



FACULDADE BAIANA DE DIREITO E GESTÃO
CURSO DE PÓS GRADUAÇÃO *LATO SENSU*
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

ALTAMIRANDO DA LUZ JUNIOR

A IMPORTÂNCIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS PARA A EFETIVA
SEGURANÇA JURÍDICA NO EXERCÍCIO DO DIREITO DE
PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO BRASIL

Salvador

2018
ALTAMIRANDO DA LUZ JUNIOR

**A IMPORTÂNCIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS PARA A EFETIVA
SEGURANÇA JURÍDICA NO EXERCÍCIO DO DIREITO DE
PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO BRASIL**

Monografia apresentada a Faculdade Baiana de Direito e Gestão como requisito parcial para obtenção do grau de Especialista em Negócios Imobiliários.

Salvador

2018
ALTAMIRANDO DA LUZ JUNIOR

**A IMPORTÂNCIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS PARA A EFETIVA
SEGURANÇA JURÍDICA NO EXERCÍCIO DO DIREITO DE
PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO BRASIL**

Monografia aprovada como requisito para obtenção do grau de Especialista em Negócios Imobiliários, pela seguinte banca examinadora:

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

“O homem deve seguramente acreditar que o incompreensível se tornará compreensível, ou então ele deixará de procurar.” GOETE

“É o conhecimento dos princípios, e a habilitação para manejá-los, que distingue o jurista do mero conhecedor de textos legais”
SUNDFELD

RESUMO

Este trabalho de conclusão de curso de especialização se propõe a olhar de forma analítica o modelo, a forma de funcionamento e a importância do Registro Imobiliário Brasileiro para a manutenção da segurança jurídica no exercício do direito de propriedade de imóveis no Brasil. E como não poderia deixar de ser, haverá, uma observação sobre o conceito de propriedade privada na história, abordando a temática da construção de tal conceito, que molda e regula a formatação de vida de bilhões de pessoas no planeta, espalhadas pelos seus vários continentes. Este trabalho faz referência a forma como se deu a concepção e processo de implementação da propriedade privada no Brasil, que remonta a chegada dos portugueses ao solo brasileiro, criando um novo modelo de ocupação e distribuição de terra, inaugurando, então, um conceito propriedade, até inexistente no país. Analisar-se-á, o conceito de registro de Imóveis, e seguido do breve histórico do registro de imóveis no Brasil, tecendo observações a respeito de seus princípios filosóficos e jurídicos que nortearam e formataram o modelo registral imobiliário do país. O presente trabalho, portanto, pretende observar o processo histórico que desencadeou o sistema de registro imobiliário no país atual. Valendo salientar, que o sistema registral em análise, passa por constantes transformações e aperfeiçoamento, fruto dos complexos processos que derivaram do sistema econômico colônial, até os dias atuais. Não é necessário grande esforço mental para afirmar que, quanto mais o sistema de Registro de Imóveis se aperfeiçoar, melhor será para o país, pois é sabido, a importância da construção civil, e, por consequência, dos negócios imobiliários na economia de qualquer país. O que só vem a ratificar a importância do registro imobiliário. O imóvel devidamente registrado reveste a negociação entre as partes da necessária publicidade endereçada a terceiros, evitando ou, ao menos, diminuindo processos negociais fraudulentos, que geram prejuízos a particulares e desorganizam e prejudicam a economia social como um todo. Face a pertinência do tema, este trabalho faz uma rápida incursão na problemática da fraude processual e suas consequências, assim como observa o conceito de responsabilidade civil do notário, no exercício do seu ofício, dentro de todo o processo necessário para a efetivação do registro imobiliário. O registro, cristaliza e afasta dúvidas quando a legitimidade e idoneidade necessária a qualquer negociação imobiliária. O fundamentos legais do processo registral de imóveis e alguns dos seus princípios norteadores mais importantes, que mais refletem com intensidade no mundo dos negócios imobiliários, como também na vida particular de todas as pessoas em que sonham

com a aquisição da casa própria, considerando o gravíssimo déficit habitacional em terras brasileiras, são temáticas deste trabalho. Os processos práticos de registro imobiliário país, e as suas facetas entabuladas em matrícula, registro, averbação, processo de dúvida e até o cancelamento de registro e suas consequências jurídicas naturais para a pessoas física ou jurídica são estudadas na visão dos textos legais e especialistas consagrados no assunto. O Estado tem a importante e indispensável missão de assegurar a observância da legalidade nas relações de qualquer natureza, entre particulares e entre particulares e um ente de natureza pública. Então, este trabalho, visa apontar a importância do Registro Imobiliário, para a segurança do exercício do direito de propriedade imobiliária. E é o Estado o provedor desta segurança jurídica, que deve repousar nas ações negociais imobiliárias, provendo a sociedade de institutos e dispositivos legais que se transforma em instrumentos e meios de garantias de exercícios e proteção de direitos reais como a Lei dos registros públicos, a Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973, suas atualizações e o diversos diplomas legais que servem de referência e regulação para a prática do registro imobiliário.

Palavras-chave: REGISTRO DE IMÓVEIS, PROPRIEDADE PRIVADA, DIREITOS REAIS, LEI, DIREITO NOTARIAL

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

Art.	- artigo
AV	- Averbação
CC	- Código Civil
CCIR	- Certificado de Cadastro de imóvel Rural
gov.	- governo
LRPMS	- Lei de Registros Públicos
Inc.	- inciso
p.	- Página
SFH	- Sistema Financeiro de Habitação
R	- Registro

Sumário

RESUMO	5
LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS	7
1 - INTRODUÇÃO	9
2 - A PROPRIEDADE PRIVADA: BREVES CONSIDERAÇÕES	10
3 - REGISTRO DE IMÓVEIS: CONCEITO	12
4 - PRINCÍPIOS DO REGISTRO IMOBILIÁRIO	15
4.1 - Princípio da unitariedade matricial	15
4.2 - Princípio da publicidade	16
4.3 - Princípio da Fé Pública	16
4.4 - Princípio da prioridade (ou anterioridade)	19
4.5 - Princípio da Especialidade	20
4.6 - Princípio da Legalidade	23
4.7 - Princípio da Continuidade	23
4.8 - Princípio da Inscrição	25
4.9 - Princípio da Instância	25
5 - FRAUDE À EXECUÇÃO E O REGISTRO IMOBILIÁRIO	26
6 - ATRIBUIÇÕES E IMPORTÂNCIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS	28
7 - A PRÁTICA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO	32
8 - MATRÍCULA	41
9 - AVERBAÇÃO	44
10 - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA	45
11 - PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DOS ASSENTAMENTOS	48
12 - RESPONSABILIDADE CIVIL DO REGISTRO DE IMÓVEIS	50
13 - O REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL	53
13.1 - A Corte Portuguesa registrando imóvel no Brasil	53
13.2 - A gênese do registro de imóveis no Brasil	53
14 - O REGISTRO IMOBILIÁRIO E O CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO	56
15 - A PROPRIEDADE PRIVADA NO BRASIL E SUA FUNÇÃO SOCIAL	61
16 - A IMPORTÂNCIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL	64
17 - CONSIDERAÇÕES FINAIS	66
REFERÊNCIAS	69

1 - INTRODUÇÃO

Este trabalho de conclusão de curso acadêmico tem como objetivo estudar do ponto de vista histórico, e, especialmente jurídico, o registro imobiliário no Brasil. Vale ressaltar a segurança jurídica que é conferida a uma transação imobiliária em que sejam observadas as formalidades legais para registro de propriedade imobiliária em um cartório.

Fato sabido a grande carência em termos educacional no Brasil, o que torna o conhecimento da importância de um registro imobiliário restrito a pouquíssimas pessoas no país. E, não por acaso, a falta de observância por negligência ou ignorância, tem provocado prejuízos financeiros enormes a esta ou aquela parte envolvidas em negócios imobiliários, vítimas de malfeitores de plantão, hábeis em extrair vantagens de incautos e negligentes, que ignoram ou desprezam a importância de registros assentados em cartórios extrajudiciais.

Desta forma, o presente trabalho, visa apontar academicamente, baseado em autores especializados na matéria e instrumentos legais como a lei federal 6.015/1973; o Código Civil Brasileiro (CCB); a Constituição da República Federativa do Brasil (CFB) entre outras fontes legais e doutrinárias o sistema de Registro de Imóveis do Brasil. Este trabalho ressalta, do ponto de vista jurídico, a importância de registro de um imóvel e indica sua repercussão na seara dos negócios imobiliários. A negociação imobiliária que ignora a observação do registro imobiliário, carece de segurança jurídica, podendo ocasionar graves lesões patrimoniais a uma ou ambas as partes envolvidas, não assegurando em nada, o exercício do direito a propriedade imobiliária.

A confiabilidade de uma transação imobiliária, muito repousa na figura do notário e sua atenção aos princípios da deontologia. E no entendimento de Maria Helena Diniz, significa: “1. Teoria dos deveres 2. Parte da filosofia que trata dos princípios ou fundamentos das ciências éticas. 3. Estudo dos deveres profissionais; diceologia”.¹ Isto posto, não só a diligência das partes são condições essenciais para a observância e execução do perfeito registro imobiliário, a excelência moral do notário, também se faz essencial para o bom andamento dos serviços notariais no Brasil. Assim, o que se espera nos dias atuais e em diversos setores da sociedade brasileira, particularmente no serviço cartorário é: seriedade e honestidade. E não por acaso, a mídia nacional tem relatado, dia após dia, em cadeia nacional de rádio e televisão, e até em produções cinematográficas, absurdos e emblemáticos casos de

¹ DINIZ, Maria Helena. **Dicionário Jurídico**, 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. p.67.

desvios de conduta em todos os níveis de comando da república, e o setor da construção civil, que claramente não está imune a tais acontecimentos eventuais que atentam contra a boa fé.

2 - A PROPRIEDADE PRIVADA: BREVES CONSIDERAÇÕES

A propriedade privada, baseado em assertiva de Silvio Venosa, surge de um processo de transformações sociais muito lento, ao longo da história da humanidade, há milhões de anos atrás. Grupos de caçadores coletores, passaram a se fixar em um espaço e físico e praticar a agricultura. O homem primitivo vivia em grupos, os laços de sangue propiciaram a adoração de seus mortos, enterrados nas mesmas terras que viviam. E como os mortos eram sagrados, a terra em que o grupo vivia, torna-se sagrada. E em um processo religiosos de adoração a terra em que se enterrava seus mortos, essa acaba por torna-se uma propriedade coletiva, pois cada família erguia um altar para adorar a seus mortos. Desta forma, tanto o altar e a terra onde se localizava o altar, acabavam por se tornar propriedade de um grupo familiar e, assim, surgia a propriedade coletiva. Desta forma, os antepassados do homem moderno concebiam a terra com pertencente a um grupo específico, como afirma Venosa²:

Antes da época romana, nas sociedades primitivas, somente existia propriedade para coisas moveis, exclusivamente para objetos de uso pessoa, tais como peças de vestuário, utensílios de caça e pesca. O solo pertencia a toda coletividade, todos os membros da tribo, da família, não havendo o sentido de senhoria, de poder [...].

A forma e conceito de propriedade sofreram transformações ao longo da história conforme os modelos de relações se alteravam em decorrência dos costumes, economia e até mesmo a religião. Alterações na forma de condução política e econômica da sociedade em um dado momento da história moldaram o conceito de propriedade privada atual, e no meu entendimento, é o que também entende Venosa³: “O conceito e a compreensão, até atingir a concepção moderna de propriedade privada sofreram inúmeras influências no curso da história dos povos, desde a antiguidade. A história da propriedade é decorrência direta da organização política”.

Após novas transformações sociais, surge o feudalismo, que com a concentração de terras nas mãos de alguns poucos, altera de forma significativa de relação do homem medieval com a terra, uma vez que a maioria das pessoas cultivava a terra em troca de alimentos.

² VENOSA, Silvio de Salvo. **Curso de direito civil brasileiro**, vl. 4. São Paulo: atlas, 2015, p.105

³ VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**, 7. Ed. São Paulo: atlas, 2007, p.141

Conforme Maria Helena Diniz⁴, inicialmente, os feudos foram dados como usufruto condicional a certos beneficiários que se comprometiam a prestar serviços, inclusive, militares. Com o tempo a propriedade sobre tais feudos passou a ser perpétua e transmissível apenas pela linha masculina. Desta forma, foram forjados os primeiros passos para a formação da ideia e conceito de propriedade privada. Como no regime feudal, o domínio de um pedaço de terra se funde a ideia de poder, onde um grupo numeroso servia a poucos indivíduos, a ideia de privado começa a tomar corpo. Após sucessivas transformações de ordem social e política, o sistema começa a entrar em colapso, tendo seu termo final com a Revolução francesa no ano de 1789, que culminou com a declaração dos direitos do homem e do cidadão, a propriedade privada passou a ser inviolável. O Homem passa a ter direito inviolável a propriedade e este direito é resguardado pelo Estado.

Após a Revolução Francesa, em 1789, novos processos políticos e sociais, alinhados ao desenvolvimento tecnológico, culminam com a Revolução Industrial e favorecem a ideia de iniciativa privada, deixando de ser prevalente, a ideia de intervenção estatal. E este movimento social gerado pela Revolução Industrial consagra em definitivo a ideia de propriedade privada. Desta forma, observa-se que a ideia e conceito de propriedade depende do regime do momento e lugar. Segundo Diniz⁵:

Assim, por exemplo, na extinta URSS, no âmbito da economia privada, admitia-se a propriedade exclusiva sobre os bens de consumo pessoal e a propriedade exclusiva sobre os bens de consumo pessoal e a propriedade usufrutuária de bens de utilização direta (o indivíduo tem propriedade sobre sua casa, móveis, dinheiro ou valores mobiliário), ao passo que na seara da economia pública, os bens de produção são socializados (minas, águas, meios de transportes, indústrias, etc). Nos países do ocidente subsiste a propriedade individual, embora sem o conteúdo idêntico suas origens históricas, pois a despeito de seu caráter absoluto vem sofrendo restrições.

Observando a assertiva de Diniz, depreende-se que o ocidente foi absorvido com o modo de produção capitalista, assim como seus conceitos de propriedade e relação com os meios de produção. Diferente da antiga URSS, prevaleceu no ocidente a propriedade privada e o modo de produção de riquezas é baseado na livre iniciativa privada, onde não se privilegia, e, até abomina, o intervencionismo estatal. O Brasil, como sofreu influência direta dos povos português, franceses, holandeses entre outros, privilegiou a ideia de propriedade privada oriunda da revolução francesa.

⁴ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito Civil: direito das coisas**, vl. 4. São Paulo: Saraiva, 2017, p.106

⁵ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito Civil: direito das coisas**, vl. 4. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 112

3 - REGISTRO DE IMÓVEIS: CONCEITO

A Lei de Registros Públicos não define explicitamente o conceito de Registro de Imóveis e nem mesmo o seja registro público. Os arts. 1º e 3º da Lei 8.935 de 18 de novembro de 1994⁶, define os serviços notariais e de registros da seguinte forma:

Art. 1º Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

[...]

Art. 3º Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro.

Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do poder público. A Constituição da República define a natureza jurídica da do registro imobiliário com de caráter privado, delegado pelo poder público:

§ 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§ 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

§ 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de 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 Prof. Eduardo Sócrates Castanheira⁷, tem a seguinte definição:

Registro, deriva do latim, *regesta*, plural neutro de *regestus* (copiado, transladado), é o lançamento ou cópia em livro próprio, de ato que se tenha praticado ou de documento que se tenha que se tenha passado para sua lembrança e conservação. Grafa-se igualmente registro. Acrescenta, o ilustrado mestre, que essa mesma expressão é utilizada para designar o livro onde se faz a anotação ou lançamento ou a transcrição do ato, como ainda, a própria repartição pública ou cartório incumbido de tal ato.

⁶ BRASIL. LEI 8.935 DE 18 NOVEMBRO DE 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF 18 nov. 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em 20 fev. 2018.

⁷ CASTANHEIRA, Sócrates *apud* AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário**. 2º ed. Revista atualizada. Rio de Janeiro: Renovar, 2009. p. 299.

Segundo informa Pedro Avvad: “no Brasil os registros públicos são divididos em três categorias que são: i) os pessoais; ii) os reais; iii) os obrigacionais. A segunda delas, que abrange a propriedade de um modo geral [...]”

Complementando a conceituação de Registro Imobiliário, pode se recorrer a Lei nº 8.935, de 18 de Novembro de 1994: “Art.1º Serviços notaria e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”. Ainda segundo José Neves Amorin⁸:

Dada a importância do registro da propriedade em nosso país, corolário que haja órgão responsável e específico por seu cuidado. Esse órgão é o Registro de Imóveis. Regulamentado pela Lei Federal n.6.015/73 (Lei de Registros Públicos),vigente desde 1º de Janeiro de 1976, tal qual todas as demais serventias extrajudiciais , o Registro de Imóveis é de competência territorial e deve conter em seus livros a totalidade dos registros de imóveis no país. Até a promulgação da Lei de Registros Públicos, os atos de transmissão de comínio imobiliário eram realizados por meio de transcrição em livro próprio e em ordem cronológica, fazendo menção precária ao título transmitente e á qualificação do imóvel e das partes. Com o advento da Lei de Registros públicos, cada imóvel passou a ter todo o seu histórico concentrado em um único documento, a matrícula, o que confere, decerto, maior controle e segurança.

O Brasil apresenta três categorias de registros públicos: pessoais, reais e obrigacionais. A segunda que é a que interessa para este trabalho, e que abrange o direito a propriedade de modo geral, está classificada em registro de imóveis, e das propriedades marítimas, aeronáutica, intelectual e industrial. A finalidade do Registro, segundo Pedro Elias Avvad, é confirmar a autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, o que é asseverado pela Lei 6.015, de 1973: “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”.

O ato registral imobiliário, segundo o que se pode observar na lei de registros públicos atual, confere e reveste de devida autenticidade, segurança e eficácia os atos jurídicos envolvendo transação imobiliária de qualquer natureza. O registro, segundo o ordenamento vigente, individualiza o imóvel, caracterizando e eventualmente, também, gravando direitos sobre os mesmos, gravames estes que, podem ser objeto de consulta por terceiros, sem a

⁸ AMORIM, José Roberto Neves., ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **Estudos avançados de direito imobiliário**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014. P.21

necessidade de qualquer justificativa. É fácil observar que o registro imobiliário acabar por gerar o efeito de tutelar o direito a propriedade, como informa o Código Civil Brasileiro⁹:

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

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

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

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

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.

O Registro Imobiliário, acaba funcionando como um protetor de patrimônio pessoal do cidadão. O Estado, com suas legislações pertinentes a propriedade e registro imobiliário, acaba por garantir a segurança jurídica conferida pelo competente registro imobiliário. A publicidade do registro imobiliário é de fundamental importância, pois não se pode questionar ilegalidade naquilo que não se sabe nem existir. Além do quê, a publicidade dos ditos assentos, também confere segurança jurídica tanto ao patrimônio individual, como às relações negociais imobiliárias. Convém observar as duas formas de se acessar as informações contidas nos assentos cartorários que se referem diretamente ao princípio da publicidade, que é o acesso aos livros registraes, o que só é permitido por via judicial ou por meio das certidões, modo que dispensa ação judicial.

Podemos ter uma perfeita noção da importância e conceito do registro de Imóveis, observando os escritos sobre título translativo de propriedade de José Roberto Amorim¹⁰:

Em respeito ao Art.108 do Código Civil, qualquer transmissão extrajudicial de imóvel de valor superior a 30 salários mínimos há que ser feita por escritura pública, isto é, com a intervenção de um Tabelião de Notas que, por lei, tem fé pública. Exceção feita aos casos previstos el lei específica m sendo o mais comum deles a transmissão de imóvel co intervenção de instituição financiadora da aquisição do bem no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, previsto no § 5º do art. 61 da lei 4.380/64.[...]

No título translativo de propriedade, ao ser levado ao Registro de Imóveis para efetiva transmissão de domínio, o móvel deve ser descrito tal qual consta em matrícula, em atendimento ao princípio da especialidade. E, avocando ainda outro princípio registrário, o da continuidade, no título translativo da propriedade há que se descrever perfeitamente o transmissor, em perfeita similaridade à qualificação constante da matrícula.

⁹BRASIL. Código Civil Brasileiro. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 20 fev. 2018

¹⁰ AMORIM, José Roberto Neves., ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **Estudos avançados de direito imobiliário**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014. p.33.

4 - PRINCÍPIOS DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

Os princípios do Registro Imobiliário, norteiam, formatam e direcionam, harmonicamente, todo o arcabouço existencial do registro Imobiliário. Tais princípios formatam todo o Sistema Registral brasileiro, e servem de diretriz para a atuação do Oficial Registrador, que tem como principal função, ofertar segurança e expressão de verdade nos atos negociais envolvendo imóveis.

Elementos norteadores de natureza, conjunto de padrões e normas de natureza jurídica, que orientam um indivíduo ou instituição no desempenho de suas atividades, os princípios são assim definidos pelo mestre Reale¹¹:

Princípios são, pois, verdade ou juízos fundamentais, que servem de alicerce ou de garantia de certeza a um conjunto de juízos ordenados em um sistema de conceitos ordenados em um sistema de conceitos relativos a dada porção da realidade. Às vezes também se denominam princípios certas proposições que, apesar de não serem evidente ou resultante de evidência, são assumidas como fundamento de validade de um sistema particular de conhecimentos, como seus pressupostos necessários

Celso A. Bandeira de Mello¹² assim define princípios:

[...] mandamento nuclear de um sistema, verdadeiro alicerce dele, disposição fundamental que se irradia sobre diferentes normas compondo-lhes o espírito e servindo de critério para sua exata compreensão e inteligência, exatamente para definir a lógica e a racionalidade do sistema normativo, no que lhe confere a tônica e lhe dá inteligência das diferentes partes componentes do todo unitário que há por nome sistema jurídico positivo.

4.1 - Princípio da unitariedade matricial

É o princípio que informa que uma matrícula deverá se referir e representar apenas um imóvel. Cada imóvel só pode ter uma matrícula. Pode parecer até óbvia, a orientação de tal princípio, mas não era assim que funcionava o Registro de imóveis no Brasil. Foi o advento da Lei 6.015/73, que definiu essa formatação registral no país. O sistema anterior à vigência

¹¹ REALE, Miguel. **Filosofia do Direito**, 1º. Ed. São Paulo: Saraiva, 1969, p. 54.

¹² MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de direito administrativo**. 17 ed. São Paulo: Malheiros, 2004, p. 451.

da lei, permitia que um mesmo imóvel fosse transcrito várias vezes, a medida que se desse as transmissões de propriedade.

4.2 - Princípio da publicidade

O ato de registrar gera ideia de conhecimento de público. O ato registral tem a prerrogativa legal de informar a todos, a condição jurídica daquele imóvel, quem é seu proprietário e eventuais gravames sobre o mesmo.

Como informa a Lei 6015 de Dezembro de 1973¹³:

Art. 16. Os oficiais e encarregados das repartições em que se façam os registros são obrigados:

1º a lavrar certidão do que lhes for requerido

2º a fornecer às partes às informações solicitadas

Art.17. Qualquer pessoa pode require certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido.

Art. 18. Ressalvado o disposto nos arts. 45, 57, § 7o, e 95, parágrafo único, a certidão será lavrada independentemente de despacho judicial, devendo mencionar o livro de registro ou o documento arquivado no cartório.
(Redação dada pela Lei nº 9.807, de 1999)

A lei 6015/1973 confirma a finalidade mencionada no exceto anterior: “art. 1º Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”.

Administração pública deve observar a plena, absoluta transparência a todos os atos que praticar. Qualquer cidadão que se julgar no direito de obter informações que de interesse pessoal ou a respeito do trato da coisa pública pela administração, a pretensão deve ser atendida. Face a impossibilidade legal de o estado negar ao cidadão acesso a informações de natureza meramente administrativa.

A publicidade é normativo cogente na orientação da execução das atividades da administração pública, em todas as suas áreas de atuação. E tal não poderia ser diferente no campo do Registro Imobiliário.

4.3 - Princípio da Fé Pública

¹³ BRASIL, Lei N° 8.935, de 18 de Novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispendo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF, 18 nov. 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em 20 fev. 2018

O registro público foi incumbido por meio do Art. 236 da constituição da República do Brasil¹⁴, da missão de creditar fé pública a todas as interações jurídicas que fizer parte, por dever de ofício.

Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do poder público.

§ 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§ 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

A fé pública rege a atividade notarial, e tal regência e consubstanciada na lei. A lei confere fé pública ao notário e ao registrador, durante o desenvolvimento de suas atividades laborais. Desta forma, o notário e o registrador são legítimos representantes do Estado, Segundo Pedro Avvad¹⁵ “ A fé pública está intimamente ligada a presunção de validade do registro. O oficial do registro tem fé pública, isto é, credibilidade para os registros, para as declarações e certidões, até prove em contrário”.. A fé pública encerra a certeza de veracidade do que há já contido em um registro praticado por um notário ou oficial de registro de imóveis conforme mandamento da lei Leis de serviços notariais e de registros, lei 8.935/94: “Art. 3º Notário, ou Tabelião, o Oficial de Registro, ou Registrador, são profissionais do direito dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro.”

A Fé pública, pode-se depreender do texto legal tem o condão além de garantir a expressão de legalidade envolvendo registro imobiliário, também emprestar validade a relação negocial, o que por consequência, tem o efeito de prevenir, enganos, fraudes e conflitos.

Art. 1245 a 1247 do Código Civil brasileiro¹⁶, é um retrato fiel da importância e importância e chancela dos atos do notário e registrador no campo do Registro de Imóveis:

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

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

¹⁴ BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988. 292 p.

¹⁵ AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário** – 2º ed. Revista atualizada, Rio de Janeiro: Renovar, 2009. P.305

¹⁶BRASIL. Código Civil Brasileiro. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 20 fev. 2018

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

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

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.

O pequeno excerto do Código Civil vigente, é claro ao tratar do ato de adquirir imóveis com o registro de título em cartório pelo Oficial de registro de Imóveis. Aquisição esta, que se sacramenta com a prenotação do título. Fica evidente também, que enquanto pelos meios de provas legais admitidos, não se evidenciar fraude, o processo de aquisição imobiliária é válido com todos os seus efeitos, tendo agora o adquirente amparo da lei para garantia do exercício pleno de seu direito de propriedade.

O documento chancelado pelo notário e ou registrador goza da a presunção legal de veracidade, podendo inclusive ser usado com meio de prova administrativa ou judicial em eventual necessidade por parte do adquirente.

Convém observar, o disposto no art. 215 a 218 do Código Civil brasileiro:

Art. 215. A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena.

§ 1o Salvo quando exigidos por lei outros requisitos, a escritura pública deve conter:

I - data e local de sua realização;

II - reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos hajam comparecido ao ato, por si, como representantes, intervenientes ou testemunhas;

III - nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes e demais comparecentes, com a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento, nome do outro cônjuge e filiação;

IV - manifestação clara da vontade das partes e dos intervenientes;

V - referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato;

VI - declaração de ter sido lida na presença das partes e demais comparecentes, ou de que todos a leram;

VII - assinatura das partes e dos demais comparecentes, bem como a do tabelião ou seu substituto legal, encerrando o ato.

§ 2o Se algum comparecente não puder ou não souber escrever, outra pessoa capaz assinará por ele, a seu rogo.

§ 3o A escritura será redigida na língua nacional.

§ 4o Se qualquer dos comparecentes não souber a língua nacional e o tabelião não entender o idioma em que se expressa, deverá comparecer tradutor público para servir de intérprete, ou, não o havendo na localidade, outra pessoa capaz que, a juízo do tabelião, tenha idoneidade e conhecimento bastantes.

§ 5º Se algum dos comparecentes não for conhecido do tabelião, nem puder identificar-se por documento, deverão participar do ato pelo menos duas testemunhas que o conheçam e atestem sua identidade.

Art. 216. Farão a mesma prova que os originais as certidões textuais de qualquer peça judicial, do protocolo das audiências, ou de outro qualquer livro a cargo do escrivão, sendo extraídas por ele, ou sob a sua vigilância, e por ele subscritas, assim como os traslados de autos, quando por outro escrivão consertados.

Art. 217. Terão a mesma força probante os traslados e as certidões, extraídos por tabelião ou oficial de registro, de instrumentos ou documentos lançados em suas notas.

Art. 218. Os traslados e as certidões considerar-se-ão instrumentos públicos, se os originais se houverem produzido em juízo como prova de algum ato.

Fica evidenciado no Código Civil brasileiro vigente, que importância dos atos de notário, e que tais atos além de carregar fé pública, também tem o efeito de fazer prova plena. É de fundamental importância a fé pública, pois a mesma tem o condão de proteger as partes que ingressam em uma relação negocial munidos de boa-fé para a aquisição de um imóvel, uma vez, a titularidade constante assentos registrares dos imóveis negociados são validadas como autênticas pelo ação regulada e avaliadora do Oficial de Cartório de Registro de imóveis, mesmo no caso de hipotético cancelamento futuro de tais assentamentos. O princípio da publicidade informa que as informações constantes em cartório é verdade absoluta, ou que, não impossibilita de, por meio judicial, com fundamentos e provas cabais, tal pretensa verdade absoluta não seja no todo ou em parte afastada e o seu teor documental deste ou daquele assento judicialmente declarado inidôneo, seja total ou parcialmente.

Segundo Pedro Avvad, significa: “[...] é válido o direito que está inscrito. Mas essa validade não é absoluta, pois, havendo prova em contrário, o direito pode ser anulado e o registro cancelado. Trata-se de uma pretensão *juris tanto*, isto é, que admite prova em contrário.”

4.4 - Princípio da prioridade (ou anterioridade)

É o princípio de prioridade que informa que em eventual concurso de direitos reais de pessoas diversas, a ordem cronológica apresentação de título, exatamente a prenotação, é que via determinar quem será o titular. Quem registra primeiro, exatamente é o dono. É isso que o princípio acaba por determinar, como explicita a Lei de Registros Públicos: “Artigo 186. O

número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa de um título simultaneamente.”

Significa que o título registrado primeiro, tem prioridade em registro. É válido, por assim dizer, o título que chegar primeiro ao cartório para ser registrado. Pedro Avvade¹⁷, preleciona o seguinte:

[...] o título registrado em primeiro lugar tem preferência em relação a todos os outros que forem apresentados. Vale o que for registrado em primeiro lugar (Lei nº 6.015,1973,art, 12,174 e 175).

No livro nº 1 do Registro Imobiliário, denominado Protocolo, são lançados os apontamentos de todos os títulos apresentados, com as seguintes indicações: a) número de ordem; b) data da apresentação; c) nome do apresentante; d) natureza formal do título; e) atos que formalizar [...].

4.5 - Princípio da Especialidade

Os Registradores de Imóveis exercem função de natureza pública. Estes, por determinação legal, bacharéis em direito, gozam de fé pública para o relevante exercício da função. Exercem o ofício com fundamento nos princípios legais e morais norteadores do Direito Registral.

Segundo Pedro Avvad¹⁸, a especialidade refere-se a identificação do objeto da inscrição...[...] Desta forma, importa a perfeita caracterização de uma unidade imobiliária, tendo o competente registro que carregar o máximo de informação de aspecto físico, geodésico e jurídico do imóvel, o quanto mais seja possível, com vista a identificá-lo e diferenciá-lo com propriedade de outros imóveis. O que se pode extrair da assertiva de Pedro Avvad, é que a especialidade objetiva provocar uma espécie de individuação do imóvel. Não por acaso, a lei 6.015/73 normatizada várias situações de caracterização que tem o condão de especificar e fiel determinar as pessoas que se relacionam com direitos relativos a imóveis. A qualificação das pessoas que de alguma forma estão relacionadas juridicamente com o imóvel, é por demais necessária, para se evitar dúvidas a respeito de suas identidades, comprometendo a segurança jurídica dos negócios imobiliários, facilitando a ocorrência de fraudes.

Fica evidente o observância e manutenção do princípio da especialidade mencionado por Pedro Avvad no art. 176 da Lei 6.015/73:

¹⁷ AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário** – 2º ed. Revista atualizada, Rio de Janeiro: Renovar, 2009. P.305

¹⁸ AVVAD, Pedro Elias, loc. cit

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. (Renumerado do art. 173 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas: (Renumerado do parágrafo único, pela Lei nº 6.688, de 1979)

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;

II - são requisitos da matrícula:

1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;

2) a data;

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação. (Redação dada pela Lei nº 10.267, de 2001)

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área; (Incluída pela Lei nº 10.267, de 2001)

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver. (Incluída pela Lei nº 10.267, de 2001)

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

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

5) o número do registro anterior;

III - são requisitos do registro no Livro nº 2:

1) a data;

2) o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

3) o título da transmissão ou do ônus;

4) a forma do título, sua procedência e caracterização;

5) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.

§ 2º Para a matrícula e registro das escrituras e partilhas, lavradas ou homologadas na vigência do Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939, não serão observadas as exigências deste artigo, devendo tais atos obedecer ao disposto na legislação anterior. (Incluído pela Lei nº 6.688, de 1979)

§ 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais. (Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001)

§ 4º A identificação de que trata o § 3º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural,

nos prazos fixados por ato do Poder Executivo. (Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001)

§ 5º Nas hipóteses do § 3º, caberá ao Incra certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio. (Incluído pela Lei nº 11.952, de 2009)

§ 6º A certificação do memorial descritivo de glebas públicas será referente apenas ao seu perímetro originário. (Incluído pela Lei nº 11.952, de 2009)

§ 7º Não se exigirá, por ocasião da efetivação do registro do imóvel destacado de glebas públicas, a retificação do memorial descritivo da área remanescente, que somente ocorrerá a cada 3 (três) anos, contados a partir do primeiro destaque, englobando todos os destaques realizados no período (Incluído pela Lei nº 11.952, de 2009)

§ 8º O ente público proprietário ou imitado na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso poderá requerer a abertura de matrícula de parte de imóvel situado em área urbana ou de expansão urbana, previamente matriculado ou não, com base em planta e memorial descritivo, podendo a apuração de remanescente ocorrer em momento posterior. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 9º A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

A qualificação das pessoas inseridas no ato registral imobiliário, também deve levar em conta também, o estado civil e o regime de bens em caso de sociedade conjugal estabelecida.

Isto posto, exige o princípio especialidade, a exata identificação do imóvel (urbano ou rural) e do titular do direito real nos documentos probatórios, alinhados a precisão de características e confrontações de vizinhança. Como determina os mandamentos contidos na Lei nº 6.015 de 31 de Dezembro de 1973¹⁹.

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

§1º A escrituração do Livro nº2 obedecerá às seguintes normas:

I- Cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta lei;

II- São requisitos da matrícula

1) O número de ordem

2) A data

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

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

b- Se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

¹⁹ BRASIL. Lei 6015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, DF, 31 dez 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em 20 fev 2018

- 4) O nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:
- a) Tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição de Pessoa física do Ministério da Fazenda ou do Registro de geral de cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação;
 - b) Tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda.

4.6 - Princípio da Legalidade

É o princípio que impõe ao Oficial de Registro de Imóveis o a análise antecipada dos títulos a serem registrados em seu aspecto de validade, eficácia e validez, com o fito de se evitar fraudes. Segundo Pedro Avvad, “ O princípio da legalidade que dizer que a validade da inscrição depende da validade do negócio jurídico que lhe deu origem e da faculdade de disposição do alienante”. O indivíduo só pode livre dispor daquilo que efetivamente possuir e tenha capacidade legal de para tanto, não bastando a simples vontade e, menos ainda, o artifício da fraude.

Fundamento legal²⁰:

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

I – no Protocolo, anotar-se-á o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência de 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 de e notificando-o para impugná-la, perante juízo competente, no prazo de 15 dias.

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

4.7 - Princípio da Continuidade

Impede o lançamento de ato de registro sem a constatação de registro anterior, e condiciona a transferência de titularidade de propriedade a terceiro a presença do outorgante.

Ensina Afrânio Carvalho²¹ que:

²⁰ Lei 6015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências.

²¹ CARVALHO, Afranio. **Registro de Imóveis**. Porto Alegre: Forense, 1977, p. 280.

O princípio da continuidade, que se apoia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro com seu titular. Assim, as sucessivas transmissões que derivam das outras asseguram sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente. Este princípio obriga a que toda e qualquer aquisição de direito sobre um imóvel tenha, obrigatoriamente, como alienante desse direito a pessoa em nome de quem estiver escrito, encadeando-se os títulos e transferências uns com os outros, em sequência absoluta, sem interrupção, como elos de uma corrente, bastando a falta do registro de um título, para impedir que se realize o registro subsequente.

Registro de um imóvel é um ato solene. E ato solene é aquele travestido de formalidades previstas em lei, as quais, em hipótese alguma podem ser alteradas por tabelião, pelas partes envolvidas, assim como, por bom juízo, não devem ser ignoradas por ninguém.

O testamento, a doação, o casamento, o divórcio e a compra e venda de imóveis, são exemplos de atos solenes. A importância da observação fiel das formalidades é tão grande, que se qualquer dos elementos formais for ignorado na realização de qualquer desses atos, ele é considerado nulo ou até mesmo, inexistente. O cartório é repositório importante de informações sobre o imóvel, indicando o seu proprietário, confinantes, histórico de proprietários, e outros dados e importantes, atinentes ao mesmo. Vale salientar, que em uma transação imobiliária, todas estas informações serão significativas para o bom êxito do negócio imobiliário. Isto posto, fácil observar que o registro das transações imobiliárias, tem a finalidade de revestir de segurança o negócio jurídico, atribuindo-lhes autenticidade, eficácia e publicidade, podendo o dito negócio, ser oponível a terceiros:

Art.222- Em todas as escrituras e em todos os atos relativos a imóveis, bem como cartas, se tenças e formais de partilha, o tabelião, o escrivão devem fazer referência à matrícula ou ao registro anterior, seu número e cartório. (Lei 6.017/1975 , lei de registro públicos).

[...]

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

§1º - As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§2º - Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quase a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

4.8 - Princípio da Inscrição

É o princípio do registro, simplesmente. É o princípio que informa que somente pelo registro, é possível se operar a transferência de propriedade. Para que o pleno domínio do imóvel se opere, para que uma aquisição imobiliária se opere, não basta só a vontade ou mesmo paga por este ou aquele imóvel, é necessário registro da título aquisitivo, título este que deve esta revestido de todas as formalidade e mandamentos legais exigidos pelo ordenamento, após, o que efetua-se o registro. Efetuado o registro, opera-se a transmissão de propriedade.

É o princípio que informa que o estabelecimento, a transmissão e a cessação de direitos reais sobre imóveis só ocorrem entre pessoas vivas, mediante o devido registro em conformidade com os mandamentos legais vigentes. Informa Pedro Avvad²²:

O princípio da inscrição significa que a constituição, transmissão e extinção de direitos reais sobre imóveis só ocorrem por atos “*inter vivos*” mediante inscrição no registro. O princípio da inscrição vincula-se ao princípio da publicidade de qualquer interessado da existência, ou não, de direito real sobre um imóvel, pois esse tem de ser respeitado por todos, por ser “*erga omnes*”.

4.9 - Princípio da Instância

É o que informa que só após manifestação de interessado via requerimento, o oficial de registro poderá agir, exercendo o seu ofício. A ação do oficial nunca se manifesta por vontade própria, mas sempre diante da provocação de terceiros. O oficial não pode, por exemplo, efetuar registros por decisão pessoal, de ofício. A atuação do oficial se dá apenas nos exatos e estritos delineamentos emanados da lei. O princípio da instância observa que o registro de um título só pode ser efetuado mediante provocação de interessado, e o Oficial de apenas observa a admissibilidade e legalidade do registro, não importando, em nenhum momento a sua vontade quanto ao feito. Em neste sentido, observa Pedro Avvad²³:

O princípio da instância significa eu o registro de um título tem de ser precedido mediante o requerimento de alguém interessado em que se proceda a transcrição do título. Significa que o Oficial deve ser instado a proceder o registro, não o fazendo sem essa provocação ou instância. Para Afrânio de Carvalho é assim definido: “ Ação do registrador deve ser solicitada pela parte ou pela autoridade. É o que no direito Alemão se

²² AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário** – 2° ed. Revista atualizada. Rio de Janeiro: Renovar, 2009. p. 304.

²³ AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário** – 2° ed. Revista atualizada, Rio de Janeiro: Renovar, 2009. P.306.

costuma chamar de instância, expressão adequada também no Direito Brasileiro, por traduzir a necessidade de postulação do registro. Sem solicitação ou instância da parte ou da autoridade o registrador não pratica os atos do seu ofício”.

5 - FRAUDE A EXECUÇÃO E O REGISTRO IMOBILIÁRIO

É impossível falar em garantias do direito de propriedade por meio do Registro Imobiliário, sem mencionar o dispositivo legal contido no Art.792 Código de Processo Civil brasileiro, que trata do fenômeno da Fraude a Execução. Fraudar, em linhas gerais, é agir contra os princípios da verdade e boa-fé. A fraude sempre causa prejuízo de ordem moral ou financeira a alguém, seja este alguém, pessoa física, jurídica de direito privado ou mesmo um ente estatal. Fraudar é burlar. É ação em que o indivíduo, deliberada e conscientemente, leva um ente qualquer a um juízo ou ato enganoso que lhe provocará dano moral e/ou lesão financeira, por outro lado, gerará apenas a “satisfação pessoal pelo mal causado a alguém”, ou mesmo, o lucro financeiro indevido ao fraudador.

Ensina Jose Neves Amorim²⁴:

Há, ainda, o “risco de crédito” do alienante, que concentra a maior dificuldade no que toca ao estudo de documentação para aquisição imobiliária.

Assim dispõe a atual legislação:

Art.591. O devedor responde, para o cumprimento de duas obrigações, com todos os seus bens presentes e futuros, salvo as restrições estabelecidas em lei.

E também:

Art.592. Ficam sujeitos à execução os bens:

(...)

V – Alienados ou gravados com ônus real em fraude a execução.

Art.593. Considera-se em fraude de execução a alienação ou oneração de bens:

I - quando sobre eles pender ação fundada em direito real;

II – quando, ao tempo da alienação ou oneração, corria contra o devedor demanda capaz de reduzi-lo à insolvência;

III – nos demais casos expressos em lei.

Estritamente no campo do Registro Imobiliário a Fraude a Execução, é a alienação de bens por um devedor para escapar as consequências de ser réu em processo de natureza ou repercussão civil, o qual é ser reduzido a insolvência. Tal alienação pode ser efetuada em conluio com o adquirente ou não. Sendo o adquirente consciente da situação processual do

²⁴ AMORIM, José Roberto Neves., ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **Estudos avançados de direito imobiliário**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014. P.25

alienante e com suas intenções e ações compactua, será, então, caracterizado com um adquirente de má fé, não sabendo das intenções do alienante, será um adquirente de má-fé, e ambas a situações acarretam consequências jurídicas diferentes para um e outro. O Código de Processo Civil Brasileiro²⁵ informa que:

Art. 792. A alienação ou a oneração de bem é considerada fraude à execução:

I – quando sobre o bem pender ação fundada em direito real ou com pretensão reipersecutória, desde que a pendência do processo tenha sido averbada no respectivo registro público, se houver;

II – quando tiver sido averbada, no registro do bem, a pendência do processo de execução, na forma do art. 828;

III – quando tiver sido averbado, no registro do bem, hipoteca judiciária ou outro ato de constrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude;

IV – quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência;

V – nos demais casos expressos em lei.

§ 1º A alienação em fraude à execução é ineficaz em relação ao exequente.

§ 2º No caso de aquisição de bem não sujeito a registro, o terceiro adquirente tem o ônus de provar que adotou as cautelas necessárias para a aquisição, mediante a exibição das certidões pertinentes, obtidas no domicílio do vendedor e no local onde se encontra o bem.

§ 3º Nos casos de desconsideração da personalidade jurídica, a fraude à execução verifica-se a partir da citação da parte cuja personalidade se pretende desconsiderar.

§ 4º Antes de declarar a fraude à execução, o juiz deverá intimar o terceiro adquirente, que, se quiser, poderá opor embargos de terceiro, no prazo de 15 (quinze) dias.

Faz-se mister, e de bom juízo, explicitar o entendimento sobre a delimitação do que seja Fraude Execução, na Súmula nº 375, do egrégio Supremo Tribunal de Justiça: "O reconhecimento da fraude de execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente ". Desta forma, não é suficiente a simples compra do bem penhorado para se configurar a fraude a Execução, torna-se necessário observar se o dito negócio imobiliário precedeu ou não o registro da penhora. A fraude e execução, em outro aspecto, pode ser também considerada uma forma autêntica de atentado contra a dignidade da justiça, como assevera José Sebastião de Oliveira²⁶:

²⁵ BRASIL. Código de Processo Civil. Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015. Brasília, DF, 16 de mar. 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 20 fev. 2018

²⁶ OLIVEIRA, José Sebastião de. **Fraude a Execução**: doutrina e jurisprudência. 2.ed.atual.e amplia. São Paulo: Saraiva, 1988. p.61.

A fraude a execução é um instituto do direito público inserido no direito processual civil, que tem por finalidade coibir e tornar ineficaz a prática de atos fraudulentos, de disposição ou oneração de bens, de ordem patrimonial, levados a efeito por parte de quem já configura no polo de uma relação passiva de uma relação jurídica processual, como legitimado ordinário passivo (devedor demandado), visando com isso a satisfação de pretensão deduzida em juízo por parte de autor de demanda (credor demandante), configurando verdadeiro atentado a dignidade da justiça, cuja atividade jurisdicional já se encontrava em pleno desenvolvimento.

As alterações no CPC, o advento da sumula 375 do STJ e o art.167 da Lei de registros públicos, atualmente dificultam por demais a ocorrência de pratica de fraude a Execução. o terceiro adquirente de boa-fé, tem seus direitos significativamente resguardados, diante de eventuais prejuízos que tenha sofrido, ao adquirir imóveis objeto de fraude a execução. O terceiro adquirente de boa-fé, verificando a matricula do imóvel que deseja ou vai adquirir, e nela constatando não haver nada eu signifique penhora ou quaisquer débito, elencados no art. 167, da lei de registros públicos (especificar a lei), estará munido de instrumentos legais que o protegerão em grande parte ou até totalmente, dos efeitos nefastos ao patrimônio do ato de adquirir imóvel objeto de fraude a execução.

6 - ATRIBUIÇÕES E IMPORTÂNCIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Vários são os atos negociais relativos ou não a imóveis que são ou obrigatoriamente devem ser registráveis em cartório, segundo disposição legal aplicável a cada caso em particular. Segundo Pedro Avvad²⁷, quanto ao registro de imóveis particulares e de domínio público, observa o seguinte:

Os imóveis de domínio privado são registráveis, atendidas as exigências legais.

Mas os imóveis de domínio público passaram também a ser registráveis no Registro Imobiliário, especialmente as terras devolutas, após erem discriminadas, nos termos do art.13 da Lei nº 6.383, de 7 de dezembro de 1976. Os imóveis rurais passaram a ter um disciplinamento especial para o seu registro e cancelamento desse registro, nos termos da Lei nº 6.739, de 5 de dezembro de 1979.

Os direitos registráveis, que são muitos, estão enumerados no art.167, incisos e alíneas da Lei 6.015, de 1973, não havendo, assim, necessidade de reproduzir-se, essa numeração, neste trabalho.

²⁷ AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário** – 2º ed. Revista atualizada. Rio de Janeiro: Renovar, 2009. p. 304.

Entretanto, há que se ter em mente, que sem o devido Registro Imobiliário, não há que se falar em efetiva e plena propriedade imobiliária, e daí, decorre a importância do Registro de imóveis. Segundo José Neves Amorim informa²⁸:

Um dos atos previstos em lei e passíveis de registro (stricto sensu) na matrícula do imóvel é a transmissão de propriedade. Em síntese, ninguém jamais será proprietário de um imóvel em território nacional sem que o mesmo tenha sido recepcionado pelo Registro de Imóveis, repartição que publicamente ostentará a transmissão e o novo titular do em.

Nesse sentido, se a transmissão dominial de um imóvel inicia-se no mais das vezes por meio de um título formal celebrado pelas partes, a efetiva transferência de domínio está condicionada ao registro desse título no competente Registro de Imóveis, conforme prevê o art.1.245 do Código civil brasileiro. Como diz o ditado: “só é dono, que registra”.

Por assim ser, a propriedade em nosso ordenamento depende totalmente do controle, do acesso e da informação recepcionada e difundida pelo ofício competente: o Registro de Imóveis.

Como se vê, o Registro de Imóveis é de extrema relevância para a segurança jurídica das relações negociais imobiliárias, e tem repercussão em todas as estruturas formatadoras da sociedade, reverberando, inclusive, nos fundamentos econômicos do Estado. Não seria exagerado afirmar que falha generalizada ou ilegitimidade sistêmica nos assentos e funcionamento do sistema registral imobiliário, provocaria o caos em toda a sociedade. O Registro de Imóveis tem como atribuição basilar, fiscalizar e atestar a capacidade jurídica dos indivíduos em celebrar contratos, atestando, em segundo momento, a autenticidade da identidade dos contraentes e a idoneidade de seus atos negociais. E aí, reside a importância social do Sistema Registral Imobiliário: atestar a validade dos atos dos indivíduos, atos tais, que deverão se prolongar com eficácia e expressão de verdade ao longo do tempo, comprovando a legitimidade da aquisição, extinção, manutenção de direitos. O elenco de atribuições do Registro de Imóveis é vasto, como aponta o Art. 67 da Lei 6015 de 1973²⁹:

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. (Renumerado do art. 168 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

I - o registro: (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975).

- 1) da instituição de bem de família;
- 2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais;
- 3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada;

²⁸ AMORIM, José Roberto Neves., ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **Estudos avançados de direito imobiliário**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014. P.21

²⁹ BRASIL. Lei 6015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, DF, 31 dez 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em 20 fev 2018

- 4) do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;
- 5) das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis;
- [...]
- 7) do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família;
- 8) das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade;
- 9) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações;
- [...]
- 12) das convenções antenupciais;
- [...]
- 18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei;
- [...]
- 20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei;
- 21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;
- [...]
- 23) dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores;
- 24) das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança;
- 25) dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha;
- 26) da arrematação e da adjudicação em hasta pública;
- 27) do dote;
- 28) das sentenças declaratórias de usucapião; (Redação dada pela Medida Provisória nº 2.220, de 2001)
- 29) da compra e venda pura e da condicional;
- 30) da permuta;
- 31) da dação em pagamento;
- 32) da transferência, de imóvel a sociedade, quando integrar quota social;
- 33) da doação entre vivos;
- 34) da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização;
- 35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel. (Incluído pela Lei nº 9.514, de 1997)
- 36) da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão; (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

- 37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia; (Redação dada pela Medida Provisória nº 2.220, de 2001)
- 38) (VETADO) (Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001)
- 39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano; (Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001)
- 40) do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público. (Redação dada pela Medida Provisória nº 2.220, de 2001)
41. da legitimação de posse; (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)
42. da conversão da legitimação de posse em propriedade, prevista no art. 60 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)
- [...]
- 1) das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;
- [...]
- 3) dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei;
- [...]
- 9) das sentenças de separação de dote;
- 10) do restabelecimento da sociedade conjugal;
- 11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso;
- 12) das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;
- [...]
- 14) das sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro. (Incluído pela Lei nº 6.850, de 1980)
- 15 - da re-ratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexistam outras hipotecas registradas em favor de terceiros. (Incluído pela Lei nº 6.941, de 1981)
- [...]
30. da sub-rogação de dívida, da respectiva garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais, em nome do credor que venha a assumir tal condição na forma do disposto pelo art. 31 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, ou do art. 347 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, realizada em ato único, a requerimento do interessado instruído com documento comprobatório firmado pelo credor original e pelo mutuário. (Redação dada pela Lei nº 12.810, de 2013)
- [...]
32. do termo de quitação de contrato de compromisso de compra e venda registrado e do termo de quitação dos instrumentos públicos ou privados oriundos da implantação de empreendimentos ou de processo de regularização fundiária, firmado pelo empreendedor proprietário de imóvel ou pelo promotor do empreendimento ou da regularização fundiária objeto

de loteamento, desmembramento, condomínio de qualquer modalidade ou de regularização fundiária, exclusivamente para fins de exoneração da sua responsabilidade sobre tributos municipais incidentes sobre o imóvel perante o Município, não implicando transferência de domínio ao compromissário comprador ou ao beneficiário da regularização. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

7 - A PRÁTICA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

Todo imóvel no Brasil deve estar registrado em cartório de registro de imóveis competente. A Lei nº 6.015/73, delimitou sistema de registro de imóveis mais seguro e complexo do que havia a poucos anos atrás. Não é raro no Brasil a existência de imóveis sem matrícula. Como informa Bruno Matos e Silva:

Todo imóvel deve estar registrado em cartório. Atualmente, o registro é feito na matrícula. Alguns imóveis ainda não têm matrícula, mas têm registro em livro próprio.

A lei nº 6.015 de 31-12-73, criou um sistema de registro de imóveis distinto do que havia até então, que era o das inscrições e transcrições em livros diferentes.

Essa lei determina, em seu art.228, a abertura de matrícula para todo imóvel que sofrer algum tipo de ato jurídico a ser registrado em cartório. Assim, somente não tem matrícula hoje o imóvel que, desde o advento da Lei nº 6.015/73, não sofreu qualquer outro que a lei permite ou determina que seja registrado. Como a maior parte dos imóveis já sofreu ao menos um registro de qualquer desses atos, de 1-1-76 9 data em que a lei nº 6.015/73 entrou em vigor, a teor dos seu art.228) até hoje, podemos concluir que a maioria dos imóveis já tem matrícula. Contudo, não serão raras as hipóteses em que serão encontrados imóveis cuja matrícula ainda não foi aberta.

Além dessas hipóteses, é até possível encontrar imóveis muito antigo que não tenham nenhum tipo de registro [...]

Visando a correção desta distorção que provoca insegurança jurídica nas relações negociais imobiliárias e também, prejuízo fiscal para o país, com profundos reflexos negativos em toda a cadeia econômica nacional, em seu art.28³⁰, o referido diploma legal determina:

Art. 28. Além dos casos expressamente consignados, os oficiais são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que, pessoalmente, ou pelos prepostos ou substitutos que indicarem, causarem, por culpa ou dolo, aos interessados no registro.

³⁰ BRASIL. Lei 6015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, DF, 31 dez 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em 20 fev 2018

Parágrafo único. A responsabilidade civil independe da criminal pelos delitos que cometerem.

A prática registral imobiliária engloba a uma série de observância de diploma legais, atos solenes, delimitação de natureza geográfica, não descurando na atualidade, até mesmo dos modernos recursos tecnológicos da georeferência. A dinâmica de um registro de imóvel segue sempre um preceito legal previamente determinado pelo Código Civil Brasileiro, que observa e regra as formas possíveis de aquisição de propriedade, as quais, são passíveis de devido registro. A aquisição de uma propriedade imobiliária, portanto, pode ser fruto de uma compra e venda, herança, doação ou outras formas admitidas em lei. Entretanto, qualquer que seja a modalidade de aquisição, esta passará pelo crivo de um oficial de cartório de registro de imóveis. É neste momento que todos os dispositivos legais até aqui citados e analisados entrarão em sua mais efetiva atuação evidência. O Registro imobiliário, no âmbito dos negócios imobiliários é por demais importante e determinante para a segurança jurídica dos contratantes. Desde o momento da manifestação da vontade na escritura de compra e venda ou de modalidade de aquisição imobiliária, até efetivação do registro de título aquisitivo ou translativo, o oficial de Registro de imóvel tem atuação determinante. O Estado, na sociedade moderna, acabou por assumir a responsabilidade pela segurança jurídica entre os celebrantes de negócios imobiliários (não só estes, claros), e esta manifestação de responsabilidade pela segurança jurídica se materializa na regulação do ato registral imobiliário, com normas cogentes que orientam e determinam a sua forma e exercício. A publicidade, como já observado anteriormente neste estudo, é uma das forma de se proceder a as segurança jurídica, entretanto, para que a mesma seja efetivada, depende primeiro da prática de ato que se chama prenotação - quando um título segue uma sequência registral baseada na sua apresentação por ordem de chegada ao Cartório, como informa a Lei de registros públicos: “Art. 182 - Todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da sequência rigorosa de sua apresentação”.

O ato registral pode ter o condão de constituir, desconstituir, transmitir ou simplesmente declarar direitos. E através da publicidade do ato registral, existe a possibilidade de questionar a validade ou legitimidade deste assentamento registral. A publicidade no ato registral imobiliário se materializa com a apresentação do título a registro ao Oficial de Registro, o qual, não por vontade pessoal deve pautar sua atuação profissional, mas em fiel observância dos ditames legais, sobre o que exatamente efetivar ou deixar de

efetivar a registro, como informa detalhada e de forma cogente o art. 221 da Lei de Registros públicos³¹:

Art. 221 - Somente são admitidos registro:

I - escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros;

II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação;

III - atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no cartório do Registro de Títulos e Documentos, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo Supremo Tribunal Federal;

IV - cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo.

V - contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1º Serão registrados os contratos e termos mencionados no inciso V do caput assinados a rogo com a impressão dactiloscópica do beneficiário, quando este for analfabeto ou não puder assinar, acompanhados da assinatura de 2 (duas) testemunhas. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 2º Os contratos ou termos administrativos mencionados no inciso V do caput poderão ser celebrados constando apenas o nome e o número de documento oficial do beneficiário, podendo sua qualificação completa ser efetuada posteriormente, no momento do registro do termo ou contrato, mediante simples requerimento do interessado dirigido ao registro de imóveis. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 3º Fica dispensada a apresentação dos títulos previstos nos incisos I a V do caput deste artigo quando se tratar de registro do projeto de regularização fundiária e da constituição de direito real, sendo o ente público promotor da regularização fundiária urbana responsável pelo fornecimento das informações necessárias ao registro, ficando dispensada a apresentação de título individualizado, nos termos da legislação específica. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017).

Claro e cristalino, que na atuação do oficial de registro de cartório, fica evidente a manifestação e fiel observância de princípios registrais como o da Instancia, que informa que o oficial de Registro só atua por provocação de interessado, nunca por vontade pessoal. É na apresentação de título que se tem o exame de legalidade e aptidão para que este ou aquele título seja levado a registro ou se há a necessidade de diligências e documentos complementares por parte da parte para a execução dos feitos desejados, quando também são

³¹ BRASIL. Lei 6015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, DF, 31 dez 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em 20 fev 2018

efetuados os cálculos de emolumentos devidos para a realização do serviço cartorário. Protocolizado o título, resta estabelecida a preferência ao interessado no registro deste ou daquele título. O próximo passo é o exame da legalidade, validade, capacidade das partes e da perfeita integração do contrato às disposições legais atinentes ao registro de imóveis, quando então, efetivamente realiza a sua atribuição de Oficial registrador e admite ou não o registro título. Admitindo o registro, por consequência natural, a eventual aquisição legal deste ou daquele direito real, por parte do interessado, resta plenamente configurada. Denegada a registrabilidade, o status jurídico do imóvel e do interessado permanece os mesmos de antes da apresentação do título.

Entretanto, quando o Oficial de Registro decide pelo não registro do título, este deve fazê-lo por escrito e de forma fundamentada. O interessado pode aceitar a posição do Oficial de registro ou então, discordando, suscitar dúvidas, um procedimento de natureza meramente administrativa, sem intervenção de terceiro, mas que também não impede o recurso em juízo, como informa a lei de registros públicos: “Art. 204 - A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente”. A suscitação de dúvidas em seu roteiro previamente delineado também pela 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 dirimí-la, obedecendo-se ao seguinte:

(Renumerado do art. 198 a 201 "caput" com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

I - no Protocolo, anotar 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.

O interessado tem o prazo de 15 dias para impugnar a dúvida, não o fazendo, o juiz decidirá, com base nos elementos carreados nos autos, transitando em julgado a decisão. O Juiz julgando procedente, fica confirmado o posicionamento denegatório do oficial de registro. Caso seja julgado improcedente, o oficial de registro deverá levar a efeito o registro do interessado, que se socorrerá do respectivo mandado judicial, reapresentando a documentação objeto de suscitação de dúvida, que ficarão arquivadas, para o devido

procedimento registral. A qualificação positiva de deferimento de registro, que per oficial ou pelo Juiz, será feita nos moldes do Art. 172 da Lei de Registros públicos:

Art. 172 - No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, "inter vivos" ou "mortis causa" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade. (Renumerado do art. 168 § 1º para artigo autônomo com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

Art. 173 - Haverá, no Registro de Imóveis, os seguintes livros: (Renumerado do art. 171 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

- I - Livro nº 1 - Protocolo;
- II - Livro nº 2 - Registro Geral;
- III - Livro nº 3 - Registro Auxiliar;
- IV - Livro nº 4 - Indicador Real;
- V - Livro nº 5 - Indicador Pessoal.

Parágrafo único. Observado o disposto no § 2º do art. 3º, desta Lei, os livros nºs 2, 3, 4 e 5 poderão ser substituídos por fichas.

Todos os atos registraes dependem de existência prévia de matrícula no imóvel, conforme determino o a lei de Registros Públicos: “Art. 227 - Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro nº 2 - Registro Geral - o disposto no art. 176”. Já os atos de averbação, estes são regulados pela art.169 da lei de Registros públicos:

Art. 169 - Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel, salvo: (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975).

I - as averbações, que serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição;

(Incluído pela Lei nº 6.216, de 1975).

II – os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes, que serão feitos em todas elas, devendo os Registros de Imóveis fazer constar dos registros tal ocorrência. (Redação dada pela Lei nº 10.267, de 2001)

III - o registro previsto no nº 3 do inciso I do art. 167, e a averbação prevista no nº 16 do inciso II do art. 167 serão efetuados no cartório onde o imóvel esteja matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador. (Incluído pela Lei nº 8.245, de 1991)

Outro ponto importante a ser considerado pelo oficial de Registro, no procedimento registral imobiliário, é a especialização da imóvel. E sem a especialização de forma o mais perfeita possível, não é possível abrir matrícula do imóvel. E a especialização é tão importante

que a Lei de Registros Público³², informa que a matrícula deve ser efetivada no momento em que um eventual primeiro registro seja lançado sob sua vigência, mediante o que for constatado de elementos no título apresentado e do registro anterior referente ao imóvel: “Art. 228 - A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado. (Renumerado do art. 225 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975)”.

A lei de Registros Públicos obriga para a que os interessados especifiquem os elementos que identificam física e de forma geodésica, o imóvel, o que se configura exatamente na manifestação da observação do princípio da especialização:

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, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário. (Renumerado do art. 228 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

§ 1º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§ 2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

Entretanto, apesar da exigência da observância da especialização por parte dos interessados, a mesma lei deixa claro que tal, não significa que as partes possam fazer validar um título que esteja em desacordo com o registro anterior do imóvel:

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação: (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de: (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

b) indicação ou atualização de confrontação (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

[...]

d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

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. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 1º Uma vez atendidos os requisitos de que trata o caput do art. 225, o oficial averbará a retificação. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004).

O objetivo maior deste excerto legal, é prevenir a violação de direitos de terceiros, com uma especialização malfeita por desídia, negligência ou a simples e nefasta má-fé, que inviabilizaria por completo, todo o objetivo do marco legal de registros públicos que é o de preservar e ampliar a segurança jurídica nas relações negociais imobiliárias.

A prática registral reserva lugar de importância para os Livros nº2,3,4 e 5. Todos esses Livros são relacionados na lei de Registros Públicos, com especificação de pormenorizada de trato e fim:

Art. 173 - Haverá, no Registro de Imóveis, os seguintes livros: (Renumerado do art. 171 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

I - Livro nº 1 - Protocolo;

II - Livro nº 2 - Registro Geral;

III - Livro nº 3 - Registro Auxiliar;

IV - Livro nº 4 - Indicador Real;

V - Livro nº 5 - Indicador Pessoal.

Parágrafo único. Observado o disposto no § 2º do art. 3º, desta Lei, os livros nºs 2, 3, 4 e 5 poderão ser substituídos por fichas.

Art. 174 - O livro nº 1 - Protocolo - servirá para apontamento de todos os títulos apresentados diariamente, ressalvado o disposto no parágrafo único do art. 12 desta Lei. (Renumerado do art. 172 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

Art. 175 - São requisitos da escrituração do Livro nº 1 - Protocolo: (Renumerado do art. 172 parágrafo único para artigo autônomo com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

I - o número de ordem, que seguirá indefinidamente nos livros da mesma espécie;

- II - a data da apresentação;
- III - o nome do apresentante;
- IV - a natureza formal do título;
- V - os atos que formalizar, resumidamente mencionados.

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. (Renumerado do art. 173 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas: (Renumerado do parágrafo único, pela Lei nº 6.688, de 1979)

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;

II - são requisitos da matrícula:

- 1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;
- 2) a data;
- 3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação: (Redação dada pela Lei nº 10.267, de 2001)
 - a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área; (Incluída pela Lei nº 10.267, de 2001)
 - b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver. (Incluída pela Lei nº 10.267, de 2001)
- 4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:
 - a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação;
 - b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;
- 5) o número do registro anterior;

III - são requisitos do registro no Livro nº 2:

- 1) a data;
- 2) o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:
 - a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;
 - b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;
- 3) o título da transmissão ou do ônus;
- 4) a forma do título, sua procedência e caracterização;
- 5) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.

§ 2º Para a matrícula e registro das escrituras e partilhas, lavradas ou homologadas na vigência do Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939, não serão observadas as exigências deste artigo, devendo tais atos obedecer ao disposto na legislação anterior. (Incluído pela Lei nº 6.688, de 1979)

§ 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georeferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão

posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais. (Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001)

§ 4º A identificação de que trata o § 3º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo. (Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001)

§ 5º Nas hipóteses do § 3º, caberá ao Incra certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio. (Incluído pela Lei nº 11.952, de 2009)

§ 6º A certificação do memorial descritivo de glebas públicas será referente apenas ao seu perímetro originário. (Incluído pela Lei nº 11.952, de 2009)

§ 7º Não se exigirá, por ocasião da efetivação do registro do imóvel destacado de glebas públicas, a retificação do memorial descritivo da área remanescente, que somente ocorrerá a cada 3 (três) anos, contados a partir do primeiro destaque, englobando todos os destaques realizados no período. (Incluído pela Lei nº 11.952, de 2009)

§ 8º O ente público proprietário ou imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso poderá requerer a abertura de matrícula de parte de imóvel situado em área urbana ou de expansão urbana, previamente matriculado ou não, com base em planta e memorial descritivo, podendo a apuração de remanescente ocorrer em momento posterior. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 9º A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

Art. 177 - O Livro nº 3 - Registro Auxiliar - será destinado ao registro dos atos que, sendo atribuídos ao Registro de Imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóvel matriculado. (Renumerado do art. 174 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

Art. 178 - Registrar-se-ão no Livro nº 3 - Registro Auxiliar: (Renumerado do art. 175 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

I - a emissão de debêntures, sem prejuízo do registro eventual e definitivo, na matrícula do imóvel, da hipoteca, anticrese ou penhor que abonarem especialmente tais emissões, firmando-se pela ordem do registro a prioridade entre as séries de obrigações emitidas pela sociedade;

II - as cédulas de crédito rural e de crédito industrial, sem prejuízo do registro da hipoteca cedular;

III - as convenções de condomínio;

IV - o penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;

V - as convenções antenupciais;

VI - os contratos de penhor rural;

VII - os títulos que, a requerimento do interessado, forem registrados no seu inteiro teor, sem prejuízo do ato, praticado no Livro nº 2.

Art. 179 - O Livro nº 4 - Indicador Real - será o repositório de todos os imóveis que figurarem nos demais livros, devendo conter sua identificação,

referência aos números de ordem dos outros livros e anotações necessárias. (Renumerado do art. 176 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

§ 1º Se não for utilizado o sistema de fichas, o Livro nº 4 conterá, ainda, o número de ordem, que seguirá indefinidamente, nos livros da mesma espécie.

§ 2º Adotado o sistema previsto no parágrafo precedente, os oficiais deverão ter, para auxiliar a consulta, um livro-índice ou fichas pelas ruas, quando se tratar de imóveis urbanos, e pelos nomes e situações, quando rurais.

Art. 180 - O Livro nº 5 - Indicador Pessoal - dividido alfabeticamente, será o repositório dos nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, figurarem nos demais livros, fazendo-se referência aos respectivos números de ordem. (Renumerado do art. 177 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

Parágrafo único. Se não for utilizado o sistema de fichas, o Livro nº 5 conterá, ainda, o número de ordem de cada letra do alfabeto, que seguirá indefinidamente, nos livros da mesma espécie. Os oficiais poderão adotar, para auxiliar as buscas, um livro-índice ou fichas em ordem alfabética.

8 - MATRÍCULA

A matrícula é o instrumento que individualiza o imóvel funciona, em juízo simplificado, mais ou menos como funciona uma carteira de identidade civil de um cidadão brasileiro: ela identifica, particulariza com precisão, um cidadão no meio de vários outros milhares de cidadãos do país.

Informa Jose Roberto Amorin³³, a respeito de matrícula o seguinte:

Da matrícula, portanto, depreende-se a descrição completa do imóvel, seu número de contribuinte para efeitos fiscais, o atual e os anteriores registros proprietários, as cadeias sucessórias, garantias reais, ônus, gravames, enfim, o histórico do bem imóvel. O Registro de Imóveis, uma vez instado a alterar o registro do imóvel pelo interessado, transporta informação à matrícula específica do bem, desde que em consonância e coerência como as já constantes dos assentos registrais (princípio da continuidade registraria). A abertura de matrícula específica para o imóvel se dá com o primeiro ato de registro (*stricto sensu*, para diferenciá-lo da mera averbação), ocorrido desde 1976, início da vigência da Lei de Registros Públicos, de modo que atualmente parte expressiva dos imóveis ainda é objeto de transcrição, especialmente fora dos grandes centros urbanos.

A concepção de matrícula para Pedro Pedro Avvad³⁴, informa o seguinte:

³³ AMORIM, José Roberto Neves., ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **Estudos avançados de direito imobiliário**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014. P.21

³⁴ AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário** – 2º ed. Revista atualizada, Rio de Janeiro: Renovar, 2009. P.306

Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro 2 – registro Geral – obedecido o disposto no art. 176. O Regulamento anterior, decreto nº 4.857, de 1939, não previa a matrícula, mas previa a transcrição e a inscrição. A transcrição referia-se à alienação do imóvel, e a inscrição era concernente aos direitos reais relativos aos imóveis. Destarte, cada alienação era transcrita no Registro de Imóveis e tomava um número próprio, assim como as inscrições.

Com a sistemática da Lei nº 6.015, a matrícula, é um registro geral e permanente do imóvel e nessa matrícula, fazem-se os registros, quer de títulos que se referem à alienação do imóvel (transferência), quer quanto aos títulos que constituem, modificam ou extinguem outros direitos. Aliás, as expressões transcrição e inscrição, previstos no Código Civil, continuam na Lei 6.015, sob a denominação geral de registro.

A matrícula é, assim, a primeira inscrição do imóvel, após a vigência da lei em comento. Os arts. 227 a 235 dispõem sobre a matrícula e o seu cancelamento (art. 233), sendo que este pode ocorrer, nos seguintes casos: a) por decisão judicial; b) quando, em virtude de alienações parciais, o imóvel for inteiramente transferido a outros proprietários; c) pela fusão, nos termos do art. 234, isto é, quando dois ou mais imóveis contíguos, pertencentes ao mesmo proprietário, constarem de matrículas autônomas, pode o proprietário requerer a fusão a um novo número, encerrando-se os primitivos.

Com a Lei de Registros Públicos atual, a matrícula, passou a ser o cerne central do Registro Imobiliário, sendo nela e com ela que se opera a constituição, desconstituição e declaração de direitos. Segundo Pedro Avvad³⁵, é a matrícula que especializa o imóvel, distinguindo-o dos demais, inclusive no seu aspecto geodésico. A Lei de registros públicos em vigência atualmente, provocou um processo forçado de efetivação de matrículas em imóveis que desta carecia, a medida que qualquer registro de qualquer natureza lançado sobre o imóvel, deveria ser efetivado sobre uma matrícula. E aquele que não a tivesse, deveria uma criar, e é exatamente o que delinea o art. 228 da Lei de Registros Públicos³⁶:

Art. 228 - A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado. (Renumerado do art. 225 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

A matrícula, portanto, funciona como o elemento de identificação jurídica do imóvel, atestando a existência individual do mesmo em uma cidade, estado ou região. Afirma Pedro Avvad³⁷:

35 AVVAD, Pedro Elias. *Direito Imobiliário: teoria e negócios imobiliários* – 4º. Ed., ver., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2014. P.298

36 BRASIL. Lei 6015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, DF, 31 dez 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em 20 fev 2018

37 AVVAD, Pedro Elias. *Direito Imobiliário* – 2º ed. Revista atualizada, Rio de Janeiro: Renovar, 2009. P.306

Como a sistemática da Lei nº 4.857, de 1939, não previa a matrícula, mas previa a transcrição e a inscrição. A transcrição referia-se à alienação de imóvel, e a inscrição era concernente aos direitos reais relativos aos imóveis. Destarte, cada alienação era transcrita no Registro Imóveis e tomava um número próprio, assim como as inscrições.

Com a sistemática da Lei nº 6.015, a matrícula é um registro geral e permanente do imóvel, e nessa matrícula, fazem-se os registros, quer de títulos que se referem a alienação do imóvel (transferência), quer quantos aos títulos que constituem, modificam ou extinguem outros direitos. Aliás, as expressões transcrição e inscrição, previstas no Código Civil, continuam na Lei nº 6.025, sob a denominação geral de registro.

A matrícula é, assim, a primeira inscrição do imóvel, após a vigência da Lei em comento. Os arts. 227 a 235 dispõem sobre a matrícula e o seu cancelamento (art. 233), sendo que este pode ocorrer, nos seguintes casos: a) por decisão judicial; b) quando, em virtude de alienações parciais, o imóvel for inteiramente transferido a outros proprietários; c) pela fusão, nos termos do art. 234, isto é, quando dois ou mais imóveis contíguos, pertencentes ao mesmo proprietário, constarem de matrículas autônomas, pode o proprietário requerer a fusão (ou remembramento) das duas matrículas numa só, surgindo assim, um novo número, encerrando-se os primitivos.

A lei 13.097, de 19 de Janeiro de 2015, corrobora as lições de Pedro Avvad sobre a matrícula e, por outro lado, explicita a importância da mesma para o direito registral e os negócios imobiliários no país:

Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações: (Vigência)

I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;

II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil;

[...]

IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil.

Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei no 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

[...]

Art. 56. A averbação na matrícula do imóvel prevista no inciso IV do art. 54 será realizada por determinação judicial e conterà a identificação das partes, o valor da causa e o juízo para o qual a petição inicial foi distribuída. (Vigência)

[...]

§ 2o A averbação de que trata o caput será gratuita àqueles que se declararem pobres sob as penas da lei.

§ 3o O Oficial do Registro Imobiliário deverá comunicar ao juízo a averbação efetivada na forma do caput, no prazo de até dez dias contado da sua concretização.

§ 4o A averbação recairá preferencialmente sobre imóveis indicados pelo proprietário e se restringirá a quantos sejam suficientes para garantir a satisfação do direito objeto da ação.

Art. 57. Recebida a comunicação da determinação de que trata o caput do art. 56, será feita a averbação ou serão indicadas as pendências a serem satisfeitas para sua efetivação no prazo de 5 (cinco) dias. (Vigência)

9 - AVERBAÇÃO

Ato de fazer constar, na matriculado do imóvel, qualquer ocorrência qualquer ocorrência fática ou de natureza meramente jurídica, que venha a acometer o imóvel: reforma/construção, locação, caução, cessão fiduciária e outros. A averbação tem o objetivo de tornar públicas ocorrências de qualquer alteração no status do imóvel. Segundo Pedro Avvad³⁸, a averbação se conceitua da seguinte forma:

As averbações (Lei n° 6.015, art.167,II)são registros relativos a modificações não essenciais da matrícula ou dos registros, como baixas, extinção de direitos, cessões, transferências para outros bens de direitos e qualquer outra alteração, como modificação de nome ou estado civil do titular, a construção ou demolição de benfeitorias, qualquer alteração ou novação de obrigação hipotecária.

Após a inscrição, pode ocorrer fatos que modifiquem ou tornem de nenhum efeito a inscrição. A averbação não muda, nem a causa, sem a natureza do título que deu origem á inscrição, não subverte o assento original; tão-somente o subtende.

O ato de averbar é realizado por notários, delegados pelo poder público, também para esta finalidade. Um ato de averbação pode se referir diversas situações fáticas de natureza jurídica ou administrativa, que terão o condão de, em termos práticos, alterar o status jurídico do imóvel.

Averbar significa mudar o teor do registro de um imóvel. Averbação pode se originar de uma determinação judicial ou por interesse necessário de partes. Tal procedimento oferta e consagra publicidade, eficácia e segurança aos atos jurídicos.

³⁸ AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário** – 2° ed. Revista atualizada, Rio de Janeiro: Renovar,2009. P.308.

10 - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA

Significado de dúvida para Pedro Elias Avvad³⁹:

O novo código civil, tal qual o anterior, alude ao procedimento denominado dúvida, quando trata do registro da hipoteca, determinando, no art.1.496, que: “ Se tiver dúvida sobre a legalidade d registro requerido, o oficial fará, ainda assim, a prenotação do pedido. Se a dúvida, dentro de 90 (noventa) dias for julgada improcedente, o registro efetuar-se-á, com o mesmo número que teria na data da prenotação; no caso contrário cancelada esta, receberá o registro o número correspondente à data em que se tornar a requerer”.

Poucos são os dispositivos legais que cuidam da dúvida, destacando-se, como não poderia deixar de ser, as regras procedimentais, relativas ao registro imobiliário constante no art. 239 da lei nº 6.015, de 1973, denominada Lei de Registros Públicos. Havendo exigência a ser satisfeita pela parte interessada, oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o interessado ou não a podendo atender, será o título a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetida o juízo competente, obedecendo ao disposto no art. 198, a saber: a) no Protocolo, anotará o oficial a margem da prenotação a ocorrência da dúvida; b) após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas; c) em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao interessado, fornecendo cópia das suscitação e notificando para impugná-la, perante o juízo competente no prazo de q5 dias; d) certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhada do título. Se o interessado não impugnar a dúvida no prazo acima referido, 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 dias.

Se não forem requeridas diligências, o juiz proferirá decisão. Ainda, observando os ensinamentos de Eduardo Socrates Sarmento, podemos concluir pelo cunho predominante declaratório da sentença nas dúvidas; positivo, no caso de sua procedência; negativa, ao reverso, com efeito secundário de determinar a realização do ato – jurídico registral – impugnado pelo Oficial, nos termos do art.203, II da Lei de Registro Públicos.

Da sentença cabe apelação com efeito devolutivo suspensivo do interessado e do ministério público, transitado em julgado a sentença, proceder-se-á segundo o disposto no citado art. 203 e seus incisos da lei de regência.

ocorre “suscitação de dúvida” quando o Oficial de Registro de Imóveis impõe se nega a proceder um ato registral e o interessado, não concordando com o Juízo denegatório emitido, recorre a via judicial para fazer efetivar o ato registral ou averbatório pretendido. Quando indefere, o registrador deve informa por escrito, as razões que o

³⁹ AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário**: teoria e negócios imobiliários – 4°. Ed., ver., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2014. P.308.

levam a denegar o pedido. O Interessado deve proceder o ajuntamento de documentos que supram a deficiência no título para a feitura do dito ato registral. Não ocorrendo deferimento, resta a suscitação de dúvida, conforme disposição legal da lei de Registros públicos⁴⁰:

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: (Renumerado do art 198 a 201 "caput" com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

I - no Protocolo, anotar-se-á 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.

A Suscitação de dúvida não é um ato de natureza litigiosa e nem judicial. É um ato meramente administrativo que não aceita a intervenção de terceiros. Segundo Pedro Elias Avvad, a dúvida por ser suscitada pelo Oficial de Registro ou pelo Interessado. Quando suscitada pelo interessado, o oficial recebe o requerimento e responde com decisão fundamentada a sua decisão da ciência ao interessado apresentante, O Oficial remeterá a dúvida ao juiz competente. O apresentante dispõe legalmente de 10 dias para impugnar a dúvida. Efetuada impugnação, a mesma é juntada aos autos e remetidas ao Ministério Público para ouvida em 10 dias não havendo requisição de diligências, o juiz profere a sentença com base n carreado aos autos. Julgado procedente, a decisão confirma o entendimento do Oficial de Registro de Imóveis. os documento são restituídos a parte. Independe de traslado e ciência ao oficial. A prenotação é cancelada. Caso o juiz julgue improcedente, o levado a sentença ou certidão da mesma, que ficarão arquivadas, para que se proceda o registro.

⁴⁰ BRASIL. Lei 6015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, DF, 31 dez 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em 20 fev 2018

O julgado improcedente, acarreta a qualificação positiva e natural deferimento de registrabilidade do título apresentado, agora, reapresentado, precisamente, o que se fará operar o disposto na Lei de Registros Públicos⁴¹:

Art. 172 - No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, "inter vivos" ou "mortis causa" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade. (Renumerado do art. 168 § 1º para artigo autônomo com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

Os atos de registros só são aplicáveis, com a prévia existência da matrícula do imóvel, nos termo art 227: “Art. 227 - Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro nº 2 - Registro Geral - obedecido o disposto no art. 176. (Renumerado do art. 224 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975)”. Não haverá possibilidade de registro sem existência prévia da matrícula. Quanto aos atos de averbação, estes pode sem feitos às margens das transcrições, conforme o art.169, inciso I da |Lei de Registros Públicos:

Art. 169 - Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel, salvo (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975).

I - as averbações, que serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição; (Incluído pela Lei nº 6.216, de

A matrícula, segundo Avvad⁴² é :

“ Com a sistemática da Lei nº 6.015, a matrícula é um registro geral e permanente do imóvel e, nessa matrícula, fazem-se os registros , que de títulos que se referem a alienação do imóvel (transferência) , quer quanto aos títulos que constituem, modificam ou extinguem outros direitos”.

A matrícula tem com suporte o direito real. A matrícula é confeccionada em papel, com os requisitos estabelecidos na Lei dos Registros Públicos:

Art. 3º A escrituração será feita em livros encadernados, que obedecerão aos modelos anexos a esta Lei, sujeitos à correção da autoridade judiciária competente.

⁴¹ BRASIL. Lei 6015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, DF, 31 dez 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em 20 fev 2018

⁴² AVVAD, Pedro Elias. Direito Imobiliário: teoria e negócios imobiliários – 4º. Ed., ver., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2014. P.298

§ 1º Os livros podem ter 0,22m até 0,40m de largura e de 0,33m até 0,55m de altura, cabendo ao oficial a escolha, dentro dessas dimensões, de acordo com a conveniência do serviço.

§ 2º Para facilidade do serviço podem os livros ser escriturados mecanicamente, em folhas soltas, obedecidos os modelos aprovados pela autoridade judiciária competente.

A matrícula tem sua importância baseada no direito real de propriedade, conforme o disposto na lei de Registros Públicos⁴³:

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. (Renumerado do art. 173 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas: (Renumerado do parágrafo único, pela Lei nº 6.688, de 1979)

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;

[...]

Art. 227 - Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro nº 2 - Registro Geral - obedecido o disposto no art. 176. (Renumerado do art. 224 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

[...]

Art. 236 - Nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado.

Considerando os mandamentos legais, suscitar dúvidas é um ato também relacionado a existência prévia de matrícula, situação essa por demais explicitada no ordenamento legal brasileiro. Ato meramente administrativo, mais que deve e será, sempre executado dentro das mais fiel e rigorosa observância das normas jurídicas, sob pena de graves consequências para o Oficial de Registro de Imóveis.

11 - PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DOS ASSENTAMENTOS

Os atos administrativos são dotados de presunção de veracidade e legitimidade e, segundo Maria Sylvania Zanella Di Pietro⁴⁴, consiste na "conformidade do ato à lei; em

⁴³ BRASIL. Lei 6015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, DF, 31 dez 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em 20 fev 2018

⁴⁴ PIETRO, Maria Sylvania Zanella Di. **Direito Administrativo**, 18ª Edição. São Paulo: Atlas, 2005, pág. 191.

decorrência desse atributo, presumem-se, até prova em contrário, que os atos administrativos foram emitidos com observância da lei"

O que significa dizer, que os atos do Oficial de Registro de Imóveis, presumem-se verdadeiros, até que se prove em contrário. O que resta assentado em livros cartorários presume-se verdade, portanto. E é por via desses assentos, que a sociedade encontra a publicidade dos atos jurídicos envolvendo imóveis. Os tais, emprestam credibilidade às informações que serão cruciais nos negócios imobiliários. As informações contidas nos assentos devem ser precisas e exatas, expressando por tanto, a mais fiel expressão de certeza e verdade. E é nesta premissa, que vige a atuação do oficial registrador: busca e exercício da fidelidade e legitimidade dos assentamentos. A exatidão e atualização das ali registradas, conferem maior e mais ampla segurança jurídica para os futuros contratantes, beneficiando, com isso, toda a sociedade e sua cadeia de economia como um todo.

O princípio da veracidade objetiva cristaliza como fiel e legítima as informações contidas nos assentamentos ao longo do tempo, tornando pois, aquele registro de natureza pública, um elemento de paz social e segurança jurídica que se prolonga de maneira duradoura, sólida e confiável ao longo do tempo, sendo por toda a sociedade, passível de uso e referência de verdade. É neste contexto, que o referido princípio, atribui a presunção de verdade aos assentamentos lavrados em cartório de registro de imóveis, de forma tal, que para o qualquer cidadão questionar dados ou informações contidas em tais registros públicos sobre imóveis, necessitará de forma inexorável, recorrer ao arbítrio da justiça. Apenas uma decisão judicial tem o condão e poder de anular, cancelar ou alterar dados contidos em tal registro.

Entretanto, é de bom juízo explicitar, que a presunção de verdade do sistema de registro Imobiliário do Brasil, não é absoluta. O eventualmente contido em certo assentamento é sim, passível de questionamento e negação. Afinal, a presunção de verdade é, meramente, relativa, e, portanto, não é e não pode ser entendida como expressão última de uma verdade finalística, fatal e imutável. A “verdade” registrada nos assentamentos de imóveis brasileiros, admite questionamento, retificação, reformulação, e, até, anulação, desde que, os fatos alegados para o objetivo contraditório, sejam devidamente comprovados em juízo, nunca pela via administrativa. Então, os assentos acostados em são sempre considerados legítimos e representação da verdade, até que seja provado o contrário, em processo judicial.

12 - RESPONSABILIDADE CIVIL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Em termos diretos, responsabilidade civil nada mais é do que a obrigação de reparar danos causados a terceiros. A obrigação de reparação de danos por parte do notário o registrador não é nova. O

Entende-se que, se o evento que deu causa ao dano não tivesse existido, não haveria o dano e suas consequências patrimoniais para o terceiro, eventual paciente. O que virá a ser discutido é se a responsabilidade civil inerente a atividade de Registro imobiliário é de natureza contratual ou extracontratual. A responsabilidade civil decorrente da atividade registral é de natureza extracontratual, e cabe a aquele que acusa o sofrimento de dano, provar. O que seria na responsabilidade civil contratual, que já vem com as responsabilidades das partes pré-determinadas, ficando perfeitamente possível a identificação de ações omissivas ou comissivas ensejadores de danos passíveis de reparação. Com o advento da constituição de 1988, o legislador priorizou a adoção e aplicação de princípios da moralidade, publicidade, legalidade e impessoalidade, da administração pública para ingresso no serviço notarial, bom como para o exercício da dita função de natureza pública. Tais princípios encontram-se expressos na da Lei 8.935/94: “Art. 1º Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”. A mesma lei, objetivando aprimorar os serviços cartorários, encera disposição duras que regulam e definem o aspecto correcional dos serviços de cartórios com o fito de melhor a segurança jurídica, naturalmente brotado de um serviço com boa qualidade de serviço e fiel observância dos normativos legais, no Brasil:

Art. 37. A fiscalização judiciária dos atos notariais e de registro, mencionados nos arts. 6º a 13, será exercida pelo juízo competente, assim definido na órbita estadual e do Distrito Federal, sempre que necessário, ou mediante representação de qualquer interessado, quando da inobservância de obrigação legal por parte de notário ou de oficial de registro, ou de seus prepostos.

Parágrafo único. Quando, em autos ou papéis de que conhecer, o Juiz verificar a existência de crime de ação pública, remeterá ao Ministério Público as cópias e os documentos necessários ao oferecimento da denúncia.

Art. 38. O juízo competente zelará para que os serviços notariais e de registro sejam prestados com rapidez, qualidade satisfatória e de modo eficiente, podendo sugerir à autoridade competente a elaboração de planos de adequada e melhor prestação desses serviços, observados, também, critérios populacionais e socioeconômicos, publicados regularmente pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

A Constituição da República⁴⁵, também com fito norteados de três dos princípios norteadores da atividade registral no Brasil, observa:

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

§ 6º 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.

Entretanto, apesar do preciosismo e rigor técnico e legal exigido pelo legislador para o exercício da função notarial, tal atividade, por ser realizada por seres humanos, sempre vivenciará a existência. E tais falhas, podem acarretar danos aos que se utilizam dos serviços cartorários. E a compensação, a reparação desses danos provocados aos usuários dos serviços cartorários é que se discute na responsabilidade civil dos cartórios de registros de imóveis e a forma que forma se dará essa responsabilização: objetivamente ou subjetivamente. Outra questão importante é se o Estado é ou não solidário ou subsidiário com o cartório na reparação dos danos a usuários. A responsabilidade civil repousa no campo das obrigações. Maria Helena Diniz⁴⁶ conceitua a responsabilidade objetiva com aplicação de medidas que imponham a alguém reparar dano moral ou patrimonial causado a terceiro, seja em caráter subjetivo ou objetivo, decorrente de imperativo legal. Para Cavaliere Filho⁴⁷, a responsabilidade civil é um dever jurídico decorrente de uma violação de uma obrigação. Para mesmo, a violação desse dever jurídico representa um ilícito que acarreta dano, acabando por gerar um dever jurídico de reparação.

Considerando análise da situação fática de ação ou omissão do agente é que dimensiona a existência ou não de violação de preceito legal que venha a causar prejuízo a alguém, este alguém que terá ou não, direito de indenização por danos sofridos. O código Civil⁴⁸ prescreve orientações sobre a reparação civil, que abarca outras áreas que não são só cartorária, mas se aplicam com perfeição a tal prática.

Art. 932. São também responsáveis pela reparação civil:

I - os pais, pelos filhos menores que estiverem sob sua autoridade e em sua companhia;

⁴⁵BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988.

⁴⁶ DINIZ, Maria Helena. **Cursos de direito civil brasileiro**: responsabilidade civil. 21 ed. rev. e atual. De acordo com a reforma do CPC. V. 7. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 429

⁴⁷ CAVALIERE FILHO, Sergio. Programa de responsabilidade civil, 8. Ed. São Paulo: Atlas, 2008, p2

⁴⁸ BRASIL. Código Civil Brasileiro. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 08 mar. 2018

- II - o tutor e o curador, pelos pupilos e curatelados, que se acharem nas mesmas condições;
- III - o empregador ou comitente, por seus empregados, serviçais e prepostos, no exercício do trabalho que lhes competir, ou em razão dele;
- IV - os donos de hotéis, hospedarias, casas ou estabelecimentos onde se albergue por dinheiro, mesmo para fins de educação, pelos seus hóspedes, moradores e educandos;
- V - os que gratuitamente houverem participado nos produtos do crime, até a concorrente quantia.

A análise sobre a ocorrência de ilícito que seja a arguição de responsabilidade civil, passa pela observação de culpabilidade do agente. A culpa no caso da responsabilidade de verifica não pela intenção do agente, mas pelo dever de cuidado do agente responsável pelo dano. O agente não é responsabilizado exatamente, não pela sua intenção ao praticar o ato, mas sim pelo resultado de seu ato, mesmo que sem intenção de produzir o resultado. Então, a culpa que gera o dever de reparação, decorre da inobservância do dever de cuidado.

Gagliano⁴⁹ estrutura o conceito de culpa em três modalidades: culpa in eligendo, culpa in vigilando, culpa in custodiendo, in comittendo, in omittendo:

A culpa in eligendo decorre da má escolha do representante ou preposto.

A culpa in vigilando é a que resulta da ausência da fiscalização sobre a pessoa que se encontra sob a responsabilidade ou guarda do agente.

Culpa in custodiendo é a que resulta na guarda de coisas ou animais sob custódia.

Culpa in comittendo é quando o agente realiza um ato positivo, violando um dever jurídico.

Culpa in omittendo é quando o agente realiza um abstenção culposa, ação negativa, deixa de fazer, negligenciando um dever de cuidado.

Depreende-se claro, o dever de indenizar usuários de serviços cartorários que venham ter prejuízos decorrentes da ação ou eventual inação de Oficiais ou prepostos de Cartório de Registro de Imóveis. A Constituição federal de 1988⁵⁰ adotou a teoria da responsabilidade objetiva direta do Estado, pelos danos que eventual este vier causar a terceiros :

O código civil brasileiro observa o dever de reparação em art. 186: “Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”.

⁴⁹ GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de Direito Civil**. 2. Ed. Salvador: Saraiva, 2010. p.129-130.

⁵⁰ BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988.

[...]

§ 6º 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.

13 - O REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL

13.1 - A Corte Portuguesa registrando imóvel no Brasil

Antes uma terra habitada por povos nativos, com a chegada dos portugueses ao Brasil, pode se dizer, que começa a história do registro de imóveis do Brasil. Através das cartas sesmarias, Portugal se apossou toda a extensão territorial aqui encontrada, ignorando e submetendo pelo uso da força, os povos nativos então habitantes originários. São os primeiros atos de registro imobiliário no Brasil. A corte portuguesa adquire o título de posse de todas as terras aqui encontradas. A coroa, através da “Ordenações do Reino”, objetivando ocupar e povoar as terras nativas, passa doar ao domínio privado, várias porções de terra: sesmarias. As sesmarias, medindo 10 léguas, e quem as recebia era chamado capitão donatário. Estes, por sua vez, tinham autoridade para doar a terceiros.

É o que explica Diniz⁵¹:

Com o descobrimento do Brasil, em 1500, inicia-se a história da propriedade imobiliária brasileira, uma vez que todas as terras passaram ao domínio público. A Coroa portuguesa instituiu a propriedade privada mediante doações, legadas pelas ordenações do reino, àqueles que aqui aportam, estimulando-os dessa forma, a ocupar a terra descoberta, embora não lhes transferisse o domínio pleno das Capitânicas. Os capitães recebiam da Coroa como patrimônio uma área de dez léguas, chamada sesmaria, isenta de qualquer tributo, e as cinquenta léguas restantes seriam do reino [...].

Observa-se que, de fato, o primeiro ato de registro de imóveis feito no Brasil, foi executado pela Coroa portuguesa. Pode-se afirmar, então, que este ato, foi a origem do sistema de registro imobiliário no Brasil.

13.2 - A gênese do registro de imóveis no Brasil

Jose Roberto neves Amorim⁵², em suas considerações sobre a colonização do Brasil pelos portugueses, examinando alguns elementos concernentes ao mercado imobiliário nacional, informa:

⁵¹ DINIZ, Maria Helena. **Sistema de Registro de Imóveis** 14. Ed. São Paulo: Saraiva, 2014. p.14

Em razão de a colonização pátria ter sido realizada pelos portugueses, ficou arraigada no brasileiro a necessidade de fincar-se em terra firme e sentir-se seguro por meio do domínio de imóvel, o que conferia segurança á habitação e à sobrevivência.

Sistematicamente em crise financeira e contando com suas colônias para fortalecimento econômico, Portugal explorou a agricultura brasileira durante a colonização nacional. O início da colonização ocorreu pelas chamadas capitânicas hereditárias, em que a Coroa Portuguesa delegava tarefas de colonização a nobres portugueses, por meio de doação e da permissão de exploração de terras em nosso país.

Após curto período e verificada inviabilidade do sistema das capitânicas hereditárias, Portugal o substituiu por um governo central, único, adotando o sistema sesmarias e distribuindo a posse das terras necessariamente com fins de produção agrícola, no mais das vezes açucareira.

[...]

Assim o país seguiu até a vinda definitiva da família real para o Brasil, no início do século XIX. Com a independência do Brasil em 1822 e a primeira Constituição do Império em 1824, a propriedade passou a ser direito legalmente garantido aos cidadãos brasileiros. Desta forma, as terras ainda não ocupadas tornaram-se oficialmente propriedade do Estado (terras devolutas).

A consolidação legislativa da matéria deu-se com a promulgação da Lei n.601, de 1850, a qual criou o “Registro paroquial”, eu tinha por função apenas o registro dos atos de cessão possessória, em embrião do Registro de Imóveis do Brasil.

Após o primeiro ato da Coroa portuguesa, e os processos históricos e sociais decorrentes, e a transmissão dos imóveis se dava por tradição. Não existia um órgão regulador para por um pouco de ordem no caos do registro imobiliário naqueles tempos. O contrato celebrado entre as partes gerava apenas obrigação e não direito real. Caso uma das partes não resolvesse não entregar o imóvel, pouco ou muita coisa se poderia fazer do ponto de vista de instrumentos legais para pôr termo a situação de abuso ou descumprimento de contrato. Tal situação pareceu embaraçar o comércio, a economia de maneira global, e visando proteger o crédito hipotecário, e não o domínio privado, foi criado o Registro Geral de Hipotecas. apesar de visar não o direito real das pessoas, foi um primeiro passo para a regulamentação e tratamento da matéria no Brasil.

⁵² AMORIM, José Roberto Neves., ELIAS FILHO, Rubens Carmo. Estudos avançados de direito imobiliário. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014. P.19

O registro imobiliário no Brasil, após as Ordenações Filipinas, conforme ensina Pedro Avvad⁵³:

O registro imobiliário, após as ordenações Filipinas, passou a ter legislação própria, no Brasil, com a Lei nº317, de 21 de outubro de 1843, regulamentado pelo decreto nº 492, de 1846, que criou o registro hipotecário. Segundo informa Afrânio de carvalho, “nesse tempo a propriedade imóvel se transmitia, não pelo contrato, mas pela tradição que lhe seguia, de acordo com a teoria romana do título e do modo de adquirir”.

[...] esclarece o conceituado doutrinador que, embora não tenha não tenha produzido, no país os efeitos desejados, ainda assim, “foi o registro de hipotecas a origem do atual Registro de Imóveis, pois, diante do seu escasso préstimo para o crédito, surgiu a idéia de estende-lo à transmissão da propriedade, da qual debalde se dissociara, consubstanciando-se esse intento no Projeto de Lei apresentado à Câmara dos deputados pelo Conselheiro Nabuco de Araujo, em 1554”.

Foi assim que surgiu a Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864, que criou o Registro Imobiliário, e foi regulamentado, sucessivamente, pelos seguintes Decretos: a } Decreto nº 3.2423, de 26 de abril de 865; b} Decreto nº 3.471, de 3 de julho de 1865;c} Decreto nº, de 19 de janeiro de 1890.

O direito registral imobiliário pátrio ainda era muito incipiente e desordenado. O direito brasileiro positiva o registro imobiliário no Brasil com a advento da gênese na Lei 601 de 18 de setembro de 1850 e seu regulamento 1318 de 30 de janeiro de 1854, complementada pelo Regulamento nº 1.318/1854 criou o registro do vigário. O registro de propriedade era feito com a mera declaração de quem detinha a posse, perante o vigário da paróquia local. E, por isso, essa lei ficou conhecida como “Registro do Vigário”. Era um período desordenado, com pouca documentação probatória, e ainda assim, dispersos, sem mecanismo de ordenação e controle minimamente eficientes. Entretanto, tal registro, não produzia transferência de propriedade e, menos ainda, transmitia propriedade.

É apenas em 1864, com o advento da Lei nº 1.237 que é criado o Registro Geral, que efetivamente viria a originar o atual Registro de Imóveis que se conhece hoje no Brasil..

Vale registrar, nos primórdios do modo registral imobiliário no Brasil, a figura notória do Registro do Vigário⁵⁴:

O art.97 da lei nº601, de 1850, assim dispunha: “Art.97- os vigários de cada uma das freguesias do Império são encarregados de receber de as declarações para o registro de terra, e incumbidos de proceder as declarações para o registro da terra, e incumbidos de proceder a esse registro dentro de

⁵³ AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário** – 2º ed. Revista atualizada, Rio de Janeiro: Renovar, 2009. p. 300.

⁵⁴ AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário** – 2º ed. Revista atualizada, Rio de Janeiro: Renovar, 2009. p. 301.

duas freguesias, fazendo-se por si, ou por escrevente, que poderão nomear e ter sob sua responsabilidade.”

A Lei 601, de 1850, criou, pois, o conhecido Registro do Vigário ou Registro Paroquial, que até hoje tem utilidade para se achar a origem dos imóveis de domínio particular. Em seguida, essa lei, foi promulgada a Lei 1.237, de 24 de setembro de 1864, que dispôs sobre Registro Imobiliário e foi regulamentada sucessivamente, por diversos decretos, dentro os quais o Decreto nº 370, de 1890, que continuou em vigor mesmo após a promulgação do Código civil, Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916, por não ter sido com ele incompatível.

O então sistema registral adotou a transcrição como forma de transferência de direitos reais, instituiu a transmissão *inter vivos* e de constituição de direitos reais; discriminou hipotecas legais e contratuais, entre outros. O Decreto nº 169-A e seu regulamento, decreto nº 370, ambos de 1890, implementa outras alterações, até os dias atuais.

14 - O REGISTRO IMOBILIÁRIO E O CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO

O Direito registral, caso em particular deste trabalho, o Registro Imobiliário, encontra seus fundamentos na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – CCB. Impossível se falar em registro imobiliário e desconsiderar a vasta os diversos pontos de convergência entre os dois institutos legais. Observar e dissecar os normativos do primeiro de diploma legal, torna mais claro e cristalino a compreensão da dimensão, profundidade e alcance em termos de impacto social do campo do Registro Imobiliário. O ato registral, qualquer que seja ele, e no particular atinente a este trabalho, o registro imobiliário, não pode descurar da análise do que seja e se fundamente “pessoa natural, capacidade das partes, maioria, morte presumida, ausência, curadoria de bens dos ausentes, sucessão, e pessoa jurídica”. Tudo que se possa considerar na execução de um registro imobiliário por um interessado qualquer ou um Oficial de cartório, fora outras leis especiais, está hospedado como fundamento e normatizado no Código Civil Brasileiro⁵⁵:

Art. 1º Toda pessoa é capaz de direitos e deveres na ordem civil.

Art. 2º A personalidade civil da pessoa começa do nascimento com vida; mas a lei põe a salvo, desde a concepção, os direitos do nascituro.

⁵⁵ BRASIL. Código Civil Brasileiro. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 08 mar. 2018

Art. 3º São absolutamente incapazes de exercer pessoalmente os atos da vida civil os menores de 16 (dezesesseis) anos. (Redação dada pela Lei nº 13.146, de 2015) (Vigência)

Art. 4º São incapazes, relativamente a certos atos ou à maneira de os exercer: (Redação dada pela Lei nº 13.146, de 2015) (Vigência)

I - os maiores de dezesseis e menores de dezoito anos;

II - os ébrios habituais e os viciados em tóxico; (Redação dada pela Lei nº 13.146, de 2015) (Vigência)

III - aqueles que, por causa transitória ou permanente, não puderem exprimir sua vontade; (Redação dada pela Lei nº 13.146, de 2015) (Vigência)

IV - os pródigos.

Parágrafo único. A capacidade dos indígenas será regulada por legislação especial. (Redação dada pela Lei nº 13.146, de 2015) (Vigência)

Art. 5º A menoridade cessa aos dezoito anos completos, quando a pessoa fica habilitada à prática de todos os atos da vida civil.

Parágrafo único. Cessará, para os menores, a incapacidade:

I - pela concessão dos pais, ou de um deles na falta do outro, mediante instrumento público, independentemente de homologação judicial, ou por sentença do juiz, ouvido o tutor, se o menor tiver dezesseis anos completos;

II - pelo casamento;

III - pelo exercício de emprego público efetivo;

IV - pela colação de grau em curso de ensino superior;

V - pelo estabelecimento civil ou comercial, ou pela existência de relação de emprego, desde que, em função deles, o menor com dezesseis anos completos tenha economia própria.

Art. 6º A existência da pessoa natural termina com a morte; presume-se esta, quanto aos ausentes, nos casos em que a lei autoriza a abertura de sucessão definitiva.

Art. 7º Pode ser declarada a morte presumida, sem decretação de ausência:

I - se for extremamente provável a morte de quem estava em perigo de vida;

II - se alguém, desaparecido em campanha ou feito prisioneiro, não for encontrado até dois anos após o término da guerra.

Parágrafo único. A declaração da morte presumida, nesses casos, somente poderá ser requerida depois de esgotadas as buscas e averiguações, devendo a sentença fixar a data provável do falecimento.

Art. 8º Se dois ou mais indivíduos falecerem na mesma ocasião, não se podendo averiguar se algum dos comorientes precedeu aos outros, presumir-se-ão simultaneamente mortos.

Art. 9º Serão registrados em registro público:

I - os nascimentos, casamentos e óbitos;

II - a emancipação por outorga dos pais ou por sentença do juiz;

III - a interdição por incapacidade absoluta ou relativa;

IV - a sentença declaratória de ausência e de morte presumida.

Art. 10. Far-se-á averbação em registro público:

I - das sentenças que decretarem a nulidade ou anulação do casamento, o divórcio, a separação judicial e o restabelecimento da sociedade conjugal;

II - dos atos judiciais ou extrajudiciais que declararem ou reconhecerem a filiação;

[...]

CAPÍTULO II DOS DIREITOS DA PERSONALIDADE

Art. 11. Com exceção dos casos previstos em lei, os direitos da personalidade são intransmissíveis e irrenunciáveis, não podendo o seu exercício sofrer limitação voluntária.

[...]

CAPÍTULO III DA AUSÊNCIA

Seção I

Da Curadoria dos Bens do Ausente

Art. 22. Desaparecendo uma pessoa do seu domicílio sem dela haver notícia, se não houver deixado representante ou procurador a quem caiba administrar-lhe os bens, o juiz, a requerimento de qualquer interessado ou do Ministério Público, declarará a ausência, e nomear-lhe-á curador.

Art. 23. Também se declarará a ausência, e se nomeará curador, quando o ausente deixar mandatário que não queira ou não possa exercer ou continuar o mandato, ou se os seus poderes forem insuficientes.

Art. 24. O juiz, que nomear o curador, fixar-lhe-á os poderes e obrigações, conforme as circunstâncias, observando, no que for aplicável, o disposto a respeito dos tutores e curadores.

Art. 25. O cônjuge do ausente, sempre que não esteja separado judicialmente, ou de fato por mais de dois anos antes da declaração da ausência, será o seu legítimo curador.

§ 1º Em falta do cônjuge, a curadoria dos bens do ausente incumbe aos pais ou aos descendentes, nesta ordem, não havendo impedimento que os iniba de exercer o cargo.

§ 2º Entre os descendentes, os mais próximos precedem os mais remotos.

§ 3º Na falta das pessoas mencionadas, compete ao juiz a escolha do curador.

Seção II

Da Sucessão Provisória

Art. 26. Decorrido um ano da arrecadação dos bens do ausente, ou, se ele deixou representante ou procurador, em se passando três anos, poderão os interessados requerer que se declare a ausência e se abra provisoriamente a sucessão.

Art. 27. Para o efeito previsto no artigo anterior, somente se consideram interessados:

I - o cônjuge não separado judicialmente;

II - os herdeiros presumidos, legítimos ou testamentários;

III - os que tiverem sobre os bens do ausente direito dependente de sua morte;

IV - os credores de obrigações vencidas e não pagas.

Art. 28. A sentença que determinar a abertura da sucessão provisória só produzirá efeito cento e oitenta dias depois de publicada pela imprensa; mas, logo que passe em julgado, proceder-se-á à abertura do testamento, se houver, e ao inventário e partilha dos bens, como se o ausente fosse falecido.

§ 1º Findo o prazo a que se refere o art. 26, e não havendo interessados na sucessão provisória, cumpre ao Ministério Público requerê-la ao juízo competente.

§ 2º Não comparecendo herdeiro ou interessado para requerer o inventário até trinta dias depois de passar em julgado a sentença que mandar abrir a sucessão provisória, proceder-se-á à arrecadação dos bens do ausente pela forma estabelecida nos arts. 1.819 a 1.823.

Art. 29. Antes da partilha, o juiz, quando julgar conveniente, ordenará a conversão dos bens móveis, sujeitos a deterioração ou a extravio, em imóveis ou em títulos garantidos pela União.

Art. 30. Os herdeiros, para se imitirem na posse dos bens do ausente, darão garantias da restituição deles, mediante penhores ou hipotecas equivalentes aos quinhões respectivos.

§ 1º Aquele que tiver direito à posse provisória, mas não puder prestar a garantia exigida neste artigo, será excluído, mantendo-se os bens que lhe deviam caber sob a administração do curador, ou de outro herdeiro designado pelo juiz, e que preste essa garantia.

§ 2º Os ascendentes, os descendentes e o cônjuge, uma vez provada a sua qualidade de herdeiros, poderão, independentemente de garantia, entrar na posse dos bens do ausente.

Art. 31. Os imóveis do ausente só se poderão alienar, não sendo por desapropriação, ou hipotecar, quando o ordene o juiz, para lhes evitar a ruína.

Art. 32. Empossados nos bens, os sucessores provisórios ficarão representando ativa e passivamente o ausente, de modo que contra eles correrão as ações pendentes e as que de futuro àquele forem movidas.

Art. 33. O descendente, ascendente ou cônjuge que for sucessor provisório do ausente, fará seus todos os frutos e rendimentos dos bens que a este couberem; os outros sucessores, porém, deverão capitalizar metade desses frutos e rendimentos, segundo o disposto no art. 29, de acordo com o representante do Ministério Público, e prestar anualmente contas ao juiz competente.

Parágrafo único. Se o ausente aparecer, e ficar provado que a ausência foi voluntária e injustificada, perderá ele, em favor do sucessor, sua parte nos frutos e rendimentos.

Art. 34. O excluído, segundo o art. 30, da posse provisória poderá, justificando falta de meios, requerer lhe seja entregue metade dos rendimentos do quinhão que lhe tocaria.

Art. 35. Se durante a posse provisória se provar a época exata do falecimento do ausente, considerar-se-á, nessa data, aberta a sucessão em favor dos herdeiros, que o eram àquele tempo.

Art. 36. Se o ausente aparecer, ou se lhe provar a existência, depois de estabelecida a posse provisória, cessarão para logo as vantagens dos sucessores nela imitados, ficando, todavia, obrigados a tomar as medidas assecuratórias precisas, até a entrega dos bens a seu dono.

Seção III

Da Sucessão Definitiva

Art. 37. Dez anos depois de passada em julgado a sentença que concede a abertura da sucessão provisória, poderão os interessados requerer a sucessão definitiva e o levantamento das cauções prestadas.

Art. 38. Pode-se requerer a sucessão definitiva, também, provando-se que o ausente conta oitenta anos de idade, e que de cinco datam as últimas notícias dele.

Art. 39. Regressando o ausente nos dez anos seguintes à abertura da sucessão definitiva, ou algum de seus descendentes ou ascendentes, aquele ou estes haverão só os bens existentes no estado em que se acharem, os subrogados em seu lugar, ou o preço que os herdeiros e demais interessados houverem recebido pelos bens alienados depois daquele tempo.

Parágrafo único. Se, nos dez anos a que se refere este artigo, o ausente não regressar, e nenhum interessado promover a sucessão definitiva, os bens arrecadados passarão ao domínio do Município ou do Distrito Federal, se localizados nas respectivas circunscrições, incorporando-se ao domínio da União, quando situados em território federal.

TÍTULO II DAS PESSOAS JURÍDICAS CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 40. As pessoas jurídicas são de direito público, interno ou externo, e de direito privado.

Art. 41. São pessoas jurídicas de direito público interno:

- I - a União;
- II - os Estados, o Distrito Federal e os Territórios;
- III - os Municípios;
- IV - as autarquias, inclusive as associações públicas; (Redação dada pela Lei nº 11.107, de 2005)
- [...]

Art. 43. As pessoas jurídicas de direito público interno são civilmente responsáveis por atos dos seus agentes que nessa qualidade causem danos a terceiros, ressalvado direito regressivo contra os causadores do dano, se houver, por parte destes, culpa ou dolo.

Art. 44. São pessoas jurídicas de direito privado:

- I - as associações;
- II - as sociedades;
- III - as fundações.
- IV - as organizações religiosas; (Incluído pela Lei nº 10.825, de 22.12.2003)
- V - os partidos políticos. (Incluído pela Lei nº 10.825, de 22.12.2003)
- VI - as empresas individuais de responsabilidade limitada. (Incluído pela Lei nº 12.441, de 2011) (Vigência)
- [...]

Art. 45. Começa a existência legal das pessoas jurídicas de direito privado com a inscrição do ato constitutivo no respectivo registro, precedida, quando necessário, de autorização ou aprovação do Poder Executivo, averbando-se no registro todas as alterações por que passar o ato constitutivo.

Parágrafo único. Decai em três anos o direito de anular a constituição das pessoas jurídicas de direito privado, por defeito do ato respectivo, contado o prazo da publicação de sua inscrição no registro.

[...]

Art. 47. Obrigam a pessoa jurídica os atos dos administradores, exercidos nos limites de seus poderes definidos no ato constitutivo.

[...]

Art. 52. Aplica-se às pessoas jurídicas, no que couber, a proteção dos direitos da personalidade.

15 – A PROPRIEDADE PRIVADA NO BRASIL E SUA FUNÇÃO SOCIAL

O Brasil teve um processo de formação como nação, fruto de um intercruzamento racial e cultural e político de três elementos humanos, entre nativos, europeus e africanos. A determinante e forte influência cultural e política do modelo europeu, através do domínio da coroa portuguesa, acabou por modelar a estrutura da sociedade brasileira atual. O sistema que deu origem a propriedade privada no Brasil é procedente da península ibérica, segundo Pedro Elias Avvad⁵⁶. E o próprio informa que o vocábulo sesmaria é oriundo da palavra *sesma* ou *sexma*, que significa sexta parte de alguma coisa, o chamado “Sesmarias Medievais Portuguesas”. Aqui no Brasil, tal instituto ficou conhecido como “capitanias hereditárias”, então, a origem da propriedade privada no Brasil, considerando que os habitantes primitivos que aqui residiam não conheciam tal conceito e elemento cultural.

Desta forma, a origem propriedade privada no Brasil, se deu com a chegada da família real portuguesa, que, ao aqui chegar, apossou-se e passou a dominar todas as terras aqui encontradas, transformando-as em pública, pertencentes a Coroa portuguesa, após o que, passa a doar porções deste território para particulares.

A partir do momento em que a Coroa inicia o processo de doação das sesmaria aos capitães, começa a era da propriedade privada no Brasil. Aquele que ganhava a sesmaria era chamado sesmeiro ou donatário. Com o passar dos tempos, outras formas de aquisição e ocupação para fins de colonizar o país. m chamadas de Brasil. Aos poucos, o elemento humano negro se integra a paisagem brasileira.

Conforme informa Varela *apud* Farias⁵⁷:

[...] começando pela fundação do domínio eminente da coroa portuguesa, com a gradual apropriação deste patrimônio pelos particulares por três vias: usucapião, cartas de sesmarias e posses sobre terras devolutas, com evidente

⁵⁶ AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário** – 2° ed. Revista atualizada, Rio de Janeiro: Renovar, 2009. p.305

⁵⁷ FARIAS, Cristiano Chaves; ROSEVAL, Nelson. **Direitos reais**. 11. Ed. São Paulo: Atlas, 2015. p.174

monopolização de terras por senhores de escravos, formando aquilo que até hoje conhecemos como latifúndio.

O Brasil atual é reflexo de seu processo histórico de formação social e política. E este processo é o que explica o fato de a produção de riquezas no Brasil se dá pela propriedade privada. O direito a propriedade encontra abrigo e proteção na espinha dorsal do ordenamento jurídico do Brasil, que é a Constituição da República.

E nela, encontra-se vários mecanismos de proteção da propriedade que vão desde o próprio bem imóvel, a liberdade da pessoa humana de dominar e livre dispor o seu imóvel, independe de seu credo religioso, orientação sexual, gênero, raça ou origem social. A carta disciplina ainda, a forma de perdimento, que nunca se dará ao arrepio da lei, sendo sempre motivada e fundamenta a decisão de perdimento, após um justo devido processo legal com razoável prazo de duração, por amplo e irrestrito direito de contraditório. O texto magno ainda resguarda o direito de herança; cria dispositivos de especialidades para propriedade rural e urbana, inclusive mencionando relações imobiliária havidas entre nacionais e estrangeiros. O texto constitucional coloca a propriedade no contexto da proteção dos direitos humanos. O que demonstra o status jurídico por demais elevado da propriedade provada no Brasil.

O artigo. 5º, inciso XXII da CRFB/88:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

I - homens e mulheres são iguais em direitos e obrigações, nos termos desta Constituição;

[...]

XI - a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial; (Vide Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

[...]

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

XXV - no caso de iminente perigo público, a autoridade competente poderá usar de propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior, se houver dano;

XXVI - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva, dispondo a lei sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento;

[...]

XXX - é garantido o direito de herança;

XXXI - a sucessão de bens de estrangeiros situados no País será regulada pela lei brasileira em benefício do cônjuge ou dos filhos brasileiros, sempre que não lhes seja mais favorável a lei pessoal do "de cujus";

[...]

LIII - ninguém será processado nem sentenciado senão pela autoridade competente;

[...]

LXXVIII - a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004)

§ 1º As normas definidoras dos direitos e garantias fundamentais têm aplicação imediata.

§ 2º Os direitos e garantias expressos nesta Constituição não excluem outros decorrentes do regime e dos princípios por ela adotados, ou dos tratados internacionais em que a República Federativa do Brasil seja parte.

§ 3º Os tratados e convenções internacionais sobre direitos humanos que forem aprovados, em cada Casa do Congresso Nacional, em dois turnos, por três quintos dos votos dos respectivos membros, serão equivalentes às emendas constitucionais. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004) (Atos aprovados na forma deste parágrafo)

§ 4º O Brasil se submete à jurisdição de Tribunal Penal Internacional a cuja criação tenha manifestado adesão. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004)

[...]

Fica claro entender, que, a própria carta constitucional, acaba por legitimar o direito a propriedade como sagrado e inviolável. E a positivação de tal direito, vem a provocar grandes influencias no modelo de registro imobiliário no Brasil, fazendo-o evoluir gradativamente, até

o momento em que se encontra nos dias atuais, que mesmo não sendo perfeito, avançou por demais, até os dias atuais.

16 - A IMPORTÂNCIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL

O Estado deve assegurar, fazendo uso de todos os mecanismos legais disponíveis a sua disposição, a segurança jurídica nas relações existentes e por existir, entre o público, assim como nas relações de natureza meramente privada. O Estado deve prover aos seus cidadãos uma atmosfera social de respeito a lei, com absoluta e irrevogável observância da juridicidade nas relações transacionais, em todos os aspectos, entre os mais diversos montante de valores e interesses legítimos dentro da vivência social. E quando referidas transações e valores repousam no mundo dos imóveis, é a instituição do Registro de Imóvel, que será a mola propulsora e mantenedora da segurança jurídica e da autenticidade destas relações contratuais e no decorrente exercício do direito de propriedade.

José Roberto Amorim⁵⁸, faz um intervenção bem precisa sobre o Registro de Imóveis, sendo de fácil juízo observar que, ouvidar e desconsiderar a utilidade e importância do registro imobiliário, pode ser causa de perturbação e até prejuízo financeiro significativo considerável:

Considerando que o Registro de Imóveis é de acesso público por natureza (princípio da publicidade), pode-se afirmar que, via de regra, o que não está na matrícula do imóvel, mesmo que esteja previsto no art. 167 da aludida lei e legislação específica, não existe perante a terceiros, motivo pelo qual a matrícula atualizada de imóvel é o documento –chave para o início do estudo de documentação aqui tratado.

Da matrícula atualizada do imóvel se tem a informação se quem está oferecendo a à venda o imóvel é efetivamente o proprietário , a situação de fato e de direito do bem, sua descrição, medidas perimetrais, área e seu histórico filiatório.

Não é só, pois, a partir da análise da matrícula se obtém informações sobre a natureza de eventuais ônus ou gravames, exemplificando-se:

- a) Penhora;
- b) Instituição de bem de família;
- c) Hipoteca ou alienação fiduciária em garantia;
- d) Contrato de locação;
- e) Usufruto ou enfiteuse;
- f) Servidões;
- g) Incorporação imobiliária , loteamento urbano ou condomínio edilício instituído.
- h) Direito de superfície;

⁵⁸ AMORIM, José Roberto Neves., ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **Estudos avançados de direito imobiliário**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014. P.22.

- i) Compromisso de venda e compra
- j) Bloqueio ou indisponibilidade por decisão judicial
- k) Reserva legal;
- l) Clausula de inalienabilidade;
- m) Caução ou cessão fiduciária.

Não é nova a preocupação do Estado brasileiro em garantir segurança jurídica no registro de Imóveis no Brasil, como reflete a Constituição Federal:

Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

§ 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§ 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. (Regulamento)

§ 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de 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.

Este excerto constitucional, por sua vez, é regulamentado pela Lei 8.935/94, em seu art.1º, objetivando, precipuamente, oferecer autenticidade, segurança e eficácia aos atos jurídicos: “Art. 1º Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”. A observância do princípio da segurança jurídica nos atos do Registro de Imóveis, credita legitimidade aos negócios envolvendo imóveis, o que por sua vez, gera reflexos positivos para sociedade, uma vez que incentiva o crescimento e fortalecimento das relações privadas, as quais, acabam por fazer gerar mais oferta de trabalho e riqueza no meio da sociedade, diminuindo a pobreza e fortalecendo toda a economia do estado, o que acaba por reafirmar, certificar e valorizar a função social da propriedade. O que acontece, é que os princípios orientadores do Registro Imobiliário, com seu cunho moralizador e de valorização do justo nas relações ente os indivíduos, acaba por solidificar a ideia de emprestar total e consistente segurança jurídica aos negócios imobiliários, com saldo positivo para toda a sociedade.

A perseguição a concretude da segurança jurídica no registro de Imóveis começa a ganhar corpo na apresentação do título a sua pré-inscrição nos livros. Após o quê, segue a prenotação, com tomada de elementos identificadores das partes e do imóvel, e a competente numeração com vistas de controle do fluxo de atos registrais em cartório. Não havendo a

formalidade tão rígida, não haveria como se falar em segurança jurídica no registro e negócios Imobiliários.

O texto legal é claro na sequência de atos relativos ao processo registral imobiliário, não podendo dele se afastar, o notário: o título prenotado, digo, protocolado, satisfazendo o princípio da instância, seguirá a necessária e vital qualificação, que nada mais é que a aferição de legalidade e aptidão para registro do título apresentado; conformidade com o ordenamento legal, negócio lícito, possível e determinável, capacidade pessoal para a transação, são levados a análise de Registro Imobiliário. O objetivo fundamental: eliminar ou minorar a existência ou ocorrência de fraude nas transações imobiliárias, é a manifestação do princípio da legalidade.

Atender ao princípio da especialização é fundamental. E isso se concretiza quando o Oficial Registrador verificar se o objeto do título encontra-se precisamente identificado, individualizado e descrito conforme registros anteriores. Após todo esse processo, seguindo o registro, tem efeito a publicidade do ato, tão importante para o exercício do direito de propriedade.

Observa-se que o sistema de Registro de Imóveis no Brasil, está sujeito única e exclusivamente aos mandamentos legais positivados. O arbítrio e a eventual vaidade pessoal de autoridades, Oficiais registradores e partes em nada - e assim deve ser sempre -, no campo de Registro de Imóveis. A observância estrita dos mandamentos legais atinentes aos negócios imobiliários, são a garantia maior que se pode aferir, para o exercício do direito de propriedade.

O título inscrito nos livros da serventia imobiliária, recebe-se a fé pública no ato negocial, presumindo-se por completo, lícito e verdadeiro.

A inscrição do título no Registro de Imóveis, tem o condão de garantir o exercício do direito de propriedade a aquele que consta como titular do direito nele contido. E este não pode mais ser privado de sua propriedade sem o seu consentimento ou determinação judicial, conforme determinação constitucional.

17 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Resta evidenciado a necessidade premente e a importância de valorizar e prestigiar a prática de Registro de imóveis no Brasil, como forma de se efetivar a segurança jurídica tão necessária para o pleno exercício do direito de propriedade.

A formação do povo brasileiro que foi fruto da mistura de três culturas diferentes distintas, legou o modelo de relação do indivíduo com a propriedade que temos hoje. Com a velocidades dos avanços culturais, científicos, tecnológicos e de costumes, que tem dia após dia, tornado mais complexas as relações entre os indivíduos é por demais salutar que o estado alimente e fomenta a ideia da segurança jurídica em todas as relações negociais, notadamente, no campo do direito registral imobiliário. E desenvolver e melhorar as técnicas procedimentais e legais no campo do Registro Imobiliário como tem feito o Brasil é uma decisão acertada. Afinal de contas, é inconcebível dentro de uma mente sadia, processar negociações imobiliárias sem segurança jurídica fática.

O sistema de registral imobiliário no Brasil, evoluiu bastante e agora prioriza acertadamente a segurança jurídica nas relações negociais imobiliárias. A medida que se intensifica o desenvolvimento científico e tecnológico na sociedade moderna, combinado com os diversos sistemas de comunicação de massa instantâneo que tem lugar no mundo moderno, as relações entre os indivíduos tornaram-se mais complexas, e, por conseguinte, as relações negociais também. A facilidade de comunicação gerou fenômenos radicais no mundo moderno, entre eles, o recrudescimento das fraudes documentais. Diante deste cenário, nada melhor do que se desenvolver cada vez mais, o sistema registral imobiliário brasileiro.

O Direito Registral, com seus princípios norteadores que valorizam a técnica jurídica, a moralidade e a boa-fé, são fundamentais neste processo de valorização do Registro de Imóveis, como forma de difundir e fortalecer a segurança jurídica nos atos negociais com imóveis. É sabido por todos, os efeitos nefastos sobre o patrimônio das vítimas de fraudes do ramo imobiliário. E o sistema registral forte, inviabiliza ou pelos dificulta em muito tais eventos criminosos. O setor imobiliário é vital para a economia de qualquer país, pela gama de serviços e volume pecuniário mobilizada pelo setor que envolve a construção civil, um ramo da economia que movimenta a produção industrial com reflexos profundos nos indices de empregabilidade nacional. Há poucos anos atrás, o mundo sofreu forte abalo econômico com fraudes no sistema imobiliário americano, que envolveu grande bancos e financeiras e vultosas e astronômicas quantias em dinheiro. Fica claro, então, a importância do setor imobiliário e por extensão, o sistema de Registro de Imóveis.

O competente registro imobiliário levado a efeito em sintonia com seus princípios norteadores, impossibilitam ou, pelo menos, dificulta em muito, a ocorrência de práticas criminosas, fortalecendo assim, segurança jurídica nas relações negociais imobiliárias. A observância dos princípios do Direito Registral, também tem o condão de livrar o Oficial de

Registro do perigo da responsabilização civil, com eventuais consideráveis efeitos nocivos ao seu patrimônio.

A valorização do Registro de Imóveis pelo ordenamento jurídico brasileiro se mostrou uma decisão acertada e o cidadão em particular só tem a ganhar, assim como toda a economia do país. Este breve estudo acadêmico, mostrou que a disposição do Estado brasileiro em fomentar a busca pela segurança jurídica no aperfeiçoamento do sistema de Registro de Imóveis no Brasil, se mostrou acertada.

REFERÊNCIAS

AMORIM, José Roberto Neves; ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **Estudos avançados de direito imobiliário**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014.

AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário** – 2º ed. Revista atualizada, Rio de Janeiro: Renovar, 2009.

AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário: teoria e negócios imobiliários** – 4º. Ed., ver., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2014.

BRASIL. Código Civil Brasileiro. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 20 fev. 2018

BRASIL. Código de Processo Civil. Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015. Brasília, DF, 16 de mar. 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em: 20 fev. 2018

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988. 292 p.

BRASIL. Lei nº 8.935 de 18 novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF 18 nov. 1994. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18935.htm. Acesso em 20 fev. 2018.

CARVALHO, Afranio. **Registro de Imóveis**. Porto Alegre: Forense, 1977.

CASTANHEIRA, Sócrates apud AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário**. 2º ed. Revista atualizada. Rio de Janeiro: Renovar, 2009.

CAVALIERE FILHO, Sergio. **Programa de responsabilidade civil**. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2008

DINIZ, Maria Helena. **Dicionário Jurídico**, 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito Civil: direito das coisas**, vl. 4. São Paulo: Saraiva, 2017

DINIZ, Maria Helena. **Cursos de direito civil brasileiro: responsabilidade civil**. 21 ed. rev. e atual. De acordo com a reforma do CPC. V. 7. São Paulo: Saraiva, 2003.

DINIZ, Maria Helena. **Sistema de Registro de Imóveis**. 14. Ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSEVAL, Nelson. **Direitos reais**. 11. Ed. São Paulo: Atlas, 2015.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de Direito Civil**. 2. Ed. Salvador: Saraiva, 2010. p.129-130.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de direito administrativo**. 17 ed. São Paulo: Malheiros, 2004.

OLIVEIRA, José Sebastião de. **Fraude a Execução**: doutrina e jurisprudência. 2.ed.atual.e amplia. São Paulo: Saraiva, 1988.

PIETRO, Maria Sylvia Zanella Di. **Direito Administrativo**. 18. ed. São Paulo: Atlas, 2005.

REALE, Miguel. **Filosofia do Direito**, 1º. ed. São Paulo: Saraiva, 1969.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Curso de direito civil brasileiro**. vl. 4. São Paulo: atlas, 2015.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil**: direitos reais. 7. ed. São Paulo: atlas, 2007.