

TÍTULO: AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE PELO REGISTRO DO TÍTULO: CARACTERÍSTICAS GERAIS

Leonardo Gomes de Aquino¹

SUMÁRIO: 1- INTRODUÇÃO; 2- ATOS CARTORÁRIOS; 2.1- MATRÍCULA; 2.2- REGISTRO; 2.3- AVERBAÇÃO; 3- EFEITOS DO REGISTRO; 3.1- PUBLICIDADE; 3.2- LEGALIDADE; 3.3- FORÇA PROBANTE; 3.4- CONTINUIDADE; 3.5- OBRIGATORIEDADE; 3.6- RETIFICAÇÃO; 3.7- ESPECIFICAÇÃO; 4- BIBLIOGRAFIA.

1- INTRODUÇÃO

Antes de analisar os institutos normativos pertinentes ao registro de propriedade é importante tecer noções gerais sobre registro.

A palavra registro tem suas origens no vocábulo latino medieval “*registru*”, com possível influência do francês “*régristre*”.

Considerando algumas de suas variadas acepções, registro pode ser considerado como: 1) “ato ou efeito de escrever ou lançar em livro especial”; 2) “instituição, repartição ou cartório onde se faz a inscrição ou a transcrição, de atos, fatos, títulos e documentos, para dar-lhes autenticidade e força de prevalecer contra terceiros”²; 3) livro especial onde se registram certas ocorrências públicas ou particulares; 4) ato que dá publicidade e autenticidade a atos jurídicos; 5) “ato que dá eficácia *erga omnes* à aquisição, transferência ou extinção de direitos”³; 6) “o lançamento, a inscrição ou transcrição, integral ou por extrato, em livro apropriado, de certos fatos ou atos escritos, escrituras, títulos e documentos em geral”⁴.

A partir dessas acepções podemos verificar que o registro destina-se a conferir segurança a certos atos e negócios jurídicos. Por meio do registro, os membros da sociedade têm conhecimento da realização e de detalhes relevantes desses atos e negócios jurídicos públicos ou privados. Assim, pode ser conceituado como “o instituto criado com o fim de tornar público os atos jurídicos, o estado e a capacidade das pessoas, estabelecendo a autenticidade, a segurança e a validade das obrigações e de certas relações de direito passíveis de tutela legal e sujeita à transferência, modificação ou extinção”⁵.

O registro é o modo mais comum de aquisição de imóveis, pois somente após a inscrição do documento de transferência no cartório de registro do lugar do imóvel é que ocorre a aquisição do imóvel⁶.

¹ Advogado. Mestre em Ciências Jurídico-Empresariais. Pós-Graduado em Ciências Jurídico-Processuais e em Ciências Jurídico-Empresariais pela Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra (Portugal). Especialista em Direito Empresarial pela FADOM. Professor Universitário na área de Direito Comercial no Unieuro e de Direito Empresarial no IESB.

² FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Novo Aurélio século XXI: o dicionário da língua portuguesa**. 3. ed. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1999, p.1732.

³ DINIZ, Maria Helena. **Dicionário Jurídico**. v. IV. São Paulo: Saraiva, 1998. p. 98.

⁴ SILVA, Américo Luís Martins da. **Registro público da atividade empresarial**. Rio de Janeiro: Forense, 2002, p.1.

⁵ NEVES, 1987, *apud* SILVA, Américo Luís Martins da. **Registro público da atividade empresarial**. Rio de Janeiro: Forense, 2002. p.1.

⁶ Observação: Veículo automotor possui registro no DETRAN, mas o carro não é imóvel, mas bem móvel, por isso para se tornar dono do carro não é necessário o registro.

É considerada como a primeira hipótese de aquisição da propriedade, dada a importância dos bens de raiz, procurou o legislador atribuir importância capital à circulação dos bens imóveis, com considerável grau de segurança, mediante a tradição solene através do Cartório de Registro de Imóveis, em vista da publicidade que o fato requer⁷.

No direito brasileiro, os negócios jurídicos não são hábeis para transferir o domínio do bem imóvel. Logo, para se adquirir o bem é necessário além do acordo de vontades entre adquirente e transmitente é imprescindível o Registro do título translativo na circunscrição imobiliária competente. Antes do registro só há um mero direito pessoal⁸. Só é dono quem registra.

Além do contrato de compra e venda, os demais *titulus acquirendi* exigem a formalidade do registro, para que se opere a transmissão da propriedade. Pode-se registrar o contrato, atos judiciais e sentenças que se refere à questão de direitos reais sobre bens imóveis⁹.

Cada imóvel (casa, terreno, apartamento) tem um número (matrícula) próprio e está devidamente registrado no cartório de imóveis. O cartório de imóveis tem a função pública de organizar os registros de propriedade e verificar a regularidade tributária dos imóveis, pois não se podem registrar imóveis com dívidas de impostos ou mesmo com impedimentos legais.

A função do tabelião é pública, mas a atividade é privada, sendo fiscalizada pelo Poder Judiciário.

Quando da celebração de um negócio jurídico deve se observar a necessidade deste ser solene ou não. Regra geral, “não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios 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” (art. 108, do CC)¹⁰.

Tal dispositivo estabeleceu como regra geral a necessidade de um ato notarial para a alienação e/ou oneração de bens imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo do País¹¹. Ainda, previu duas exceções à regra geral:

⁷ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**. v. V. São Paulo: Atlas, 2005. p. 157.

⁸ RT, 184:73.

⁹ BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das coisas**. v. I. Rio de Janeiro: Forense, 1956. p. 150-154. GOMES, Orlando. **Direito reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2002. p. 165. DINIZ, Maria Helena. **Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas**. v. 4, São Paulo: Saraiva, 2005. p. 124 a 126.

¹⁰ Enunciado nº 289, da 4ª Jornada de Direito Civil, promovida pelo Conselho Federal de Justiça dispõe que “o valor de 30 salários mínimos constante no art. 108 do Código Civil brasileiro, em referência à forma pública ou particular dos negócios jurídicos que envolvam bens imóveis, é o atribuído pelas partes contratantes e não qualquer outro valor arbitrado pela Administração Pública com finalidade tributária”.

¹¹ Quanto ao valor fixado pela norma, tem-se discutido se o art. 108 do CC é ou não inconstitucional, sob a alegação de que houve a vinculação vedada pelo art. 7º, IV, da Carta Magna, ao salário mínimo. Nosso entendimento é de que o recente texto legal não realizou indexação ou vinculação alguma, e sim, criou uma referência pela qual se possa cumprir a lei adequadamente, o que o art. 134 do CC de 1916 não conseguiu, sem repercussão alguma no negócio jurídico, mas sim, na sua forma de realização, que, para o legislador, deve conter um critério de estimação. Discute-se, também, qual o sentido da expressão “valor” prevista no art. 108 do CC. Alguns juristas e colegas têm entendido que a estimação feita pela autoridade fazendária competente pela arrecadação do tributo incidente sobre o negócio é o que determinará a forma do ato a ser realizado. Porém, em sentido contrário, levando em consideração os princípios da boa-fé e da probidade, previstos no art. 422, da Lei nº 10.406/02 e na presunção da legalidade e da não-simulação dos contratos, temos que o termo “valor” significa, para os negócios onerosos, aquele estabelecido e convencionado pelas partes na realização do negócio e, para os negócios gratuitos, aquele que se prestar para o cálculo do

a primeira, relativa aos negócios de valor inferior ao previsto; e, a segunda, dos casos em que a lei expressamente reconhece a validade do instrumento particular, por força do enunciado “não dispondo a lei em contrário”. Assim, sumariamente, vale dizer que a forma particular somente será admitida quando a lei expressamente prever e quando o valor do negócio realizado for inferior ao definido pela norma. Ressalta-se, com isso, que os negócios realizados até o referido valor, poderão ser celebrados por instrumento particular, sem exceção.

Quando existir dois ou mais pedidos de registro de um mesmo imóvel observará o que deu entrada primeiramente no Cartório (art. 1.246, do CC e art. 182, da Lei 6.015/73). Assim, havendo duas transcrições do mesmo imóvel, prevalece a mais antiga, enquanto não invalidada por ação competente¹².

No cartório de imóveis se registra não só a propriedade, mas qualquer direito real (ex: hipoteca, servidão, superfície, usufruto, etc). Antes do registro do contrato não há direito real, não há propriedade, não há sequela, ainda, que em favor do comprador (art. 1.245, parágrafo 1º, do CC), mas apenas direito pessoal, de modo que se o vendedor desiste, a regra é o contrato se resolver em perdas e danos.

2- ATOS CARTORÁRIOS

O registro dos bens imóveis e de direitos a eles relativos visa à garantia de autenticidade, segurança e eficácia dos assentos de atos jurídicos *inter vivos* ou *mortis causa*, constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais, preservando-lhe a confiabilidade, bem como a simples validade em relação a terceiros, ou a sua mera disponibilidade. O profissional do direito, dotado de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade de registro, cujo ingresso no serviço registral se dá mediante concurso público de provas e títulos, denomina-se oficial de registro, ou registrador. O notário, ou tabelião, é a pessoa que exerce a atividade notarial, que compreende a lavratura de escrituras e procurações públicas, reconhecimentos de firmas, autenticação de cópias. Para o desempenho de suas funções, tanto o notário como o registrador podem contratar escreventes, que os poderão auxiliar nos atos que lhes forem autorizados a praticar. De acordo com a Lei 8.935, de 21-11-1994, foi abolido o uso do termo cartório para designar o local onde se concentram os atos próprios dos tabeliães e oficiais do registro; foi substituído por serviço notarial e serviço registral.

No Registro de Imóveis são feitos a Matrícula, o Registro e a Averbação de atos referentes a imóveis ou há direitos a eles relacionados. Na designação genérica de *registro* estão abrangidas a transcrição e a inscrição de que tratam a lei civil, portanto, atualmente qualquer ato que venha a transferir domínio ou instituir ônus reais, será objeto de registro, e não mais de transcrição ou inscrição, respectivamente, como era no sistema anterior¹³. Há, ainda, os gravames, que são

pagamento do imposto de transmissão. Também, adotando, por analogia, a norma estabelecida no art. 2º, parágrafo 2º, da Instrução Normativa SRF nº 324, de 28 de abril de 2003, que assim estabelece: “O valor da operação imobiliária será o informado pelas partes ou, na ausência deste, o valor que servir de base para o cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)”. Desta forma, o valor que regerá a forma do ato será, na compra e venda, o estipulado pelas partes e, na doação, o que servir de base para a verificação do *quantum* do imposto a ser pago.

¹² RT, 154:311.

¹³ Transcrição é o ato de passar de um documento para outro. O sujeito vende o imóvel e na hora de passar a escritura para o comprador o tabelionato transcreve os dados da escritura em seu nome para a escritura que ficará em nome do comprador. Inscrição é averbação de certos atos em Livros próprios, a fim de sejam enviados, com finalidade legal.

todos os atos registrados na matrícula que impedem ou dificultam a venda do imóvel como: penhora, usufruto, hipoteca, alienação fiduciária, cláusula de inalienabilidade, bem de família, etc.

2.1- MATRÍCULA

A matrícula é uma folha de papel, em um livro ou uma ficha, que tem um número e só se refere a apenas um imóvel em particular. Na mesma medida, o imóvel possui uma só matrícula. Por isso, a matrícula é a “carteira de identidade do imóvel”, uma vez que a matrícula identifica o imóvel.

Nela deverão constar todas as informações relativas ao imóvel, como os antigos proprietários, quando foi feita a primeira matrícula e a situação do bem¹⁴, ou seja, se há sobre ele algum ônus real como hipoteca por exemplo. Quando uma pessoa vai registrar um determinado imóvel, esse pedido é processado, e será realmente efetivado no prazo de 30 dias.

São requisitos da matrícula (art. 176, § 1º, I) o número de ordem *ad infinitum*; a data da matrícula; a identificação detalhada do imóvel (características, confrontações, localização, área e denominação, se rural ou logradouro e número, se urbano, sua designação cadastral, se houver; nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, estado civil (se casado, consignar o nome do cônjuge e o regime de bens), profissão, CPF e RG, se pessoa física ou sede social e CNPJ, se pessoa jurídica.

A matrícula é ato obrigatório para todos os bens imóveis, e será criada quando for feito o primeiro registro de um determinado bem, ou seja, cada imóvel corresponde a um prédio matriculado, estremando-o de dúvida em relação aos vizinhos. Tratando-se de imóveis autônomos, mesmo negociados em um só título, cada um tem uma matrícula. Assim cada imóvel terá matrícula própria (fólio real), de maneira que nenhum poderá ser matriculado, mas de uma vez, nem duas matrículas poderão ter por objeto o mesmo imóvel, em sua integridade ou frações ideais (partes ideais) do imóvel¹⁵.

O art. 229, da Lei 6.015/73 disciplina que “e o registro anterior foi efetuado em outra circunscrição, a matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e da certidão atualizada daquele registro, a qual ficará arquivada em cartório”¹⁶.

O ato de processamento do registro chama-se prenotação, e esse ato é importante, pois determina a ordem de prioridade do registro, estabelecendo o

¹⁴ Art. 228, da Lei 6.015/73 “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”.

¹⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Curso de direito civil brasileiro**. 3ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 286.

¹⁶ Procedimento Administrativo - Dúvida Suscitada por Oficial de Cartório - Pedido de Registro de Escritura de Promessa de Compra e Venda de Imóvel - Existência e Registro Anterior ainda não Cancelado - Recomendação para a não Efetivação do Registro - Inteligência Do Art. 252 Da Lei 6.015/1973 - Recurso Desprovido. Revela-se procedente a dúvida motivada em recusa de registro de escritura pública de promessa de compra e venda de imóvel, quando constatada a existência de registro de escritura anterior sobre o mesmo imóvel e ainda não cancelada. O cancelamento da escritura pretérita não pode ser realizado no bojo de processo administrativo de suscitação de dúvida, devendo ser pleiteado pela via própria para tal mister. Recurso ao qual se nega provimento. TJMG. 1.0024.08.834016-1/001(1). Rel. Dídimo Inocêncio de Paula. Data do Julgamento: 11/09/2008. 21/10/2008. www.tjmg.gov.br. Acesso em 12/01/2008.

marco inicial do direito de propriedade¹⁷. Assim, caso haja duas escrituras, relativas ao mesmo imóvel a serem registradas, a que tiver sido prenotada em primeiro lugar é que constará no Cartório Imobiliário. A simples prenotação não comporta em si o direito de propriedade, pois o que realmente tem validade é o registro. Contudo, a prenotação é um marco inicial do direito de propriedade, pois esse direito irá retroagir à data do ato de prenotação. Estamos falando do princípio da prioridade, cuja idéia é a de assegurar a preferência para o título apresentado em primeiro lugar. Num concurso de títulos que tenham por objeto direitos reais que disputam o mesmo imóvel, o protocolo é decisivo¹⁸.

Nesse sentido determina o art. 1.246 do CC prevê “o registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo”. A prenotação de acordo Marco Aurélio Bezerra Melo¹⁹ “é a porta de entrada do título no cartório de imóveis. Todo registro é obrigado a ter um livro (art. 174, da Lei 6.015/73) de protocolo que servirá para apontamentos de todos os títulos apresentados diariamente”. Este ato formal fixará o momento da eficácia do registro, de modo que cumpridas as formalidades legais, como até mesmo a instauração de um procedimento de dúvida²⁰, o efeito constitutivo do registro retroagirá à data da prenotação. O art. 205, da Lei da Lei 6.015/73, prescreve que “cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos 30 (trinta) dias do seu lançamento no protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais”²¹.

Todas as informações da matrícula deverão ser contínuas, englobando todos os atos referentes àquele imóvel.

¹⁷ Art. 182, da Lei 6.015/73 “todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da seqüência rigorosa de sua apresentação”.

¹⁸ SANTOS, Flauzilino Araujo dos. Algumas linhas sobre a prenotação. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 2, n. 24, abr. 1998. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=930>>. Acesso em: 13 abr. 2009.

¹⁹ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das coisas**. 2ª Ed. Rio de Janeiro: Ed. Lumen Juris, 2008. p. 138-139. FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Ed. Lumen Juris, 2006. p. 55-58.

²⁰ Apelação Cível - Dúvida Suscitada - Oficial do Cartório de Registro de Imóveis - Procedimento Administrativo - Impossibilidade de Discussão Sobre Fideicomisso - Âmbito de Processo Contencioso. Em procedimento administrativo de dúvida suscitada por titular de C.R.I., impossível se torna a discussão em torno da instituição de fideicomisso, que deve ser reservada para o âmbito de processo contencioso próprio. Improvimento de recurso que se impõe. TJMG. acórdão Nº 1.0000.00.246679-5/000(1). Rel. Antônio Carlos Cruvinel. Data do Julgamento: 07/10/2002. 20/03/2003. www.tjmg.gov.br. Acesso em 12/01/2008. Desta forma, o procedimento de dúvida é um procedimento de natureza administrativa, ou seja, 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 competente a respeito da divergência de entendimentos entre o registrador e o apresentante. Segundo Maria Helena Diniz (DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registro de imóveis**. 3ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2000. p. 49 apud MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das coisas**. 2ª Ed. Rio de Janeiro: Ed. Lumen Juris, 2008. p. 136) “é um pedido de natureza administrativo, formulado pelo oficial do Registro Imobiliário, a requerimento do apresentante do título, para que o magistrado se pronuncie sobre a legalidade da exigência feita, relativamente a um instrumento ou a vários documentos, decidindo se é ou não indispensável ao registro pretendido”.

²¹ Penhora - Registro - Prenotação - Pendência - Prazo Legal - Validade. A Prenotação do título não tem o efeito de registro, nem o substitui. Consiste no lançamento do título no protocolo, para assegurar a prioridade de direitos para o apresentante (Lei n. 6.015/73, arts. 12, 182 e seguintes), caducando se o título é devolvido sem que suscitada dúvida ou se em trinta dias o interessado não houver atendido às exigências para a efetivação do registro. TJMG. 1.0000.00.202908-0/000(1). Rel. Páris Peixoto. Data do Julgamento: 08/05/2001. 18/05/2001.

2.2- REGISTRO

O registro é ato posterior à matrícula em que, mediante a apresentação de um título constitutivo e no caso da Usucapião declaratório, a propriedade imobiliária ou a constituição de um direito real sobre coisa alheia é registrada, entre outros atos arrolados no art. 167, da Lei 6.015/73, tais como: das hipotecas legais, judiciais e convencionais; do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles; das servidões em geral; dos loteamentos urbanos e rurais; das sentenças declaratórias de usucapião; da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel. da constituição do direito de superfície de imóvel urbano²².

Segundo Carlos Roberto Gonçalves²³ o “registro sucede à matrícula e é o ato que efetivamente acarreta a transferência da propriedade”.

Na designação genérica de *registro* estão abrangidas a transcrição e a inscrição de que tratam a lei civil, portanto, atualmente qualquer ato que venha a transferir domínio ou instituir ônus reais, será objeto de registro, e não mais de transcrição ou inscrição, respectivamente, como era no sistema anterior.

O registro feito em livro apropriado, de determinados títulos, documentos, atos ou fatos jurídicos, a fim de autenticá-los ou fazê-los prevalecer contra terceiros.

A Lei de Registros Públicos não define registros públicos ou o que vem a ser registro de imóveis, aliás, sábia opção legislativa pois essa tarefa deve ser atribuída à doutrina. O art. 1º da Lei 8.935/94, por seu turno, define serviços notariais e de registro como sendo serviços "de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos".

Carlos Ferreira de Almeida define como sendo o assento efetuado por um oficial público e constante de livros públicos, do livre conhecimento, direto ou indireto, por todos os interessados, no qual se atestam fatos jurídicos conformes com a lei e referentes a uma pessoa ou a uma coisa, fatos entre si conectados pela referência a um assento considerado principal, de modo a assegurar o conhecimento por terceiros da respectiva situação jurídica, e do qual a lei faz derivar, como efeitos mínimos, a presunção do seu conhecimento e a capacidade probatória²⁴.

Questão tormentosa diz respeito à denominada *Dúvida Inversa* que é aquela em que, na área de Registro de Imóveis, o apresentante ou interessado, não se conformando com as exigências que negam o registro do que pretende, requer sua instauração diretamente ao Juiz Diretor do Foro. Pode ocorrer, dentre outros casos, naquele em que o Registrador de Imóveis se recusa até mesmo em protocolar o título sob a alegação de não ser o Oficial competente para a execução do registro pretendido, etc. Em ocorrendo o procedimento da dúvida inversa, o Juiz competente encaminhará o expediente ao Oficial de Registro de Imóveis para que imediatamente protocole o título e, no prazo de 15 dias, apresente suas razões para o indeferimento do registro. Esse prazo não se encontra de forma textual na legislação aplicável a espécie, justificando-se, porém sua concessão uma vez ser

²² O art. 167, I da Lei 6.015/73 traz 38 atos passíveis de registro.

²³ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Curso de direito civil brasileiro**. 3ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 286.

²⁴ **Publicidade e Teoria dos Registros**. Livraria Almedina, Coimbra, 1966, pág. 97 *apud* MELO, Marcelo Augusto Santana de. Breves anotações sobre o Registro de Imóveis. *Jus Navigandi*, Teresina, ano 8, n. 429, 9 set. 2004. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=5669>>. Acesso em: 13 abr. 2009.

ele também conferido ao interessado no registro para a apresentação da impugnação das aludidas razões (art. 198, inciso III, da Lei 6.015/73)²⁵.

2.3- AVERBAÇÃO

Averbação são as anotações ou modificações feitas à margem da matrícula ou do registro e a requerimento do interessado que diga respeito ao imóvel e/ou à pessoa do titular como a modificação do estado civil pelo casamento ou divórcio, alteração da descrição do imóvel, cancelamento de gravames, dentre outros atos que não criam direitos reais sobre bens imóveis²⁶.

Jurisprudência

Direito Ambiental. Arts. 16 e 44 da Lei Nº 4.771/65. Matrícula do Imóvel. Averbação de Área de Reserva Florestal. Necessidade.

I - A questão controvertida refere-se à interpretação dos arts. 16 e 44 da Lei n. 4.771/65 (Código Florestal), uma vez que, pela exegese firmada pelo aresto recorrido, os novos proprietários de imóveis rurais foram dispensados de averbar reserva legal florestal na matrícula do imóvel.

II - "Essa legislação, ao determinar a separação de parte das propriedades rurais para constituição da reserva florestal legal, resultou de uma feliz e necessária consciência ecológica que vem tomando corpo na sociedade em razão dos efeitos dos desastres naturais ocorridos ao longo do tempo, resultado da degradação do meio ambiente efetuada sem limites pelo homem. Tais conseqüências nefastas, paulatinamente, levam à conscientização de que os recursos naturais devem ser utilizados com equilíbrio e preservados em intenção da boa qualidade de vida das gerações vindouras" (RMS nº 18.301/MG, Rel. Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, DJ de 03/10/2005).

III - Inviável o afastamento da averbação preconizada pelos artigos 16 e 44 da Lei nº 4.771/65 (Código Florestal), sob pena de esvaziamento do conteúdo da Lei. A averbação da reserva legal, à margem da inscrição da matrícula da propriedade, é conseqüência imediata do preceito normativo e está colocada entre as medidas necessárias à proteção do meio ambiente, previstas tanto no Código Florestal como na Legislação extravagante.

IV - Recurso Especial provido.²⁷

3- EFEITOS DO REGISTRO

3.1- PUBLICIDADE

O principal fundamento da publicidade dos atos praticados nos Registros Públicos reside na sua destinação. E o ato não é destinado pura e simplesmente às

²⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Ed. Lumen Juris, 2006. p. 56.

²⁶ O art. 167, II da Lei 6.015/73 traz 38 atos passíveis de averbação.

²⁷ STJ. REsp nº 927.979 - MG (2007/0037109-2). Rel. MIN. Francisco Falcão. Data do Julgamento: 15/05/2007. 31/005/2007. www.stj.jus.br. Acesso em 12/02/2009.

partes que nele intervieram, mas também a todos que eventualmente tenham interesse, ainda que indireto, ou mesmo remoto. A nítida distinção entre a aparência e a evidência se dará com a publicidade efetiva., à qual trará então elementos para se estabeleça um juízo de realidade. E por esta razão, além da obrigatoriedade de lavratura do ato, os Oficiais e demais funcionários encarregados dos Cartórios onde se faça o registro devem também não recusar jamais: a certificar o que lhes for requerido e; e prestar informações solicitadas pelas partes. Tem por fim dar o conhecimento a quem pertence à propriedade e as eventuais limitações²⁸.

A publicidade é uma das características do Registro de Imóveis, não se pode admitir que um registro tenha eficácia *erga omnes* (contra todos) e ao mesmo tempo seja negada informação ao público em geral. No Registro de Imóveis a publicidade dos atos por ele praticados é garantida não somente pela própria Lei 6.015/73, como também por norma constitucional (artigo 5º, inciso XXXIII, CF), devendo ser fornecida certidão para qualquer parte que a solicite, independentemente de identificação²⁹.

3.2- LEGALIDADE

Embora ligada à especialidade e a disponibilidade, o princípio da legalidade tem o seu campo próprio no exame de um título. Assim é que uma falha constatada na qualificação dos contratantes ou na caracterização do imóvel pode torná-lo irregular, mas não ilegal³⁰. Uma vez que o oficial efetuou o registro é porque não encontrou quaisquer irregularidades³¹.

As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.

Jurisprudência:

-Em face do que preceitua o art. 859 do CC, hoje, pelo nosso sistema jurídico, a transcrição prova existir o direito real em favor da pessoa em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu, e essa presunção somente por ação própria pode ser destruída. A eficácia plena de registro, enquanto não cancelado, proclamada pelo art. 252, da Lei dos Registros Públicos, é de longa tradição no direito brasileiro, integrando o nosso ordenamento jurídico há mais de um século.³²

-Processual civil. Recurso especial. Bem arrematado em hasta pública. Pluralidade de penhoras. Inexistência de manifestação processual da fazenda pública. Legalidade da realização do registro de transferência de domínio em favor do arrematante. Dispositivos legais não prequestionados (art.s 686, 690, § 2º e

²⁸ PEREZ, Miriam Azevedo Hernandez. "Princípio da publicidade (mitigada) nos registros públicos". **Revista de direito imobiliário**. São Paulo: Revista dos Tribunais, v.25, nº 52, p. 148-155, jan./jun. de 2002.

²⁹ O fornecimento da certidão não pode ser retardado por mais de 5 (cinco) dias (art. 19 da Lei 6.015/73).

³⁰ Art. 166, do CC. É nulo o negócio jurídico quando: I - celebrado por pessoa absolutamente incapaz; II - for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto; III - o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito; IV - não revestir a forma prescrita em lei; V - for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade; VI - tiver por objetivo fraudar lei imperativa; VII - a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção.

³¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituição de Direito Civil**. v. IV, 19ª ed. São Paulo: Saraiva. 2005. p. 124.

³² TJSC. Apelação cível nº 43.595, 4ª Câmara Civil do, Araranguá, Rel. Des. Pedro Manoel Abreu, 19.10.95.

709, II, todos do CPC, 29, 30 e 31 da lei 6.830/80). Divergência pretoriana não demonstrada. Argumentos de recurso especial que não se vinculam ou elidem os fundamentos do acórdão. Recurso especial conhecido em parte e desprovido. 1. Trata-se de recurso especial interposto pela Fazenda Pública do Estado de Goiás contra acórdão que, em sede de agravo de instrumento tirado de execução fiscal, confirmando decisão do juízo singular, reconheceu legal e compulsória a realização de registro de transferência (pelo Cartório de Registro de Imóveis - CRI) de propriedade de imóvel que, objeto de penhora pela Fazenda Pública e, também, pelo credor particular, foi por este último arrematado em hasta pública. 2. Verifica-se dos autos que, à exceção do art. 711 do CPC, a matéria constante nos diversos dispositivos legais tidos como violados (art.s 686, 690, parágrafo 2º e 709, II, todos do CPC, 29, 30 e 31 da Lei 6.830/80) não foi objeto de prequestionamento. 3. No que toca à apontada divergência pretoriana, melhor sorte não se reserva ao inconformismo, isto porque as hipóteses enfrentadas pelos acórdãos paradigmas não guardam similitude fática com os acontecimentos registrados e decididos nos autos. O primeiro (Resp 33.524/MG, DJ 15/04/2002, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior) trata de dação em pagamento e cancelamento de penhora, e o segundo (Apelação Cível 2000.01.1.013579-5, TJDF, DJ 18/02/2002), em linhas gerais, afirma que "... a baixa dos gravames que pesam sobre um imóvel não é requisito à transcrição da alienação de direitos sobre o bem...", entendimento que, a propósito, está em desacordo com os argumentos esposados pela própria recorrente. 4. No mérito, há que se registrar que a Corte recorrida se vinculou a pressupostos legais específicos, no sentido de não haver impedimento a que o bem objeto de penhoras múltiplas fosse levado à praça e, também, no fato de a Fazenda não haver apresentado no momento hábil a impugnação processual cabível, fundamentação não atacada de forma direta e, também, não elidida pelos argumentos de recurso. 5. Recurso especial conhecido em parte e, nessa, não-provido.³³

3.3- FORÇA PROBANTE

Se funda na fé pública do registro, pois se presume (art. 1.245, parágrafo 2º, CC) pertencer o direito real à pessoa cujo nome se fez o assento, é uma presunção *iurus tantum* de que, enquanto assim constar, deve ser tratado como tal aliada à presunção de conhecimento de terceiros³⁴.

Interessante destacar que em 03 de agosto de 2004 foi publicada e entrou em vigor a Lei nº 10.931, que além de outros assuntos, modificou substancialmente a retificação de registro, especialmente o artigo 213 da Lei 6.015/73. Antes da

³³ STJ. T1 - Primeira Turma. REsp 907451/GO. Recurso Especial. 2006/0265729-5. Rel. Min. José Delgado. 04/09/2007. DJ 20.09.2007, p. 253.

³⁴ MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. v. III, São Paulo: Saraiva, 2005. p. 105; PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituição de Direito civil**. v. IV, 19ª ed. São Paulo: Saraiva. 2005. p. 124.

vigência dessa lei, se houvesse a necessidade de corrigir a descrição de imóveis, o procedimento deveria ser protocolado somente na via judicial, onde seriam citados todos os confrontantes, havendo a possibilidade de nomeação de perito judicial, o que tornava o procedimento demorado e caro. Agora, o procedimento pode ser requerido diretamente no Cartório de Registro de Imóveis, devendo ser apresentado, entre outros documentos, requerimento subscrito pelo interessado, planta e memorial descritivo assinados pelos confrontantes, proprietário, requerente e profissional com registro no CREA e prova de recolhimento da anotação de responsabilidade técnica – ART. Caso algum confrontante não tenha assinado a planta, o Registro de Imóveis poderá notificá-lo pessoalmente, por carta registrada ou edital.

3.4- CONTINUIDADE

Marcelo Augusto Santana de Melo³⁵ demonstra que o princípio da continuidade, que se apóia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidades à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência de imóvel no patrimônio de transferente. Ao exigir que cada inscrição encontre sua procedência em outra anterior, que assegure a legitimidade da transmissão ou da oneração do direito, acaba por transformá-la no elo de uma corrente ininterrupta de assentos, cada um dos quais se liga ao seu antecedente, como o seu subsequente a ele se ligará posteriormente. Graças a isso o Registro de Imóveis inspira confiança ao público.

Um dos princípios fundamentais do registro imobiliário, o da continuidade, determina o encadeamento entre os assentos pertinentes a um dado imóvel e às pessoas nel interessadas. Trata-se de clássica definição de Afrânio de Carvalho sobre o princípio da continuidade, reiteradamente utilizada em citações, decisões, acórdãos e pareceres, e mesmo com o passar dos anos ainda consegue, com segurança, resumir o verdadeiro sentido do encadeamento subjetivo exigido pela Lei de Registros Públicos, ou seja, o princípio da continuidade, que se apoia no de especialidade quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidade à vista da qual só fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular.

O princípio da continuidade ou do trato sucessivo tem alcance puramente formal, ou seja, visa a conseguir que o histórico registral de cada imóvel seja autêntico e completo, tomando-se necessária uma continuidade entre os lançamentos inerentes a esse mesmo imóvel. A análise a ser realizada é subjetiva, ou seja, deve observar o encadeamento dos titulares dos respectivos direitos reais.

São dois os principais artigos da Lei 6.015/73 que tratam do referido princípio: Art. 195. Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do

³⁵ Com o advento da Lei n. 10.267, de 28.08.2001, foi criada uma forma tecnicamente mais precisa de descrição de imóveis rurais, trata-se do georreferenciamento. A referida lei alterou a Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, exigindo a identificação dos imóveis rurais por meio desse sistema que será obtido “a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA” (§ 3º do artigo 176). Assim, deu-se início a uma interconexão entre cadastro e registro, inédita no cenário mundial. O registro além de tecnicamente descrito, corresponderá exatamente à figura geométrica fática.

outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

Art. 237. Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.

Só poderá ser transferido o direito real se for por quem conste o registro³⁶.

Jurisprudência

Registro de imóveis. Carta de adjudicação. Registro. Recusa do oficial em nome de outrem que não o vencido na demanda. Novo adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante. Violação do princípio da continuidade. Dúvida procedente. Tendo em vista o princípio da continuidade, não pode ser registrada carta de adjudicação em que conste como proprietário pessoa diversa do vencido na demanda. O adquirente assume os direitos e obrigações do promitente-vendedor a quem sucedeu. Registro de imóveis. Carta de adjudicação. Falta das características legais indispensáveis à matrícula dos lotes. Dúvida procedente. Não se apresenta registrável, para efeito de transmissão do domínio imobiliário, a carta de adjudicação omissa em pontos essenciais.³⁷

3.5- OBRIGATORIEDADE

Para a transferência *inter vivos* da propriedade imobiliária como os demais *titulus adquirendi* é indispensável o registro no Cartório da situação do imóvel (art. 1.227 e 1.245, CC).

Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos 30 (trinta) dias do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais. Se o documento, uma vez prenotado, não puder ser registrado, ou o apresentante desistir do seu registro, a importância relativa às despesas previstas no art. 14 será restituída, deduzida a quantia correspondente às buscas e a prenotação.

3.6- RETIFICAÇÃO

É possível a qualquer tempo que o interessado peça a retificação dos dados que consta do registro (art. 213 a 216, da Lei 6.015/73 e art. 1.247, do CC).

Se a transcrição, a matrícula, o registro ou a averbação forem omissos, imprecisos ou não exprimirem a verdade, a retificação poderá ser feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto nos arts. 212 e 213 da Lei de Registro Público. O procedimento administrativo não exclui a possibilidade de acesso à Justiça pela parte que se julgar prejudicada.

O procedimento está previsto nos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos (6.015/73), podendo o oficial retificar o registro ou a averbação: 1) de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de: a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título; b) indicação ou atualização de confrontação; c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial; d) retificação que vise à indicação de rumos, ângulos de deflexão

³⁶ DINIZ, Maria Helena. **Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas**. v. 4, São Paulo: Saraiva, 2005, p. 128.

³⁷ TJSP. Ap. 3.721-0, CSM., RT, 594:99.

ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais; e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro; f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação; g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas. 2) a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.

Jurisprudência

-Registro público de imóveis. Certidão. Alteração. Anotar. Necessidade. Art. 21, parágrafo único da Lei n. 6.015/73. 1. Cabe ao Oficial mencionar obrigatoriamente qualquer alteração posterior ao ato cuja certidão é pedida, independentemente das especificações do pedido, sob pena de responsabilidade civil e penal. A alteração deve ser anotada na própria certidão, contendo a inscrição de que "a presente certidão envolve elementos de averbação à margem do termo" (Lei n. 6.015/73, art. 21, caput e parágrafo único). 2. Recurso especial improvido³⁸.

-Embargos de terceiro. Integralização do capital social. Ato registral denominado como "averbação". Simples imprecisão terminológica. Ato hábil à transferência do domínio. 1. Improriedade técnica ou equívoco do serventuário, ao utilizar o termo "averbação" e não "registro", destituídos de relevo, uma vez alcançada a finalidade do ato que foi o da transmissão da propriedade do bem. Imprecisão que não comprometeu a publicidade da transação do domínio. Precedente da Quarta Turma. 2. O proprietário do imóvel atingido pela constrição pode valer-se dos embargos de terceiro para a defesa de seu direito. Inteligência do art. 1.046, § 1º, do CPC. Recurso especial conhecido e provido³⁹.

3.7- ESPECIFICAÇÃO

Está veiculada a exigência plena e perfeita identificação do imóvel nos documentos. Este princípio busca dar a certeza ao ato registral. Ao proceder ao registro sobre o objeto e as partes envolvidas no registro imobiliário é invocado o princípio da especialidade. Cada fato, objeto ou sujeito, deverá ser único, particular e específico. Assim, no que prescinde o registro de um imóvel é necessário que haja precisão na identidade do imóvel. Aplicam-se o princípio da especialidade os direitos reais sobre imóveis, que deverão ser determinados.

A título de exemplo, a hipoteca, dever garantir determinada dívida, e não outra qualquer porventura originada entre os mesmos sujeitos posteriormente.

³⁸ RMS 21071/SP. Recurso Ordinário em Mandado De Segurança. 2005/0204417-7. Ministro João Otávio de Noronha. T2 - Segunda Turma. DJ 07.12.2006, p. 281.

³⁹ Resp 92361/MG Recurso Especial. 1996/0021569-3. Ministro Barros Monteiro. T4 - quarta turma. 06/05/2003. DJ 01.09.2003 p. 288. RT, 819: 149.

A especialidade segundo Marcelo Augusto Santana de Melo⁴⁰ pode ser dividida em três classes: A especialidade subjetiva significa que todas as pessoas participantes do registro devem ser identificadas e qualificadas, de modo a gerar a certeza de que, em uma alienação ou oneração, o registro transmitente ou devedor seja a mesma pessoa adquirente no registro de origem; a especialidade objetiva significa que toda inscrição deve recair sobre objeto precisamente individualizado; e a especialidade do fato jurídico deve exprimir natureza, extensão às condições que houver, o valor, do crédito⁴¹.

Jurisprudência

Hipoteca. Especificação da coisa. Incorporação. Novas unidades. Instituída a hipoteca sobre certas unidades que seriam construídas, devidamente especificadas e numeradas no ato levado a registro, não pode a garantia ter eficácia frente a terceiros para estender-se sobre outras não indicadas no registro. Art.s. 811 e 761 do CC. Recurso conhecido e provido⁴².

4- BIBLIOGRAFIA

- BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das coisas**. v. I. Rio de Janeiro: Forense, 1956.
- DINIZ, Maria Helena. **Sistema de registro de imóveis**. 3ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2000.
- DINIZ, Maria Helena. **Dicionário Jurídico**. v. IV. São Paulo: Saraiva, 1998.
- DINIZ, Maria Helena. **Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas**. v. 4, São Paulo: Saraiva, 2005.
- FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Ed. Lumen Juris, 2006.
- FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Novo Aurélio século XXI: o dicionário da língua portuguesa**. 3. ed. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1999.
- GOMES, Orlando. **Direito reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2002.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Curso de direito civil brasileiro**. 3ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2008.
- MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das coisas**. 2ª Ed. Rio de Janeiro: Ed. Lumen Juris, 2008.
- MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. v. III, São Paulo: Saraiva, 2005.
- PEREZ, Miriam Azevedo Hernandez. "Princípio da publicidade (mitigada) nos registros públicos". **Revista de direito imobiliário**. São Paulo: Revista dos Tribunais, v.25, nº 52, p. 148-155, jan./jun. de 2002.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituição de Direito Civil**. v. IV, 19ª ed. São Paulo: Saraiva. 2005.
- SILVA, Américo Luís Martins da. **Registro público da atividade empresarial**. Rio de Janeiro: Forense, 2002.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**. v. V. São Paulo: Atlas, 2005.

⁴⁰ MELO, Marcelo Augusto Santana de. Breves anotações sobre o Registro de Imóveis. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 8, n. 429, 9 set. 2004. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=5669>>. Acesso em: 10 abr. 2009.

⁴¹ Com o advento da Lei n. 10.267, de 28.08.2001, foi criada uma forma tecnicamente mais precisa de descrição de imóveis rurais, trata-se do georreferenciamento. A referida lei alterou a Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, exigindo a identificação dos imóveis rurais por meio desse sistema que será obtido "a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA" (§ 3º do artigo 176). Assim, deu-se início a uma interconexão entre cadastro e registro, inédita no cenário mundial. O registro além de tecnicamente descrito, corresponderá exatamente à figura geométrica fática.

⁴² REsp 239231/RS. Recurso especial. 1999/0105738-8 Ministro Ruy Rosado de Aguiar. T4 - quarta turma. 16/12/1999. *Dj* 03.04.2000 p. 157. *LEXSTJ*, 131:243; *RJADCOAS*, 9:141.