reais. Por isso, havendo qualquer desconexão entre o estado jurídico externo com o intrínseco, é necessário alterar-lhe, aperfeiçoando-o”.

Preceitua o artigo 1.247 do Código Civil Brasileiro que “se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule”.

No mesmo sentido dispõe o artigo 212 da Lei de Registros Públicos:

Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa, ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada.

A retificação poderá ser feita de ofício pelo oficial de cartório, ou a requerimento dos interessados conforme estabelece o artigo 213 da LRP:

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 georeferenciadas, 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, comprovadas por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;

II – a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.

Sobre o tema, esclarece Gonçalves (2014, p. 315) que:

Têm legitimidade para pleitear a retificação de registro imobiliário não só o titular do direito real ali lançado senão também qualquer interessado, como, por exemplo, o titular, de direito real imobiliário impedido de ter acesso ao Registro Público em razão de erro, falha ou omissão do registro anterior, a ser retificado.

A retificação do registro visa corrigir falha existente no procedimento de registro, e não de qualquer falha que tenha causado discordância entre a realidade fática e o sistema registrário. Explica Diniz (2003, p. 276):

Assim, havendo erro oriundo do registro imobiliário, o que transcreve dado inexato, não correspondente à escritura pública, por exemplo, cabível será a retificação do ato registrário. Mas, se o equívoco constar da escritura pública, os oficiais de Registro de Imóveis e os juízes não poderão corrigi-lo, mediante simples retificação do registro, que foi feito de acordo com o que constava no título aquisitivo. O interessado deverá, então, providenciar primeiro a realização de outra escritura na qual compareçam as mesmas partes da escritura retificanda, para, depois, retificar-se o registro.

Deste modo, fica claro que não se pode confundir a retificação de erro constante do registro com o erro cometido no negócio jurídico que veio a dar origem ao registro.

Portanto, quando for possível a correção, retificar-se-á o registro. Porém, quando esta for impossível, poderá ser feito o cancelamento do próprio ato registrário.

### **3.1.3 Cancelamento do registro**

O cancelamento é o meio pelo qual se faz com que cessem os efeitos do ato registrário.

Segundo os ensinamentos de Serra (2013, p. 177):

O sistema registral brasileiro é dotado da chamada presunção relativa de veracidade, o que significa dizer que o direito inscrito é considerado válido e eficaz, salvo se for provado que ele possui algum vício que por qualquer forma o invalida. Desta forma, em nosso sistema, os vícios do título alcançam o ato registrário dele decorrente. Caso estes vícios sejam suficientes para ocasionar a invalidação do direito, esta invalidação ingressará no registro de imóveis por meio de uma averbação de cancelamento do ato.

O cancelamento do ato registrário está previsto nos artigos 248 ao 259 da Lei n. 6.015/73 (LRP), que em uma síntese, explica Loureiro (2010, p. 431):

O cancelamento do registro (ex: hipoteca, usufruto, etc.) será feito por averbação assinada pelo registrador, seu substituto ou escrevente autorizado. O cancelamento pode ser total ou parcial e referir-se a qualquer ato do registro. Enquanto não cancelado, o registro produz todos os efeitos de direito, ainda que, por outra maneira, seja provado que o título está desfeito,

anulado, extinto ou rescindido. Assim, um direito real sobre o imóvel somente será extinto com a averbação do cancelamento do registro que lhe deu origem. A hipoteca, por exemplo, somente se extingue com o cancelamento do registro, ainda que o devedor tenha recebido o instrumento de quitação.

De acordo com o art. 250 da LRP, o cancelamento será feito em virtude de cumprimento de decisão judicial transitada em julgado; a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, desde que tenham capacidade civil e o requerimento esteja com as firmas reconhecidas; a requerimento do interessado instruído com documento hábil; ou a requerimento da Fazenda Pública, instruído com certidão de conclusão de processo administrativo que declarou, na forma da lei, a rescisão do título de domínio ou de concessão de direito real de uso de imóvel rural, expedido para fins de regularização fundiária, e a reversão do imóvel ao patrimônio público.

Balbino Filho (1992, p. 393) assevera que “o cancelamento não é uma simples declaração. Representa um ato de suma relevância que não pode ser levado a efeito senão devidamente fundamentado num ato ou fato que plenamente o justifique e que esteja cercado de todas as formalidades legais, inerentes ao mesmo ato ou fato”

Em razão disto, o oficial somente poderá efetivar o cancelamento, nos casos expressamente previstos pela lei, e com muita cautela. Esse cancelamento será efetuado mediante averbação, que deverá segundo o art. 248 da LRP conter três requisitos: assinatura do oficial, seu substituto legal ou escrevente autorizado, declaração do motivo determinante, e o título em razão do qual foi feito.

### **3.1.4 Conflito de registros**

O conflito de registros é um tema que vem sendo pacificado na doutrina e na jurisprudência, no sentido de que ocorrendo duplicidade de registro, prevalecerá, o mais antigo, ou seja, o que foi feito primeiro, desde que este não seja inválido.

Diniz (2003, p. 291), assevera que: “não se tratando a espécie de simples procedimento administrativo, mas envolvendo o pedido duplicidade de registro do imóvel, o problema por ser de alta indagação, com reflexos patrimoniais dos interessados, deve ser solucionado pelas vias ordinárias”.

A duplicidade de registros gera insegurança jurídica, razão pela qual uma delas, em regra a que veio depois, por força do princípio da prioridade onde prevalece a mais antiga, será necessariamente nula.

Neste sentido se manifesta a jurisprudência:

“Registro de imóveis - Ação declaratória de nulidade de matrícula - Venda e registro realizados em duplicidade. No caso temos de um lado o autor, na condição de proprietário do bem, tendo adquirido o terreno mediante escritura pública de compra e venda, devidamente registrada; e de outro, o demandado, na condição de compromissário comprador, com o contrato devidamente averbado à margem do registro do imóvel competente. Prevalência da prenotação dos respectivos títulos no registro de imóveis - Precedência fundada na ordem cronológica. No caso concreto, deve prevalecer o direito do autor, haja vista que a sua escritura pública de compra e venda foi devidamente registrada no ofício imobiliário em data anterior ao contrato de promessa de compra e venda celebrado entre o réu e a empresa. A aquisição do imóvel, no direito brasileiro, só se perfaz mediante a transcrição do título de transferência da propriedade no registro de imóvel, e, no confronto entre as transcrições sobre o mesmo bem imóvel, prevalece a mais antiga. Ordem cronológica que deve ser respeitada, resguardando direito daquele que primeiro leva o imóvel a registro imobiliário, a fim de ser garantida a autenticidade, segurança e eficácia dos assentos de atos jurídicos inter vivos ou mortis causa, constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis. De tudo, temos a falta de seriedade da empresa que vendeu um imóvel para duas pessoas diferentes, e o erro do Registro de Imóveis em cadastrar em duplicidade um mesmo terreno, ameaçando a segurança jurídica e a própria finalidade do registro público” (TJRS, Aci 70015842909 - Tramandaí - 20.a Câm. Cível, DJ 17.09.2007)

A decisão proferida em 2014 pela Juíza de Direito Tânia Mara Ahualli da 1º Vara de Registros Públicos de São Paulo, no processo nº 0030553-70.2013.8.26.0100, confirma o posicionamento dos tribunais em relação a este tema:

REGISTROS PÚBLICOS. DUPLICIDADE DE REGISTRO. PEDIDO DE CANCELAMENTO POR OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE. REQUERENTE DEVE BUSCAR AS VIAS ORDINÁRIAS PARA A RESPOSTA DE DIREITO. PEDIDO IMPROCEDENTE. [...] Com razão o Ministério Público. Em caso de duplicidade de registros, como o presente, estes devem ser bloqueados e os interessados remetidos às vias ordinárias para que se decida pela prevalência de um ou outro. Ensina Narciso Orlandi Neto que: “Quando dois direitos sobre o mesmo imóvel não podem coexistir, não podem gravar simultaneamente o mesmo objeto, não podem ter titulares diferentes, diz-se que são contraditórios. No processo de qualificação podem também ser considerados contraditórios direitos cuja preferência será dada pela ordem da inscrição (hipotecas simultaneamente constituídas sem declaração de grau).

Interessa aqui aquela primeira espécie de contradição. Os princípios que informam o Registro de Imóveis não permitem que direitos contraditórios permaneçam simultaneamente registrados. E quando ocorre duplicidade, há erro suscetível de retificação pelo prejudicado que, em princípio, é qualquer um dos dois titulares. A simples coexistência dos direitos no registro a ambos prejudica e legitima para a retificação. No sistema de matrículas, salvo erro grosseiro, não há possibilidade de duplicidade de registros na mesma matrícula. O que pode existir é: a) duplicidade de transcrições; b) duplicidade de matrículas; c) transcrição e matrícula contraditórias, quando a última não tem origem na primeira. Há quem entenda que, havendo duplicidade de transcrições ou de matrículas, pode e deve ser cancelada, até na via administrativa, a que foi feita por último. Foi o que decidiu o Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, no julgamento de apelação em processo de dúvida: “O caminho correto, ocorrendo duplicidade de registros, é a decretação da nulidade do efetivado em último lugar. Essa providência pode ser adotada na via administrativa, com fulcro no art. 214 da Lei n. 6.015/73”(RT 592/88).

[...]

As conseqüências da duplicidade de registros foram bem expostas pelo Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. Decidiu o órgão, em caso de duplicidade de registros: “A regra do art. 859 do Código Civil, autorizadora do princípio da presunção, não pode ser chamada por nenhum daqueles titulares dos registros duplos. A presunção de que o direito pertence àquele em cujo nome está registrado não pode conviver com o duplo registro... Em outras palavras, a presunção de veracidade do registro desaparece quando há duplicidade.” E prossegue: “a conseqüência é a impossibilidade de prática de qualquer ato em qualquer das correntes filiatórias, até que, na via adequada, se decida pela prevalência de uma ou de outra” (Ap. 4.094, j. Em 24-6-1985, RT 599/99). Observe-se que o duplo bloqueio, subentendido na decisão, seria conseqüência lógica da perda da presunção de que o direito pertence àquele em cujo nome está registrado. Realmente, dois registros contraditórios não podem gozar da presunção de que, ao mesmo tempo, são exatos, porque expressam a verdade. Ou eles não são contraditórios, ou um deles está errado. (1º VRPSP, Processo 0030553-70.2013.8.26.0100, Juíza Tânia Mara Ahualli,, DJ 13/06/2014)

A duplicidade de registro, portanto, faz desaparecer a presunção relativa de verdade inerente aos registros, de modo que esta restauração depende da eliminação deste conflito de registros, por meio do cancelamento do registro imperfeito nas vias ordinárias. Fica evidente o posicionamento do tribunal no sentido de que em caso de conflitos de registros, estes devem ser bloqueados e os interessados remetidos às vias ordinárias para que se decida pela prevalência de um ou de outro, entretanto, apesar de em regra, em razão do princípio da prioridade, o mais antigo prevalecer, nem sempre isto ocorrerá, tendo em vista que o registro que deve ser cancelado não é o registro feito por último, mas sim aquele que não é perfeito, que é inválido por algum motivo, como por exemplo, o registro cuja linha desrespeitou o princípio da continuidade.

### 3.2 Responsabilidade civil dos notários e registradores

A responsabilidade civil dos notários e registradores é um tema que esta longe de ser pacificado na doutrina e na jurisprudência, de modo que existem três correntes doutrinárias.

A primeira corrente afirma que o Estado tem a responsabilidade objetiva, e os notários e registradores a subjetiva.

Dispõe o artigo 37, §6º, da Constituição Federal que diz respeito à responsabilidade civil do estado que: “as pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado prestadoras de serviços públicos responderão pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa”.

Explica Venosa (2009, p. 271/272):

Embora o notário exerça serviço de natureza especial e os serviços notariais apontados sejam desempenhados em caráter privado, cuidam-se de serviços públicos delegados, como tantos outros existentes. Os cartorários são detentores de cargos públicos e, portanto, funcionários em sentido amplo. Nesse prisma, o Estado responde objetivamente pelo dano causado por esses serviços como, por exemplo, reconhecimento falso de firma, procuração ou escritura falsa. A responsabilidade emergirá quando o notário causar um dano a seus clientes, quando o fim colimado pelo serviço não for devidamente atingido ou quando houver vício. Leva-se em conta, em princípio, a falha do serviço público. Nesse sentido, é ampla a responsabilidade do notário, cuja repercussão deve ser analisada no caso concreto. Em princípio a ação indenizatória deve ser dirigida contra o Estado, embora entenda parte da doutrina que a ação pode também ser direcionada diretamente contra o notário, hipótese em que o autor deve provar culpa ou dolo, porque a responsabilidade objetiva é somente do Estado nessa hipótese.

Para esta corrente, os oficiais de cartório se incluem como “agentes” conforme prevê o artigo acima citado, podendo então, a pessoa que sofreu prejuízo, escolher contra quem deseja ingressar com a ação. No entanto, caso o Estado seja demandado, caberá a ele exercer o direito de regresso contra o serventuário nos casos de dolo ou culpa.

A segunda corrente defende a responsabilidade objetiva e direta do Estado. Souza (2011, p. 35) explica que: “a Constituição Federal adotou, quanto à responsabilidade estatal, a teoria do risco administrativo, atribuindo responsabilidade decorrente do risco criado pela atividade administrativa do Estado”.

Para esta corrente, somente o Estado é responsabilizado pelos danos decorrentes da atividade, pois os titulares das serventias são considerados servidores públicos integrantes da

administração pública direta, e não exercem a função em nome próprio, mas em nome do Estado.

A terceira e última corrente, defende a responsabilidade objetiva e direta dos notários e registradores, pois o delegado assume a função registrária e o risco de um desempenho estatal, substituindo assim, completamente, o Estado, e obrigando-se a responder por seus atos no desempenho da função.

Segundo Diniz (2003, p. 574):

Se nosso ordenamento jurídico impõe a obrigação de reparar dano causado a outrem (CC, arts. 186 e 927) e assegura o direito de ação do lesado (CF/88, art. 5º, XXXV), todo prejuízo requer sua reparação. Logo quaisquer atos de serventários prejudiciais ao interesse da parte ou de terceiros trarão como consequência a aplicabilidade ao oficial do Registro de Imóveis ou ao escrevente de notas autorizado do direito comum de responsabilidade civil, desde que tais atos decorram de culpa ou dolo, pois será inadmissível a presunção de dolo de pessoa que desempenha função de autoridade revestida de fé pública. [...]

O artigo 22 da Lei 8.935/94 (Lei dos Cartórios) preceitua que “os notários e oficiais de registro responderão pelos danos que eles e seus prepostos causem a terceiros, na prática de atos próprios da serventia, assegurado aos primeiros direito de regresso no caso de dolo ou culpa dos prepostos”.

Diante deste, a responsabilidade do registrador seria objetiva. Nas palavras de Loureiro (2010, p. 9):

A norma é clara ao dispor que este profissional do direito responderá pelos danos que eles e seus prepostos causarem a terceiros, na prática de atos próprios da serventia, sem estabelecer a necessidade de conduta culposa ou dolosa. A regra somente exige o elemento subjetivo do preposto, para que o titular da serventia possa exercer o direito de regresso contra este, caso venha a ser condenado a indenizar o usuário do serviço público. Logo, para caracterizar a responsabilidade civil do registrador bastam o resultado lesivo e o nexo causal entre o dano e a conduta do agente.

Para esta corrente os titulares das serventias exercem por conta e risco a função registrária, devendo arcar com o ônus e o bônus da atividade.

Neste sentido esclarece Nalini (1997, p. 87) que:

Se o estado pretendesse responder exclusivamente por todos os danos causados, a opção teria sido oficializar as serventias. A delegação importa



em conferir a responsabilidade ao delegado. Para isso é que ele tem autonomia administrativa e percebe emolumentos compatíveis com a responsabilidade assumida [...]

Explica ainda que ao Estado compete somente a responsabilidade subsidiária:

Em relação à conduta dos delegados resume-se, o Estado a assumir uma responsabilidade “subsidiária pelos seus atos funcionais lesivos aos usuários ou terceiros, desde que a vítima comprove a insolvência do delegado, devedor principal. Note-se bem que a responsabilidade do delegante, não é conjunta nem solidária com a do delegado; é subsidiária, ou seja, supletiva da do causador do dano na execução da delegação, se aquele se revelar incapaz de satisfazer a indenização devida. Nenhuma responsabilidade, porém, suporta, o delegante atos negociais do delegado para a execução da obra ou do serviço, pois quem com eles contrata o faz em termos particulares, sem qualquer vinculação com o Poder Público Delegante. (NALINI, 1997, p. 90/91)

Portanto, para esta corrente, a qual parece ser a mais coerente, a pessoa que sofreu prejuízo em razão de um serviço registral, deve ingressar com a ação em face do titular da serventia, sendo responsabilizado o Estado somente quando o notário ou registrador não tiver condições de satisfazer o encargo financeiro.

Responsabilizando direta e objetivamente o registrador, evita de certo modo, o cometimento de erros grosseiros no exercício da atividade registral, pois ao perceber que seus próprios bens podem ser afetados pelos danos e prejuízos causados, os notários e registradores se atentariam mais aos serviços prestados.

### **3.3 A segurança jurídica do ato registral de direitos reais imobiliários**

O Registro de Imóveis tem como objetivo maior, além de dar autenticidade e eficácia aos negócios jurídicos realizados, o de fornecer segurança jurídica, a fim de evitar conflitos relacionados à aquisição e transmissão de bens imóveis.

Neste sentido, preceitua o artigo 1º da Lei de Registros Públicos: “Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta lei”.

Em termos muito parecidos, dispõe também o artigo 1º da Lei dos Notários e Registradores (Lei n. 8.935/94): “Serviços notariais e de registro são os de organização

técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança, e eficácia dos atos jurídicos”.

Para que se possa definir o princípio da segurança jurídica na atividade registral, é necessário, primeiramente que se defina a segurança jurídica no sentido filosófico-jurídico.

Informa Souza (1996, p. 25) que: “Segurança é Fato, é o direito como *factum* visível, concreto, que se vê, como a pista de uma rodovia em que se transita, que da firmeza ao caminhante, para que não se perca nem saia dos limites traçados pela autoridade competente”.

A segurança jurídica é a real finalidade do Registro de Imóveis, de modo a dificultar a má-fé na realização de negócios envolvendo imóveis, uma vez que se busca um registro seguro e por consequência livre de riscos.

O registro do imóvel é necessário, pois o título que não é registrado torna-se inoponível a terceiros, pois estes não terão como saber do negócio jurídico realizado se não houver uma instituição unificadora que possa dar publicidade as alterações ocorridas no imóvel.

Segundo Melo (2010, p. 63), o registro de imóveis é o “instituto destinado a garantia jurídica do tráfego imobiliário, bem como de exercer um filtro jurídico dos títulos que ingressam no fôlio real, surge no direito de propriedade como importante ferramenta para estabilizar as negociações e atos jurídicos que envolvam imóveis”

Para Serra (2013, p. 126), o Princípio da Segurança Jurídica dentro das serventias registrais imobiliárias pode ser dividido em duas espécies:

Primeiro encontramos a chamada segurança jurídica dinâmica, que se manifesta quando o adquirente de um imóvel leva o seu título ao Registro de Imóveis e em consequência deste ato tem garantido todos os benefícios decorrentes do direito registrado. A segunda espécie é denominada segurança jurídica estática e diz respeito à garantia assegurada pela estabilidade dos direitos reais que decorre da regulamentação e observância do ordenamento jurídico no que se refere a estes direitos.

Entende-se, portanto, que segurança estática é a garantia de que a pessoa inscrita no registro como titular do direito, não pode ser privada deste, sem o seu consentimento ou sem uma ordem judicial. Já a segurança dinâmica, consiste em garantir que as circunstâncias que não constavam do registro no momento da aquisição, não podem ser motivo de ataque àquele que adquiriu o imóvel com boa-fé.

Assim, os diversos princípios, que norteiam o sistema registral e servem para orientar a atuação dos titulares das serventias, visam sempre a segurança nas relações jurídicas, de modo a garantir a sua eficácia.

Dentre os inúmeros princípios estudados neste trabalho, há de se destacar o princípio da publicidade, pois como já visto anteriormente, este é de extrema importância na transferência imobiliária, pois a informação sobre a situação jurídica do imóvel é imprescindível para a segurança dos negócios imobiliários, de modo que quando o bem imóvel é registrado, é-lhe conferido a publicidade, gerando o efeito *erga omnes* ao direito real, tornando este, oponível contra terceiros. Entretanto, para que possam ser respeitados, os direitos reais devem ser conhecidos por todos, de modo a justificar a necessidade de uma instituição que tornasse pública a titularidade do imóvel, bem como a existência de gravames ou quaisquer ônus sobre este.

Leciona Loureiro (2010, p 202-204) que:

Um sistema registral eficiente confere maior segurança jurídica ao adquirente de imóvel e ao credor que busca garantia para realização de empréstimo. O adquirente estará seguro quando ninguém puder perturbar seu direito por motivos anteriores à sua aquisição. Para tanto, ele deve ter certeza de que aquele que está alienando o imóvel é seu verdadeiro dono, e de que não incide sobre o bem qualquer ônus ou gravame que impeça a alienação. Da mesma forma, quem concede um crédito garantido por um imóvel (v.g., hipoteca, alienação fiduciária, etc.) requer certeza da validade e eficácia dessa garantia. Para isso, ele deve saber previamente se aquele que oferece o imóvel como garantia é seu verdadeiro dono, se o bem é alienável e se existem gravames anteriores e preferenciais.

O adquirente de um imóvel somente realizará uma operação segura quando puder acreditar razoavelmente que ninguém vai perturbar sua propriedade por motivos anteriores à sua aquisição. Para tanto, deverá saber se o alienante é verdadeiro dono do imóvel e se o bem é inalienável. Para possuir essa certeza não basta que o alienante apareça externamente como proprietário: ele deve figurar no registro como o titular do domínio e demonstrar que adquiriu legitimamente o imóvel.

Entretanto, no Brasil, muitos ainda adquirem um imóvel apenas fazendo a escritura pública e a deixando guardada sem realizar o registro. Ocorre que, este negócio jurídico realizado através da escritura pública não registrada, continuará válido entre as partes, mas não se tornará público, e conseqüentemente não terá capacidade de produzir efeitos contra todos, de modo que o imóvel envolvido continuará respondendo por dívidas do alienante.

Neste sentido, conclui-se que a presunção do registro no sistema registral brasileiro é relativa, ou seja, *juris tantum*, pois nem sempre quem consta no registro como titular do

direito é o verdadeiro dono, uma vez que há milhares de imóveis que vão sendo transferidos de uma pessoa para outra, apenas por acordo de vontade entre elas, sem que haja o registro.

Para Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, (31º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis – IRIB, realizado em Cuiabá de 25 a 28 de julho de 2012), a função econômica do registro não comporta mais procedimentos retrógrados, de modo que há a necessidade de aplicação pelo registro imobiliário de novas tecnologias e de integração dos registros imobiliários para que se possa alcançar de forma efetiva a segurança dinâmica, ou seja, para que o adquirente do imóvel, esteja a salvo de qualquer ataque por circunstâncias que não constavam do registro no momento da aquisição.

O que devem os registradores imobiliários fazer é dar andamento aos avanços tecnológicos de que foram pioneiros, integrar os registros de todo o país; fornecer informações rápidas e seguras, especialmente em meio eletrônico; criar e administrar um banco de dados (nos moldes do banco de dados do ofício eletrônico, chamado banco de dados light, do qual constam apenas os nomes e os números de inscrição fiscal das pessoas em que serviço registral há ocorrências daquela pessoa); ter todas as informações em sistemas informatizados, que se comuniquem (interoperabilidade). Enfim, colocar em funcionamento, já, o registro eletrônico. Agindo assim, os registradores se colocarão na vanguarda, possibilitando que a segurança jurídica seja plena.

Neste sentido, já estabelece o art. 37 da Lei 11.977/09 que “os serviços de registro de que trata a Lei n. 6.015/73, observados os prazos e condições previstas em regulamento, instituirão sistema de registro eletrônico”.

O prazo mencionado está previsto no art. 39 da mesma lei, que estabelece o tempo de cinco anos a contar da publicação (Decreto nº 8.270/2014) para que os atos registrais sejam inseridos no sistema de registro de registro eletrônico.

Deste modo, já se foi instituído a introdução do sistema de registro eletrônico no país, pela Lei 11.977/09 em seus artigos 37 a 41, estabelecendo o prazo de cinco anos com início em 2014.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho buscou abordar, sempre à luz da doutrina e da legislação, o instituto do Registro de Imóveis e a segurança jurídica no sistema registral brasileiro, discorrendo de forma inevitável, sobre os aspectos da propriedade e os direitos reais imobiliários, que juntamente com o direito notarial e registral, vieram a dar origem aos cartórios extrajudiciais em nosso país.

O tema, que apesar de ainda não ser muito estudado na graduação, é de extrema importância, e vem sendo cada vez mais utilizado na vida social e jurídica do País, pois os imóveis, por se tratarem de bens com maior valor econômico, fazem parte do desenvolvimento econômico-social.

O Registro de Imóveis possui natureza de serviço público delegado, sendo a instituição unificadora e fiscalizadora das informações relativas aos imóveis, que baseada em diversos princípios visa dar autenticidade, eficácia, e principalmente segurança jurídica aos atos e negócios jurídicos realizados.

Os serviços de registro, apesar de públicos são exercidos em caráter privado por um particular que deverá ingressar na atividade registral por meio de concurso público de provas e títulos, de modo que a Constituição Federal não permite que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção por mais de seis meses.

No tocante a responsabilidade civil do registrador, apesar de divergência na doutrina e na jurisprudência, a corrente que nos parece mais correta, é a de que o registrador deve ser responsabilizado civilmente de maneira objetiva e direta, pois a transferência do exercício de uma atividade pública a um particular descaracteriza a natureza estatal, descarregando-o, de modo que os titulares das serventias devem exercer por conta e risco a execução dos serviços, devendo arcar com o ônus e o bônus da atividade.

Da análise doutrinária dos mais importantes princípios registrais, destacou-se o princípio da publicidade, pois este é um dos que justificam a existência dos cartórios extrajudiciais. A publicidade nos registros públicos é imprescindível para a segurança dos negócios imobiliários, pois é extremamente necessário que se tenha acesso a todas as informações sobre a situação jurídica de determinada propriedade, de modo que, se o título não for registrado, não se tornará oponible a terceiros, pois estes não terão como saber do negócio jurídico realizado, criando somente obrigações entre as partes.

No Brasil, a grande problemática se encontra, no fato de que muitos ainda adquirem um imóvel apenas fazendo a escritura pública e a deixando guardada. Ocorre que, este negócio jurídico realizado através da escritura pública não registrada, continuará válido entre as partes, mas não se tornará público, e conseqüentemente não terá capacidade de produzir efeitos contra todos, de modo que o alienante do imóvel permanecerá como se fosse o proprietário, e responderá pelos encargos deste, assim como o imóvel envolvido continuará respondendo por dívidas do alienante.

Neste sentido, temos que a presunção do registro no sistema registral brasileiro é relativa, ou seja, *juris tantum*, pois este pode ser decretado inválido e nem sempre quem consta no registro como titular do direito é o verdadeiro dono, uma vez que há milhares de imóveis que vão sendo transferidos de uma pessoa para outra, apenas por acordo de vontade entre elas, sem que haja o registro.

Assim, temos que apesar do nosso sistema registral e de publicidade, ser seguro, dentre outros motivos, pelo duplo controle quando se trata de escritura pública, onde haverá a qualificação notarial exercida pelo notário para formalizá-la, e a qualificação registral, exercida pelo registrador para efetiva publicização do título, ainda nos deparamos com o problema de o titular que constar no registro como proprietário já tê-lo vendido e não ser mais o verdadeiro dono do imóvel, de modo que se onerá-lo dando em garantia ou vendê-lo novamente, poderá vir a causar sérios prejuízos às partes ou a terceiros.

Pois bem, conclui-se que a segurança jurídica decorre da certeza quanto ao ato, da presunção de verdade dos atos que provém dos serviços registraes, de modo que a informação registral deve ser além de segura, objetiva e clara, presumindo-se a boa-fé de quem praticou algum ato baseado nessas informações.

Dessa feita, temos que, o registro imobiliário tem como principal objetivo, o de dar segurança jurídica, sendo somente após o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis, é que se obterá todos direitos reais inerentes ao direito de propriedade, estando a parte salvo de qualquer ataque por circunstâncias que não constavam no registro no momento da aquisição.

## REFERÊNCIAS

BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de imóveis** : doutrina, prática, jurisprudência. 7ª ed. São Paulo: Atlas, 1992. 514 p.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**, promulgada em 05 de outubro de 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em 16.07.2014

BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os Registros Públicos. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em 16.07.2014

BRASIL. **Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Dispõe sobre os Serviços Notarias e de Registro. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em 16.07.2014

BRASIL. **Lei n. 10. 406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em 16.07.2014

CARVALHO, Afranio de. **Registro de imóveis** comentários ao sistema de registro em face da lei n. 6.015 de 1973, com as alterações da lei n. 6.216, de 1975. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1982. 619 p.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, volume 4**: direito das coisas. 29ª ed. São Paulo: Saraiva, 2014. 690 p.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de imóveis**. 4ª ed. rev. aum. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406/2002). São Paulo: Saraiva, 2003. 605 p.

GOMES, Orlando. **Direitos reais** . 20ª ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2010. 458 p.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 5**: direito das coisas. 9ª ed. São Paulo: Saraiva, 2014. 663 p.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos**: teoria e prática. São Paulo: Método, 2010. 609 p.

LOUREIRO FILHO, Lair da Silva; Loureiro, Claudia Regina de Oliveira Magalhães da Silva. **Notas e registros públicos**. 4ª ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2012. 668 p.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. **A qualificação registral como tutela preventiva de conflitos**. Revista de Direito Imobiliário 68. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2010

NALINI, José Renato; DIP, Ricardo Henry Marques. **Registro de imóveis e notas: responsabilidade civil e disciplinar**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997. 100 p.

PEREIRA Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 20ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010. 395 p.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação cível. Registro de Imóveis. Ação declaratória de nulidade de matrícula. Venda do mesmo imóvel para duas pessoas distintas. Prevalência da prenotação dos respectivos títulos no Registro de Imóveis. Precedência fundada na ordem cronológica. Apelação desprovida. Apelação Cível nº 70015842909, da 20ª Câmara Cível. Apelante: Otto Carlos Stallbaum, Apelado: Darcy Trindade. Relator: Glênio José Wasserstein Hekman. Julgado em 05/09/2007. Disponível em: [http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=&proxystylesheet=tjrs\\_index&client=tjrs\\_index&filter=0&getfields=\\* &aba=juris&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&lr=lang\\_pt&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as\\_qj=&site=ementario&as\\_epq=&as\\_oq=&as\\_eq=&partialfields=n%3A70015842909&as\\_q=#main\\_res\\_juris](http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=&proxystylesheet=tjrs_index&client=tjrs_index&filter=0&getfields=* &aba=juris&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&lr=lang_pt&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as_qj=&site=ementario&as_epq=&as_oq=&as_eq=&partialfields=n%3A70015842909&as_q=#main_res_juris). Acesso em 04.09.2014

SÃO PAULO. 1º Vara de Registros Públicos da comarca de São Paulo. Procedimento Ordinário. REGISTROS PÚBLICOS. Duplicidade de registro. Pedido de cancelamento por observância ao princípio da continuidade. Requerente deve buscar as vias ordinárias para resposta de direito. Pedido improcedente. Processo nº 0030553-70.2013.8.26.0100. Rosita de Oliveira Ferreira Quintas e Virgínia Maria Circhia Pinto Nosé; Valdir Lerte Nosé. Juíza de Direito: Tânia Mara Ahualli. 13 de junho de 2014. Disponível em: <http://www.jusbrasil.com.br/diarios/documentos/126784420/processo-n-0030553-7020138260100-da-comarca-de-sao-paulo>. Acesso em: 04.09.2014

SERRA, Marcio Guerra; Serra, Monete Hipólito. **Registro de Imóveis I: parte geral**. Coleção Cartórios. São Paulo: Saraiva, 2013. 207 p.

SOUZA, Carlos Aurélio Mota de. **Segurança jurídica e jurisprudência: um enfoque filosófico-jurídico**. São Paulo: LTr, 1996. 324 p.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Noções fundamentais de direito registral e notarial**. São Paulo: Saraiva, 2011. 382 p.



SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **O princípio da segurança jurídica e o sistema registral imobiliário**. In: 31º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS, 2012, Cuiabá. IRIB. Disponível em: <http://www.irib.org.br/html/noticias/noticia-detalle.php?not=1822>.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: direitos reais. 11ª ed. São Paulo: Atlas, 2011. 664 p.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: responsabilidade civil. 9ª ed. São Paulo: Atlas, 2009. 336 p.