

**FACULDADE DE ADMINISTRAÇÃO E NEGÓCIOS DE SERGIPE**

**ANTONIO GENIVALDO ANDRADE DE SOUZA**

**REGISTRO DE IMÓVEIS E O PRINCÍPIO DA LEGALIDADE**

**Aracaju**

**2013**

**ANTONIO GENIVALDO ANDRADE DE SOUZA**

**REGISTRO DE IMÓVEIS E O PRINCÍPIO DA LEGALIDADE**

Monografia apresentada à Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe - FANESE, como um dos pré-requisitos para obtenção de grau de bacharel em Direito.

**ORIENTADOR:**

**Prof. Me.: Kleidson Nascimento dos Santos**

**Aracaju**

**2013**

**ANTONIO GENIVALDO ANDRADE DE SOUZA**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS E O PRINCÍPIO DA LEGALIDADE**

Monografia apresentada como exigência parcial para obtenção do grau de bacharel em direito à comissão julgadora da Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe - FANESE.

Aprovada em \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

**BANCA EXAMINADORA**

---

Prof. Me. Kleidson Nascimento dos Santos  
Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe - FANESE

---

Prof. Esp. José Carlos Santos  
Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe - FANESE

---

Prof. Me. Vitor Condorelli dos Santos  
Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe - FANESE

Aos meus filhos, Iago Bispo e Ian Gerrard, pela pureza e fonte real de inspiração, alegria e criatividade constante.

## AGRADECIMENTOS

A Deus, pelo Don da Vida, e à minha família, pelo apoio incondicional.

Ao meu pai, José Bispo de Souza (*in memorian*), pela maneira simples, digna, honesta, respeitosa, inteligente e carinhosa de se portar na família e na sociedade.

À minha mãe, Josefa Andrade de Souza, pela luta constante para mostrar a todos que a cercam o grande benefício que a educação proporciona que os caminhos se abrem que toda luta será sempre válida quando se tem força de vontade; pelo seu instinto materno em sempre defender cada um dos filhos; pela coragem em arriscar, pelo empreendedorismo.

A cada um dos meus nove irmãos, Marilene, Jai, Jorge, João, Zilda, Auxiliadora, Amenaildes, Robervaldo, Val, pelo exemplo de virtude e sabedoria.

À minha amada e querida esposa, Teca, pelo amor, pela racionalidade, pela fé, pelo entusiasmo, por toda dedicação às nossas vidas e à dos nossos filhos.

Ao meu sogro e amigo “Zezitão” (*in memorian*), com quem dividi e compartilhei bons momentos da minha vida. Nele encontrei sempre: alegria, sinceridade, inteligência, compreensão, determinação, obstinação, força de vontade, criatividade...

À minha sogra D. Isabel e cunhados, Vanda, Nalva, Lúcia, Aninha, Edna, Zele, Angélica, Luciene, Adenilson, Beto, Sindiclei, Zé Alberto, Orlando, Nai, Liete, Ilza, João Paulo, Anderson, Willian (*in memorian*), pela confiança, alegria, e descontração.

Aos meus amados e queridos sobrinhos, Josinha e Nero, Tonho e Lory, Gela e Hebbert, Nal e Lais, Kika, Rita, Aleph, Arthur, Bento, Marcílio, Júnior, Najara, Thiena, Taiane, Thiago, Carlos, Chiara, Ingrid, Sarah, Alfredo Neto, Jhô, Isis, Aislan, Lucas, Samuel, Samara, João Vitor, Natália, Luís Alberto, Juan, Nayane, pela sinceridade e respeito.

Aos meus compadres Edson Filho e Ednalva Farias, pela amizade sincera e confiança.

Aos melhores amigos que alguém pode ter, “Cafuringa” e Renilson.

A todos os meus discípulos, por esta dura caminhada, juntos, ao longo desses cinco anos.

Aos meus amigos do curso de História (UFS 1993) e Ciências Contábeis (UFS 2006).

Aos meus colegas de trabalho dos Fóruns de Cedro de São João/SE e Carmópolis/SE, pelo incentivo e confiança.

Aos meus vizinhos da Rua Japoatã e Povoado Aguada, pelo companheirismo e apoio fraterno.

À FANESE, pela disposição de um corpo docente e funcionários qualificados e comprometidos com a educação.

Ao Coordenador do curso de direito, Prof. Dr. Pedro Durão, pela aproximação e preocupação em orientar cada aluno a aproveitar o máximo de cada disciplina, fazendo ver que a hora de questionar e tirar dúvidas é em sala de aula e mostrando os vários caminhos que cada profissional do direito pode trilhar.

Ao Coordenador adjunto do curso de direito, Prof. Me. Vitor Condorelli, pelo conhecimento constitucional repassado, pela criatividade, carinho e dedicação.

Ao orientador Prof. Msc. Kleidson Nascimento, pela sua forma cristalina de ensinar a ciência jurídica, pela compreensão, organização e paciência em explicar com muita propriedade a matéria afeta à sua disciplina, bem como orientar a confecção da monografia de modo que o conjunto da obra se complete.

Aos professores das disciplinas propedêuticas, que nos passaram uma base conceitual sólida, para que ingressássemos nas matérias típicas do direito com confiança e destemor.

A todos os professores da FANESE, indistintamente, em especial aos mestres Vladimir, Gilberto de Moura, Augusto Cesar, Robson Millet, Alexandre Manoel, Olavo Pinto, Adir, Sandro Costa, Marcela Piton, Matheus Meira, Matheus Brito, Eduardo Oliva, Afonso Oliva, Vitor Oliveira, Marcelo de Macedo, Antonina Gallote, Arilson.

À professora pós-doutora Hortência de Abreu Gonçalves, pelo esplendor no conhecimento científico e no manejo didático em disponibilizar toda sua cultura.

Ao meu amigo e poeta Rubens Alves, por emprestar seus conhecimentos vernáculos a este trabalho.

Ao meu sobrinho Carlos Filho por dedicar parte do seu precioso tempo a este trabalho traduzindo o resumo.

Aos Juízes de Direito do Estado de Sergipe, Dr. Evilásio Filho e Dr<sup>a</sup>. Lidiene Andrade, mestres conhecedores da ciência jurídica na teoria e na prática, que fazem do seu mister uma invejável prestação de serviço à sociedade.

Aos Promotores de Justiça do Estado de Sergipe, Dr. Rogério Ferreira, Dr. Anderson, Dr. Solano Lúcio, Dr<sup>a</sup>. Pollyanna Mara, pela abnegação em favor da sociedade, conhecimento e modelo ético de profissionalismo.

Aos advogados militantes, Dr. Erick Antunes, Dr. Douglas, Dr<sup>a</sup>. Margareth, Dr. Breno, Dr. Alberto, paradigmas da ordem jurídica, pela busca incessante do direito dos seus clientes.

Ao meus amigos Simone Valéria, Castro Alves, Ednaldo e Hunaldo, pela sinceridade e dedicação.

Ao meu sobrinho Renaldo, companheiro de trabalho e substituto no meu mister, pela dedicação, empenho, confiança, caráter e esforço para fazer das nossas obrigações cotidianas o melhor em prol de todos que buscam os serviços na Serventia extrajudicial imobiliária de Carmópolis/SE.

Os princípios fundamentais do direito imobiliário registral são as diretrizes básicas destinadas a inteirar-se do seu conteúdo, tendo como objetivo primordial resolver os problemas concretos a ele inerentes. [...] como todo complexo normativo, o direito imobiliário registral fundamenta-se numa série de princípios gerais que dotam suas normas de um sentido unitário.

Balbino Filho

## RESUMO

O presente trabalho faz uma abordagem sobre o sistema de registro de imóveis no Brasil e os princípios norteadores que o consagram, em especial o princípio da legalidade. Contextualiza a matéria atinente ao registro imobiliário, a partir dos aspectos históricos, com ênfase nas principais leis que acompanharam toda a atividade registral até se chegar à formação do sistema de registro de imóveis. Cita renomados doutrinadores sobre o tema, cujas ideias sustentam a essência desta monografia. Enaltece a relevante tarefa desempenhada pelo Oficial Registrador, enquanto agente público delegado, que exerce seu labor para que a sociedade certifique-se da efetiva aplicação do princípio da publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos submetidos à qualificação registral. Discorre sobre o entrelaçamento dos princípios norteadores do registro de imóveis e a sua ligação com essa atividade. Busca evidenciar cada princípio estudado com a Lei de Registros Públicos, identificando-os em seus artigos como forma de justificar a análise proposta pelo tema - Registro de Imóveis e o princípio da legalidade.

**PALAVRAS-CHAVE:** registro de Imóveis; natureza jurídica; princípios do registro de imóveis; princípio da legalidade.

## ABSTRACT

This paper presents an approach about the system of property registration in Brazil and its guiding principles, in particular the principle of legality. Contextualizes the matter regards the registration of property, on the historical aspects, with emphasis on major laws that accompanied every registral activity until they get to the system of property registration. Quotes renowned scholars on the subject, whose ideas underpin the essence of this monograph. Praises the relevant task performed by Official Registrar, as public official delegated, who exerts his labor for society to ensure the effective application of the principle of openness, authenticity, safety and efficacy of legal acts submitted to registral qualification. Discusses the intertwining of the guiding principles of property registration and its connection with this activity. Seeks to evince each principle studied with the Public Records Act, identifying them in their articles as a way to justify the analysis proposed by the theme - Property Registry and the principle of legality.

**KEYWORDS:** property registry; legal nature; principles of property registration; principle of legality.

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>12</b>
<b>2</b>	<b>REGISTRO DE IMOVEIS.....</b>	<b>15</b>
	2.1 Evolução Histórica do Registro de Imóveis no Brasil.....	15
	2.2 Conceito de Registro de Imóveis.....	20
	2.3 Natureza Jurídica da Atividade Registrária.....	21
	2.4 Função do Registro de Imóveis.....	22
<b>3</b>	<b>DA DELEGAÇÃO E DOS PRINCÍPIOS REGENTES DO REGISTRO DE IMÓVEIS</b>	<b>25</b>
	3.1 Princípio da Prioridade.....	27
	3.2 Princípio da Instância.....	29
	3.3 Princípio da Continuidade.....	32
	3.4 Princípio da Especialidade.....	35
	3.5 Princípio da Disponibilidade.....	37
	3.6 Princípio da Presunção e da Fé Pública.....	40
	3.7 Princípio da Unitariedade da Matrícula.....	41
	3.8 Princípio da Legalidade.....	43
	3.8.1 Limites da qualificação registral.....	46
	3.8.2 Legitimidade dos interessados.....	46
	3.8.3 Controle da forma extrínseca dos títulos.....	47
	3.8.4 Verificação das condições intrínsecas do título.....	49
<b>4</b>	<b>CONCLUSÃO.....</b>	<b>52</b>
	<b>REFERÊNCIAS</b>	

## 1 INTRODUÇÃO

O Registro de imóveis é uma atividade delegada pelo poder público, conforme previsão no art. 236 da Constituição Federal de 1988, e tem, enquanto serviço público, competência para registrar/averbar os atos relativos aos imóveis efetivamente matriculados.

Para o legislador civil, são bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente (art. 79, Código Civil). Oportuno observar que qualquer espaço de terra é considerado um imóvel. No entanto, não pode ser considerada uma propriedade, já que esta só existirá a partir do momento em que determinada pessoa, devidamente qualificada, que tenha a titularidade do bem de acordo com os requisitos legais e que a leve a registro no Cartório competente da circunscrição imobiliária definida por lei estadual. Com o registro, o imóvel passa a gozar do status de propriedade, alcançando a segurança dos atos jurídicos decorrentes do registro.

Nesse sentido, é salutar a doutrina da Professora Maria Helena Diniz, que busca em sua obra *Sistemas de Registros de Imóveis*, analisar de forma sistemática o registro imobiliário, recorrendo ao arcabouço normativo, a outros doutrinadores e aos mais recentes julgados. Para Diniz, (2007, p. 13):

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

Partindo dessa base conceitual, busca-se realçar os aspectos elencados pela letra fria da lei em cotejo com o clarear principiológico que norteiam toda a esfera registral de imóveis. Para tanto, um conceito doutrinário que traduz a ideia de princípio com muita propriedade pode ser encontrado em Bandeira de Mello (1971 apud SILVA, 1974, p. 91):

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 exata compreensão e inteligência, exatamente por definir a lógica e a racionalidade do sistema normativo, no que lhe confere a tônica e lhe dá sentido harmônico.

A abordagem do presente tema ambiciona enfrentar os seguintes problemas: em que consiste a atividade de registro imobiliário? Como os princípios norteadores do registro de imóveis, principalmente o da legalidade, contribuem para a concretização da atividade registral?

Dessas premissas interrogativas surge a seguinte hipótese: considerando-se que a atividade desempenhada pelos registradores volta-se, sobretudo, à prevenção de litígios e à efetividade da segurança na ordem jurídica, garantindo o direito de propriedade (art.1.227, do Código Civil), tendo por escopo a realização espontânea do direito na sociedade, a segurança jurídica e a paz social, tem-se que a função registral seria o fiel repositório de informações, onde se encontram todos os dados alusivos à propriedade imobiliária, cuja função seria a de especificar o imóvel registrado e os demais direitos reais que sobre ele recaírem (DINIZ, 2007, p.13).

Diante dessa perspectiva, a presente monografia tem a pretensão de analisar de forma sucinta (sem a menor aspiração de esgotar o assunto) conceitos baseados em renomados doutrinadores. E, como foco central, procura desenvolver os princípios regentes do Registro de Imóveis Brasileiro, com ênfase no princípio da Legalidade. A presente escolha se deve ao fato de tais princípios estarem intimamente ligados à atividade desenvolvida pelos notários e registradores que, diante do caráter público da função, ditos profissionais ficam atrelados à obediência a esses princípios basilares, sob pena de ferir a autenticidade, a segurança e a eficácia dos atos jurídicos atinentes aos registros.

Para tal estudo, o método adotado em seu desenvolvimento é o hipotético-dedutivo, partindo-se da abordagem de elementos considerados fundamentais para o desenvolvimento do tema para, ao final, cingir-se ao estudo do problema propriamente dito. O método de procedimento utilizado será o monográfico, eis que se pretende descrever minuciosamente os elementos fundamentais do presente estudo, quais sejam: aspectos relevantes sobre os registros públicos, atinentes aos imóveis, e os princípios que norteiam a atividade de registro imobiliário, em especial o da legalidade.

Quanto ao referencial teórico, abordar-se-á, dentre outros trabalhos de cunho científico, os estudos desenvolvidos pelo jurista Walter Ceneviva (1993) acerca da Lei de Registros Públicos (6.015/73), as reflexões trazidas pela

doutrinadora Maria Helena Diniz (2007), na relevante obra Sistema de Registros de Imóveis, os civilistas Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal (2009), a brilhante obra do Oficial Registrador e professor Balbino Filho (2012); que estabelecem um histórico legal acerca do registro imobiliário no Brasil, analisando a sua evolução teórica e histórica, bem como destacando os aspectos que moldaram essa atividade pública delegada ao particular.

Maria Helena Diniz (2009, p.15), citando Sternberg destaca que: “impossível seria a análise de problemas jurídicos sem a observância do seu desenvolvimento através dos tempos.” Nesse tom, atentando para os meandros da atividade registral ao longo da história jurídica do Brasil, inclusive atingindo o avanço advindo com a entrada em vigor no ordenamento jurídico da lei de registros públicos (6.015/1973), suas posteriores alterações, promulgação da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, vigência do Código Civil Brasileiro a partir de 2003 e outras normas que recentemente ingressaram no ordenamento jurídico brasileiro.

Desse modo, este trabalho encontra-se estruturado da seguinte forma: 1 Introdução - ressaltando um resgate histórico do registro de imóveis e a importância dos princípios que o regem.

No capítulo 2 Registro de Imóveis – é apresentada a evolução histórica acerca do Sistema Registral Imobiliário no Brasil. Segue com a apresentação de conceitos baseados em renomados doutrinadores. Depois, temos o conceito do Registro de Imóveis, que discorre acerca da sua natureza jurídica e, finalmente aborda os objetivos do Registro de Imóveis;

Estudou-se no capítulo 3 Da Delegação e dos Princípios Regentes do Registro de Imóveis – em que foram abordados os princípios norteadores da atividade de registros imobiliários, prioridade, instância, continuidade, especialidade, disponibilidade, presunção e da fé pública, unitariedade da matrícula, dando notada ênfase ao princípio da legalidade. Estes princípios são diversos, muitos deles aplicáveis a todos os registros públicos, outros, a exemplo da especialidade e continuidade, aplicáveis em especial ao Registro de Imóveis.

E, finalmente, no capítulo 4, encerra-se a presente monografia com a conclusão acerca dos temas apresentados.

## **2 REGISTRO DE IMÓVEIS**

### **2.1 Evolução Histórica do Registro de Imóveis no Brasil**

Para melhor se compreender a sistemática que envolve o Registro Imobiliário no Brasil, é fundamental uma abordagem histórica partindo do descobrimento. Assim, conhecendo suas raízes e sua evolução ao longo desses cinco séculos é que se conseguirá traçar um entendimento sobre o sistema registral imobiliário e da sua importância para a sociedade, independente do sistema de governo adotado.

O Registro de Imóveis no Brasil, a princípio de forma precária, teve seu início a partir do seu descobrimento, em que as terras passaram ao domínio público, como forma de povoar e evitar as constantes invasões dos franceses que aqui vinham buscar pau-brasil. Como meio de acelerar a ocupação, o território brasileiro passou a ser dividido em capitanias hereditárias, administradas por donatários que cediam parte de seus direitos de posse aos moradores das capitanias por meio das cartas de sesmaria. Não havia propriedade nos moldes em que hoje temos, as relações econômicas naquela época eram regidas em torno da posse. Sem este regime (sesmarias), convém salientar, que sob o seu comando, os posseiros eram desalojados de suas terras por quem as recebesse de sesmaria, sem qualquer indenização. Este fato foi levado ao conhecimento de Dom Pedro que acabou por culminar na suspensão às concessões de sesmarias, por meio da Resolução n. 17, de 17 de julho de 1822, até a convocação da Assembleia Geral Constituinte.

Como assevera Diniz (2007, p. 16), com o advento da Constituição imperial de 1824, a propriedade passou a ser resguardada, surgindo a partir de então todo um sistema legal baseado em princípios constitucionais: Lei orçamentária n. 317, de 21 de outubro de 1843, regulamentada pelo Decreto nº 482, de 14 de novembro de 1846, cuja finalidade desta lei foi resguardar o crédito e não o domínio, tendo em vista que a terra seria a base para a segurança dos credores.

Promulgada a primeira lei de terras, que proporcionou a diferenciação dos bens de domínio público dos do particular, criou-se o registro paroquial das terras em que o império tinha a posse. A respeito desta lei Cunha Júnior [s.d.], [n.p.] leciona:

De observar-se, pois, que, se por um lado a extinção das sesmarias teve a vantagem de não mais permitir novos latifúndios, a falta de uma legislação imediata gerou maior caos à nossa situação fundiária, até que, em 18 de setembro de 1850, foi editada a Lei nº. 601, que representou um marco em nossa legislação agrária.

Regulamentada pelo Decreto nº. 1.318, de 30 de janeiro de 1854, que na ótica de Balbino Filho (2012, p.18) viabilizou os atos de registro elencados na lei supra. Trouxe a referida lei, em seu bojo, várias alterações no modo de proceder em relação às terras, sobretudo as devolutas, por exemplo: a discriminação das terras devolutas, as formas de venda de terras devolutas, a proibição de doações de terras devolutas, exceto as situadas nas zonas de dez léguas limítrofes com países estrangeiros etc...

Importante ressaltar que, com o advento dessa lei, as pessoas puderam começar a adquirir imóveis, através de compra, já que até então apenas a Coroa portuguesa tinha a faculdade de doar terras. Aliás, a partir desse período se institucionalizou o comércio de terras, pois o artigo 1º (Lei 601/1850) reza: “Ficam proibidas [sic] as aquisições [sic] de terras devolutas por outro título que não seja o de compra.” No entanto, como forma de estimular o povoamento das fronteiras, isto é, das terras situadas nos limites com países estrangeiros em uma zona de 10 léguas, a fim de melhor proteger o território do império, o parágrafo único do citado artigo autorizou nesse caso, a doação de terras a título gratuito.

Surge nesse momento a proteção à propriedade privada, pois, trouxe a lei 601 em seu artigo 2º, a previsão de despejo sem indenização às benfeitorias, bem como, prisão e multa para quem se apossasse de terras devolutas ou alheias. Pois, ao definir o que são terras devolutas, o legislador atribui a posse aos particulares detentores de títulos legítimos, que tenham sido adquiridos por sesmaria, concessão pública ou outro título legal ou ainda que tais terras tenham sido legitimadas pela própria lei 601.

Como forma de legitimar a posse em qualquer uma das suas extensões, para aqueles que ainda não detinham o título legal, exigia a lei que existisse cultivo e se tratasse de morada habitual do sesmeiro ou do respectivo concessionário e após, devidamente medidas, fossem levadas a registro em freguesias instituídas pelo governo: é o que se extrai da leitura dos artigos 4º, 5º, 7º, 8º e 13, da Lei 601/1850. Para Diniz (2007, p. 18) “No art. 13 estabeleceu o *registro paroquial*, feito pelos

vigários, dentro das respectivas paróquias, com finalidades declaratórias, com o escopo de separar o domínio público do particular.”

Salutar a observação de Jacomino [s.d.], [n.p.] em relação a essa norma que ficou conhecida como Registro do Vigário, donde se infere o início da atividade registral de acordo com a localização do imóvel na respectiva província.

Calham aqui algumas observações. Em primeiro lugar, o registro não era exclusivamente de posses, mas também de propriedades havidas por justo título. Muito embora esse registro desempenharia basicamente um papel de legitimação das posses e mais tarde para prova de ancianidade para efeitos de usucapião, conforme decidido pelo STF (em decisão a que abaixo se fará referência). De fato, o artigo 91 do regulamento previa que todos os possuidores de terras, “qualquer que fosse o título de sua propriedade ou possessão”, estavam obrigados ao registro. Em segundo lugar, o vigário funcionava, aqui, menos como registrador imobiliário e mais como um tabelião, pois ele deveria reter as declarações que lhe fossem apresentadas, emaçando os exemplares, numerando-os pela ordem de apresentação, organizando um livro e notando em cada um dos escritos a folha do livro em que tivesse sido registrado. Esse livro seria remetido, findos os prazos estabelecidos para o registro, ao Delegado do Diretor-Geral das Terras Públicas da Província respectiva, para a formação do registro geral das terras possuídas, do qual se enviaria cópia ao Diretor para a organização do tal registro.

Em 24 de setembro de 1864, com a promulgação da Lei n. 1237, há o incremento de algumas inovações no ordenamento jurídico então vigente, a exemplo da instituição do registro de imóveis por ato *inter vivos* e a constituição dos ônus reais, previsões estas contidas no art. 7º; institui a prenotação, ou seja, a anotação preventiva para garantir a prioridade em relação a terceiros, art. 9º.

Desta forma, a ordem jurídica brasileira com o advento das citadas leis, consagrou o registro hipotecário e alçou ao registro imobiliário os primeiros passos em direção à formação de um sistema de registro de imóveis.

Logo após a proclamação da república, o Chefe do Governo Provisório da Republica dos Estados Unidos do Brasil, Marechal Manoel Deodoro da Fonseca instituiu o Decreto nº 169-A, de 19 de Janeiro de 1890, que substituiu a Lei 1237, mas não trouxe muita novidade em relação ao domínio da terra, porém, com seu advento ficou consagrado o princípio da especialidade (artigos 3º e 4º).

Com a primeira Constituição da República, promulgada em 1891, ficou institucionalizada a destinação das terras devolutas que passaram ao domínio dos Estados, ficando sob os auspícios da União apenas as áreas reservadas à faixa de fronteira e também às áreas que dizem respeito à segurança nacional.

A partir de 1917, quando começou a vigorar o Código Civil, foram revogadas todas as normas anteriores referentes ao Registro Imobiliário. O Registro Geral que fora instituído pela Lei 1237/1864 foi substituído pelo Registro de Imóveis, mantendo-se a transcrição, no entanto, há uma mudança substancial que resultou em prova da propriedade *juris tantum*, isto é, passou-se a ser admitida a prova em contrário, cuja matéria é tratada a partir do artigo 856 do Código Civil de 1916.

Nos anos entre a publicação do Código Civil de 1916 até a publicação e posterior entrada em vigor da Lei de Registros Públicos, várias normas ingressaram no ordenamento jurídico pátrio, dentre elas é importante ressaltar a Lei nº 4.827 de 1924, que teve como diretriz reorganizar o registro público, instituindo o princípio da continuidade no registro imobiliário, passando a exigir o registro do título anterior para que se efetive qualquer transcrição ou inscrição. Foi o Decreto-Lei nº. 58, de 1º de dezembro de 1937, que disciplinou a matéria atinente ao fracionamento da terra urbana ou rural em loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações.

Em 1939, com o advento do Decreto 4857, regulamentou-se a execução dos serviços concernentes aos registros públicos estabelecidos pelo Código Civil. A partir do artigo 178, separaram-se, em relação ao registro de imóveis, os atos sujeitos à inscrição na alínea “a” e na “b” e discriminaram-se todos os atos que dizem respeito à transcrição.

Com o surgimento da Lei 6015, em 1973, houve no ordenamento jurídico uma espécie de consolidação dos princípios que norteiam o registro de imóveis. Criou-se a figura da Matrícula, onde se encontra o número de ordem, que seguirá ao infinito; a data, a identificação do imóvel, o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário e o número do registro anterior (Art. 176, § 1º, inciso II, da Lei 6.015/1973). Para Balbino Filho (apud WOLFF 2012, p.82) “Denomina-se imóvel, considerado independentemente de toda menção no registro, a um espaço de limites determinados na superfície terrestre. Quais sejam suas extremidades, depreende-se da história de cada imóvel.”

Ainda na mesma página, o mencionado autor, citando Nussbaum, nomina que “Matrícula é a abertura de um fólio real, ou o ingresso de um imóvel na vida tabular do registro. A palavra matrícula é utilizada por nossa legislação registral vigente para designar o acesso da entidade registral no fólio real.”

Anote-se que em nosso sistema de registro imobiliário as expressões fôlio, folha e ficha real são sinônimas. Percebe-se, com o surgimento da Lei de Registros Públicos uma concentração dos atos relativos ao imóvel e a conseqüente diminuição dos livros.

Já no século XXI, precisamente em 2002, o ordenamento jurídico pátrio recebeu o novo Código Civil que inovou também em relação ao registro de imóveis, artigo 1.227. A partir de então, os direitos reais passam a ter tratamento específico no que diz respeito aos atos entre vivos, passando a se exigir o registro no Cartório de imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 e 1.247). Como assevera Costa Machado (2011, p. 1003):

No sistema em vigor no Brasil, ao contrário da França, a mera manifestação de vontade consubstanciada no contrato não transmite a propriedade do bem e, no caso dos imóveis, exige o chamado registro, que é um ato solene no Cartório de Registro de Imóveis.

Assim, é oportuna a citação dos mencionados artigos do atual Código Civil Brasileiro:

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código. [...]

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

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

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

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

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

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

Infere-se da citação supra, que a transferência do bem imóvel só ocorre a partir do registro, tornando-o eficaz desde o momento da prenotação no protocolo do Cartório de Imóvel da respectiva circunscrição imobiliária. Enquanto não ocorrer essa providência, que em regra pode ser adotada por qualquer pessoa (art. 217, da Lei 6.015/1973), não se transfere a propriedade.

## 2.2 Conceito de Registro de Imóveis

Apesar da Lei de Registros Públicos (6.015/1973) ter buscado contemplar toda matéria atinente ao tema, não cuidou em definir o que seja registro de imóveis, deixando esse mister a serviço da doutrina e dos demais operadores do direito, que adotam a definição que melhor se enquadre nos dias atuais.

Portanto, sendo considerado um gênero, o Registro Público engloba todos aqueles serviços estabelecidos pela legislação civil e previstos no § 1º, do artigo 1º da Lei 6.015/1973, isto é, registro de pessoas naturais e jurídicas, títulos e documentos e registro de Imóveis. Observaremos a princípio o conceito amplo em que Monteiro (1974 apud CENEVIVA, 1993, p. 5) discorre:

Registro é o conjunto de atos autênticos tendentes a ministrar prova segura e certa do estado das pessoas. Ele fornece meios probatórios fidedignos, cuja base primordial descansa na publicidade, que lhe é imanente. Essa publicidade de que se reveste o registro tem função específica: provar a situação jurídica do registrado e torná-lo conhecida de terceiros.

Nesse sentido, fica demonstrada na citação acima, que o princípio da publicidade, ao permear a atividade registral, assegura ao particular e à sociedade a autenticidade e a segurança que se espera alcançar nas relações jurídicas atinentes ao registro público.

Com uma definição ampla e que alberga, de certa forma, a essência da espécie registro de imóveis, Diniz (2007, p.13) enfatiza a proteção e segurança que se dá à propriedade imobiliária a partir do registro, *in verbis*:

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

Como forma de ampliar a definição de registro, acrescentando aspectos de cunho jurídico, Balbino Filho (2012, p.52) enaltece a relevância do intercâmbio de dados que permeiam entre o Cadastro e o Registro:

Sendo o registro uma instituição pública, de caráter jurídico, incumbida de consignar os atos ou fatos, que têm como objetivo afetar o domínio em suas mais diversas situações ou limitações; e sendo o cadastro o inventário, o levantamento da riqueza territorial de um país, pelo qual se reconhecem as propriedades urbanas e rústicas, por sua descrição minuciosa e correta,

chegou-se à conclusão de que o “Cadastro deve proporcionar ao Registro substância física e o Registro ao Cadastro substância jurídica”, vale dizer, baseia-se na relação de um intercâmbio de dados sob o famoso princípio romano *do ut des, facio ut des, do ut facias, facio ut facias, ou seja, dou para que dê, faço para que dê, dou para que faça, faço para que faça* (tradução livre).

Nessa toada, o registro de imóveis por ser uma atividade que goza de amparo constitucional (art. 236, Constituição Federal de 1988) e regulamentado por lei (8.935/1994), tem como norte, garantir ao imóvel que nele encontre assento a segurança jurídica como forma de fornecer meios probatórios que reflitam a fidelidade cadastral e jurídica do bem de raiz, tanto urbano quanto rural.

Por tais razões, a atividade desempenhada pelo registrador imobiliário é essencialmente guiada por lei, estando esse profissional cingido pelo princípio da legalidade estrita, garantindo ao sistema registral de imóveis a tutela da propriedade privada, evitando a clandestinidade e as irregularidades.

### **2.3 Natureza Jurídica da Atividade Registrária**

Albergada pelo manto constitucional (art. 236, da CF/1988), a atividade exercida pelo Oficial Registrador é regulamentada pela Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994, resguardando assim, o poder público, para si, a titularidade de delegar ao particular, desde que atenda os requisitos do artigo 14 da lei supracitada, tão somente a execução do serviço.

Portanto, o artigo 3º da lei 8.935/1994 ao regulamentar o artigo 236 e parágrafos da Constituição Federal do Brasil de 1988, dispõe: “Art. 3º Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro.” Partindo desse entendimento legal, pode-se afirmar que as atividades elencadas nessa lei, dentre elas a que compreende a de oficial registrador, são por excelência públicas, exercidas em caráter privado por particulares, mediante delegação do poder público.

Destarte, sob a ótica legal, a natureza jurídica do registro imobiliário encontra-se intimamente ligada à função exercida no serviço registrário, o qual tem como fundamento assegurar a legitimação do direito de propriedade (art. 1.245, do Código Civil), bem como todos os atos dele decorrentes.

Quanto à natureza do serviço registrário, é rico o entendimento esposado por Silveira (2007 apud MACHADO, 2010, p. 21), *in verbis*:

A natureza do serviço registrário é de direito público, quer quanto à execução do serviço ou quanto à fiscalização da atividade. Deve-se, no entanto, ressaltar que as relações do oficial registrador com o `registrário´ regem-se pelas regras do direito privado, estabelecendo-se no direito civil, no direito consumerista e na lei regulamentadora da função registrária a responsabilidade pelos danos que venham a ocorrer na atividade registrária.

Diante de tais considerações, observa-se que o poder público mantém sob sua tutela a titularidade dessa atividade, delega ao particular que preencha as exigências constitucionais e legais, isto é, ser bacharel em direito ou possuir dez anos de exercício em serviço notarial ou de registro (art. 15, § 2º, da Lei 8.935/94), nacionalidade brasileira, capacidade civil, verificação de conduta condigna para o exercício da profissão, etc, somente a execução dos respectivos serviços.

## 2.4 Função do Registro de Imóveis

A função de repositório fiel da propriedade imóvel é o corolário que se extrai da leitura do artigo 172, da lei 6015/1973, *in verbis*:

Art. 172 - No registro de imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, inter vivos ou mortis causa, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

Nesse sentido, é salutar a lição de Ceneviva (1993, p. 306):

A função do registro imobiliário – Registrar imóveis e direitos reais a eles referentes é função de serventúrios privativos, nos termos da legislação em vigor no País e não apenas nos da Lei n. 6.015, que define o sistema geral do registro de imóveis, mas não o esgota, na medida em que outras leis determinam assentamentos imobiliários obrigatórios.

Como forma de ilustrar a citação supra, observe-se a Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de financiamento imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências, em seu artigo 26, trás a previsão de averbação, no caso de inadimplemento por parte do fiduciante, como segue:

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário. § 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a

prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação. [...]§ 7<sup>o</sup> Decorrido o prazo de que trata o § 1<sup>o</sup> sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão *inter vivos* e, se for o caso, do laudêmio.

No entanto, em regra, a função do registro de imóveis encontra-se regulada na Lei 6.015/73, onde, na Matrícula, são assentados todos os registros e averbações que digam respeito àquele bem de raiz.

No artigo 167 da Lei 6.015/73 encontram-se divididos os atos a serem lançados na Matrícula em duas categorias: no inciso I, são lançados os registros, que têm como característica a criação, instituição, declaração e transferência dos direitos reais sobre os imóveis; no inciso II, encontram-se cravados os atos atinentes à averbação, isto é, os atos referentes às alterações de situações jurídicas embasadas nos registros dos imóveis e ao titular deste direito, por exemplo, retificação de documentos pessoais do proprietário.

Sob essa ótica, acerca de registro e averbação, dispõe Luque-Casariago (1982 apud BALBINO FILHO, 2012, p. 84):

Compreende o registro propriamente dito, na nomenclatura pátria, ou a inscrição, na terminologia internacional, destinado a promover a transmissão ou a oneração de um imóvel; e a *averbação* – que noticia toda modificação inerente ao imóvel e às pessoas de seus titulares.

Diniz (2007, p. 13) ressalta com muita propriedade a função do registro de imóveis, *in verbis*:

O registro de imóveis seria o fiel repositório de informações, contendo todos os dados alusivos à propriedade imobiliária, por acompanhar a vida dos direitos reais sobre bens de raiz. Sua função seria a de especificar o imóvel registrado e os demais direitos reais que sobre ele recaírem. [...] o direito registral imobiliário, ramo do direito real, consiste num complexo de normas jurídico-positivas e de princípios atinentes ao registro de imóveis que regulam a organização e o funcionamento das serventias imobiliárias; a atividade cartorária do oficial titular e de seus prepostos, que agem por delegação do Poder Público, conferindo-lhes fé pública em todos os atos que autonomamente praticarem, atendendo ao interesse da coletividade e à técnica dos atos registrários. É, portanto, um conjunto normativo que, formalmente, diz respeito à ação do serventuário na sua função de registrar imóvel, baseando-se em negócio jurídico a ele referente e compreendendo, materialmente, a transformação dos direitos sobre bens de raiz, em particular, sua aquisição.

Atento às conceituações doutrinárias, para aquisição da propriedade imobiliária não basta o desejo firmado por adquirente e alienante em título

translativo. Por exemplo, somente a Escritura pública de compra e venda não transmite a propriedade, para tanto, será imprescindível que tal documento seja efetivamente levado a registro na Serventia de imóveis da circunscrição onde se localiza o bem. Afora isso, enquanto não se apresentar tal Escritura para registro no fólio real, haverá apenas a constituição de direito pessoal entre as partes contratantes. Configurando a aquisição da posse, pelo adquirente, referente ao bem objeto da negociação, conforme lição de De Farias e Rosenvald (2009, p. 95):

A posse civil, ou jurídica, é aquela que se transmite ou se adquire pelo título. A obtenção da posse civil é condicionada à satisfação dos requisitos de validade do negócio jurídico: agente capaz, objeto lícito, possível e forma prescrita ou não defesa em lei (art. 104 do CC) [...] já no que diz respeito à aquisição da *posse natural*, a sua obtenção é resultante do exercício de poderes de fato sobre a coisa, alijado de qualquer base negocial. Para tanto, é despidendo cogitar das regras ordinariamente aplicáveis à teoria dos negócios jurídicos. Aqui há o chamado ato-fato, espécie de fato jurídico em que é suficiente uma conduta humana de ocupação de um bem para que o ordenamento jurídico acautele a posse como situação autônoma à propriedade, sem que seja necessário aferir a vontade qualificada do possuidor.

Ressalte-se que, quando o título translativo ingressa para registro, cabe ao Oficial Registrador fazer a análise desse documento sob o prisma dos princípios que norteiam a atividade registral, a qual é denominada de qualificação registral, que irá autorizar ou não o acesso à Matrícula.

Portanto, como forma de melhor entender a sistemática registral, em seguida será objeto de estudo os princípios regentes do registro de imóveis, enquanto elementos norteadores que dão suporte à atividade desenvolvida no registro imobiliário.

### 3 DA DELEGAÇÃO E DOS PRINCÍPIOS REGENTES DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Os Serviços Notariais e Registrais têm previsão no art. 236 da Constituição Federal de 1988. São de organização técnica e administrativa, delegado ao Notário e Registrador que são profissionais do direito dotados de fé pública. Após aprovação em concurso público de provas e títulos, são nomeados pelo Poder Público (Tribunal de Justiça de cada Estado ou Distrito Federal). Tais serviços obedecem a uma sistemática normativa e a princípios gerais. São princípios de regência da atividade notarial e registral: publicidade, autenticidade, segurança e eficácia.

A delegação é um instituto de direito administrativo em que a administração pública atribui ou outorga um serviço ou atividade própria do Estado, em favor de um ente privado, para que este realize por sua conta e risco, sob a fiscalização estatal, o serviço ou atribuição. Anote-se que o Estado transfere apenas o exercício do serviço ou atribuição, não o deixando de ser senhor destes.

O Notário e o Registrador são agentes públicos que recebem a respectiva delegação, passando a exercer funções públicas em nome próprio, porém são fiscalizados pelo Poder Judiciário, através do juízo competente onde exerce sua delegação, assim definido na órbita estadual ou do Distrito Federal (Art. 37, da Lei 8.935/94). Não se pode olvidar da competência correccional de cada tribunal, nem tampouco daquela atribuída ao Conselho Nacional de Justiça insculpida no art. 103-B, § 4º, III, da Constituição Federal de 1988, *in verbis*:

III - receber e conhecer das reclamações contra membros ou órgãos do Poder Judiciário, inclusive contra seus serviços auxiliares, serventias e órgãos prestadores de serviços notariais e de registro que atuem por delegação do poder público ou oficializados, sem prejuízo da competência disciplinar e correccional dos tribunais, podendo avocar processos disciplinares em curso e determinar a remoção, a disponibilidade ou a aposentadoria com subsídios ou proventos proporcionais ao tempo de serviço e aplicar outras sanções administrativas, assegurada ampla defesa;

Aos delegatários desse serviço público especializado, isto é, Notário e Registrador, foi outorgado às suas respectivas atribuições, que nada mais é do que a soma de poderes outorgados à pessoa investida no exercício de uma função pública, dentro da sua respectiva natureza, para que estes pratiquem certos atos ou negócios jurídicos, indicados em lei, prestados de modo eficiente e adequado, a ser operado dentro de sua respectiva circunscrição em uma única unidade, conforme redação do art. 4º da Lei 8.935/1994.

Os Serviços notariais e de registros, são regidos por princípios que estão encravados dentro do ordenamento jurídico pátrio. Alguns, de forma explícita, publicidade, autenticidade, segurança e eficácia (Art. 1º, da Lei 6.015/73 e Art. 1º, da Lei 8.935/94), outros não menos importantes, de forma implícita, a exemplo dos princípios da continuidade (artigos 195, 222 e 237 da Lei Federal nº 6.015/73), especialidade (artigos 225 e 176, § 1º, inciso II, item 3, da Lei 6.015/73), além de outros. Portanto, toda construção da sistemática dos princípios acima elencados, visa assegurar a consistência e estabilidade das instituições democráticas, de forma a garantir aos usuários e ao Estado, a autenticidade, a publicidade, a segurança e eficácia dos atos e negócios jurídicos, em virtude dos atos praticados pelos notários e registradores.

Ressalte-se que em nosso ordenamento jurídico os princípios são considerados fontes subsidiárias do direito, como forma de suprir lacunas do direito (Art. 4º, do Decreto-Lei 4.657, de 04 de setembro de 1942, Lei de Introdução às Normas de Direito Brasileiro, conforme redação dada pela Lei 12.376, de 2010; Art. 8º, da CLT e Art. 126, do CPC). No entanto, aos princípios não foi somente legado um meio acessório de interpretação, também são considerados direitos fundamentais, conforme dispõe a Constituição Federal de 1988, no Art. 5º, parágrafo 1º: “Os direitos e garantias expressos nesta Constituição não excluem outros decorrentes do regime e dos princípios por ela adotados [...]”.

Para Balbino Filho (2012, p. 66), a respeito dos princípios na seara imobiliária pode se extrair a seguinte ideia:

Os princípios fundamentais do direito imobiliário registral são as diretrizes básicas destinadas a inteirar-se do seu conteúdo, tendo como objetivo primordial resolver os problemas concretos a ele inerentes. [...] como todo complexo normativo, o direito imobiliário registral fundamenta-se numa série de princípios gerais que dotam suas normas de um sentido unitário. Esses princípios não são axiomas incontestáveis, mas criações técnicas, instrumentos idôneos destinados a alcançar finalidades específicas perseguidas pela instituição registral. Tais finalidades se legitimam por considerações éticas e úteis, motivadas pela necessidade de proteger a boa-fé e de facilitar o comércio jurídico.

Embora este estudo monográfico tenha por finalidade abordar o princípio da legalidade no Sistema de Registro de Imóveis, será apresentada uma visão preliminar de outros princípios existentes no ordenamento jurídico brasileiro, como segue:

### 3.1 Princípio da Prioridade

Com a finalidade de se estabelecer o registro de forma a contemplar os anseios da sociedade, a Lei de registros públicos (6.015/73) enumera no artigo 173 os livros necessários ao registro de imóveis. No inciso I, encontra-se a previsão do “Livro nº 1 – Protocolo”, que tem a finalidade de garantir a preferência dos títulos que ingressam na Serventia registral.

O protocolo “servirá para apontamento de todos os títulos apresentados diariamente, ressalvado o disposto no parágrafo único do art. 12 desta Lei.” Esta é a letra do artigo 174 da lei 6015/73, referindo-se na parte final àqueles títulos que ingressam na Serventia apenas para cálculo de emolumentos, não sendo necessário que se efetue o apontamento no protocolo.

Considera-se prenotado o título quando lançado no Livro Protocolo e esta prenotação, que é o número de ordem sequencial, determinará a prioridade do registro deste título, e a preferência dos direitos reais, garantindo à pessoa que primeiro apresentar seu título o efetivo registro, pois a prioridade é assegurada pela ordem cronológica da apresentação dos títulos, garantindo a prioridade de exame, ou seja, a qualificação para que o ingresso do título atenda à preferência do direito real, oponível perante terceiros.

Nesse sentido o art. 186 da Lei 6.015/73, assegura a garantia instituída pela prioridade, *in verbis*: “Art. 186 - O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente.” Como disse Carvalho (2003, p. 182):

A prioridade desempenha o seu papel de maneira diferente, conforme os direitos que se confrontam sejam, ou não sejam, incompatíveis entre si. Quando os direitos que ocorrem para disputar o registro são reciprocamente excludentes, a prioridade assegura o primeiro, determinando a exclusão do outro. Quando, ao contrário, não são reciprocamente excludentes, a prioridade assegura o primeiro, concedendo graduação inferior ao outro.

Por registros excludentes se entende quando há, por exemplo, dois títulos que aspirem à propriedade. É o caso do imóvel que foi alienado pelo mesmo proprietário de má fé ou não, através de duas escrituras a adquirentes distintos. Tendo os dois títulos ingressados no protocolo para registro, não importa a data daquele que foi elaborado primeiro, mas sim, será considerada para efeitos de registro a primeira escritura que ingressou através do protocolo para o registro.

Sendo apenas uma escritura efetivamente registrada, isto é, a que teve o primeiro ingresso no protocolo, a outra será devolvida com os motivos da recusa, pois os títulos são contraditórios no seu conteúdo, colidentes entre si.

Caso duas escrituras que alienem o mesmo bem sejam elaboradas na mesma data, observar-se-á a preferência daquela que o número de ordem no protocolo do registro seja mais baixo, aguardando, pelo menos um dia para que se registre a outra. Não aplicando essa regra no caso de nas escrituras constar, de forma taxativa, a hora. Conforme disciplina da Lei 6.015/73, *in verbis*:

Art. 190 - Não serão registrados, no mesmo dia, títulos pelos quais se constituam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel.

Art. 191 - Prevalecerão, para efeito de prioridade de registro, quando apresentados no mesmo dia, os títulos prenotados no Protocolo sob número de ordem mais baixo, protelando-se o registro dos apresentados posteriormente, pelo prazo correspondente a, pelo menos, um dia útil.

Art. 192 - O disposto nos arts. 190 e 191 não se aplica às escrituras públicas, da mesma data e apresentadas no mesmo dia, que determinem, taxativamente, a hora da sua lavratura, prevalecendo, para efeito de prioridade, a que foi lavrada em primeiro lugar.

Quanto aos direitos reais contraditórios compatíveis, que são aqueles atribuídos pelo mesmo transmitente, geralmente pelo proprietário, a titulares diversos ou não, incidentes sobre o mesmo imóvel, como se verifica no caso da hipoteca, onde os direitos não se anulam reciprocamente, apenas se gradua em graus de preferências.

O princípio em epígrafe refere-se àquelas situações que em apenas um imóvel possa concorrer mais de um direito real. Nesse sentido, Balbino Filho (2012, p. 224) elucida com propriedade a essência do princípio da prioridade:

Sobre um mesmo imóvel podem concorrer vários direitos reais, mas estes não se acham no mesmo plano de igualdade; gradua-se por uma relação de precedência na ordem cronológica do seu aparecimento. Os que surgirem primeiro e cumprirem o roteiro traçado pela legislação específica, inerente à constituição, transmissão e modificação dos direitos reais, prevalecem sobre os posteriores.

Na prática de uma Serventia extrajudicial o protocolo dará eficácia ao registro, pois quando o título é apresentado cabe ao Oficial Registrador prenotá-lo. Não importa se entre o protocolo e a efetiva inscrição decorra algum espaço de tempo, o número e a data da prenotação garantirão que os efeitos do assento retroajam à data do protocolo. É a norma do artigo 1.246 do Código Civil, *in verbis*: “O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.”

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, em Recurso Especial confirma a matéria apontada tanto na lei 6.015/73, como no Código Civil Brasileiro a respeito do Princípio da Prioridade, vejamos:

RECURSO ESPECIAL Nº 954.861 - RJ (2007/0103479-0) RELATOR MINISTRO HUMBERTO GOMES DE BARROS R.P/ACÓRDÃO: MINISTRA NANCY ANDRIGHI RECORRENTE: CUSTÓDIO CABRAL DE ALMEIDA E OUTROADVOGADO: JACKSOHN GROSSMAN E OUTRO(S) RECORRIDO: ESTADO DO RIO DE JANEIRO PROCURADOR: MÁRIO AUGUSTO FIGUEIRA E OUTRO(S) PROCURADORA : DANIELA ALLAM GIACOMET EMENTADIREITO CIVIL. VAGA DE GARAGEM. CESSÃO PARA CONDÔMINO. POSSIBILIDADE. DIREITO REAL SOBRE BENS IMÓVEIS. TRANSCRIÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS. NECESSIDADE. PRINCÍPIO DA PRIORIDADE. PREVALÊNCIA DO PRIMEIRO REGISTRO. - Como direito acessório, a vaga de garagem adere à unidade, sendo, contudo, desta destacável para efeito de sua cessão a outro condômino. - O art. 676 do CC/16, cuja essência foi mantida pelo art. 1227 do CC/02, fixa a necessidade de transcrição, no registro de imóveis competente, do título representativo da transferência entre vivos de direito real sobre bens imóveis. Esses dispositivos legais corporificam o princípio da prioridade, inerente ao direito registral e que, via de regra, assegura ao primeiro registro a prevalência, excluindo a possibilidade de transcrição de outro título constitutivo de direito real contraditório. Recurso especial conhecido e provido.

Portanto, observar o princípio em tela é atentar para o bom desempenho da atividade exercida pelo registrador imobiliário no âmbito do seu mister.

### 3.2 Princípio da Instância

Provocação ao registro, essa é a principal característica do presente princípio, cabendo ao Oficial Registrador levar a registro ou praticar averbação dos atos que lhes sejam requisitados, ressalvando algumas exceções previstas em lei que podem ser praticadas *ex officio*.

Portanto, respeitando as exceções que também são expressas em lei, o profissional do registro imobiliário lavrará seus atos desde que observe as prescrições legais, a exemplo dos artigos 13 e 217 da Lei 6015/73, como seguem transcritos:

Art. 13. Salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados: I - por ordem judicial; II - a requerimento verbal ou escrito dos interessados; III - a requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar.

[...]

Art. 217 - O registro e a averbação poderão ser provocados por qualquer pessoa, incumbindo-lhe as despesas respectivas.

Sob o manto da legalidade, a doutrina tem se posicionado de forma a atribuir ao registrador imobiliário verdadeiro rigor e autoridade quanto à análise de todos os atos direcionados ao seu encargo. Balbino Filho (2012, p. 243) a respeito do citado princípio, declinou a seguinte posição:

A solicitação de qualquer ato registral é simples, independente de forma especial e pode ser expressa ou tácita. É expressa quando o requerente manifesta claramente ao registrador sua vontade de obter o lançamento registrário. A pretensão é tácita quando o registrador, por experiência própria, detecta a vontade do interessado. Como regra geral entende-se que o mero fato de apresentar documentos ao registro constitui uma solicitação para a prática dos atos registrais inerentes a todo o seu conteúdo. Sua natureza ou caráter é de um verdadeiro ato de jurisdição voluntária, que termina, salvo a retirada do documento, com uma decisão do registrador de praticar, suspender ou denegar a inscrição (registro ou averbamento).

Ressalte-se que todo sujeito que possui legitimidade em relação a direito ou fato inscrito, que apresenta omissão, imprecisão ou inverdade na seara do registro imobiliário, pode pedir a retificação, observando os meios adequados. Este é mais um princípio que integra o sistema registral imobiliário pátrio, fundado no princípio da presunção *juris tantum* (trata-se de uma presunção relativa, portanto admite prova em contrário a cargo de quem alega ilegitimidade).

A finalidade da retificação é a certeza dos bens jurídicos, para o qual está preordenado o Registro de Imóveis. Esta finalidade se materializa por meio de um processo, que genericamente é denominado de retificação de Registro de Imóveis. O que interessa, entretanto, é a retificação administrativa representativa fática, encaminhada ao oficial do Registro de Imóveis, nos termos do artigo 213 da Lei dos Registros públicos, com a redação dada pela Lei federal n.º 10.931/2004, ou seja, a proposta do atual artigo 213 é que todo procedimento ali elencado se realize perante o próprio oficial do Registro de Imóveis, ao invés de quem de direito propor ação retificativa perante o Poder Judiciário.

Para tanto, atento ao princípio da instância, o legitimado recorrerá diretamente ao próprio Oficial Registrador quando houver a necessidade de corrigir, no fôlio real, qualquer situação que se encontre inscrita no artigo do 213 da Lei 6015/73, *in verbis*:

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- b) indicação ou atualização de confrontação;

- c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;
- e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
- f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;
- g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;

Na doutrina de Ceneviva (1993, p. 372) “A retificação de erro constante do registro não se confunde com o erro cometido no negócio causal que originou o assentamento imobiliário”. Por isso, trata-se de retificação constante na Matrícula do imóvel. Retome-se nesse sentido a relevância do ato de qualificação do título que chega à Serventia para que se evite uma possível continuidade em erros constantes quando da lavratura do título.

Quanto às exceções a este princípio, a Lei 6015/73 enumera, a averbação de nomes de logradouros decretados pelo Poder Público e também a averbação de qualquer ônus que conste na certidão oriunda de outra circunscrição, quando da abertura de nova matrícula na novel circunscrição do imóvel, podendo o oficial averbar de ofício, ou seja, por iniciativa própria. É o teor dos artigos 167 e 230, da Lei 6015/73, onde se percebe tais exceções, *verbis*:

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.[...]II - a averbação:

[...]

13) "ex officio", dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público.

[...]

Art. 230 - Se na certidão constar ônus, o oficial fará a matrícula, e, logo em seguida ao registro, averbará a existência do ônus, sua natureza e valor, certificando o fato no título que devolver à parte, o que ocorrerá, também, quando o ônus estiver lançado no próprio cartório.

Em que pese a própria Lei de Registros Públicos consignar em sua letra exceções para que o Oficial Registrador pratique atos *ex officio*, deve ser observado, por exemplo, a exigência de documentos para instruir as possíveis mudanças, como é a situação da alteração de denominação de logradouro público, que deve ser devidamente comprovada por documentos oficiais.

No tocante ao período compreendido entre o protocolo e a efetivação do ato (registro ou averbação) recomenda Balbino Filho (2012, p. 245) que a data a ser lançada no fôlio real seja a correspondente à prática do ato, não necessariamente a

mesma data da prenotação. Chegou a essa conclusão o renomado doutrinador por inteligência do acórdão em Embargos infringentes 510, do TJRJ, de 28 de julho de 1976.

Como se trata de atividade privada, aquela desenvolvida na Serventia extrajudicial, conforme dicção do art. 236 da CF/1988, cabe ao interessado pelo serviço o recolhimento dos emolumentos no momento da prenotação. Caso não haja a concretização do serviço, a importância relativa aos emolumentos será devolvida, deduzida as despesas com as buscas e a prenotação (arts. 14 e 206, da Lei 6015/73). No Estado de Sergipe a Lei 6.310, de 20 de dezembro de 2007, que estabelece a tabela de emolumentos para os serviços notariais e de registro, expressa em seu artigo 2º a exigência do pagamento dos emolumentos, antecipadamente, pelos interessados no ato a ser praticado.

### 3.3 Princípio da Continuidade

O presente princípio procura dá encadeamento às informações constantes sobre determinado bem imóvel ao longo do seu existir, traça diretrizes de que, em relação a cada imóvel individuado exista uma cadeia de titularidade, sem a qual, não há como fazer a inscrição de um direito.

Não se trata de novidade na legislação registral, segundo Melo Filho ([n.d] [n.p]), desde o Decreto que regulamentou o Código Civil de 1916, o princípio da continuidade passou a frequentar o ordenamento jurídico pátrio:

O Decreto 18.542, de 24.12.1928, já consagrava este princípio de forma insofismável, determinando que, em qualquer caso, não se poderá fazer o registro sem que seja registrado o título anterior, de modo a assegurar a continuidade do registro de cada imóvel, estabelecendo, de modo expresso, no art. 206, que: “Se o imóvel estiver lançado em nome do outorgante, o oficial exigirá a transcrição do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro”.

A obediência a este princípio se verifica nos artigos 176, § 1º, II, n. 5; 195; 222; 223; 225, §§ 1º e 2º, *in fine*; 227; 228; 236 e 237 da Lei nº 6.015/73, determinando o imprescindível encadeamento entre assentos pertinentes a determinado imóvel e às pessoas nele constante, formando uma continuidade ininterrupta das titularidades jurídicas de determinado bem de raiz, *in verbis*:

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

[...]

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

[...]

II - são requisitos da matrícula:

[...]

5) o número do registro anterior;

[...]

Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

[...]

Art. 222 - Em todas as escrituras e em todos os atos relativos a imóveis, bem como nas cartas de sentença e formais de partilha, o tabelião ou escrivão deve fazer referência à matrícula ou ao registro anterior, seu número e cartório.

Art. 223 - Ficam sujeitas à obrigação, a que alude o artigo anterior, as partes que, por instrumento particular, celebrarem atos relativos a imóveis.

[...]

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

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

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

[...]

Art. 227 - Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro nº 2 - Registro Geral - obedecido o disposto no art. 176.

[...]

Art. 228 - A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado.

[...]

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

[...]

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.

A partir da leitura dos artigos supra, verifica-se que o centro da continuidade encontra-se na pessoa do titular do direito em questão. Tal continuidade não diz respeito somente à coincidência do nome e dos dados identificadores (RG, CPF). Estende-se, também, à qualificação do titular, inclusive com relação ao estado civil, que se alterado, deve ser justificado por certidão do registro civil, averbada qualquer mudança nesse aspecto, para que se mantenham os dados reais do proprietário.

De acordo com Balbino Filho (2012, p. 239) o princípio em tela, compreende algumas espécies:

O princípio da continuidade no direito pátrio compreende as seguintes espécies: a) trato sucessivo formal, quando o titular anterior ao atual figura no registro num assento distinto e exclusivo; b) trato sucessivo material, quando, com precedência à nova situação jurídico-imobiliária comprova-se a legitimidade do titular anterior; c) trato sucessivo voluntário, quando o consentimento é outorgado pelo titular registral; d) trato sucessivo involuntário, quando o consentimento é suprido judicialmente.

Em verdade a ordem jurídica pretende, com a efetivação do presente princípio, assegurar uma concatenação causal sucessiva na transmissão dos direitos imobiliários, sustentada num encadeamento histórico ininterrupto das titularidades jurídicas de cada imóvel. Para aqueles imóveis que ainda não figuram no acervo do Cartório, portanto, não tendo como se sustentar em registro anterior, recorrer-se-á ao suprimento judicial para que o imóvel ingresse no fôlio real. É o caso, por exemplo, daqueles imóveis desprovidos de documentação que adquirem sua matrícula através de uma sentença declaratória de usucapião.

Com base neste princípio, não poderá vender ou gravar de ônus, quem não figurar como proprietário no registro imobiliário.

Segundo Ceneviva (1993, p. 420):

Matrícula mais continuidade são iguais à coluna mestra do sistema brasileiro de registros. O encadeamento necessário dos sucessivos registros é confiado à cuidadosa vigilância do oficial, que observará o "título anterior" e respectivos antecedentes até atingir um que esteja registrado, até 1917, quando entrou em vigor o Código Civil, tornando obrigatório o registro. Mesmo título anterior a 1917 pode ser exigido para exame, pelo oficial, embora não registrável compulsoriamente. A sentença proferida em processo de desapropriação também é registrável, independente de indicação do registro anterior, desde que pago o preço. Trata-se de modo aquisitivo originário, independente da vontade do proprietário anterior.

Diante dessas posições doutrinárias chega-se à conclusão que tal princípio garante ao proprietário do imóvel a certeza de que serão lançados no registro os atos que emanem do titular do direito, não sendo admitidos a registro os demais atos que não tenham origem naquela titularidade. Com exceção das situações previstas em normas jurídicas, como se dá na desapropriação, por exemplo.

### 3.4 Princípio da Especialidade

O presente princípio visa dar uma identidade a cada imóvel, de modo que seja lançada na Matrícula características geográficas do bem e pessoais do proprietário. Para Balbino Filho (2012, p. 228)

Especialidade é a individuação que se lança no registro, inerente ao bem objeto do direito real sobre o qual recai o negócio jurídico, indicando-se o valor pecuniário em moeda nacional, o prazo, a qualificação das partes e a taxa de juros, se houver [...] O princípio da especialidade é também conhecido por princípio de determinação, porque a publicidade registral exige que se determine com precisão o bem objeto do direito real registrável. O âmbito desse princípio, limitado inicialmente a essa finalidade, tornou-se cada vez mais extenso, penetrando em seu aspecto material e formal, no âmbito dos direitos inscritos. Daí, passando a regular a forma dos assentos e o modo de levar os registros, impondo uma exata descrição do imóvel e a determinação precisa do seu conteúdo, bem como exigindo plena transparência na categoria dos direitos reais inscritos.

A lei 6015/73 elenca uma série de artigos que dão sustentação ao princípio em estudo, mormente, o artigo 176, § 1º, inciso II, item 3 e o art. 225, *verbis*:

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

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

[...]

II - são requisitos da matrícula:

[...]

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação: a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área; b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

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

5) o número do registro anterior;

[...]

III -são requisitos do registro no Livro nº 2:

[...]

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

[...]

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

Em Carvalho (2003, p. 27), especialidade é observar que cada imóvel possui características heterogêneas que o diferencia dos demais, ocupando um lugar determinado no espaço, como segue:

O requisito registral da especialização do imóvel, vertido no fraseado clássico do direito, significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto, heterogêneo em relação a qualquer outro. O corpo certo imobiliário ocupa um lugar determinado no espaço, que é o abrangido por seu contorno, dentro do qual se pode encontrar maior ou menor área, contanto que não sejam ultrapassadas as raias definidoras da entidade territorial.

Tomando a legislação e a doutrina, observa-se que a especialidade é o princípio registral que lança no fôlio real as informações que identifica o imóvel, de modo que não reste a menor dúvida quanto à certeza do bem ali descrito.

Em relação à especialidade para garantias reais e dívidas, a Lei 6015/73 enumera algumas situações que devem constar do livro RG-2. Por exemplo, o art. 176, III, 5 da LRP, enuncia: do valor do contrato, da coisa, da dívida, do prazo, das condições e das especificações, inclusive juros, se houver. O art. 241 da citada lei, prescreve que o registro da anticrese deve declarar o prazo e a época do pagamento e estabelece também no artigo 242 que o contrato de locação com cláusula expressa de alienação deve consignar o valor, a renda, o prazo, o tempo e o lugar do pagamento, bem como a pena convencional.

Convém destacar que a especialidade é visualizada a partir dos aspectos objetivo e subjetivo, envolvendo a maior quantidade de dados possível referentes ao imóvel.

No tocante ao aspecto objetivo, refere-se tal princípio às informações concernentes ao corpo físico da propriedade imobiliária como localização, limitações e confrontações. Portanto, é a especialidade objetiva que permite distinguir um imóvel de outro em função das suas peculiaridades.

A especialidade subjetiva, por seu turno, relaciona-se com os dados do titular da propriedade imobiliária. Deve-se fazer constar no assento registral, além do nome do proprietário, dados que permitam identificá-lo com exatidão como sua nacionalidade, seu estado civil e sua profissão.

Tendo em vista o princípio da especialidade em seus aspectos objetivo e subjetivo, a Lei 6015/73, em seu artigo 173, enumera nos incisos IV e V os livros *Indicador Real e Indicador Pessoal*, respectivamente. O Indicador Real organiza as

informações da propriedade imobiliária em função do bem, “será o repositório de todos os imóveis que figurarem nos demais livros” (art. 179, da lei 6015/73).

Por sua vez, o Indicador Pessoal agrupa as informações do imóvel em razão da pessoa de seu titular e demais ex-proprietários. “Dividido alfabeticamente, será o repositório dos nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, figurarem nos demais livros” (artigo 180, da lei 6015/73).

Com essas considerações é de se anotar a importância da especialidade no registro imobiliário, sendo, de certa forma, corolário do princípio da continuidade.

### 3.5 Princípio da Disponibilidade

Este princípio consiste em contemplar os atributos da plenitude e exclusividade do direito de propriedade. Reflete ainda a ideia de que ninguém pode transferir mais direitos do que os constituídos no registro imobiliário, do ponto de vista físico e jurídico.

No sentido físico, é o caso de determinado imóvel urbano possuir área de 1.000 m<sup>2</sup> e já tenha sido alienado 600m<sup>2</sup>, não tendo disponibilidade para efetivar o registro de escritura pública de compra e venda de imóvel, por exemplo, com área de 850m<sup>2</sup>, do mesmo imóvel. Nesse sentido assevera Diniz (2007, p. 327):

RT, 588:93 – Não é dever do oficial a descrição do remanescente do imóvel que sofreu diversos desmembramentos. Compete-lhe, isto sim, zelar pela observância do princípio da especialidade e controlar a disponibilidade do proprietário. Em outras palavras, o registrador deve verificar se a descrição do imóvel desmembrado “casa” com a do imóvel maior, de forma a permitir sua exata localização dentro do todo. Deve, ainda, impedir que o proprietário aliene área excedente à de seu título.

Sob o aspecto jurídico, a disponibilidade ocorre se, por exemplo, determinada pessoa ao adquirir por doação um imóvel, com a cláusula de inalienabilidade. Nesse caso, o citado adquirente não poderá dispor dele para alienar, caso o faça, o título não poderá ser qualificado para registro.

A Lei de Registros Públicos (6015/73), ainda que implicitamente, traz previsão do presente princípio em vários artigos, vejamos alguns:

Art. 172. No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, *inter vivos* ou *mortis causa*, quer para sua constituição, transferência e

extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade. (Alterado pela Lei 6.216-1974).

[...]

Art. 196. A matrícula será feita à vista dos elementos constantes do título apresentado e do registro anterior que constar do próprio cartório. (Alterado pela Lei 6.216-1974).

[...]

Art. 225. Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do Registro Imobiliário. (Alterado pela Lei 6.216-1974).

[...]

Art. 227. Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no livro n. 2 - Registro Geral - obedecido o disposto no Art. 176. (Alterado pela Lei 6.216-1974).

[...]

Art. 228. A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência da presente Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado. (Alterado pela Lei 6.216-1974).

[...]

Art. 236. Nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado. (Alterado pela Lei 6.216-1974).

[...]

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. (Alterado pela Lei 6.216-1974).

Quanto à disponibilidade, a respeito de ato de alienação ou oneração fundado em divisão ou partilha, quando estes não estejam registrados, Pontes (1982 apud MELLO FILHO, [s.d.], [n.p.]) certifica, *verbis*:

Valmir Pontes (in *Registro de Imóveis*, Saraiva, São Paulo, 1982, p. 30-31), ao tratar do registro e disponibilidade, preleciona que não poderá ser aceito para registro ato de alienação ou oneração fundado em divisão ou partilha, sem que estes estejam registrados. Observa e ressalta neste tocante quatro hipóteses que merecem transcrição: 1.º) nos casos em que, na divisão ou partilha, um ou mais herdeiros ou condôminos sejam aquinhoados em excesso, ou a mais do que lhes caiba na distribuição equitativa dos bens, mediante reposição ou compensação ou mesmo a título gratuito, tal excesso deverá ser havido como oneroso ou gratuitamente alienado, perdendo o ato, em relação a esses pontos, o seu caráter declaratório para assumir a feição de ato atributivo de propriedade; em tais hipóteses, o registro não será o previsto para efeito de mera disponibilidade, mas para operar a transferência do domínio; 2.º) mesmo quando ainda indivisa a propriedade – desde que não se trate de sucessão por morte – pode qualquer condômino, independentemente de divisão, ou do registro desta, alienar ou onerar a sua parte ideal no imóvel (CC, art. 623, III), salvo, na hipótese de imóvel indivisível, o direito de preferência dos demais condôminos (CC, art. 1.139); com esse direito de preferência, porém, nada tem a ver o oficial do registro, que não poderá recusar o registro, no caso a que aqui nos referimos, sob o pretexto de falta de consentimento dos demais condôminos; 3.º) independentemente de divisão, ou do registro desta – a não ser no caso de sucessão hereditária – pode o condômino alienar ou gravar individualmente

a sua parte do imóvel, ou uma porção dela, se os demais condôminos, no próprio ato, ou em instrumento à parte (CC, art. 132), consentirem nessa individuação; o ato assim praticado, equivalerá a uma divisão parcial, seja para excluir do condomínio o condômino que onerou ou alienou a sua parte, seja para reduzir a sua participação no condomínio; 4.º) em se tratando de sucessão por morte, admissível não é a oneração dos direitos do sucessor, ainda que este seja tido como condômino do acervo hereditário, dada a impossibilidade da individuação dos quinhões antes da partilha; a herança, embora seja um condomínio, tem a natureza peculiar de universalidade de direitos e obrigações, insuscetível de divisão, ainda que puramente ideal, entre os herdeiros e demais interessados nela, só pela partilha podendo individuar-se a participação de cada um; pode o sucessor, porém, fazer cessão gratuita ou onerosa dos seus direitos, mas esse ato de alienação de direitos hereditários não é suscetível de inscrição ou transcrição.

No que se refere à disponibilidade jurídica, há também uma situação de ordem prática que não pode passar despercebida. Trata-se da possibilidade jurídica de um terceiro adquirir um imóvel gravado com ônus no registro. A esse respeito Ceneviva (1993, p. 407) em comentário ao art. 230, da lei 6015/73, se posiciona:

608. Existência de penhora sobre imóvel não impede sua alienação – O oficial do registro não pode apreciar questões cujo deslinde pertença, com exclusividade, aos órgãos jurisdicionais, quando examina título submetido a registro. Nada obsta, por exemplo, a que um terceiro adquira imóvel sobre o qual exista penhora registrada, porque a consequência é sujeitar-se esse adquirente aos efeitos que advenham do resultado da ação, sem que possa alegar boa-fé ou falta de conhecimento.

No Código Civil, art. 1228, o legislador consignou: “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.” Nessa toada, o direito de dispor, pode tanto significar a faculdade de transferir o imóvel para terceiro (alienações em geral: venda, doação, permuta, etc.), ou de gravá-lo com algum ônus real (compromissando-o, oferecendo-o em garantia hipotecária, instituindo usufruto sobre ele em favor de terceiro). Para tanto, será imprescindível que o Oficial Registrador observe os elementos constantes na Matrícula, a fim de que o princípio da disponibilidade seja efetivamente contemplado, evitando que um imóvel que esteja indisponível seja alienado ou gravado de ônus.

A propriedade e os direitos a ela relativos só se transmitem com o registro do título no Cartório de Imóveis (artigo 1.245 do Código Civil) e, para que este seja efetivado, necessário será que os direitos constantes do bem estejam disponíveis em nome do alienante.

Registre-se ainda, que, diante do estudo apresentado sobre o Princípio da disponibilidade, fica patente que, não poderá o transmitente alienar ou gravar de

ônus uma área maior do que aquela que conste na matrícula, e, nem transferir um imóvel gravado com cláusula de inalienabilidade.

### 3.6 Princípio da Presunção e da Fé Pública

Segundo Afrânio de Carvalho (1977 apud BALBINO FILHO, 2012, p. 204) que leciona sobre o conceito e importância dos presentes princípios na seara dos registros de imóveis, declina:

Cada qual desses dois princípios tem seu significado próprio, mas foram amalgamados durante certo tempo no nosso país por uma corrente da doutrina que pretendeu dar ao primeiro, previsto na lei, a eficácia do segundo, omitido nela. O primeiro reforça a eficácia da inscrição, sem a tornar saneadora, pois mantém o primado final do direito subjetivo. O segundo abre uma brecha nesse primado ao admitir a inscrição saneadora relativamente ao terceiro de boa-fé que, confiado nela, adquire o direito. A regra é a tutela do direito subjetivo, ou a segurança jurídica; a exceção é a tutela do terceiro de boa-fé, ou a segurança do comércio.

Continua Balbino Filho:

Embora não haja, no sistema imobiliário brasileiro, como no direito alemão e no suíço, disposição expressa estatuinto o princípio da fé pública, os escoliastas pátrios, em grande número, pugnam pela sua vigência, em face de certos dispositivos do nosso atual Código Civil, como sejam os arts. 161, 879, 906, 1.360 e 1.817. Estes garantem a boa-fé de terceiros, nos seguintes casos: a) fraude de credor; b) resolução de domínio por causa superveniente; c) pagamento indébito; d) aquisição de título ao portador de aquisição feita de herdeiro excluído antes da sentença de exclusão.

Importante a transcrição dos artigos infra do nosso Código Civil, como forma de clarear toda exposição extraída do livro do renomado autor, *verbis*:

Art. 161. A ação, nos casos dos arts. 158 e 159, poderá ser intentada contra o devedor insolvente, a pessoa que com ele celebrou a estipulação considerada fraudulenta, ou terceiros adquirentes que hajam procedido de má-fé.

[...]

Art. 879. Se aquele que indevidamente recebeu um imóvel o tiver alienado em boa-fé, por título oneroso, responde somente pela quantia recebida; mas, se agiu de má-fé, além do valor do imóvel, responde por perdas e danos.

[...]

Art. 906. O devedor só poderá opor ao portador exceção fundada em direito pessoal, ou em nulidade de sua obrigação.

[...]

Art. 1.360. Se a propriedade se resolver por outra causa superveniente, o possuidor, que a tiver adquirido por título anterior à sua resolução, será considerado proprietário perfeito, restando à pessoa, em cujo benefício houve a resolução, ação contra aquele cuja propriedade se resolveu para haver a própria coisa ou o seu valor.

[...]

Art. 1.817. São válidas as alienações onerosas de bens hereditários a terceiros de boa-fé, e os atos de administração legalmente praticados pelo herdeiro, antes da sentença de exclusão; mas aos herdeiros subsiste, quando prejudicados, o direito de demandar-lhe perdas e danos.

Na Lei de Registros Públicos (6015/73) encontrar-se-ão os elementos que asseguram a presunção "*juris tantum*" (que admite prova em contrário) de domínio, como se observa no magistério de Diniz (2007, p. 44):

[...] O registro imobiliário comum, regido pela Lei n. 6.015/73, arts. 167 e 267, estabelece uma presunção *juris tantum* de domínio da pessoa em cujo nome se fez o assento do imóvel, não favorecendo terceiros de boa-fé (RT, 184:407), vencível por prova em contrário, visto que não sana os vícios dos negócios nem dirime as causas que possam negar sua existência. O registro colabora na defesa dos interesses daquele em cujo nome o direito real está assentado, revertendo o ônus da prova. Se o teor do registro não corresponder à verdade, o lesado poderá reclamar. Se, por exemplo, após o assento do bem de raiz, for apurado que a pessoa em cujo nome foi feito o registro não era seu titular, a alienação por ele feita não terá eficácia, uma vez que *nemoplus juris ad aliumtransferre potestquam ipse habet*. Logo, o valor probante desse registro não será absoluto, visto que só se presume verdadeiro até prova em contrário. Isso ocorre, convém repetir, porque, no nosso direito, os contratos, em si por si, não bastam para transferir o domínio; portanto, a transferência da propriedade não se opera pela simples força da convenção. [...] Trata-se de um sistema de registro: a) *constitutivo*, por operar a aquisição do domínio de bens de raiz por ato *inter vivos* (CC, art. 1.227); b) *declarativo*, ante o fato da transferência de propriedade por ato *causa mortis* ser levada a registro para fins de disponibilidade (CC, art. 1.784); e c) *substantivo*, porque a eficácia ou ineficácia do negócio causal terá repercussão no registro.

Desta forma, pelo fato de portarem fé pública, presumem-se certos e verdadeiros os assentamentos feitos pelo registrador, bem como os atos por ele praticados. Consubstanciados na legislação vigente e na doutrina pátria, fica patente, apesar de distintos, que os princípios em tela estão imbricados em favor da segurança dos atos jurídicos praticados pelo Oficial registrador.

Conforme esclarece Rezende (2007, p. 33)

[...] a fé pública registral, à semelhança da notarial, resume-se na crença da verdade evidenciada em tudo aquilo que se acha inscrito na tábua predial, uma vez que incorpora um conjunto de normas extremamente rígidas que tem por finalidade proteger a confiança criada, a qual pode, negativa ou positivamente, determinar a disposição do bem, alvo de registro.

### **3.7 Princípio da Unitariedade da Matrícula**

Este princípio não exige maiores delongas para entendê-lo, pois, a letra do artigo 176, inciso I, da Lei de Registros Públicos (6015/73) é taxativa, com se vê:

“[...] I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei.”

Aponda o legislador, a partir do citado artigo, para duas situações inaugurais no Registro de Imóveis brasileiro. A primeira refere-se à unitariedade da matrícula, isto é, criou-se a figura jurídica da Matrícula do imóvel, sendo disciplinada na Lei de Registros Públicos (6015/73) a partir do artigo 227 até o artigo 235. A outra situação diz respeito à vigência da Matrícula, que se instala a partir da entrada em vigor da Lei em epígrafe.

Nesse sentido, o Magistério de Ceneviva (1993, p. 315) assevera:

444. Cada imóvel tem matrícula própria – a matrícula é o núcleo do novo registro imobiliário. Seu controle rigoroso e a exatidão das indicações que nela se contiverem acabarão dando ao assentamento da propriedade imobiliária brasileira uma feição cadastral. Cada imóvel (parágrafo único, I) indica a individualidade rigorosa da unidade predial. Na sistemática da lei, cada é interpretado em sentido estrito indicando prédio matriculado, estremando-o de dúvida dos vizinhos. Tratando-se de imóveis autônomos, mesmo negociados em um só título, cada um terá matrícula individual. Traço assinalador da matrícula é o de referir-se exclusivamente ao imóvel, exigindo perfeita caracterização deste, distinguindo-o dos demais.

Os requisitos da Matrícula estão inseridos também no artigo 176, inciso II, da Lei de Registro Público, *verbis*:

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

Como forma de melhor compreender o instituto jurídico da Matrícula, é mister recorrer à lição de Balbino Filho (2012, p. 81) que aponta com maestria o significado da expressão fólio e em seguida conceitua Matrícula, *verbis*:

Na terminologia registral pátria, **as expressões fólio, folha e ficha real se equivalem**. [...] Matrícula é a abertura de um fólio real, ou o ingresso de um imóvel na vida tabular do registro. A palavra matrícula é utilizada por nossa legislação registral vigente para designar o acesso da entidade registral de cada imóvel. [...] *Latu sensu*, somente com a matrícula o imóvel nasce para a vida registral, tornando possível a descrição ulterior de sua vida jurídica (grifei)

Melo Filho [s.d.], [n.p.] expõe:

[...] a instituição do sistema de matrícula dos imóveis (Lei 6.015) significou uma mudança radical na sistemática registral brasileira, substituindo-se a publicidade pessoal ou eclética pela *publicidade real* ou de fôlio real. Vale dizer, apesar da já existência do Indicador Pessoal e do Indicador Real, efetiva-se o registro dos títulos, que, não raro, condensam vários imóveis, diversamente do que acontece agora com o sistema de matrícula através do qual cada imóvel é objeto de um cadastramento autônomo e individualizado – a matrícula – a partir da qual se acompanha a história das mutações e a exata situação jurídico-real de cada imóvel.

No artigo 236 da Lei de Registros Públicos (6015/73) estabelece-se o pré-requisito para que seja efetuado o registro no fôlio real, a partir da efetivação da Matrícula: “Art. 236 - Nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado.” Nessa acepção, enfatiza Ceneviva (1993, p. 419) que o ato de abertura da Matrícula cabe ao Oficial Registrador, que atenderá à determinação expressa em lei, atendendo a um princípio de ordem pública, nesse caso, a vontade ou desejo da pessoa interessada não terá valia.

### **3.8 Princípio da Legalidade**

Como sugere o próprio nome, legalidade é satisfazer o registro ou averbação do título que ingressa no Registro Imobiliário, observando os parâmetros expressos em lei ou no ordenamento jurídico pátrio.

Segundo o magistério de Balbino Filho (2012, p. 233):

O princípio da legalidade funda-se na tarefa da qualificação, incumbindo ao registrador o controle do documento apresentado ao registro, a fim de averiguar se reúne os requisitos legais necessários para lograr a inscrição pretendida. [...] O meio de torná-lo efetivo, seja qual for a natureza do título (público, judicial, ou particular), é o exame da sua validade intrínseca e extrínseca feito pelo registrador. É o que na linguagem técnica se denomina qualificação registral. [...] Princípio da legalidade, ou da legitimidade, ou da qualificação, é aquele pelo qual se impõe aos documentos destinados à inscrição ou averbação, no registro de imóveis, a reunião dos requisitos exigidos pelas leis. É necessário, portanto, submetê-los a um prévio exame, verificação ou qualificação, a fim de que aos livros do registro somente tenham acesso os títulos válidos e perfeitos.

Conforme inteligência do renomado doutrinador, a alusão ao referido princípio poderá ser pelas seguintes designações: legalidade ou da legitimidade, ou da qualificação.

Na atual ordem jurídica, o princípio da legalidade referente ao Registro Imobiliário é encontrado de forma implícita no art. 198 da Lei de Registros Públicos (6015/73), cuja transcrição segue:

Art. 198 - Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimí-la, obedecendo-se ao seguinte: (Renumerado do art. 198 a 201 "caput" com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975). I - no Protocolo, anotar o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida; II - após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas; III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias; IV - certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título.

Atendendo ao preceito normativo supra, a qualificação do título é objeto de responsabilidade do registrador, que tem a finalidade de impedir o acesso ao fôlio real de títulos inválidos ou imperfeitos, maculados com vícios ou defeitos que impregnam o título. Cabe ao Oficial do Registro fazer as exigências de ordem legal ou normativa por escrito, indicando à pessoa interessada os elementos necessários à efetivação do ato solicitado.

A esse respeito, todo o procedimento elencado no art. 198 da Lei 6015/73 tem caráter administrativo. É a inteligência do art. 204, da citada lei: "A decisão de dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente". Até porque, o princípio da inafastabilidade da jurisdição, que tem cunho constitucional não há que ser ignorado, *verbis*: "a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito" (art. 5º, inciso XXXV, da CF/88).

Em relação às causas impeditivas do registro, Ceneviva (1993, p. 348) enuncia os parâmetros a serem observados pelo registrador ao emitir a nota de devolução, ou seja, o documento que devolve ao interessado o título, apontando todas as exigências necessárias para a realização do ato solicitado.

494. Restrição ao âmbito da exigência do serventuário – *Exigência* é ato administrativo praticado pelo titular do cartório, ou, na forma da lei, por funcionário sob suas ordens, enunciando ao interessado causas impeditivas do registro pretendido. É do exclusivo juízo do oficial fazer, ou não, *exigência* ao apresentante do título. Ela, porém, deve ser por escrito e: a) *legítima* (art. 205, ao fim), vale dizer, com apoio em determinação de lei e *formal*, no sentido de resultar do exame de características extrínsecas ao título, posto que ao oficial é indiferente a substância do negócio jurídico

convencionado pelas partes; b) *razoável*, no sentido de que é função do serventuário buscar encontrar soluções que tendam a viabilizar – e não a impedir – o registro. As garantias inerentes ao registro imobiliário devem estar abertas a todos; c) *clara*, evitando linguagem hermética ou confusa, propiciando à parte o conhecimento incontroverso do defeito dos instrumentos, para corrigir, se for o caso; d) *exaustiva*, isto é, apresentando exigência (que a lei usa no singular) quanto a todas as restrições que o título mereça, de uma só vez. Como adiante se verá, porém, o oficial não está impedido de acrescentar motivos de dúvida, se estes lhe ocorrerem posteriormente e forem relevantes; e) finalmente, ter *natureza passiva*, no sentido de que cabe ao interessado comparecer a cartório, para dela tomar conhecimento. Não cabe ao oficial encaminhar a notificação ou a entrega da indicação da exigência a ser satisfeita, fora da serventia.

Sob o crivo dos aspectos jurídicos que envolvam um título apresentado para registro, cabe ao Oficial, em suas análises, procurar viabilizar a prática do ato apresentado para registro, por óbvio, sem depreciar as exigências de ordem normativa. Nessa ótica, assevera Serpa Lopes (1955 apud MACHADO, 2010, p. 28):

Um princípio deve ter em vista, quer Oficial de Registro, quer o próprio Juiz: em matéria de Registro de Imóveis toda a interpretação deve tender para facilitar e não para dificultar o acesso dos títulos ao Registro, de modo que toda propriedade imobiliária, e todos os direitos sobre ela recaídos fiquem sob o amparo do regime do Registro Imobiliário e participem dos seus benefícios.

Todo título apresentado para ingresso no Registro Imobiliário deverá ser objeto de Qualificação pelo Oficial Registrador, portanto, não importa se o título seja extrajudicial ou judicial poderá ser objeto de dúvida. Nesse sentido Diniz (2007, p. 394) faz referência:

RT, 582:88 – A origem judicial do título não o alivia do ônus de satisfazer os requisitos de ingresso no Registro Imobiliário, mui especialmente cabendo ao oficial velar pela observância dos princípios normativos que são peculiares aos Registros Imobiliários, dentre eles, com destaque, o da continuidade dos registros.

Para uma abordagem mais detalhada das formas de controle extrínsecos e intrínsecos do princípio da legalidade, serão apontadas a seguir considerações de ordem prática, extraídas do artigo científico de Flauzilino Araújo dos Santos ([n.d] [n.p]), 1.º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP, associada à doutrina pátria.

### 3.8.1 Limites da qualificação registral

Em sendo a tarefa qualificadora de cunho eminentemente técnico, por consequência, seu conteúdo e alcance deve ser essencialmente jurídico. Não é razoável que haja improvisações, conjecturas e suposições que possam levar o Oficial de Registro a formalizar exigências alheias à lei, nem às normas técnicas. Ao contrário, é de interesse do Registrador que as partes, dentro do que o ordenamento jurídico prevê, consigam inscrever todos os fatos e publicar todos os direitos que estejam ao seu alcance.

Como delegado do serviço público, e pela natureza jurídica do ato qualificador, surgem conceitos de Direito Administrativo que devem ser reverenciados pelo Oficial de Registro, entre os quais, ressaltem-se, os princípios da impessoalidade, da moralidade, da finalidade, eficiência, motivação e da razoabilidade. A falta de observação desse comportamento por parte do Oficial, detentor da titularidade de uma Serventia extrajudicial, será objeto de correção pelo poder fiscalizador ou na via jurisdicional.

Há correntes doutrinárias que pregam menor rigidez funcional na qualificação, restringindo-a ao controle das formas extrínsecas do título. No entanto, o ordenamento jurídico pátrio exige além da legitimidade dos interessados e da regularidade formal dos títulos, também e especialmente a validade dos atos neles contidos, mediante subordinação a preceitos de ordem pública, como, por exemplo, o Código de Defesa do Consumidor e a outras leis federais, estaduais e municipais que disciplinam matérias periféricas, a exemplo da competência dos Estados para fixar a alíquota do imposto *causa mortis* ou ainda dos Municípios em fixar a alíquota do ITBI.

### 3.8.2 Legitimidade dos interessados

Sem solicitação da parte ou autoridade, o Oficial não pratica atos registrares, exceção a alguns poucos, de ofício. Em conformidade com o art. 13 da Lei 6.015/73, os atos de registro serão praticados por requerimento verbal ou escrito dos interessados, ou por ordem judicial, ou a requerimento do Ministério Público. *Interessado*, na dicção da Lei de Registros Públicos, não se confunde com

*apresentante* ou *portador*. Estes podem ser quaisquer pessoas que estejam de posse do título, enquanto *interessado* é aquele que, direta ou indiretamente, tenha legítimo interesse no movimento ou mutação do registro, que deverá ser cabalmente demonstrado. Ceneviva (1993, p. 354) explica que *diretamente interessado* é aquele em cujo nome será feito o registro; indiretamente interessado é quem seja atingível em seu direito se ocorrer o registro.

A importância prática dessa distinção pode ser verificada no caso de impugnação de dúvida suscitada, reservada ao *interessado*, não podendo ser oposta pelo mero *apresentante*, nos termos do art. 199 da Lei 6.015/73, embora possa este requerê-la perante o Oficial.

### **3.8.3 Controle da forma extrínseca dos títulos**

O primeiro ponto a ser considerado na qualificação do título é quanto à sua origem. Em geral, os títulos que são admitidos a Registro podem ser: público ou particular. Em que pese cada caso apresentado deva ser isoladamente analisado, em linhas gerais, a prática numa Serventia de Registro Imobiliário exige, em regra, que sejam observados os seguintes detalhes que auxiliam na qualificação registral: Títulos Públicos, subdividem-se em Escrituras notariais, Títulos judiciais e Títulos administrativos.

Tratando-se de Escritura oriunda de cartório de notas, a priori, observar-se-á: se o título foi apresentado no original; se há hígidez no texto ou emendas, rasuras e entrelinhas, caso existam se foram ressalvadas; se constam a data, livro e folhas da escritura; se o título está devidamente assinado, com suas folhas numeradas e rubricadas pelo notário; se a assinatura do tabelião confere com a do cartão de autógrafos depositado no cartório (Em caso negativo, solicitar reconhecimento de sinal público em tabelião local). Se em casos de retificação, ratificação ou aditamento, está acompanhado do título retificado, ratificado ou aditado; se está entre títulos admissíveis no registro (Lei 6015/73, art. 221).

Em caso de Títulos Judiciais, deve ser observado: se o título foi apresentado no original; se a autoridade Judiciária era competente para firmar tal documento; no caso de Formais de Partilha e Cartas de Sentença, verificar se constam termos de abertura e encerramento e se estão assinados pelo Juiz de Direito e pelo funcionário

judicial encarregado; verificar as folhas se seguem numeração sequencial ordinária até a folha de encerramento; se está entre títulos admissíveis no registro (Lei 6015/73, art. 221).

Referente à recepção de Títulos Administrativos, observar: se o título foi apresentado no original ou por certidão; se há higidez no texto, emendas, rasuras e entrelinhas, se estas foram ressalvadas; se no caso concreto trata-se de hipótese de expedição de título administrativo; se está devidamente assinado pelo funcionário competente ou autoridade; se há comprovante da nomeação; se está devidamente legalizado.

Quanto aos atos formulados em Instrumentos Particulares, o Oficial registrador deverá observar: se o título foi apresentado no original; se há higidez no texto; havendo emendas, rasuras e entrelinhas, se estas foram ressalvadas; no caso de negócios que versem sobre direito real, se o instrumento foi lavrado dentro dos limites legais, visto que, para os negócios imobiliários com valores superiores a 30 vezes o maior salário mínimo vigente no país, é essencial para o ato a confecção de escritura pública (art. 108, do Código Civil); se consta do título local e data; se todas as pessoas que figuram no preâmbulo do título constam do rol de assinaturas; se constam testemunhas instrumentárias; se todas as assinaturas (signatários e testemunhas) estão devidamente com suas firmas reconhecidas (Lei 6.015/73, art. 221, II e art. 246, I); se eventuais documentos estrangeiros anexados estão devidamente traduzidos para o português e registrados com seu original na forma do art. 148 da Lei 6015/73; a quantidade de vias apresentadas (Lei 6015/73, art. 194); se há regularidade nas representações por procurações, alvarás, contratos, estatutos etc.; se o título está elencado entre instrumentos admissíveis no Registro de Imóveis (Lei 6015/73, art. 221).

Em relação aos Instrumentos particulares com força de escritura pública, observar, além das orientações do parágrafo anterior, se o negócio enquadra-se nas hipóteses legais em que o instrumento particular tem força de escritura pública ou é caso de dispensa da escritura pública em razão do valor do contrato.

### 3.8.4 Verificação das condições intrínsecas do título

Primeiro vamos considerar os Títulos Públicos (Escrituras e Títulos Judiciais). Referente às Escrituras Públicas, isto é, aquelas lavradas em notas de Tabelião, observar: se as partes contratantes e os intervenientes estão perfeitamente qualificados (art. 176, Lei 6015/73); se o outorgante é casado sob regime de bens que o exija outorga uxória ou anuência marital; se todas as pessoas que figuram no preâmbulo do título constam do rol de assinaturas; se menor ou interdito, há regular representação, em havendo, se é caso de exigir Alvará Judicial; tratando-se de espólio, se houve autorização por Alvará Judicial (art. 992, I, do CPC); se a certidão do óbito foi anexada; se consta o estado civil do *de cujus* por ocasião do falecimento; se em caso de mandato, a certidão da procuração foi expedida a menos de 90 dias; se a procuração é pública; se o transmitente ou devedor é o adquirente da transcrição ou registro anterior (em homenagem ao princípio da continuidade); se os dados qualificativos dos alienantes ou devedores e outros elementos de identificação afirmados pelo notário sob a fé pública permitem segura identificação e conseqüente afastamento de homonímia; se o estado e a capacidade civil do transmitente ou devedor estão atualizados; se o transmitente está com seus bens disponíveis; se o transmitente é condômino; se o bem é apenas parte ideal ou porção certa; se há coincidência na descrição do imóvel (em homenagem ao princípio da especialidade).

Em caso de registro de loteamento, se o loteador é proprietário singular, caso não seja, o loteamento é promovido pelo conjunto de co-proprietários; se em caso de registro de incorporação, o incorporador do edifício tem qualidade para legitimar-se como tal (Lei 4.591/64, art. 31); se o memorial de loteamento está instruído com a documentação legalmente exigida (Lei 6.766/79, art. 18); se o contrato-padrão cumpre as regras protetivas do consumidor; se o memorial de incorporação está instruído com a documentação legalmente exigida (Lei 4.591/64, art. 32); se o loteador optou por depositar contrato-padrão; se o instrumento cumpre as regras protetivas do consumidor; se consta o valor atribuído pelas partes ao negócio jurídico; se o valor venal é maior que o valor do negócio (para efeito de cobrança dos emolumentos e menção no texto do registro); se foram recolhidos os impostos; se foram apresentadas as certidões negativas fiscais ou declaração que

permita a dispensa; se consta do título de apresentação ou dispensa das certidões elencadas na Lei 7.433/85, regulamentada pelo Decreto 93.240/86; se foi emitida a DOI para a Secretaria da Receita Federal; se existe algum pacto adjeto de hipoteca ou contrato de alienação fiduciária; se em caso de doação é feito para o donatário e seu cônjuge ou de forma individual; se houve imposição de cláusulas restritivas, em caso positivo se há menção que o imóvel sai da parte disponível do doador ou justa causa para imposição das cláusulas; se são elas vitalícias ou temporárias; se há reserva de usufruto ou se o doador possui outros bens que garantem sua subsistência; se a doação foi feita a mais de uma pessoa e se existe cláusula de acréscimo.

Quanto aos Títulos Judiciais, observar: trata-se de Título Judicial ou de Ordem Judicial; se o procedimento permite a expedição da *Ordem Judicial*; se não seria lógico que em ação diversa fosse expedido Mandado relativo à situação registral que não foi objeto de apreciação; se existe congruência da ordem constante do Mandado Judicial com os autos e a sentença; se há informação quanto ao trânsito em julgado da decisão judicial; se foram recolhidos os impostos; se o estado civil do proprietário é o mesmo constante do título; se a descrição do imóvel coincide com a constante da matrícula; se o bem se encontrava disponível ou houve a expressa apreciação judicial da hipótese; se em caso de penhora/arresto/sequestro de bem de sócio ou de pessoa estranha à execução houve a expressa decisão judicial de desconsideração da personalidade jurídica da empresa, fraude à execução ou responsabilização patrimonial na ação em relação ao titular de domínio; se todos os titulares de direitos reais foram regularmente intimados/notificados da existência da ação; se era caso de intimação do cônjuge; se era caso de intimação de credor hipotecário; se por ser sucessão testamentária a partilha obedeceu às cláusulas testamentárias ou houve a expressa e inequívoca apreciação judicial para o efeito de modificação das disposições de última vontade.

Em se tratando de Instrumentos particulares com ou sem força de escritura pública, observar, se além dos itens do parágrafo anterior, o negócio enquadra-se nas hipóteses legais em que o instrumento particular tem força de escritura pública ou é caso de dispensa da escritura pública em razão do valor do contrato; em caso de mandato, se a certidão da procuração foi expedida a menos de 90 dias; se a procuração é pública; se os poderes são expressos e se o ato está dentro dos limites

dos poderes concedidos; se a assinatura do tabelião foi conferida; se é o caso de verificação da autenticidade do selo; se foram verificados os comunicados da Corregedoria Geral da Justiça sobre procurações falsificadas; sendo o tabelião desconhecido, exigir o reconhecimento do sinal público; conferir com acuidade, a absoluta coincidência dos dados de identificação dos outorgantes em relação aos da transcrição, ou registro anterior.

Essa apreciação de ordem técnica, denominada de qualificação registral, submetida aos auspícios do titular de uma Serventia de Registro Imobiliário, tem como pressuposto garantir ao Oficial Registrador, ao titular do imóvel submetido ao ato e à sociedade em geral a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos (art. 1º, da Lei 8935/94), em razão das prerrogativas delegadas pela Constituição Federal ao Oficial Registrador, enquanto agente público responsabilizado civil, administrativa e penalmente pelos atos objeto de ingresso no Cartório de Imóveis.

## 4 CONCLUSÃO

A evolução do Registro de Imóveis no Brasil é consequência da própria evolução histórica da sociedade brasileira, bem como do seu ordenamento jurídico.

Ancorado num sistema normatizado, o registro público enquanto gênero, assim como o imobiliário enquanto espécie daquele, buscam promover e assegurar garantias destinadas às práticas dos atos jurídicos atinentes às espécies, resguardando sob o manto da legalidade cada ato que seja objeto de ingresso numa Serventia de Registro de Imóveis.

Com o advento da Lei de Registros Públicos (6015/73) a atividade desenvolvida na Serventia Imobiliária ganhou novos procedimentos e formas, visando dar maior publicidade, autenticidade, eficiência e segurança a todos os atos ali praticados. Inaugurou, por exemplo, o instituto da Matrícula (art. 227 da Lei 6015/73), em que o imóvel adere de forma original ao fôlio real, inteiramente despida do trato sucessivo, isto é, trata-se da primeira aparição do imóvel no âmbito tabular.

Com essa nova sistemática, todo arcabouço registral na seara imobiliária passa a seguir os parâmetros elencados na Lei de Registros Públicos (6015/73), que contempla os princípios norteadores de todos os registros que ali se instalam (pessoas naturais, pessoas jurídicas, títulos e documentos, por fim o registro de imóveis, (art. 1º, § 1º, da Lei 6015/73).

Constituindo a Lei 6015/73 com os demais diplomas legais sobre o tema, um sistema de registro de imóveis deve observar o entrelaçamento dos princípios que o norteiam, como fonte a ser observada e obedecida, tanto pelo Oficial Registrador, Magistrados, Transmitentes, Adquirentes, Ministério Público e toda sociedade.

Nesse trabalho foram apresentados alguns princípios que balizam o sistema de registro de imóveis. Não se deve considerá-los os mais importantes, porém são da essência da atividade desempenhada numa serventia extrajudicial que tenha esse mister. A observância de cada um deles, individual ou mesmo em conjunto, é tarefa indissociável da razão de ser do Oficial Registrador.

Princípios não são normas postas, positivadas. São postulados ou proposições não escritos, dotados de certa carga valorativa mais acentuada, isto é, os princípios estão acima das regras, podendo influenciar em suas criações ou inspirar sua aplicação.

A ênfase ao princípio da legalidade se explica em razão do “processo” que se instaura numa serventia imobiliária quando há o ingresso de determinado título com o objetivo de praticar qualquer ato registral.

O controle da legalidade, também conhecido como legitimidade ou qualificação registral, é um princípio que informa os requisitos do registro de título. Diz respeito à conduta do Oficial Registrador ao admitir, após observados os requisitos legais, o acesso de determinados títulos ao fôlio real, como também o consequente embargo daqueles que portam defeitos insanáveis, os quais são devolvidos aos respectivos interessados através de nota de devolução.

Tal sujeição a pautas legais previamente fixadas para manifestação de comportamentos que criem, modifiquem ou extingam situações juridicamente postas não é exclusiva da temática registral, mas decorre da própria aspiração da pessoa humana por estabilidade, confiança, paz social e certeza de que todo o comportamento para obtenção de um resultado regulamentado para cada hipótese terá a legalidade como filtro, vetor e limite. (SANTOS, [s.d.], [n.p.]

Observar a qualificação registral em seus aspectos extrínsecos e intrínsecos não é uma mera sugestão doutrinária, mas sim, um instrumento de segurança jurídica que a legislação impõe ao Oficial Registrador, asseverando, por conseguinte, a capacidade legal de assegurar a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos sob sua responsabilidade (art. 1º das Leis 6015/73 e 8935/94).

Ainda que a matéria objeto de estudo do Registro de Imóveis não tenha autonomia, eis que se enquadra no bojo do direito civil, vale destacar que, a legislação, a jurisprudência e a doutrina atinentes à matéria registral têm contribuído substancialmente para que se pense numa concepção com maior independência, inclusive na seara acadêmica, onde a grade curricular referente aos direitos reais, geralmente, tem sido pouco expressiva e com um acervo bibliográfico medíocre.

Com essas considerações, ressaltando sempre o grau de relevância da atividade registral numa sociedade cada vez mais exigente e esclarecida, cabe observar que todos os princípios norteadores do registro de imóveis são requisitos fundamentais para o correto e bom desempenho do profissional que labora nessa área. Pois, dominar os princípios é satisfazer as necessidades dos atores que

protagonizam o palco do registro imobiliário, atendendo também a todos os espectadores, neste caso, a própria sociedade.

Nessa missão, a tarefa da qualificação registral exige do Oficial Registrador um conhecimento diferenciado dos demais operadores do direito, uma vez que ao analisar determinado título requer um conhecimento diversificado que engloba o próprio direito registral, o direito contratual, o administrativo, o tributário, o constitucional, ambiental, de família, processual, etc.

Portanto, o tema – Registro de imóveis e o princípio da legalidade – proporciona inúmeras perspectivas de abordagens, entretanto, limitações de ordem pessoal e circunstâncias recomendam um ponto final, com caráter de continuação. Pois, o estudo continuado é uma exigência do mundo moderno, sobretudo quando se trata de uma temática envolvente, requisitada no meio acadêmico e pela sociedade em geral.

## REFERÊNCIAS

BALBINO FILHO, Nicolau. **Direito imobiliário registral**. 2. ed. São Paulo: Saraiva. 2012.

BRASIL. **Código civil**. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 25 de out. de 2012.

\_\_\_\_\_**Constituição (1824)**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constitui%C3%A7ao24.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao24.htm)>. Acesso em: 19 de mar. de 2013.

\_\_\_\_\_**Constituição (1988)**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm)>. Acesso em: 24 de out. de 2012.

\_\_\_\_\_**Decreto nº 3.453, de 26 de abril de 1865**. Manda observar o Regulamento para execução da Lei n.º 1237 de 24 de Setembro de 1854, que reformou a legislação hypothecaria. Disponível em: <<http://arisp.files.wordpress.com/2007/11/decreto-3453-26-de-abril-de-1865.pdf>>. Acesso em: 26 de out. de 2012.

\_\_\_\_\_**Decreto nº 18.542, de 24 de dezembro de 1928**. Approva o regulamento para execução dos serviços concernentes nos registros publicos estabelecidos pelo Codigo Civil. Disponível em: <<http://www6.senado.gov.br/legislacao/ListaPublicacoes.action?id=87282>>. Acesso em: 19 de mar. de 2013.

\_\_\_\_\_**Decreto nº 4.857 de 9 de novembro de 1939**. Dispõe sobre a execução dos serviços concernentes aos registros públicos estabelecidos pelo Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1930-1949/D4857.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/D4857.htm)>. Acesso em: 19 de mar. de 2013.

\_\_\_\_\_**Decreto-lei no 4.657, de 4 de setembro de 1942**. Lei de introdução às normas de direito brasileiro. (Redação dada pela Lei nº 12.376, de 2010). Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/Del4657compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del4657compilado.htm)>. Acesso em: 12 de abril. de 2013.

\_\_\_\_\_**Decreto-lei no 5.452, de 1 de maio de 1943**. Aprova a consolidação das leis do trabalho. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del5452.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del5452.htm)>. Acesso em: 26 de out. de 2012.

\_\_\_\_\_**Lei nº 317, de 21 de outubro de 1843**. Fixando a Despesa e orçando a Receita para os exercicios de 1843 - 1844, e 1844 - 1845. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/104057/lei-317-43>>. Acesso em: 19 de mar. de 2013.

\_\_\_\_\_ **Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850.** Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L0601-1850.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L0601-1850.htm)>. Acesso em: 21 de mar. de 2013.

\_\_\_\_\_ **Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973.** Institui o Código de Processo Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L5869compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5869compilada.htm)>. Acesso em: 26 de out. de 2012.

\_\_\_\_\_ **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L6015.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015.htm)>. Acesso em: 24 de out. de 2012.

\_\_\_\_\_ **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm)>. Acesso em: 25 de out. de 2012.

\_\_\_\_\_ **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 26 de out. de 2012.

\_\_\_\_\_ Superior Tribunal de Justiça. **Recurso especial Nº 954.861 - RJ (2007/0103479-0).** Brasília: STJ, 2007. Disponível em: <[https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronica/ita.asp?registro=200701034790&dt\\_publicacao=26/11/2008](https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronica/ita.asp?registro=200701034790&dt_publicacao=26/11/2008)>. Acessado em: 13 de abr. de 2013.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis.** 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos registros públicos comentada.** 8. ed. São Paulo: Saraiva. 1993.

COSTA MACHADO, Antonio Cláudio da, (organizador) e CHINELLATO, Silmara Juny (coordenadora). **Código Civil interpretado: artigo por artigo, parágrafo por parágrafo.** 4. ed. São Paulo: Manole, 2011.

CUNHA JÚNIOR, Dirley. **Terras devolutas nas constituições republicanas.** Disponível em: <<http://www.jfse.jus.br/obras%20mag/artigoterrasdevdirley.html>>. Acesso em: 21 mar. 2013.

DE FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais.** 6. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de imóveis.** 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

FERREIRA, Olavo Leonel. **História do Brasil.** São Paulo: editora ática. [s.d]

JACOMINO, Sérgio. **Cadastro, Registro e algumas confusões históricas.** [s. d]. disponível em:

<<ftp://www.cefetes.br/Cursos/Geomatica/Geraldo/Georreferenciamento/Registo%20de%20Im%F3vel/Jacomino.pdf>>. Acesso em: 14 de abr. de 2013.

LOUREIRO FILHO, Lair da Silva; LOUREIRO, Claudia Regina de Oliveira Magalhães da Silva. **Notas e Registros públicos**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

MACHADO. Eliane Teresinha de Oliveira. **O registro de imóveis e o princípio da disponibilidade e da continuidade**. 2010. ESADE. Porto Alegre. Disponível em: <[http://biblioteca.fadergs.edu.br/TCC\\_Eliane\\_Machado\\_2010.pdf](http://biblioteca.fadergs.edu.br/TCC_Eliane_Machado_2010.pdf)>. Acesso em: 14 de abr. de 2013.

MELO FILHO, Álvaro. **Princípios do direito registral imobiliário**. [n.d] Disponível em: <<http://arisp.files.wordpress.com/2008/06/008-melo-principios.pdf>>. Acesso em: 14 de abr. de 2013.

OLIVEIRA JÚNIOR, Gervásio Alves de. **Aspectos Legais do Georreferenciamento**. In: 20º Encontro regional dos oficiais de registro de imóveis, 2005, Londrina. Disponível em: <<http://www.trib.org.br/html/boletim/boletim-iframe.php?be=2069>>. Acesso em: 14 de abr. de 2013.

PEREIRA, Fábio Zota. **Dos Princípios de Regência dos Serviços Notariais e de Registro - Garantia da Publicidade, Autenticidade, Segurança e Eficácia**. Revista Jurídica UEMG. 1999. Disponível em <<http://201.16.255.81/site/downloads/revistajuridica1.pdf#page=138>>. Acesso em: 26 de out. de 2012.

REZENDE, Afonso Celso Furtado de. **Tabelionato de notas e o notário perfeito: direito de propriedade e atividade notarial face a face com o Código Civil 2002**. 4. ed. São Paulo: Millennium, 2006.

SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **Princípio da legalidade e registro de imóveis**. Disponível em: <<http://arisp.files.wordpress.com/2008/06/009-flauzilino-principio-da-legalidade.pdf>>. Acesso em: 24 de abr. de 2013.

SERGIPE. **Assembléia Legislativa. Lei Complementar nº 130, de 30 de outubro de 2006**. Disponível em: <[http://www.al.se.gov.br/Detalhe\\_Lei\\_comp.asp?Numerolei=136](http://www.al.se.gov.br/Detalhe_Lei_comp.asp?Numerolei=136)>. Acesso em: 01 de out. de 2012.

SILVA, Daniel Carneiro da et al. **A importância da descrição inequívoca dos limites imobiliários na comprovação do direito de propriedade**. UFPE. 2008. Disponível em: <[http://www.ufpe.br/cgtg/SIMGEOII\\_CD/Organizado/cad/155.pdf](http://www.ufpe.br/cgtg/SIMGEOII_CD/Organizado/cad/155.pdf)>. Acesso em: 16 de set. 2012.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 20. ed. revisada e atualizada nos termos da Reforma Constitucional (até a Emenda Constitucional n. 35, de 20.12.2001). São Paulo: Malheiros, 2002.