



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ  
FACULDADE DE DIREITO  
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO – TCC**

**THALES DE OLIVEIRA MACHADO**

**DA IMPORTÂNCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO PARA A  
SEGURANÇA JURÍDICA CONTRATUAL.**

**Fortaleza – Ceará  
2013**

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação  
Universidade Federal do Ceará  
Biblioteca Setorial da Faculdade de Direito

---

M149i Machado, Thales de Oliveira.  
A importância do registro imobiliário para a segurança jurídica contratual à luz do novo código civil e da lei 6.015/73 / Thales de Oliveira Machado. – 2013.  
49 f. : enc. ; 30 cm.

Monografia (graduação) – Universidade Federal do Ceará, Faculdade de Direito, Curso de Direito, Fortaleza, 2013.

Área de Concentração: Direito Civil.

Orientação: Prof.Dr. Regnoberto Marques de Melo Júnior.

1. Contratos - Brasil. 2. Compra e venda - Brasil. 3. Títulos imobiliários – Registro e transmissão - Brasil. I. Melo Júnior, Regnoberto Marques de (orient.). II. Universidade Federal do Ceará – Graduação em Direito. III. Título.

**THALES DE OLIVEIRA MACHADO**

**DA IMPORTÂNCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO PARA A  
SEGURANÇA JURÍDICA CONTRATUAL.**

Monografia apresentada ao Curso de Direito da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Ceará, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Regnoberto Marques de Melo Júnior.

**Fortaleza – Ceará  
2013**

**THALES DE OLIVEIRA MACHADO**

**DA IMPORTÂNCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO PARA A  
SEGURANÇA JURÍDICA CONTRATUAL À LUZ DO NOVO CÓDIGO  
CIVIL E DA LEI 6.015/73.**

Aprovada em: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.

**Banca Examinadora:**

---

**Regnoberto Marques de Melo Jr.  
Prof. Mestre Orientador**

---

**Profa. Thereza Raquel Couto Correia**

---

**Prof. Matias Joaquim Coelho Neto**

**Dedico este trabalho a meus pais, Carlos Alberto Gomes Machado e Celia Maria de Oliveira Eloi; à minha irmã, Thuany Machado e à minha namorada Amanda de Queiroz.**

## **AGRADECIMENTOS**

A Deus, por me dar força para vencer mais uma vez;

À minha namorada, pela paciência com minha ausência;

Ao meu Pai, minha mãe e minha irmã, pela importante participação em meu crescimento como ser humano;

Aos colegas do curso, pelo companheirismo de sempre;

Aos professores, pela presença permanente ao longo da construção de meu conhecimento durante o curso.

## **RESUMO**

O pretendido neste trabalho é a análise de enfoque específico sobre o instituto do Registro Imobiliário, com foco na sua importância para a segurança jurídica dos contratos tanto imobiliários quanto outros tipos de negócios jurídicos que tenham ingresso nestas serventias imobiliárias. Analisa-se precipuamente a estrutura do Registro de Imóveis, seu funcionamento, sua natureza jurídica, seu regime jurídico, os princípios e as instruções normativas que regulam a atividade. Mostram-se a importância dos princípios registrais para a segurança jurídica dos atos praticados no Registro de Imóveis e os efeitos da inscrição dos títulos nos livros registrais perante as relações jurídicas constituídas entre os contratantes. Tudo isso com intuito de demonstrar a importância da serventia de Registro de Imóveis, desde a sua instituição, para a segurança das transações comerciais envolvendo bens imóveis como também outros objetos.

Palavras-chave: Registro de Imóveis. Princípios Registrais. Efeitos do Registro. Segurança Jurídica Contratual.

## **ABSTRACT**

The intent of this work is the analysis of specific focus on the institute's Land Registry, focusing on their importance to the legal security of both real estate contracts as other types of business legal entry have these service roads estate. Analyzes is essentially concerned with the structure of Log Homes, its operation, its legal, its legal system, the principles and normative instructions that regulate the activity. Show the importance of the principles registrations for legal acts performed in the Property Registry, the effects of registration of securities in registries books before the legal relationships between the contractors. All this in order to demonstrate the importance of the usefulness of the Real Estate Registry, since its establishment, for the security of transactions involving commercial real estate as well as other objects.

Keywords: Real Estate Registry. Principles registrations. Effects registry. Legal Security Contract.

# SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>ASPECTOS GERAIS DO REGISTRO DE IMÓVEIS</b>	<b>8</b>
2.1	Definição de Registros de Imóveis:	8
2.2	Evolução Histórica do Registro de Imóveis	9
2.2.1	No Mundo	10
2.2.2	No Brasil	11
2.3	Natureza Jurídica do Registro de Imóveis	13
2.4	A Publicidade Inerente ao Registro de Imóveis	13
2.5	Princípios Registrais	16
2.5.1	Dos Princípios anteriores ao Registro	17
2.5.1.1	<i>Princípio do Ônus do Registro</i>	17
2.5.1.2	<i>Princípio da Rogação ou Instância</i>	18
2.5.1.3	<i>Princípio da Legalidade</i>	18
2.5.2	Princípios Simultâneos aos Registros	19
2.5.2.1	<i>Princípio da Prioridade</i>	19
2.5.2.2	<i>Princípio da Especialidade</i>	20
2.5.2.3	<i>Princípio da Continuidade</i>	21
2.5.3	Princípios Posteriores ao Registro	22
2.5.3.1	<i>Princípio da Presunção de Veracidade dos Assentos</i>	22
2.5.3.2	<i>Princípio da Fé Pública</i>	23
2.6	Das Atribuições do Registro de Imóveis	24
2.7	Do Procedimento Registral	24
<b>3</b>	<b>CONTRATOS</b>	<b>31</b>
3.1	Noções Gerais	31
3.2	Elementos dos Contratos	31
3.3	Requisitos de validade do contrato	32
3.5	Classificação dos Contratos	34
3.5.1	Quanto à Previsão Legal	34
3.5.2	Quanto à Presença de Formalidades	34
3.6	Da extinção do contrato	34
3.7	Dos Contratos Que Têm Ingresso no Registro de Imóveis	35
3.7.1	Contratos Formais – Escritura Pública	35
3.8	Dos Contratos Não Solenes	35
3.8.1	Contratos que visem à transferência, constituição, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis e valor até trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país	36
3.8.2	Contratos constitutivos e translativos de direitos reais sobre imóveis de qualquer valor quando forem partes entidades que integram o sistema financeiro de habitação.	36
3.8.3	Compromisso de compra e venda	36
3.8.4	Cédula de crédito rural	37
3.8.5	Cédula de Crédito Industrial	37
3.8.6	Cédula de Crédito à Exportação	38
3.8.7	Cédula de Crédito Comercial	38
3.8.7.1	<i>Cédula Hipotecária</i>	39

3.9	Penhor Rural .....	39
3.10	Penhor Industrial e Mercantil .....	39
3.11	Compra e Venda de Bem Imóvel com Alienação Fiduciária .....	40
3.12	Partilha Amigável .....	40

<b>4 DA IMPORTÂNCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO PARA A SEGURANÇA JURÍDICA CONTRATUAL À LUZ DO NOVO CÓDIGO CIVIL E DA LEI 6.015/73 .....</b>	<b>41</b>
---	-----------

<b>5 CONCLUSÃO .....</b>	<b>45</b>
--------------------------	-----------

<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>47</b>
---	-----------

## **1 INTRODUÇÃO**

O Novo Código Civil Brasileiro – NCC, Lei 10.406/2002, que entrou em vigor em 11/01/2003, trouxe importantes inovações em vários institutos do direito civil, pois passou a regular aspectos importantes no âmbito do Direito Imobiliário, ignorando, muitas vezes, a própria lei especial que trata do assunto (6.015/73) e revogando, de forma tácita, muitos de seus artigos.

Na verdade, o novo Código Civil veio reforçar a grande importância do Registro Imobiliário para a segurança jurídica contratual por meio de vários de seus dispositivos, inclusive, vinculando o surgimento de vários direitos reais ao registro dos seus respectivos títulos no Registro de Imóveis Competente.

A lei 6.015/73, apesar de seu tempo de publicação, deu grande contribuição para a consolidação do Sistema Registral Imobiliário no Brasil, por meio dos Ofícios de Registro de Imóveis, regulamentando e direcionando tais serviços.

O presente roteiro não ousa esgotar a matéria em foco, mas tão só contribuir para maior esclarecimento acerca do Direito Imobiliário e Registral, útil para operadores do ramo imobiliário, bem como para analistas de registro que atuam em Cartórios de Notas e Registro de Imóveis.

Neste trabalho, faremos uma análise basicamente doutrinária e legal do tema.

## **2 ASPECTOS GERAIS DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

### **2.1 DEFINIÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS:**

A lei de Registros Públicos não apresenta definição ao que seja registro público ou o que vem a ser registro de imóveis, sendo essa opção legislativa comemorada pelos mais respeitados doutrinadores, pois essa tarefa deve ser sempre atribuída à doutrina. O artigo 1º da Lei 8.935 de 18 de novembro de 1994, que regulamenta os serviços notariais e de registro (Lei dos Notários e Registradores), por seu turno, define serviços notariais e de registro como sendo a

prestação de serviços, de forma técnica e administrativa, visando sempre garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos e fatos jurídicos.<sup>1</sup>

O mestre suíço WIELAND (1955) assim define o Registro de Imóveis<sup>2</sup>:

O Registro imobiliário é constituído pelo conjunto de registros e atos praticados por um funcionário público, conjunto que permite ser apercebida a situação jurídica dos imóveis sob o ponto de vista dos direitos reais que o gravam.

Aguiar Vallim<sup>3</sup> também busca a conceituação de Registro de Imóveis: “serventia da justiça encarregada de trasladar para os seus livros os atos jurídicos relativos aos bens imóveis, dando publicidade a estes atos que então se presumem autênticos, seguros e eficazes contra todos”. Há uma inexatidão nesta última definição, pois o Registro de Imóveis não tem unicamente a função de trasladar os atos jurídicos relativos aos bens imóveis, mas também possui eficácia constitutiva para a maioria dos títulos registráveis, gerando, assim, os direitos reais.

Respeita-se a opinião dos doutos doutrinadores acima mencionados, porém, a melhor definição de Registro de Imóveis é trazida pelo registrador Luiz Egon Richter, que define o Ofício de Registro Imobiliário como uma função pública a cargo de um particular por força de delegação, que tem capacidade legal para outorgar publicidade a fatos e atos jurídicos correlacionados a imóveis, com efeitos constitutivos ou declaratórios sobre a propriedade, ou direitos reais que recaem sobre a propriedade imobiliária e, ainda, direitos de natureza obrigacional, bem como a atos ou fatos sobre os sujeitos que constam nos registros, sempre que a norma impuser ou autorizar, sempre com a finalidade de dar autenticidade, segurança e eficácia jurídica.

## 2.2 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

O instituto do registro imobiliário existiu em várias sociedades antigas espalhadas pelo globo e, em épocas remotas, já víamos claramente os contornos estabelecidos por esse instituto.

---

<sup>1</sup> CENEVIVA, Walter. Lei dos Notários e Registradores Comentada. 8.ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

<sup>2</sup> *Lés Droits Réels, dans le Code Civil Suisse*” apud SERPA LOPES, 1955, p. 27

<sup>3</sup> Direito Imobiliário Brasileiro, 1984, pp. 66 apud MELO, 2004, p.1

Como o registro é originado de uma necessidade social básica de segurança e publicidade das transações imobiliárias, de interesse tanto coletivo como individual, esse instituto aparece em sua essência básica já nas primeiras civilizações e ordenamentos jurídicos da antiguidade.

Mostra-se a história do instituto um ponto de fundamental importância para a compreensão do registro de imóveis, pois as derivações dos diferentes sistemas de registro existentes hodiernamente têm raízes nas mutações do instituto ao longo da história.

No Brasil, a evolução desse instituto acontece de forma lenta e irregular, visto o grande número de terras disponíveis e a falta de colonos para preenchê-las, mostrando o registro de imóveis não tão importante para o país quanto para as outras sociedades, como a europeia.

### **2.2.1 No Mundo**

Já em legislações antigas pode-se encontrar a consolidação de certas solenidades que antecederiam a transferência da propriedade imobiliária, estabelecendo a publicidade de transações envolvendo imóveis, existindo certa semelhança entre esse procedimento e a atual organização.<sup>4</sup>

Alguns autores, como COVIELLO (1955)<sup>5</sup>, interpretam essas formas antigas de publicidade como mero corolário lógico do caráter coletivo da propriedade, caráter comum às sociedades antigas. Porém, é inegável a influência dessas antigas legislações ao direito moderno.

Há ainda uma passagem no livro bíblico de Gênesis, citado por LUZZATI<sup>6</sup>, em que Abraão aparece adquirindo publicamente um terreno destinado à sepultura de sua esposa.

Constata-se que, no Direito Babilônico, somente mediante uma sentença de adjudicação se operava a transferência da propriedade imobiliária.

Já entre os egípcios, a transferência costumava-se fazer através de dois atos distintos: inicialmente, um cobrador de tributos, incumbido de cobrar o imposto fundiário, inscrevia o nome do novo proprietário; secundariamente, um oficial público

---

<sup>4</sup> SERPA LOPES, Tratado dos registros público, v. 1, 1955, p. 30.

<sup>5</sup> SERPA LOPES, Tratado dos registros público, v. 1, 1955, p. 30.

<sup>6</sup> Idem, Ibidem, p. 30.

procedia à anotação dos nomes das partes contratantes, conteúdo e data dos contratos.

Nas cidades-estados da Grécia Antiga, a venda de bens imóveis era cercada de formalidades, feita na presença da autoridade pública, mediante sacrifícios ao Deus (Zeus) e juramento perante magistrados e cidadãos.

Posteriormente, em várias cidades gregas, foram criados dois tipos de registro: o primeiro destinado à menção dos vários dos terrenos, indicando a extensão, os limites e o nome do proprietário; o segundo, destinado a conter as indicações dos elementos essenciais ao contrato que tivesse por objeto a transferência da propriedade.

No sistema feudal, o direito público e o privado confundiam-se muitas vezes. O senhor feudal tinha o primeiro posto na comunidade. Nenhuma alienação era possível sem o seu consentimento.

Mas foi no século XIII, na França e na Bélgica, que o Registro Imobiliário teve grande evolução, pois foi introduzido o hábito de anotarem as investidas feitas pelo senhor feudal em registros especiais, objetivando, além de outros pontos, coibir fraudes e estelionatos.

Esse costume passou dos bens feudais aos alodiais, prosperando na França e na Bélgica, por meio dos sistemas *nantissement* e na Bretanha o de *appropriance*.<sup>7</sup>

### **2.2.2 No Brasil**

Quando o Brasil foi descoberto, o Rei de Portugal, como descobridor, adquiriu sobre o território o título originário de posse. Investido desse senhorio, o descobridor, por meio de doações feitas em cartas de sesmarias – primeiro pelos donatários das capitanias, depois pelos governadores e capitães-generais –, começou a destacar do domínio público os tratos de terras que viriam a constituir o domínio privado.<sup>8</sup>

Esse regime de sesmarias veio da descoberta até a independência do Brasil em 1822, quando se abriu um hiato na atividade legislativa sobre terras, que se prolongou até 1850, desenvolvendo-se no intervalo a progressiva ocupação do solo

---

<sup>7</sup> SERPA LOPES, Tratado dos registros público, v. 1, 1955, p. 33.

<sup>8</sup> CARVALHO, Afranio de. Registro de Imóveis, 1997, p. 1.

sem qualquer título, mediante simples tomada de posse. A Lei nº 1.318<sup>9</sup>, de 1854, legitimou a aquisição pela posse, separando assim do domínio público todas as posses que fossem levadas ao livro da Paróquia Católica, denominado de registro do vigário.<sup>10</sup>

Os possuidores das terras devolutas eram obrigados a registrar a posse (Dec. 1.318, de 1854, arts. 91 e 97). O registro das posses era feito pelos vigários das freguesias do Império, definindo-se, portanto, a competência territorial dos registradores, desde os primórdios registrais, pelo local do imóvel. O registro paroquial servia, nesse tempo, para a legitimação das posses e, mais tarde, para a prova de veracidade destas, para a finalidade de se estabelecer a usucapião.

Porém, a origem do Registro de Imóveis no Brasil remonta à edição da lei 1.237, de 1864, que criou o denominado Registro Geral, pois nele deviam constar todos os direitos reais imobiliários.

A referida lei substituiu a tradição pela transcrição, como modo de transferência, continuando o contrato, antes dela, a gerar apenas efeitos obrigacionais. A troca de uma pela outra implicou em enorme avanço em benefício da publicidade, porque a tradição, real ou simbólica, uma vez efetuada, não deixa vestígio permanente, ao passo que a transcrição deixa o seu sinal indelével na tábua do livro no qual é lançada, franqueada à consulta do público. Igualmente, a tradição assenta apenas à propriedade, sem alcançar a hipoteca, enquanto a transcrição convém a ambos.

O Código Civil de 1916 incorporou o Registro Geral, mas mudou-lhe o nome para Registro de Imóveis, evidentemente mais apropriado do que o anterior, posto o tivesse lançado em lugar menos apropriado, destoante da sua generalidade, uma seção do capítulo da hipoteca (arts. 856-862).

Tocou-lhe a vez de preencher, afinal, as mais danosas lacunas do registro atraindo para ele as transmissões *causa mortis* e os atos judiciais, posto não puxasse a primeira diretamente, mas em suas necessárias consequências, as sentenças de partilha e divisão e demarcação (art. 532, I). Ao contrário da Lei Imperial, não relacionou livros, mas apenas previu os necessários, deixando esse ponto formal ao cuidado do regulamento (art. 832).

---

<sup>9</sup> CARVALHO, Afranio de. Registro de Imóveis, 1997, p. 1.

<sup>10</sup> CARVALHO, Afranio de. Registro de Imóveis, 1997, p. 1.

No essencial, o Código manteve a necessidade da transcrição para a transferência da propriedade, mas lhe acrescentou algo para valorizá-la: a transcrição gera uma presunção de domínio em favor do seu titular (art. 859). Este tem uma vantagem no exercício do direito: não precisa prová-lo como anteriormente. Ao seu adversário é que toca o ônus de demonstrar que ele não é titular do direito, o que o aproxima mais ainda do sistema alemão, com a diferença, importante, de que no sistema tudesco a presunção do domínio é absoluta<sup>11</sup>.

Ao tratar extensamente dos atos sujeitos ao registro, continuou a dar aos seus assentos ora o nome de transcrição, ora o de inscrição, ora o de averbação, das quais as duas primeiras se distinguem nitidamente da última, mas não se distinguem entre si, pois, além de se fazerem ambos por extrato, a transcrição abrange a constituição de todos os direitos reais, exceto a inscrição da hipoteca (art. 856, nº III e IV).

A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que tomou o lugar do Decreto-Lei nº 1.000, de 1969, depois de adiada sua vigência, acabou tendo duas versões, a original e a resultante das alterações trazidas pela Lei nº 6.216, de 30 de junho de 1975. A segunda melhorou consideravelmente o texto da primeira, mas não conseguiu escoimar dela todos os defeitos, resíduos do seu apego ao diploma revogado.

A lei 6.015/73 trouxe uma enorme inovação, pois substituiu o antigo sistema de transcrições pelo sistema de matrículas, que se tornou fólio real do imóvel, tendo cada imóvel, a partir do primeiro registro, uma matrícula individual e única, devendo nela constar todos as transações jurídicas que envolvam o imóvel e todas as informações pertinentes sobre os sujeitos que exerçam qualquer direito real sobre o respectivo bem, por meio da prática de atos de registro e de averbação.

Já o Código Civil de 2002 trata do assunto sucintamente no que concerne à parte do Direito Registral Material, postura acertada pelo legislador, deixando as minúcias e a parte formal para legislação especial e para a doutrina.

### **2.3 NATUREZA JURÍDICA DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

---

<sup>11</sup> CARVALHO, Afrânio de. Registro de Imóveis, 1997, p. 6.

A Constituição, por meio do art. 236, estabelece que os serviços notariais e de registro deverão ser exercidos, em caráter privado, por delegação do Poder Público.

A lei 8.935 de 1994, que regulamentou o supramencionado dispositivo constitucional, em seu art. 3º define: “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”.

Delegar, para o Direito Administrativo, consiste em atribuir atividade típica da administração pública a um ente privado ou público. Sendo assim, as atividades notariais e de registro têm como titular a administração pública, porém, o exercício é transferido para particulares que são investidos em função pública. Tais particulares são dotadas de fé pública, e os atos por eles praticados possuem presunção relativa de veracidade.

Desta forma, pode se estabelecer que a natureza jurídica das serventias de Registro de Imóveis é pública e o exercício de seus atos é privado. Sobre o assunto, Walter Ceneviva (2008)<sup>12</sup> sustenta que a atividade registrária, embora exercida em caráter privado, tem características típicas de serviço público. Dessa forma, ainda que o estabelecimento onde se localiza o Cartório seja privado, os livros onde são praticados os atos são de domínio público.

Quanto aos titulares dessas serventias, ou seja, os Oficiais de Registro, podem ser considerados como particulares em colaboração com o Poder Público.

## **2.4 A PUBLICIDADE INERENTE AO REGISTRO DE IMÓVEIS**

A importância da publicidade para os negócios jurídicos que envolvam transferência, limitação e afetação da propriedade imobiliária é incontestável. Portanto, a informação prévia sobre a situação jurídica do imóvel é bastante importante para a segurança jurídica desses negócios.

Diferentemente dos direitos obrigacionais que só vinculam as partes contratantes, os direitos reais possuem efeitos *erga omnes*, ou seja, contra todos. Desse modo, é necessário que esses direitos reais sejam divulgados, de forma eficiente, para todos os integrantes da sociedade.

Apenas um sistema registral eficaz possibilita uma maior segurança jurídica às partes integrantes de contratos imobiliários: ao adquirente, que poderá saber se o vendedor é o verdadeiro proprietário do imóvel e se existem ônus reais que estejam gravando o imóvel; e ao credor, que poderá saber se o imóvel dado em garantia corresponde ao valor esperado, se possui outros ônus hipotecários anteriores e se o referido imóvel não se encontra constrito por decisão judicial.

A ausência de publicidade dos atos contratuais que envolvam imóveis dificulta as transações imobiliárias, impossibilitando a circulação de riquezas, uma vez que, diante do desconhecimento da atual situação do imóvel, poucas pessoas se arriscariam a adquirir tais bens.<sup>13</sup>

O registro de imóveis, portanto, é a instituição jurídica escolhida pelo estado para que dê publicidade, de forma eficiente, à situação jurídica atual de cada bem imóvel, possibilitando o acesso de todos os membros da sociedade a essas informações.

Os assentos do registro de imóveis são públicos, tendo em vista que a função delegada pelo poder público ao Oficial Registrador é essencialmente pública. O sistema registral brasileiro, por meio do princípio do fólio real, determina que cada imóvel possua uma matrícula, ou seja, um assento individualizado e que cada transação envolvendo esse imóvel deve constar nessa matrícula<sup>14</sup>.

A publicidade no registro de imóveis possui um triplo aspecto<sup>15</sup>: o primeiro é que o registro é público por ser função essencial do estado. O segundo aspecto é que o registro é público uma vez que toda a população tem livre acesso aos assentos imobiliários. O terceiro aspecto é que o registro é público pois foi criado com a finalidade de garantir a segurança e a autenticidade dos atos negociais que envolvam imóveis.<sup>16</sup>

A segurança jurídica dos contratos que envolvam imóveis é garantida pelo Oficial de Registro, que é um profissional do direito, aprovado previamente em concurso de provas e títulos, a quem o estado confere fé pública. O titular da serventia imobiliária também é responsável pela qualificação dos títulos que antecede ao registro, possibilitando um maior controle sobre esses negócios.

---

<sup>12</sup> CENEVIVA, Walter. Lei dos Registros Públicos Comentada. 18. ed., São Paulo: Saraiva, 2008, p. 06-07.

<sup>13</sup> Loureiro, Guilherme, p. 208, 2011.

<sup>14</sup> CENEVIVA, Walter. Lei dos Registros Públicos Comentada. 18. ed., São Paulo: Saraiva, 2008.

<sup>15</sup> Loureiro, Guilherme, p. 206, 2011.

<sup>16</sup> CENEVIVA, Walter. Lei dos Notários e Registradores Comentada. 8.ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

Um dos pilares da publicidade é a presunção de veracidade das inscrições imobiliárias. Portanto, a lei conferiu aos atos praticados pelo Oficial Registrador presunção de veracidade *juris tantum*. Deste modo, não cumpre aos interessados investigar a veracidade dos negócios jurídicos publicados.<sup>17</sup>

Entretanto, tal presunção não é absoluta, podendo ser questionada a publicação dos atos pelos interessados por meio da via administrativa ou judicial, sendo necessário que tais atos inexatos sejam retificados para que possam espelhar a verdadeira situação jurídica do imóvel.

O acesso ou consulta ao assento do registro de imóveis não é obrigatório, mas esse fato não retira a eficácia da publicidade dos atos, visto que tais atos são públicos, já que são postos à disposição da população.

Existem duas formas de publicidade das inscrições imobiliárias: a direta e a indireta. A publicidade direta consiste no acesso dos interessados diretamente aos livros registrais. Já a publicidade indireta é efetivada por meio da entrega de certidões.

No Brasil, a publicidade direta é raramente utilizada, haja vista que o Oficial de Registro é inteiramente responsável pela conservação e manutenção dos livros registrais, da forma que o acesso da população a esses livros impossibilitaria a prática dos serviços. O acesso aos livros registrais só é permitido por meio de decisão judicial ou fiscalização do poder público, seja fiscal ou administrativa por meio das corregedorias.

A publicidade indireta é o meio utilizado no Brasil para outorgar publicidade a todos os atos negociais envolvendo imóveis, sendo efetivada por meio do fornecimento de certidões. As certidões são, geralmente, cópias fiéis e autenticadas do conteúdo dos livros, não prejudicando, dessa forma, o acesso da sociedade aos atos registrais.

## 2.5 PRINCÍPIOS REGISTRIS

Princípios jurídicos são a base de qualquer sistema jurídico, pois fundamentam e direcionam tais sistemas. Assim ensina o grande mestre Celso Antônio Bandeira de Mello<sup>18</sup>:

---

<sup>17</sup> BRASIL. Código Civil. 32. Ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

<sup>18</sup> Curso de direito administrativo, 13. Ed., São Paulo, Malheiros, p. 771.

“Princípio [...] é, por definição, 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 sentido harmônico. É o conhecimento dos princípios que preside a intelecção das diferentes partes componentes do todo unitário que há por nome sistema jurídico positivo.”

Os princípios registrais são a base do Sistema Registral Imobiliário brasileiro, pois estabelecem diretrizes fundamentais para que o Oficial Registrador possa sempre atingir a finalidade do registro de imóveis, ou seja, dar segurança e autenticidade aos negócios jurídicos que envolvam imóveis.

### **2.5.1 Dos Princípios anteriores ao Registro**

Alguns princípios devem ser observados antes da realização do registro. São eles: o da inscrição, da rogação e da legalidade.

#### **2.5.1.1 Princípio do Ônus Registral**

De acordo com o princípio do ônus registral, a transferência, limitação ou constrição da propriedade ou outros direitos reais que envolvam imóveis apenas se efetivam com a regular inscrição imobiliária. Isso demonstra que, no direito brasileiro, é necessário o registro dos títulos que envolvam imóveis nos livros registrais.

A competência para ser realizado o registro do respectivo título é a da serventia onde estiver localizado o imóvel. Havendo mais uma de uma serventia registral, será competente aquele que for responsável pela zona urbana onde se encontrar o referido bem. Se o imóvel estiver localizado em mais de uma zona imobiliária, o título deverá ser registrado em todas as serventias responsáveis.

O princípio da obrigatoriedade da inscrição encontra-se estabelecido no ordenamento jurídico, por meio do art. 1.245 do Código Civil de 2002.

Para a constituição dos direitos envolvendo imóveis no Brasil, são necessários o cumprimento de dois estágios. O primeiro é a formalização da vontade das partes por meio de um contrato. Esse contrato poderá ser particular ou público, porém, o último deverá assumir a forma de escritura pública. Tratando-se de negócio jurídico envolvendo imóveis que possuem o valor venal superior a 30 salários

mínimos, este contrato deverá obrigatoriamente assumir a forma de Escritura Pública, devendo ser lavrada por um Tabelião de Notas ou Notário.<sup>19</sup>

A segunda etapa consiste na inscrição do referido título (contrato imobiliário) na serventia de registro imobiliário em livro próprio. A lei não impõe prazo para apresentação do contrato; no entanto, para que o direito se efetive, deverá ser registrada o quanto antes.

### **2.5.1.2 Princípio da Rogação ou Instância**

Este princípio se assemelha bastante ao princípio da inércia da jurisdição adotado pelo nosso Código de Processo Civil. Reza este princípio que o oficial registrador só pode atuar, realizando a inscrição dos títulos nos respectivos livros, por meio de provocação das partes interessadas. Tal provocação pode ser realizada por meio de requerimento verbal ou escrito.

O procedimento registral tem início com o requerimento do interessado juntamente com a apresentação de título original registrável, de forma que, após o devido requerimento, o oficial registrador ou algum de seus prepostos prenotará o referido título, gerando um número de ordem, e lançando em seu livro de protocolo.

Todos os títulos apresentados ao registro de imóveis devem ser prenotados e deve-se gerar seu respectivo número de ordem. Posteriormente, tal número implicará em preferência para inscrição do respectivo título.

Porém, cabe ressaltar, que este princípio não é absoluto. Em alguns casos, quando existe interesse público, deve este prevalecer sobre a inércia do registrador, devendo o Oficial realizar a inscrição de ofício. Tais casos estão elencados no art. 213 da Lei de Registros Públicos. Exemplos: mudança de denominação de logradouro público, omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título, dentre outros.

### **2.5.1.3 Princípio da Legalidade**

De acordo com o princípio da legalidade, não basta apenas a apresentação do título para que seja procedida a inscrição; esse título deverá ser válido, legal e

---

<sup>19</sup> BRASIL. Código Civil. 32. Ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

perfeito<sup>20</sup>. Diferentemente do Sistema Registral Alemão, no qual a inscrição do título saneia qualquer vício que esse possua anteriormente, no Brasil a validade do registro depende da legalidade do negócio jurídico que o embasou.

O princípio da legalidade é efetivado mediante o exame de qualificação do título; qualquer que seja o título, ele deverá ser analisado, até mesmo os títulos judiciais.

Após a prenotação do título na serventia imobiliária e o seu lançamento no livro de protocolo, deverá o oficial registrador proceder com a análise de legalidade do respectivo título. Esse exame deverá restringir-se aos aspectos tipicamente imobiliários.<sup>21</sup> O oficial deverá realizar uma análise extrínseca do negócio jurídico, devendo observar a legitimação das partes, a especialização do imóvel, se tal bem se encontra ou não onerado, o recolhimento do imposto quando exigido, as certidões negativas fiscais.

Após a qualificação do referido título, deverá o oficial registrador observar a ocorrência dos seguintes casos: título perfeito, título sanável ou título insanável.

Caso o contrato ou a escritura pública apresentada encontrar-se perfeita e válida, deverá ser registrada o quanto antes, respeitando-se sempre o prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Quando o título apresentar erro ou omissão sanável, deverá o oficial registrador apresentar as respectivas pendências por meio de nota devolutiva negativa, devidamente fundamentada. O interessado deverá cumprir com as exigências no prazo legal sob pena de perecimento da prenotação e, conseqüentemente, da preferência.

Caso o contrato imobiliário apresente vício ou erro insanável, deverá o oficial registrador devolver o título ao interessado. Caso este discorde da atitude do registrador, deverá realizar a suscitação de dúvida, remetendo os autos e o título ao juízo competente.

Com uma qualificação bem feita dos títulos com ingressos nas serventias de imóveis, torna-se possível que os assentamentos realizados se aproximem sempre da situação jurídica real dos bens, reforçando a presunção de veracidade destes atos.

---

<sup>20</sup> Loureiro, Guilherme, p. 221.

<sup>21</sup> Afrânio de Carvalho, Registro de Imóveis, p. 226 e 253.

## 2.5.2 Princípios Simultâneos aos Registros

### 2.5.2.1 Princípio da Prioridade

O princípio da prioridade tem como base fundamental o instituto da prenotação registral. A prenotação é o ato registral, realizado pelo oficial registrador ou seu preposto, efetuado no Livro de Protocolo, gerando um número de ordem específico para aquele título, com intuito de assegurar o direito de preferência do apresentante em face da apresentação de títulos (contratos), posteriormente, que tenham teor contraditório. Exemplo: Imaginamos que “A” venda uma casa a “B” por meio de contrato particular de compra e venda. “B” vai ao registro de imóveis e realiza a prenotação de seu contrato com intuito de registrar o imóvel em seu nome. Porém, “A” vende o mesmo imóvel, depois, a “C” por meio de um novo contrato particular de compra e venda. “C” buscando também registrar o imóvel em seu nome se dirige a serventia competente e realiza a prenotação de seu contrato. Tendo em vista que B prenotou primeiramente seu título, este terá prioridade em relação a “B”.

Da forma que, de acordo com o princípio da prioridade, os títulos apresentados e prenotados primeiro têm preferência na aquisição dos direitos reais relacionados a imóveis, de forma que, quando houver a concorrência de títulos para inscrição, deverá ser escolhido aquele que foi apresentado primeiro.<sup>22</sup>

Percebe-se, desta forma, que a prenotação registral é a forma de concretização do princípio em espécie. O próprio ordenamento jurídico privado, por meio do 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.) destaca a importância da prenotação face ao surgimento do direito de preferência do apresentante. A força do instituto da prenotação é tão grande que o oficial registrador não poderá dispensá-la mesmo que o título apresente qualquer tipo de vício. (inserir referência). O único caso em que o oficial registrador poderá dispensar a prenotação do título será quando apresentante requerer que seja realizado apenas o cálculo dos emolumentos, este pedido deve ser expresso e na forma escrita.

O ordenamento jurídico brasileiro consagra o aforismo “primeiro no tempo, melhor no direito” (*prior tempore potior jure*). Da mesma forma, estabelece o art. 1.493 do Código Civil que o número de ordem determina a prioridade no caso das hipotecas.

De forma expressa, esse princípio busca preservar o direito de preferência daqueles que buscam a inscrição de seus títulos de forma antecipada, assegurando a preferência de possíveis direitos reais nele estabelecidos. Existindo título contraditório prenotado posteriormente, este não poderá ser registrado.

Título contraditório é aquele negócio jurídico que apresenta as mesmas formas jurídicas de outro anteriormente prenotado, porém divergindo quanto às partes integrantes do negócio. Por exemplo, João, proprietário de um imóvel X, vende esse bem a Carlos que, no outro dia, prenota o título na serventia competente. Acontece que João vende o mesmo imóvel a Maria, no mesmo dia, porém esta espera 10 dias para prenotar o título. Diante dessa situação, o oficial de registro deverá dar preferência ao título apresentado por Carlos e negar o registro do título apresentado por Maria, restando a esta pleitear perdas e danos perante João.

Caso títulos contraditórios sejam apresentados e prenotados em um mesmo dia, mesmo que em horários diferentes, deverá o oficial registrador observar o horário em que foi lavrado cada contrato, devendo ter preferência aquele que foi formalizado primeiro.

No entanto, essa regra possui uma exceção que se dá no caso da apresentação de um título hipotecário que mencione outro anterior. Neste caso, o oficial registrador suspenderá a prenotação desse título pelo prazo de 30 dias para que o interessado apresente o título anterior. Caso isso não aconteça, prosseguirá com o registro do título já apresentado.<sup>23</sup>

### **2.5.2.2 Princípio da Especialidade**

O princípio da especialidade traz como norma diretriz a necessidade de que o imóvel objeto de inscrição deve estar perfeitamente individualizado<sup>24</sup>.

A individualização do imóvel é realizada por meio da descrição de suas características individuais, tais como: localização, confrontação, perímetro, denominação, logradouro, número e cadastro municipal (se urbano) ou dados constantes no CCIR (certificado de cadastro de imóvel rural expedido pelo INCRA).

---

<sup>22</sup> CENEVIVA, Walter. Lei dos Registros Públicos Comentada. 18. ed., São Paulo: Saraiva, 2008.

<sup>23</sup> BRASIL. Código Civil. 32. Ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

<sup>24</sup> Loureiro, Guilherme, p. 227.

Todavia, cabe ressaltar que a descrição geométrica do imóvel não implica em sua perfeita individualização. Deve haver sempre um ponto de amarração geográfica, que, geralmente, é realizada pela indicação dos nomes dos confrontantes.

As confrontações que abrangem os limites geográficos e a denominação e qualificação dos confrontantes são os elementos que melhor caracterizam os bens imóveis. O grande problema é a mutabilidade desses confrontantes, dificultando a atualização do registro.

O título ou contrato imobiliário deve trazer a descrição do imóvel coincidente com aquela constante na matrícula do referido bem, nos casos em que já possua a matrícula. Geralmente, o Tabelião de Notas realiza a transcrição da qualificação do bem na matrícula na Escritura Pública. Quando o bem não contiver matrícula ou transcrição, deverá ser feito um memorial descritivo com ART por profissional habilitado.

A especialização, portanto, traduz-se na forma de individualização do bem por meio de um conjunto de características únicas, por meio das quais permite sua localização e o difere dos demais. Quando os elementos que caracterizam o bem na matrícula não coincidirem com a realidade do imóvel, deverão ser retificados, seja pela via administrativa ou pela via judicial. Esta especialização do imóvel implica em uma maior segurança para as transações imobiliárias.

### **2.5.2.3 Princípio da Continuidade**

O princípio da continuidade implica na necessidade de encadeamento das transações imobiliárias seguindo uma ordem cronológica, evitando-se que haja um vazio ou uma ruptura na corrente registrária. Sendo assim, as inscrições dos contratos só serão realizadas se o outorgante constar nos registros como titular do direito real transacionado.

Assim, nenhum registro ou averbação de títulos serão realizados sem a inscrição de título anterior do qual sejam dependentes<sup>25</sup>.

As inscrições, portanto, só serão efetivadas se obedecerem a um encadeamento subjetivo. Só poderão onerar ou vender bens imóveis aqueles que constarem como seu titular ou proprietário nos assentos registrais. Qualquer pessoa

estranha a esta que conste no contrato como outorgante terá negado seu registro, salvo se realizar a inscrição de título anterior que lhe conferiu tal qualidade.

Por exemplo: A, proprietário de um imóvel X, vende referido bem a S, que não registra referido título. S, posteriormente, vende o imóvel a Z, que tenta registrar o referido contrato. Z terá negado o pedido de registro, pois S não consta nos assentos registrais como proprietário, e sim A. Devendo, portanto, S requerer primeiramente o registro do primeiro contrato entre A e S e, depois, do outro que lhe confere a titularidade do direito real.

O princípio da continuidade não implica apenas no encadeamento das transações imobiliárias nos assentos registrais, mas também no encadeamento das informações dos seus titulares. No caso de Carlos, proprietário de um imóvel X, se seu estado civil constar no assento registral como casado e, ao vender o referido imóvel, constar na escritura como divorciado, deverá o registro deste título ser negado, pois não coincide a qualificação de Carlos presente no registro anterior. Sendo assim, Carlos deverá realizar a averbação de seu divórcio na matrícula para que possa ser registrado referido título.

Este princípio assegura, portanto, um perfeito encadeamento entre os negócios jurídicos realizados com o imóvel individualizado. Dessa forma, permite-se conhecer, por meio dos assentos, o histórico jurídico do imóvel, bem como de seus titulares.

### **2.5.3 Princípios Posteriores ao Registro**

#### **2.5.3.1 *Princípio da Presunção de Veracidade dos Assentos***

Os livros registrais, por meio dos assentos, sempre buscam outorgar publicidade, à sociedade, sobre a real situação jurídica de um bem e de outros negócios jurídicos relacionados a ele. A busca de exatidão, pelo Oficial Registrador, e a atualização dessas informações inscritas implica em uma maior segurança jurídica para os futuros contratantes.

Desta forma, a lei, buscando reforçar a força das informações contidas nos assentos registrais e protegendo os particulares que atuam acreditando que os dados publicados são verossímeis, atribuiu a esses dados a presunção de veracidade. De modo que, para o questionamento, cancelamento ou anulação dos

---

<sup>25</sup>CENEVIVA, Walter. Lei dos Registros Públicos Comentada. 18. ed., São Paulo: Saraiva, 2008..

dados contidos nos registros públicos sobre os imóveis (ou relacionado a eles), deverá o interessado ingressar com ação judicial, não cabendo jamais a via administrativa.

No ordenamento jurídico existem duas formas de presunção de veracidade: a presunção absoluta e a presunção relativa. A presunção absoluta ou “*iuris et iure*” é aquela em que os fatos por ela revestidos são inquestionáveis, não admitem prova em contrário, tal presunção é utilizada no Sistema Registral Alemão. Já a presunção relativa de veracidade admite prova em contrário, não é a absoluto, admitindo-se prova em contrário. No primeiro caso temos o princípio da legitimidade e no segundo caso trata-se do princípio da fé-pública que fora adotado pelo Sistema Registral Brasileiro.

Dessa forma, no Brasil, os termos contidos nos assentos registrares presumem-se verdadeiros até prova em contrário. Da forma que, para o questionamento, cancelamento ou anulação dos dados contidos nos registros públicos sobre os imóveis ou relacionado a estes deverá o interessado ingressar com ação judicial, não cabendo jamais a via administrativa.

Logo, presume-se que os contratos imobiliários e os direitos reais contidos nos assentos públicos existem na realidade extrarregistral, possibilitando aos titulares, dessa forma, o uso e o gozo das prerrogativas que esses direitos o concedem sem serem questionados por ninguém.

Todavia, tais dados ou informações não são inquestionáveis nem possuem presunção de veracidade absoluta. Sendo assim, em caso de inexatidão ou erro constante nos assentos registrares, deverá o interessado ingressar com ação judicial para que possam ser retificados, anulados ou cancelados tais dados, ainda que até a conclusão do processo permaneçam como titulares dos direitos reais aqueles constantes nos livros registrares.

### **2.5.3.2 *Princípio da Fé Pública***

Aos registradores públicos fora conferido pelo constituinte originário, por meio do art. 236 da Constituição Federal de 1988, a função de atribuir fé pública as relações jurídicas que lhe são apresentadas.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> SOUSA SANTANA, Stephânia, *Análise do Instituto da Fé Pública sob enfoques dos serviços notariais e de registro*. 2010. Monografia apresentada como exigência para obtenção do grau de bacharel em direito.

O princípio da fé pública protege os terceiros contratantes de boa-fé que adquirem imóveis ou direitos reais daqueles que constam como seus titulares nos assentos registrais, mesmo, na hipótese, de tais assentos serem cancelados ou anulados futuramente.

Este princípio confere aos assentos registrais uma presunção *iure et iure*, ou seja, presunção absoluta de veracidade. Por exemplo, se A compra um imóvel de B que consta como titular de um direito real nos livros registrais, esta compra será válida e a propriedade de A jamais poderá ser questionada.

Este princípio tem bastante força no Sistema Registral Alemão, pois lá a inscrição imobiliária sana os vícios do contrato que lhe serviram de base. Já no Brasil, os efeitos deste princípio devem ser minimizados, tendo em vista que os atos de inscrição dependem da validade dos negócios jurídicos os quais se basearam.

Devendo o contratante de boa-fé ser ressarcido pelos valores despendidos como também pelos danos que lhe foram causados, mas jamais convalidar um vício constante nos assentos registrais que devem sempre espelharem a realidade jurídica do imóvel e dos contratos que a ele se relacionam.

## **2.6 DAS ATRIBUIÇÕES DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

O Registro de Imóveis é a "Instituição de Direito que se destina a tornar público o estado e a capacidade de pessoas, autenticar, no complexo das relações jurídicas, os atos dos indivíduos, perpetuando, através do cível do tempo, sua validade, a fim de permitir a comprovação dos fatos da vida social, no tocante à aquisição, transferência ou perda de direitos, como também de obrigações".<sup>27</sup>

As atividades do Registro de Imóveis estão contempladas no Capítulo V da Lei 6.015/73, que regulamenta os registros públicos, e em leis especiais. As Corregedorias-Gerais da Justiça dos Estados elaboram provimentos, emitem ordens de serviço e ofícios circulares, que, embora não sendo leis, são observados como tais pela maioria dos registradores.

O artigo 167 da Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/73) enumera os atos que são praticados no Registro de Imóveis, dividindo-os em duas espécies: os registros e as averbações. Os registros criam, instituem, declaram e transferem direitos reais sobre bens imóveis (por exemplo, a compra e venda), enquanto as

averbações alteram a situação jurídica criada pelo registro, seja em relação à pessoa titular do direito real ou ao imóvel (por exemplo, alteração do estado civil e cancelamento de uma hipoteca).

## **2.7 DO PROCEDIMENTO REGISTRAL**

No âmbito do estudo do direito registral imobiliário, merece especial atenção a trajetória do título (ESCRITURA PÚBLICA, ESCRITURA PARTICULAR etc.), que se inicia com a sua apresentação no Registro de Imóveis e se encerra com a devolução ao apresentante. É durante esse espaço temporal que o título apresentado sofre a ação do Oficial do Registro de Imóveis.

É instituição cuja origem antedata o próprio Estado, pois a busca pela segurança vem de tempos imemoráveis. Em época mais recente na história, o Estado acabou por assumir a responsabilidade pela segurança jurídica e, para tanto, criou órgãos e instituições para tal finalidade. Ao criá-los, distribuiu e atribuiu, por força de lei, as competências e respectivas finalidades, entre as quais se destacam a publicidade, a segurança e a eficácia jurídica.

Os efeitos dos atos registrais podem ser constitutivos, quando a publicidade é elemento da própria constituição do direito ou, em outras palavras, quando a publicidade é pressuposto de existência do direito real. Podem ser também desconstitutivos, quando em razão do cancelamento de um registro se desconstitui o direito real ou, ainda, em razão da transmissão do direito real, este se desconstitui em favor do outorgante. Quando o direito já existe anteriormente, mas necessita da publicidade apenas para produzir efeitos em relação a terceiros, estamos diante dos efeitos declaratórios. Além destes, temos ainda os que são praticados apenas para dar notícia, tornar públicos, atos ou fatos que dizem respeito ao bem imóvel, aos direitos inscritos ou sujeitos que figuram nos atos registrais.

A publicidade registral imobiliária se dá, via de regra, a partir do título apresentado. Este título é que vai dar causa ao registro, razão pela qual o mesmo é denominado título causal. Mas o que vem a ser título para efeitos de registro? É todo e qualquer documento que contempla, no seu bojo, direito a ser constituído,

---

<sup>27</sup> Novo Dicionário Jurídico Brasileiro, 5ª. ed., vol. III.2/266.

desconstituído ou declarado ou, ainda, meros atos e fatos que possam – de uma forma ou outra – repercutir no registro, independentemente da produção de efeitos.

Nem todos os títulos têm ingresso no Registro de Imóveis. De acordo com o artigo 221 da Lei dos Registros Públicos<sup>28</sup>, somente serão admitidos a registro: escrituras públicas, escritos particulares com ou sem força de escritura pública, atos autênticos de países estrangeiros e títulos judiciais. Podemos acrescentar a estes os títulos de natureza administrativa, expedidos pelos órgãos estatais competentes, como por exemplo um título de constituição de direito real de uso, uma investidura, dentre outros.

A par do princípio da legalidade, destaca-se o princípio da inscrição, cuja ideia central é a de que a constituição, transmissão e desconstituição dos direitos reais sobre imóveis por atos intervivos só se operam com a publicidade no registro imobiliário. É a publicidade que opera a mutação jurídico-real. Para que o direito, fato ou ato, possa ser objeto de publicidade, é necessário que o título esteja prenotado. Estamos falando do princípio da prioridade, cuja ideia é a de assegurar a preferência para o título apresentado em primeiro lugar. em um concurso de títulos que tenham por objeto direitos reais que disputam o mesmo imóvel, o protocolo é decisivo.

A ação inicial do oficial de registro ocorre quando a parte interessada apresenta o título perante o serviço de Registro de Imóveis.

Esta apresentação pode visar apenas o exame e o cálculo de emolumentos, assim como pode ser feita para efeitos de publicidade sem exame prévio. Na primeira hipótese, o interesse da parte é tão somente no sentido de que o título seja examinado para saber se nas condições em que ele se apresenta está apto ou não para ser registrado ou averbado, ou se necessita de providências complementares, e o cálculo de emolumentos. Esta possibilidade está amparada no artigo 12, parágrafo único da Lei dos Registros Públicos<sup>29</sup>. Apesar de não constar na lei, é de boa orientação que a parte interessada faça esse pedido por escrito, evitando, assim, futuras controvérsias, como por exemplo a alegação do apresentante de que deixou o título para registro e não para simples exame.

Diferentemente, quando o interesse da parte é a imediata publicidade, o título deve ser prenotado nos termos do artigo 182 da Lei dos Registros Públicos<sup>30</sup>. A

---

<sup>28</sup> CENEVIVA, Walter. Lei dos Registros Públicos Comentada. 18. ed., São Paulo: Saraiva, 2008.

<sup>29</sup> CENEVIVA, Walter. Lei dos Registros Públicos Comentada. 18. ed., São Paulo: Saraiva, 2008.

<sup>30</sup> Ibis.

protocolização do título será o primeiro ato registral feito pelo oficial do Registro de Imóveis que assegurará ao interessado a prioridade do título e, conseqüentemente, a preferência dos direitos reais de acordo com o artigo 186 da mesma Lei.

Após a prenotação do título e a observância da ordem estabelecida, o mesmo passará pelo procedimento de qualificação. É neste momento que o oficial verifica os pressupostos de existência, validade e eficácia do contrato e os requisitos do título, assim como a necessidade ou não da abertura de matrícula. A qualificação compreende o momento supremo da atuação do registrador público de imóveis quando examina, estuda, aprecia e decide pela registrabilidade ou não do título.

O registro não é um mero arquivo de títulos e documentos, e a inscrição registral não é um simples ato administrativo. Trata-se de um registro público que tem por atribuição outorgar publicidade a negócios jurídicos decorrentes de relações jurídicas privadas, de bens do domínio privado e, mesmo quando um dos intervenientes é o Estado, não deve prevalecer seu *ius imperi*, mas antes figurar em pé de igualdade com os demais cidadãos, nos limites do ordenamento jurídico.

O juízo emitido pelo oficial pode ser pelo indeferimento ou pelo deferimento do registro ou da averbação. Ocorrendo o primeiro, o registrador deverá informar por escrito as razões pelas quais decidiu pela impossibilidade da publicidade, conforme o artigo 198 da Lei dos Registros Públicos<sup>31</sup>. O apresentante poderá conformar-se ou não com as exigências feitas. Aceitando, a parte interessada deverá providenciar a satisfação das mesmas e reapresentar o título, com a documentação devidamente complementada. Não ocorrendo a aceitação, o caminho poderá ser o da suscitação de dúvida.

A dúvida é um procedimento de natureza administrativa, sem lide, razão pela qual não comporta assistência ou intervenção de terceiros, conforme o artigo 204 da Lei dos Registros Públicos, cuja finalidade é permitir a manifestação do Juiz de Direito a respeito da divergência de entendimentos entre o registrador e o apresentante.

Nos termos do artigo 198 da Lei dos Registros Públicos, na hipótese do apresentante do título solicitar a suscitação de dúvida, o que deverá ser feito mediante requerimento ao Oficial do Registro de Imóveis é que este deverá anotar à

---

<sup>31</sup> Idem.

margem da prenotação a ocorrência da dúvida, certificar no título a prenotação e a suscitação de dúvida e, ainda, rubricar todas as folhas.

O Oficial deve elaborar de forma clara e objetiva as razões da dúvida e, em seguida, dar ciência ao apresentante, fornecendo-lhe cópia e ao mesmo tempo notificando-o para que a impugne perante o juízo competente, no prazo de quinze dias. O juízo competente se dá de acordo com o código de organização judiciária de cada estado.

Após a entrega e respectiva notificação do apresentante, o oficial deverá remeter ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título.

Se o interessado não impugnar a dúvida no prazo legal, mesmo assim, será dirimida pelo juiz. Havendo impugnação, esta deverá ser juntada aos autos e remetida ao Ministério Público para ser ouvida no prazo de dez dias. Se não forem requeridas diligências, o juiz proferirá a decisão no prazo de quinze dias, com base nos elementos constantes dos autos.

Transitada em julgado a decisão, o procedimento será o seguinte: se for julgada procedente, a decisão confirma o entendimento do Oficial do Registro de Imóveis. Os documentos serão restituídos à parte, independentemente de traslado e ciência ao Oficial para que consigne no Protocolo, cancelando a prenotação. Caso contrário, julgada improcedente, confirmando o entendimento do interessado, este reapresentará a documentação, com o respectivo mandado, ou certidão da sentença, que ficarão arquivadas, para que, desde logo, seja procedido o registro, com declaração do fato na coluna de anotações do Protocolo.

Feitas estas considerações, a respeito do que pode acontecer na hipótese de indeferimento do registro, passamos agora a trabalhar com a hipótese de deferimento. A qualificação positiva, de deferimento da registrabilidade do título, vai resultar em atos de registro ou de averbação, conforme o caso. De acordo com o artigo 172 da Lei dos Registros Públicos, no Registro de Imóveis serão feitos, nos termos da Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, intervivos ou *mortis causa*, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para sua disponibilidade.

Os atos de registro implicam prévia existência de matrícula do imóvel, nos termos do artigo 227<sup>32</sup>, enquanto os atos de averbação podem ser feitos na margem das transcrições, pelo que se depreende do artigo 169, inciso I da Lei dos Registros Públicos<sup>33</sup>.

A matrícula no Registro de Imóveis serve de suporte físico e jurídico para todos os lançamentos registrais que devem ser feitos no Livro nº 2. É a base física, porque confeccionada em ficha de papel, com os requisitos estabelecidos na Lei dos Registros Públicos (artigos 3º, § 1º e 2º), pelo fato de que a matrícula tem como suporte o domínio, ou seja, o direito real de propriedade sobre bem imóvel conforme os artigos 176, § 1º, I, 227 e 236 da Lei dos Registros Públicos.

A atual Lei dos Registros Públicos alterou a lógica do sistema registral imobiliário ao adotar a matrícula, privilegiando o fôlio real em detrimento do fôlio pessoal (transcrição). Neste sentido, a matrícula passou a ser o núcleo do Registro de Imóveis – sem afetar, entretanto, a essência do ato registral –, pois é a partir desta que agora ocorre a constituição, desconstituição e declaração dos direitos.

A matrícula apresenta uma complexidade de elementos extrínsecos ou formais e intrínsecos e substanciais. Os primeiros dizem respeito aos requisitos de formalização, enquanto os últimos relacionam-se à substância matricial. Nos substanciais, aparece com destaque a especialização geodésica, que tem por fim individualizar e especializar o imóvel, tornando-o distinto dos demais. Se por um lado a lei exige dados identificadores e individualizadores do imóvel na matrícula, por outro, não transformou o sistema registral imobiliário num sistema cadastral.

Nesta passagem do sistema de fôlio pessoal para o real, onde a especialização do imóvel é fundamental para a certeza e, conseqüentemente, a segurança jurídica visada, de forma imediata pelas partes e mediatamente pela sociedade, a Lei dos Registros Públicos dispõe, no seu artigo 228, que 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.

Conforme já vimos anteriormente, o artigo 225 exige, para a formalização do título a ser registrado, que as partes indiquem, com precisão, os elementos

---

<sup>32</sup> CENEVIVA, Walter. Lei dos Registros Públicos Comentada. 18. ed., São Paulo: Saraiva, 2008.

<sup>33</sup> Idem.

identificadores do bem imóvel, que nada mais são do que a especialização do mesmo. Portanto, o oficial do Registro de Imóveis, a rigor, somente poderá abrir a matrícula, desde que devidamente especializado.

Na hipótese de haver divergência entre os elementos identificadores do imóvel que constam no título – por indicação das partes conforme preceitua o artigo 225 – e os elementos que constam no registro anterior, o título é considerado irregular para efeitos de abertura de matrícula, conforme se depreende do § 2º do artigo 225 da Lei dos Registros Públicos.

Para a solução desse impasse, a própria Lei oferece a solução no seu artigo 213, ao dispor sobre os procedimentos para fins de retificação do registro imobiliário, no sentido de adequá-lo à realidade fática e jurídica.

Se por um lado a lei impõe a especialização do imóvel, por outro não permite o ingresso no Registro Imobiliário de título cujo teor a respeito da identificação do imóvel não esteja perfeitamente sintonizado com os dados identificadores do imóvel no registro.

Assim, não há alternativa diversa da prevista no §2º do artigo 213 da Lei dos Registros Públicos, para efeitos de retificação e implementação de dados que especializem o imóvel no registro, para fins de abertura de matrícula, salvo nas hipóteses de mera implementação de dados que não colocam em risco direitos de terceiros, como por exemplo a inclusão de quarteirão de imóvel urbano, o que poderá ser feito mediante requerimento assinado, com firma reconhecida e instruído com certidão do cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal.

Ao adotar o fólio real em oposição ao fólio pessoal, a finalidade da atual Lei dos Registros Públicos é a de valorizar ao extremo a especialização do bem sobre o qual vão recair os direitos reais, para efeitos de autenticidade, segurança e eficácia jurídica.

Se por um lado a matrícula, contemplada no Livro nº 2, é considerada a base jurídica para o lançamento dos atos de registro e averbação, não é exclusiva. Além dela, existe o Livro nº 3 – Registro Auxiliar, que serve para o lançamento de atos de registro, que, sendo atribuídos ao Registro de Imóveis por disposição legal, não dizem respeito diretamente ao imóvel matriculado, consoante os artigos 177 e 178 da Lei dos Registros Públicos. Além dos atos de registro, podem ser feitos atos de averbação que tenham relação com o ato de registro.

Além do Livro nº 2 – Registro Geral e o Livro nº 3 – Registro Auxiliar, a Lei dos Registros Públicos dispõe, no seu artigo 173, a relação dos demais livros competentes.

A inauguração da publicidade registral ocorre com o lançamento do título no Livro nº 1 de Protocolo. A prenotação assegura o direito de preferência na hipótese de haver concorrência de dois ou mais títulos em relação ao mesmo direito real. Além disso, é pressuposto de validade para os atos a serem praticados pelo registrador.

O livro nº 4, denominado Indicador Real, destina-se ao repositório de todos os imóveis que figurarem nos demais livros, devendo conter a identificação individualizada de cada imóvel, em cuja folha serão anotados os números de ordem dos outros livros e outras que eventualmente se fizerem necessárias. Esse livro permite a busca dos registros pela localização do imóvel.

Já o livro nº 5, denominado Indicador Pessoal, destina-se ao repositório dos nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, figurarem nos demais livros, em cuja folha deve ser anotada a referência aos números de ordem daqueles. Permite a busca dos registros pelo nome da pessoa.

A responsabilidade pela escrituração dos atos registrares nos livros e a conservação destes é do Oficial do Registro de Imóveis, sendo vedada a saída dos mesmos do local onde funciona o serviço de registro de imóveis, salvo mediante autorização judicial de acordo com o artigo 22 da Lei dos Registros Públicos.

## **3 CONTRATOS**

### **3.1 NOÇÕES GERAIS**

Segundo os ensinamentos do Professor César Fiuza<sup>34</sup>: “Contratos são negócios jurídicos.”

Para Maria Helena Diniz (2002)<sup>35</sup>:

---

<sup>34</sup> FIUZA, César. Curso Completo de Direito Civil. 16. ed. São Paulo: Del Rey, 2013.

O contrato constitui uma espécie de negócio jurídico, de natureza bilateral ou plurilateral, e sua formação depende da vontade das partes, cujos interesses se destina a regulamentar, objetivando constituir, modificar ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial.

No nosso direito, os contratos são acordos feitos com base na vontade das partes e na autorização jurídica, capazes de criar, regular, modificar ou extinguir relações jurídicas de conteúdo patrimonial. Esta é a definição de contrato.

### 3.2 ELEMENTOS DO CONTRATO

Como foi dito acima, o contrato constitui uma espécie de negócio jurídico e, assim sendo, deve conter os elementos essenciais, gerais, comuns a todos os negócios jurídicos.

De acordo com o art.104 do Código Civil de 2002, a validade do negócio jurídico requer: I - agente capaz; II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável; III - forma prescrita ou não defesa em lei.

Agente Capaz, em princípio, são aquelas pessoas maiores de 18 (dezoito) anos, ou emancipadas, pessoas capazes para vida civil.

No tocante ao objeto do contrato, deve ser lícito e possível, isto é, permitido pela lei.

O contrato deve ser determinado ou determinável, ou seja, o objeto do contrato deve em algum momento ser individualizado, para que se torne possível o cumprimento da obrigação.

As formas do contrato podem ser duas: solenes e não solenes ou formais e informais. Solenes são aqueles contratos que devem ser realizados por meio de Escritura Pública, e não solenes só aqueles que são de forma livre. Em regra, a forma de realização do contrato é livre, a menos que o legislador imponha forma especial, e caso não cumprida pode acarretar nulidade do referido negócio jurídico.

Além dos elementos supracitados, ainda existem, segundo a doutrina majoritária, os seguintes elementos: elementos naturais (contrato gratuito, mas recebe uma quantia), acidentais (forma de pagamento), elementos de estilo (palavras ou frases usadas de costume *ad corpus*), elementos imperativos (outorga uxória) e elementos complementares (anexos).

---

<sup>35</sup> Tratado Teórico e Prático dos Contratos, 4a edição, Editora Saraiva, 2002.

### 3.3 REQUISITOS DE VALIDADE DO CONTRATO

Para que um contrato seja declarado válido, é exigido o cumprimento de certos requisitos legais, entre eles: os requisitos subjetivos, requisitos objetivos e os requisitos formais.

Para Maria Helena Diniz<sup>36</sup>, os requisitos subjetivos são: capacidade genérica dos contratantes (capacidade e legitimidade de duas ou mais pessoas, capacidade para vida civil), legitimação e consentimento (acordo das partes).

Os requisitos objetivos dizem respeito ao objeto do contrato, o qual deve ser lícito e possível. Exemplo: A compra e venda de um objeto que não seja roubado.

E, por último, o requisito formal, que o próprio nome já antecipa, a forma dos contratos. Em regra, como já foi dito antes, a forma de contratação é livre, sendo exceção os contratos solenes, como a escritura pública.

Forma solene, segundo De Plácido e Silva, “é a que, por determinação legal, se mostra indispensável ou essencial, e se cumpre ainda revestida de certo ritual, em que se imprime mais solenidade. É a forma do casamento, por exemplo...”

O art.107 do Código Civil estabelece: “A validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir”.

Para Maria Helena Diniz (2002)<sup>37</sup>, a forma dos contratos pode ser expressa ou tácita.

A forma expressa de contratação é aquela em que existe a manifestação inequívoca da vontade, podendo ser por contrato particular ou escritura pública, verbal e por gestos.

A escritura pública é um documento feito por um Tabelião de Notas, no exercício de uma função pública, com intuito de formalizar a vontade das partes e lançada devidamente no livro de notas.

A ESCRITURA PÚBLICA é documento dotado de fé pública, e seu conteúdo faz prova plena (art.215 do Código Civil de 2002).

Vejamos alguns contratos que, obrigatoriamente, deverão conter a forma solene, isto é, a ESCRITURA PÚBLICA: a instituição do bem de família (art.1711 do Código Civil); os pactos antenupciais (artigo 1.640 do Código Civil); os negócios

---

<sup>36</sup> Tratado Teórico e Prático dos Contratos, 4a edição, Editora Saraiva, 2002

jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre IMÓVEIS de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País, desde que a lei não disponha em contrário (art.108 do Código Civil).

A escritura particular ou contrato particular é o instrumento feito e assinado pelas partes, com a presença de testemunhas, sem a intervenção do Tabelião de Notas, podendo ser elaborado por qualquer pessoa, independentemente de habilitação. O instrumento particular não tem autoria.

### **3.5 CLASSIFICAÇÃO DOS CONTRATOS:**

Existem diversos tipos de classificação dos contratos, porém vamos nos ater a apresentar uma classificação que tenha importância ao presente trabalho.

#### **3.5.1 Quanto à Previsão Legal:**

Nesta subclassificação dos contratos, podemos individualizar esses negócios jurídicos da seguinte forma: Contrato Típico – aquele contrato que possui uma previsão normativa mínima ao seu respeito. Contrato Atípico – não existe previsão legal sobre o seu conteúdo.

#### **3.5.2 Quanto à Presença de Formalidades:**

Primeiro, cabe diferenciar os conceitos de Formalidade e Solenidade. A formalidade é gênero, abrangendo qualquer tipo de formalidade. Já a Solenidade é um tipo de formalidade específica, querendo significar ato público, ou seja, escritura pública.<sup>38</sup>

Quanto à presença de formalidades, podemos classificar os contratos da seguinte forma: Formais – são aqueles que exigem algum tipo de formalidade, como a forma escrita. Informais – são aqueles que não exigem qualquer tipo de formalidade, podendo inclusive ser orais. Solenes – são aqueles que a lei exige que sejam revestidos de ato público, devendo ser formalizados por Tabelião de Notas

---

<sup>37</sup> Tratado Teórico e Prático dos Contratos, 4ª edição, Editora Saraiva, 2002

<sup>38</sup> Flávio Tartuce, 2011, pag. 481.

por meio de Escritura Pública. Não Solenes são aqueles que podem ser realizados por meio de contrato particular, como a compra e venda de imóveis de valor até 30 salários mínimos.

### **3.6 DA EXTINÇÃO DOS CONTRATOS:**

Conforme a doutrina de César Fiuza, “os contratos, como todo negócio jurídico, nascem, vivem e morrem, ou seja, são celebrados, executados e se extinguem.” (Novo Código Civil – Curso completo, 7ª edição, editora Del Rey, p. 381).

De acordo com o Código Civil, nos seus artigos 472 a 480, a extinção do contrato se dá: pelo distrato, pela rescisão unilateral, pela cláusula resolutiva, pela resolução do contrato, pelo contrato não cumprido, e pela onerosidade excessiva.

### **3.7 DOS CONTRATOS QUE TEM INGRESSO NO REGISTRO DE IMÓVEIS**

#### **3.7.1 Contratos Formais – Escritura Pública**

Do latim *scriptura*, ato de escrever, redação<sup>39</sup>.

A escritura pública é o instrumento que comprova a celebração de um contrato. A escritura está para os contratos em geral como a procuração está para o mandato. A escritura pode ser pública ou particular. A pública é o instrumento lavrado por tabelião, no Livro de Notas.

A Escritura Pública é o ato no qual o Tabelião transcreve tudo o que presenciou e o que lhe foi declarado pelas partes negociantes.

Quando o Tabelião aceita a declaração de uma pessoa, o primeiro ato que faz é identificar quem declara. A identificação das partes é imprescindível para prática segura dos atos praticados no Serviço Notarial.

Em seguida, verifica a capacidade civil das partes envolvidas e, por fim, somente aceita a declaração se for feita livremente pela parte.

Verificados os documentos das partes e do objeto do negócio, o Tabelião orientará o vendedor e o comprador, explicando-lhes todos os aspectos jurídicos, as diversas formas de pagamento e suas garantias, a rescisão do negócio, os impostos

---

<sup>39</sup> DICIONÁRIO JURÍDICO ONLINE. Disponível em: < <http://www.dicio.com.br/juridico/>>. Acesso em: 11 out, 2013.

que incidem sobre o lucro na alienação, como e por quê fazer o registro da escritura, onde fazer a transferência do imposto, etc.

### **3.8 DOS CONTRATOS NÃO SOLENES**

Analisaremos contratos que não dependem de forma solene para ingressar no registro de imóveis, bem como o fundamento legal de cada um e qual o ato a ser praticado pelo registrador de imóveis, se averbação ou registro. São eles:

#### **3.8.1 Contratos que visem à transferência, constituição, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis e valor até trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país**

Não basta que o preço do negócio esteja dentro do valor fixado pelo art. 108 do Código Civil; é preciso que haja uma coerência entre o preço e o valor do bem.

Se não levarmos em consideração o valor real de mercado para saber se a forma deve ser solene, escritura pública, ou por escrito popular, estaremos admitindo que todas as doações de bens imóveis podem ser celebradas por instrumento particular, pois são atos gratuitos, e, por ser assim, estariam abaixo do limite fixado em trinta salários mínimos. A avaliação fiscal tem finalidade tributária, porém, até que não haja um consenso sobre a questão do preço, ela pode ser o "termômetro" do registrador de imóveis para a análise da forma contratual a ser utilizada para a celebração do instrumento, pois é a que mais se aproxima do valor real do imóvel.

O registro será feito na matrícula do imóvel, no livro 2, de Registro Geral da circunscrição territorial do bem.

#### **3.8.2 Contratos constitutivos e translativos de direitos reais sobre imóveis de qualquer valor quando forem partes entidades que integram o sistema financeiro de habitação.**

A Lei nº 4.380, de 21-08-64, alterada pela Lei nº 5.049, de 29-06-66, prevê a possibilidade da utilização do instrumento particular, com força de escritura pública, quando no contrato forem partes o Banco Nacional de Habitação (hoje extinto) ou entidades que integram o Sistema Financeiro de Habitação, independentemente do

valor do contrato. Esta é uma exceção à regra contida no artigo 108 do Código Civil de 2002. Esses contratos adotam um padrão oficial, já aprovado. O registro será feito na matrícula do imóvel, no livro 2, de Registro Geral da Circunscrição territorial do bem.

### **3.8.3 Compromisso de compra e venda**

O Código Civil de 2002 colocou a promessa de compra e venda no rol dos direitos reais (art. 1.225, VII). Discutiu-se muito, na doutrina e na jurisprudência, se o compromisso de compra e venda de imóvel não loteado deveria ser elaborado por escritura pública ou por instrumento particular. A discussão foi superada, sendo possível que o compromisso de compra e venda de imóvel não loteado, com ou sem cláusula de arrependimento, seja celebrado por instrumento particular, e passível de registro no Registro de Imóveis.

Somente através do registro da promessa de compra e venda é que nasce o direito real à aquisição do imóvel (art. 1.417, do Novo Código Civil);

O registro da promessa de compra e venda é um dos requisitos legais previstos para o êxito da ação de adjudicação compulsória (art. 1.418);

É mister a inserção de cláusula de irretratabilidade e a presença de testemunhas no instrumento de promessa de compra e venda, para seu ingresso no Fólio Real.

### **3.8.4 Cédula de crédito rural**

O crédito rural, que é regulado pela Lei Federal nº 55.380, de 16-05-66, é representado pelas cédulas rurais: pignoratícia, hipotecária e nota de crédito rural. O crédito rural prevê ainda a duplicata rural e a nota promissória rural, porém esses títulos não têm acesso ao Registro de Imóveis.

As cédulas de crédito rural são títulos de crédito, com promessa de pagamento em dinheiro, regulamentados pelo Decreto Lei nº 167, de 14-02-67, que poderão ser emitidos por pessoas físicas ou jurídicas em favor de órgãos integrantes do Sistema Nacional de Crédito Rural. Podem ser emitidas por associados de cooperativas rurais em favor destas, desde que o financiamento seja da mesma natureza. A garantia poderá ser dada pelo emitente ou um terceiro interveniente.

### **3.8.5 Cédula de Crédito Industrial**

A Cédula de Crédito Industrial é um título de crédito criado pelo Decreto-Lei nº 413, de 09-01-69, o qual poderá ser emitido por pessoa física ou jurídica que se dedique à atividade industrial, em favor de uma instituição financeira. A Cédula de Crédito Industrial deverá conter os requisitos previstos no artigo 14 do Decreto-Lei.

Este título é promessa de pagamento em dinheiro, com garantia real, que pode ocorrer na forma de penhor cedular, alienação fiduciária ou hipoteca cedular. As garantias poderão ser oferecidas pelo emitente ou por terceiros. Se a garantia for penhor, o registro será feito somente no Livro 3, de Registro Auxiliar de Imóveis da circunscrição do imóvel de localização dos bens apenhadados; se for hipotecária, registra-se a cédula no Livro 3, de Registro Auxiliar, e a hipoteca no Livro 2, de Registro Geral, do Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel; se a garantia for alienação fiduciária, registra-se no Livro 3, de Registro Auxiliar de Imóveis da localização dos bens de garantia.

### **3.8.6 Cédula de Crédito à Exportação**

A Cédula de Crédito à Exportação foi criada pela Lei nº 6.313, de 16-12-75 e poderá ser emitida por pessoas físicas ou jurídicas que se dediquem à exportação ou produção de bens para exportação, bem como às atividades de apoio e complementação integrantes e fundamentais da exportação, realizadas por instituições financeiras.

O art. 3º da Lei estabelece:

Serão aplicáveis à Cédula de Crédito à Exportação e à Nota de Crédito à Exportação, respectivamente, os dispositivos do Decreto-Lei nº 413, de 9 de janeiro de 1969, referente à Cédula de Crédito Industrial e à Nota de Crédito Industrial.

Os requisitos da Cédula de Crédito à Exportação, bem como o local do registro, são os mesmos referidos anteriormente quando se tratou da Cédula de Crédito Industrial.

### **3.8.7 Cédula de Crédito Comercial**

A Cédula de Crédito Comercial foi criada pela Lei nº 6.840, de 03-11-80 e poderá ser emitida por pessoas físicas ou jurídicas que se dediquem à atividade comercial ou de prestação de serviços, em favor de instituições financeiras.

Portanto, os requisitos, bem como o local de registro da cédula comercial, são os mesmos da cédula de crédito industrial, com exceção do previsto no artigo 3º da Lei nº 6.840, de 03-11-80.

#### **3.8.7.1 Cédula Hipotecária**

A Cédula hipotecária foi instituída pelo Decreto-Lei nº 70, de 21-11-66 e pelo Decreto-Lei nº 70:

É instituída a cédula hipotecária para hipotecas inscritas no registro geral de imóveis, como instrumento hábil para a representação dos respectivos créditos hipotecários nos casos de: I – operações compreendidas no Sistema Financeiro de Habitação; II – hipotecas de que sejam credores instituições financeiras em geral, e companhias de seguro; III – hipoteca entre outras partes, desde que a cédula hipotecária seja originariamente emitida em favor das pessoas jurídicas a que se refere o inciso II supra.

Poderá haver a emissão de outras cédulas em graus subsequentes, desde que tal hipótese conste na nova cédula. A cédula hipotecária deverá conter os requisitos previstos no artigo 15 do Decreto-Lei nº 70/66. É passível de registro no Livro 3, de Registro Auxiliar de Imóvel, e no Livro 2, de Registro Geral de Imóveis da circunscrição do imóvel em hipoteca.

#### **3.9.1 Penhor Rural**

O penhor rural foi instituído pelo Decreto-Lei nº 2.612, de 20 de setembro de 1940, que dispõe sobre o registro de penhor rural em seu artigo 1º:

O registro de instrumentos públicos ou particulares de contratos de penhor rural, de qualquer valor, e de cédula pignoratícia far-se-á na forma da Lei nº 492, de 30 de agosto de 1937.

O Código Civil Brasileiro estabelece, no artigo 1.438: "Constitui-se o penhor rural mediante instrumento público ou particular, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição em que estiverem situadas as coisas empenhadas". A definição legal de penhor rural encontra-se no artigo 1º da Lei nº 492/37: "Constitui-

se o penhor rural pelo vínculo real, resultante do registro, por via do qual agricultores ou criadores sujeitam suas culturas ou animais ao cumprimento de obrigações, ficando como depositários daquelas ou destas".

### **3.10 Penhor Industrial e Mercantil**

O Código Civil de 2002 contemplou o penhor industrial e mercantil no título X, seção VI, levando o registro para o Registro de Imóveis, o que antes era ato de registro no Registro de Títulos e Documentos, exceto o penhor de máquinas e aparelhos utilizados na indústria, cujo registro já era previsto no Registro de Imóveis.

De acordo com o art. 1.448 do Código Civil, o penhor industrial ou o mercantil poderão ser constituídos por instrumentos públicos ou particular, registrado no Registro de Imóveis da circunscrição onde estiverem situadas as coisas empenhadas.

O registro será feito no Livro 3, de Registro Auxiliar de Imóveis da circunscrição, onde estiverem situadas as coisas empenhadas (art. 1.448 do Código Civil).

### **3.11 Compra e Venda de Bem Imóvel com Alienação Fiduciária**

A Lei nº 9.514, de 20-11-97, alterada pela Medida Provisória nº 2.223, de 04-09-01, trouxe inovações ao nosso ordenamento jurídico, como a alienação fiduciária de bens de imóveis e a securitização de créditos imobiliários.

Dispõe o art.38 desta lei:

Os contratos de compra e venda com financiamento e alienação fiduciária de mútuo com alienação fiduciária, de arrendamento mercantil, de cessão de crédito com garantia real e, bem assim, quaisquer outros atos e contratos resultantes da aplicação desta Lei, mesmo aqueles constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por instrumentos particular, a eles se atribuindo o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito, não se lhes aplicado a norma do art. 134,II, do Código Civil.

No Código Civil de 2002, a norma do artigo 134, II, supramencionada, encontra-se no artigo 108. O registro será feito na matrícula do imóvel do Livro 2, de Registro Geral da circunscrição territorial do bem.

### **3.12 Partilha Amigável**

A possibilidade da partilha por escrito particular está contemplada no art. 2.015 do Código Civil de 2002, nestes termos: "Se os herdeiros forem capazes, poderão fazer partilha amigável, por escritura pública, termo nos autos do inventário, ou escrito particular, homologado pelo juiz".

Para ser possível a partilha, os herdeiros terão de ser maiores de idade e capazes, e deve existir um consenso no plano de partilha. A qualificação das partes tem de ser completa: nome, estado civil, profissão, residência, inscrição no CPF e RG. Elas deverão declarar que são os únicos herdeiros e deverão comparecer como partes no instrumento, os quais, dependendo do regime de bens do casamento, poderão ser herdeiros, ou simplesmente anuentes.

A partilha deve levar em conta os princípios da igualdade, ou seja: cada um dos herdeiros deverá receber valores equiparados; e mais o princípio da comodidade, que nada mais é do que a preferência que o herdeiro tem de receber, por exemplo, uma área de terra que faça divisa com a que já lhe pertença. O foro competente para a homologação é o do domicílio do autor da herança, conforme art. 96 do CPC, com as exceções constantes no parágrafo único, ou seja: na situação dos bens, se o autor da herança não possuía domicílio certo, ou no lugar onde ocorreu o falecimento do autor da herança, se não tinha domicílio certo e possuía imóvel em lugares diferentes. O registro será feito na matrícula do imóvel no Livro 2, de Registro Geral da circunscrição territorial do bem.

## **4 DA IMPORTÂNCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO PARA A SEGURANÇA JURÍDICA CONTRATUAL À LUZ DO NOVO CÓDIGO CIVIL E DA LEI 6.015/73**

Segundo a Declaração de Lima<sup>40</sup>, de 24 de maio de 2007, o Estado moderno deve consagrar, em suas relações privadas, o princípio constitucional da segurança jurídica. Sendo assim, tais Estados devem criar mecanismos que busquem assegurar aos cidadãos um ambiente de plena juridicidade em suas relações transacionais.

Quando referidas transações envolverem imóveis, o Registro de Imóveis deve ser a instituição que valerá o Estado para dar segurança e autenticidade a estas relações contratuais.

O ordenamento jurídico brasileiro já regulava há bastante a função de garantidor da segurança jurídica contratual de transações envolvendo imóveis as serventias registrais imobiliárias.

O art. 236 da Constituição Federal, regulamentado pela Lei 8.935/94, principalmente pelo seu art. 1º, já traz em seu bojo, como objetivo primordial do Registro de Imóveis, trazer segurança jurídica para os atos jurídicos que lhe competem. Mas muito antes desses dispositivos normativos, a Lei de Registros Públicos<sup>41</sup>, por meio também de seu art. 1º, já dispunha que as serventias extrajudiciais de imóveis são estabelecidas pela legislação privada para dar “autenticidade, **segurança**, e eficácia aos atos jurídicos” (grifo nosso).

Acontece que os contratos são atos jurídicos por excelência e, dessa forma, encontram-se dentro do âmbito de competência dos Registros de Imóveis para que estes, por meio de seus Oficiais de Registro, possam dar a esses negócios jurídicos a segurança jurídica necessária, incentivando o crescimento das relações privadas e conseqüentemente da circulação de bens e de riquezas, atendendo também, portanto, o princípio da função social da propriedade.

Os Princípios Registrais servem de direcionamento e embasamento jurídico para os Oficiais Registradores nesse objetivo primordial de conferir segurança jurídica aos contratos imobiliários.

A busca pela segurança jurídica dos contratos nos Registro de Imóveis existe desde a sua pré-inscrição nos livros. Na verdade, se inicia com a apresentação dos referidos títulos na serventia registral. Após a apresentação desses negócios

---

<sup>40</sup> Reunidos na cidade de Lima, República do Peru, representantes e especialistas dos sistemas registrais da Argentina, Brasil, Chile, Costa Rica, Equador, Espanha, Estados Unidos da América, El Salvador, Honduras, México, Paraguai, República do Peru e Venezuela.

<sup>41</sup> CENEVIVA, Walter. Lei dos Registros Públicos Comentada. 18. ed., São Paulo: Saraiva, 2008.

jurídicos no SRI<sup>42</sup>, tais títulos devem ser apontados e fichados em livro próprio (Livro 1) com a descrição de suas características<sup>43</sup>. Esses apontamentos são denominados prenotação dos títulos e possuem como finalidade ordenar a entrada e saída de títulos nas SRI, atribuindo a cada título um respectivo número de ordem, assegurando, dessa forma, a segurança jurídica do fluxo de negócios jurídicos nos Registro de Imóveis.<sup>44</sup>

A força do princípio da instância confere ao apresentante do contrato o direito de ver seu título prenotado, ou seja, protocolado.

Após a devida prenotação do título, vem o momento de maior importância para a efetiva segurança jurídica dos títulos, o da qualificação registral. A qualificação é o momento em que se decide pelo ingresso ou não do título causal no fôlio real, decorrendo da qualificação positiva, todos os efeitos do registro. Dessa forma, está a segurança jurídica vinculada à precisão técnica da qualificação. Neste momento, deve o Oficial Registrador observar, principalmente, os princípios da legalidade, da especialidade, da continuidade.

Na qualificação registral, deve o serventuário extrajudicial analisar se o contrato encontra-se totalmente em conformidade com o ordenamento jurídico, verificando se as partes são legitimadas e capazes para realizar a transação, se o objeto é lícito, possível e determinável, cumprindo, dessa forma, o princípio da legalidade.

Deve também o Oficial Registrador analisar se o objeto do título apresentado encontra-se perfeitamente identificado, individualizado e descrito conforme registros anteriores, atendendo ao princípio da especialidade.

Por último, deve o serventuário extrajudicial observar se o conteúdo do título encontra-se perfeitamente encadeado com as situações jurídicas anteriores do referido imóvel encontradas em inscrições anteriores nos livros respectivos.

Após esse rigoroso processo de qualificação registral, o título, se em conformidade com as normas acima descritas, deverá ser preparado pelo Oficial Registrador para a sua devida inscrição imobiliária.

Com a inscrição (registro ou averbação) dos contratos nos livros registrais das serventias imobiliárias (Livro 1 e Livro 2), promove-se a devida publicidade ao

---

<sup>42</sup> Serventia de Registro de Imóveis.

<sup>43</sup> CENEVIVA, Walter. Lei dos Registros Públicos Comentada. 18. ed., São Paulo: Saraiva, 2008.

<sup>44</sup> Melo Júnior, Regnoberto, pag. 447.

conteúdo dos referidos títulos, permitindo uma grande segurança jurídica para estes negócios, como também para os contratantes.

Outorgar publicidade aos títulos, por meio de seu registro, permite à sociedade o acesso pleno ao conteúdo dos referidos contratos, tendo em vista que os livros registrais são públicos e os Oficiais de Registro de Imóveis devem fornecer certidões sobre quaisquer informações neles contidas.<sup>45</sup>

O assentamento do contrato jurídico no registro público acarreta na ampliação de sua eficácia, tendo em vista que, a partir de sua inscrição no Registro de Imóveis, este será revestido de segurança, publicidade e presunção de veracidade. Pela segurança jurídica que o contrato jurídico imprime após ser registrado, possibilita as partes envolvidas bem como os terceiros, o cumprimento dos direitos e obrigações estabelecidas no negócio jurídico.<sup>46</sup>

Antes de serem inscritos nas SRI, os contratos possuem efeitos *inter partes*, ou seja, vinculam apenas as partes contratantes, estando vinculados ao âmbito do direito pessoal ou obrigacional. Depois que é dada publicidade a esses títulos, por meio do registro/inscrição no Registro de imóveis, tais negócios jurídicos passam a ter efeito *erga omnes*, vinculando, dessa forma, toda a sociedade. O registro dos contratos permite a transformação destes em verdadeiros direitos reais em favor dos contratantes, o que atribui a esses contratos uma segurança jurídica extraordinária, pois, segundo o Código Civil de 2002, qualquer direito real relacionado a imóvel só é constituído mediante inscrição do contrato causal nas SRI<sup>47</sup>.

Com a inscrição do título nos livros da serventia imobiliária, o Oficial Registrador transmite parte da fé-pública a ele atribuída para o conteúdo do contrato registrado, ou seja, a partir da publicidade ao negócio jurídico, toda a relação jurídica estabelecida neste referido contrato registrado presume-se verdadeira, conforme reza o princípio da fé pública registral.<sup>48</sup>

Não poderia ser de outra forma, visto que ao Oficial Registrador, lhe é ínsita a função de seguir a estrita obediência aos fundamentos legais quanto às inscrições registrais que realiza. Dessa forma, a autenticidade nada mais é do que a verificação

---

<sup>45</sup> CENEVIVA, Walter. Lei dos Registros Públicos Comentada. 18. ed., São Paulo: Saraiva, 2008.

<sup>46</sup> SOUSA SANTANA, Stéphanya, Análise do Instituto da Fé Pública sob enfoques dos serviços notariais e de registro. 2010. Monografia apresentada como exigência para obtenção do grau de bacharel em direito.

<sup>47</sup> BRASIL. Código Civil. 32. Ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

<sup>48</sup> CENEVIVA, Walter. Lei dos Notários e Registradores Comentada. 8.ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

da veracidade e legalidade de determinado ato ou fato jurídico deferido pelo registrador.<sup>49</sup>

Dessa forma, com a inscrição do contrato no Registro de Imóveis, o titular do direito nele contido ou inscrito não pode dele ser privado sem seu consentimento ou sem a devida imposição judicial (Princípio da Segurança Jurídica Estática), e o adquirente de qualquer direito real imobiliário sobre imóvel devidamente matriculado deve estar protegido de qualquer ataque por elementos que não constassem nos registros públicos no momento da aquisição (Princípio da Segurança Jurídica Dinâmica).<sup>50</sup>

O teor dos títulos inscritos nas serventias imobiliárias somente poderá ser questionado, anulado ou retificado por meio de ação judicial própria, permitindo, dessa forma, perceber a força jurídica dos contratos registrados e a segurança jurídica que a inscrição imobiliária os confere, pois, conforme acima detalhado, os negócios jurídicos registrados têm presunção *iuris tantum*.

Conforme acima demonstrado, percebe-se que o Sistema Registral Imobiliário brasileiro exercido por meio dos atos de inscrição (Registros, Averbações e Anotações) nas serventias de Registro de Imóveis é bastante seguro, pois confere aos contratos que ingressam em seus livros registrais uma segurança jurídica bastante expressiva.

Dar publicidade a esses atos negociais permite uma modulação em seus efeitos jurídicos, implicando também, dessa forma, em uma ampliação de seu alcance perante terceiros. Tudo isso possibilita aos membros da sociedade realizar negociações privadas envolvendo imóveis, por meio de contratos próprios, dentro de um ambiente jurídico seguro.

## 5 CONCLUSÃO

De todo exposto, conclui-se:

**5.1** Nosso sistema de publicidade constitutiva nos negócios jurídicos imobiliários entre vivos é bastante seguro, dentre outras razões, pelo duplo controle.

---

<sup>49</sup> SOUSA SANTANA, Stephânia, Análise do Instituto da Fé Pública sob enfoques dos serviços notariais e de registro. 2010. Monografia apresentada como exigência para obtenção do grau de bacharel em direito.

<sup>50</sup> Luis María de Los Cobos Y Mancha.

Na fase obrigacional, pelo controle exercido pelo Tabelião de Notas, por meio da formalização contratual através de Escritura Pública, seguido da qualificação registral realizada pelo Oficial de Registro de Imóveis, na fase constitutiva de direito real do negócio. A qualificação registral toma destacada importância por se tratar de um sistema de presunção relativa de veracidade.

**5.2** Atua o Oficial Registrador, portanto, na qualificação registral, como verdadeiro profissional do direito, possibilitando, por meio de uma análise legal do título (contrato), uma maior segurança jurídica às relações contratuais envolvendo imóveis.

**5.3** Apesar do oficial da serventia de Registro de Imóveis ser titular de uma função pública e ser considerado funcionário público "*lato sensu*", não deve o serventuário atuar como mero burocrata, devendo tomar decisões pautadas pela técnica jurídica, devendo enfrentar sempre as questões propostas por meio de uma qualificação negativa ou positiva do contrato.

**5.4** O grande crescimento da economia brasileira nos últimos, o aumento do poder aquisitivo dos brasileiros aliados aos diversos incentivos governamentais focados na liberação de crédito para aquisição de imóveis, implicou em um aumento considerável na frequência de transações imobiliárias. Como também, com o desenvolvimento dos recursos tecnológicos, possibilitou que estes negócios envolvendo imóveis fossem realizados de forma mais ágil e eficaz.

**5.3** Desta forma, percebe-se que o desafio das Serventias de Registro de Imóveis na atualidade é adequar a prestação dos serviços ofertados à velocidade das transações imobiliárias diante do avanço tecnológico e do crescimento econômico.

**5.4** Da forma que, Atualmente, o mercado exige mais celeridade e solidez do sistema registral imobiliário, mas sem deixar de aplicar a segurança jurídica estática, pois esta é primordial para o tráfico imobiliário.<sup>51</sup> Sendo assim, a função econômica dos contratos jamais deve se sobrepor à sua função social e jurídica, sob pena de os Oficiais Registradores não poderem mais garantir a sua segurança jurídica.

**5.5** Para se acompanhar o avanço tecnológico e comercial, devem as serventias imobiliárias implementar, de forma urgente, o registro imobiliário eletrônico, por meio da criação de um banco de dados nacional, com todas as

informações relativas aos imóveis registrados. Não apenas isso, como também unificar as regras quanto a esses registros a nível nacional.

**5.6** O registro eletrônico permitiria outorgar publicidade aos atos contratuais envolvendo imóveis de uma maneira mais rápida e eficiente, sem retirar das Serventias de Registro de Imóveis a importante função de atribuir a esses contratos imobiliários segurança jurídica, autenticidade e eficácia.

---

<sup>51</sup> Luis Maria de Los Cobos Y Mancha, 2000, pag. 135

## **REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

Balbino Filho, Nicolau. *Registro de Imóveis – Doutrina – Prática – Jurisprudência*. 16ª ed. Saraiva. 2012.

Bandeira de Mello, Celso Antônio. *Curso de Direito Administrativo*. 13ª ed. Editora Malheiros.

Carvalho, Afrânio de. *Registro de Imóveis*. Editora Forense, 1982.

Ceneviva, Walter. *Lei dos Notários e Registradores Comentada*. 8.ed. São Paulo. Saraiva, 2010.

Ceneviva, Walter. *Lei dos Registros Públicos Comentada*. 20ª ed. Saraiva, 2010.

Código Civil de 2002, [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm).  
*Dicionário Jurídico Online*, [www.dicio.com.br](http://www.dicio.com.br).

Helena Diniz, Maria. *Sistema de Registro de Imóveis*. 10ª ed. Saraiva, 2012.

Helena Diniz, Maria. *Tratado Teórico e Prático dos Contratos*. 4ª Ed. Saraiva, 2012.

Konno, Alyne Yumi. *Registro de Imóveis – Teoria e Prática*. 2ª ed. Memória Jurídica, 2010.

Lopes, Miguel Maria de Serpa. *Tratado dos Registros Públicos*. 5ª ed. Ed. Rio de Janeiro, 1962.

Loureiro, Luiz Guilherme. *Registros Públicos – Teoria e Prática*. 4ª ed. Editora Método, 2013.

Melo Jr., Regn Roberto Marques de. *Lei dos Registros Públicos Comentada*. 1ª ed. Freitas Bastos, 2003.

*Novo Dicionário Jurídico Brasileiro*, 5ª. ed., vol. III.2/266.

Silva, Franciny Beatriz Abreu de Figueiredo. *Prática de Registro de Imóveis*. 3ª ed. Conceito Editorial, 2013.

Tartuce, Flávio. *Manual de Direito Civil*. 3ª ed. Editora Método, 2011.