

OS OBJETIVOS E EFEITOS DO REGISTRO IMOBILIÁRIO.

Marcelo Giannobile Marino¹

PALAVRAS-CHAVE: Registro imobiliário. Direitos reais. Propriedade. Segurança jurídica. Eficácia.

1. Introdução

O presente artigo tem como objetivo analisar os propósitos e os efeitos do registro imobiliário, destacando sua importância na prevenção de litígios e na garantia da segurança jurídica das relações patrimoniais. O registro não apenas assegura a publicidade, autenticidade e eficácia dos atos jurídicos relacionados à propriedade, como também serve como um mecanismo fundamental de proteção dos direitos dos proprietários e terceiros. A análise das implicações legais do registro contribui para uma compreensão mais profunda da sua função na mitigação de conflitos e no fortalecimento da confiança nas transações imobiliárias, proporcionando estabilidade e transparência no mercado de bens imóveis.

2. Noção de propriedade e seu registro

O registro imobiliário, como instituto jurídico fundamental, constitui um mecanismo indispensável para a garantia da segurança jurídica nas relações patrimoniais, assegurando a estabilidade e a certeza das transações imobiliárias. Ele desempenha papel crucial na publicização dos direitos sobre a propriedade e seus acessórios, possibilitando a plena validade das negociações e a prevenção de litígios relacionados a disputas sobre titularidade e posse. Esse instrumento reflete a necessidade de uma estrutura normativa robusta para consolidar os direitos reais e conferir efetividade ao princípio da legalidade nas transações que

¹Procurador do Município de Diadema/SP.

envolvem bens imóveis, tudo em consonância com os princípios fundamentais do direito registral.

No Brasil, a Constituição Federal de 1988, em seu artigo 5º, inciso XXII, assegura o direito à propriedade, sendo a sua proteção um dos pilares do Estado democrático de direito. O Código Civil Brasileiro, em seus artigos 1.228 a 1.245, estabelece as diretrizes sobre a propriedade e a sua transmissão, ressaltando a importância do registro imobiliário como condição essencial para a aquisição dos direitos reais.

Convém lembrar que a noção de propriedade é fornecida pelo artigo 1.228, do Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002) e é descrita como sendo aquele que *“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”*, distinguindo-se do proprietário a figura do possuidor e do detentor.

O Código Civil nos informa também que a propriedade é tipo de direito real (*ex vi* do inciso I, do art. 1.225), sendo certo ainda que *“os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis”* (*ex vi* do art. 1.227), salvo casos expressos.

Dessa forma, a legislação civil estabelece o registro imobiliário como condição essencial para a aquisição de direitos reais sobre imóveis efetivo registro imobiliário, sendo certo que no caso de constituição da propriedade como é a hipótese da usucapião, a sentença valerá como título para registro conforme expressas disposições contidas no artigo 1.238 e Parágrafo único do artigo 1.241, ao passo que em relação a transmissão de propriedade, entre vivos, esta só se dará com o registro do título translativo no Registro de Imóveis conforme artigo 1.245.

3. A Legislação sobre Registro Imobiliário

A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que regula os Registros Públicos, define em seu artigo 1º que:

“os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei”,

Dentre tais serviços destaca-se o “*registro de imóveis*”, a quem compete, além da matrícula, o efetivo registro (*ex vi* do art. 167) de atos e contratos que digam respeito a imóveis, ou melhor, consoante a dicção do artigo 172:

“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.”

Noutras palavras, os serviços de registros públicos, na forma como regulamentados pela legislação tem como intuito para garantir a autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, destacando-sedentre esses, o registro de imóveis, que abrange, além da matrícula, o registro e a averbação de títulos e atos relacionados a direitos reais sobre imóveis, assegurando sua constituição, transferência, extinção e validade em relação a terceiros.

A Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, em seu artigo 1º que dispõe sobre os serviços notariais e de registro, de forma muito similar consigna que:

“serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.”

A legislação brasileira estabelece um regime abrangente e eficaz para o registro imobiliário, cujo objetivo primordial é garantir que os atos relacionados à propriedade sejam realizados com precisão e transparência. Esse sistema não apenas facilita a circulação de bens

imóveis, mas também assegura a segurança jurídica das transações, proporcionando um meio de comprovação e publicização dos direitos sobre a propriedade. Com isso, busca-se prevenir litígios e garantir a estabilidade das relações patrimoniais, permitindo que os direitos sejam claramente identificados, protegidos e reconhecidos por terceiros, em conformidade com os princípios do direito registral.

5. Os Atributos do Registro Imobiliário

O registro imobiliário é um instituto jurídico de extrema relevância para a segurança das relações patrimoniais, conferindo aos atos relativos à propriedade imobiliária atributos essenciais, que garantem a estabilidade jurídica nas transações e a proteção dos direitos dos envolvidos. Esses atributos são: autenticidade, segurança, eficácia e publicidade, conforme disposto na legislação brasileira, especialmente na Lei nº 6.015/1973, que regula os registros públicos.

A autenticidade, no contexto do registro imobiliário, é entendida como a característica que confere aos atos registrados a qualidade de serem genuínos, legítimos e livres de falsificação. Significa que o ato registrado é considerado regular e válido, sendo presumido como tal, até prova em contrário.

Esse atributo garante que o ato não apenas seja legítimo, mas também que tenha sido praticado dentro dos parâmetros legais e formais estabelecidos pela legislação. Um ato com autenticidade é um ato que se presume regular, sendo que sua invalidade só poderá ser declarada mediante a comprovação cabal de irregularidade ou de vício insanável. O registro, portanto, assegura que o ato não seja apenas verdadeiro, mas que goza da força e da presunção de validade que lhe conferem os princípios do direito registral.

O registro imobiliário possui, além da autenticidade, o atributo da segurança, que se traduz na concepção de perenidade, estabilidade e imutabilidade dos atos registrados. Ou seja, o registro assegura que, uma vez realizado, o ato se conserva inalterado, sendo sua integridade preservada ao longo do tempo. Essa característica garante que a situação jurídica do imóvel

ou do direito registrado se mantenha estável e segura, proporcionando um ambiente de previsibilidade nas relações patrimoniais.

A segurança jurídica, portanto, reflete a confiança nas informações registradas, sendo um pilar para a confiança nas transações imobiliárias, tornando-a imutável contra qualquer modificação ou nulidade, salvo se comprovada sua irregularidade. Assim, a segurança do registro é essencial para evitar litígios e garantir que a documentação jurídica se mantenha válida, respeitando os princípios de continuidade e estabilidade do direito real sobre o imóvel.

O atributo da eficácia do registro imobiliário, por sua vez, conforme disposto no artigo 172 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, confere efeitos perante terceiros aos atos registrados.

De acordo com a legislação brasileira, os atos sujeitos ao registro imobiliário compreendem tanto títulos ou atos constitutivos, que criam ou transmitem direitos reais, quanto títulos declaratórios, translativos ou extintivos, que alteram ou extinguem direitos sobre imóveis. Dessa forma, o registro confere plena eficácia aos negócios jurídicos que envolvem bens imóveis, refletindo diretamente no direito de propriedade, posse ou outros direitos reais que podem ser reconhecidos e executados contra terceiros, servindo como instrumento de publicidade, que permite que o ato tenha efeitos perante a sociedade, inclusive fora do âmbito das partes diretamente envolvidas.

Em outras palavras, o registro não apenas formaliza o ato, mas confere-lhe um efeito jurídico externo, o que implica em sua operação real sobre as relações de terceiros, independentemente da manifestação do agente que originou o ato. O efeito translativo se observa, por exemplo, no caso de compra e venda, quando o direito real de propriedade é transferido ao comprador após o registro; já no caso de extinção de um direito, como uma sentença de usucapião, o registro formaliza o fim da titularidade anterior. A origem dos atos registrados pode ser tanto contratual (exemplo: escritura de compra e venda) quanto judicial (exemplo: decisão judicial que reconhece a propriedade ou posse de determinado imóvel). O ato de registro, ao tornar pública a situação jurídica de um imóvel, amplia a proteção dos direitos dos envolvidos, dando transparência e estabilidade ao sistema registral.

Por fim, o atributo da publicidade permite a ampla divulgação dos atos registrados, permitindo também que terceiros tenham acesso à situação jurídica do imóvel e aos direitos reais a ele vinculados. A publicidade, conforme disposto na Lei nº 6.015/1973, confere um caráter de transparência e segurança às relações patrimoniais, uma vez que, ao ser registrado, o ato adquire uma eficácia erga omnes, ou seja, efeitos perante todos, inclusive aqueles que não participaram diretamente da relação jurídica. Essa característica é essencial para a prevenção de litígios. A visibilidade pública das transações imobiliárias e dos direitos sobre os bens imóveis reduz significativamente o risco de conflitos, pois assegura que todos os envolvidos — sejam partes ou terceiros — possam ter conhecimento da situação jurídica do bem, funcionando como meio de assegurar a ordem pública e a boa-fé nas relações jurídicas, evitando que se tornem desconhecidos ou ocultos atos que envolvem direitos e obrigações.

Além disso, a publicidade garante transparência nas relações patrimoniais, o que não só assegura a estabilidade das transações imobiliárias, como também facilita a verificação de eventual existência de direitos conflitantes sobre o mesmo imóvel. Isso reforça a confiança nas negociações e contribui para o equilíbrio e a segurança jurídica do sistema patrimonial.

4. Princípios que Regem o Registro Imobiliário

Segundo Venício Salles, além do enquadramento da estrutura e eficácia do ato de registro, verdadeira subespécie de ato administrativo já que os atos de registro, praticados pelo oficial de registro o são por verdadeira delegação estatal, é necessário, também, a análise e estudo dos princípios de regência:

“O sistema registral, que é um subgrupo do sistema administrativo, estrutura-se com base em seus princípios, que devem ser extraídos e colhidos do próprio ordenamento, do próprio sistema registral. Os principais compêndios que versam sobre o Direito Registral, lamentavelmente muito escassos, assinalam a existência de sete princípios estruturais ou internos típicos, que se acham consagrados e revelados pela

própria Lei de Registros Públicos.”(Salles, Venicio. Direito registral imobiliário. - 2ª ed. rev. - São Paulo: Saraiva, 2007, pag. 8).

Convém lembrar que os princípios são *verdades* ou *juízos fundamentais* (REALE, Miguel. Filosofia do Direito. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 1986. p 60), que são verdadeiras normais gerais ou generalíssimas que sistematizam todo o nosso direito, motivo pelo qual é oportuna pequena lembrança acerca dos sete princípios descritos pelo i. Desembargador Venicio Salles em seu livro, quais sejam:

1) Princípio da Unitariedade;

O princípio da unitariedade está previsto no art. 176, § 1º, inciso I, e no art. 228 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos). Esse princípio estabelece que cada imóvel deve possuir uma matrícula única, criada no momento do primeiro registro ou averbação. A matrícula é a "identidade registral" do imóvel, concentrando todas as informações relevantes sobre sua situação jurídica e seu histórico, garantindo clareza, segurança e continuidade na gestão de seus registros ao longo do tempo.

2) Princípio da Legalidade;

O Princípio da Legalidade, previsto na Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), em especial no art. 167, estabelece que somente os títulos expressamente previstos em lei podem ser registrados. Esse princípio reflete a reserva formal exigida pelo sistema registral, garantindo que apenas documentos legalmente habilitados possam produzir efeitos jurídicos relativos à transmissão ou aquisição de direitos imobiliários. Assim, títulos que não estejam previstos na legislação vigente são considerados inaplicáveis para fins de registro, preservando a segurança e a regularidade dos atos praticados no fôlio registral.

3) Princípio de Instância;

Os dados registrais, de modo geral, não admitem alteração, preservando-se intactos, enquanto não revistos ou devidamente modificados por quem detenha interesse ou legitimidade. Referido princípio, portanto, é aquele que garante a manutenção do ato de registro, garantindo-se ao titular do domínio a permanência dos registros até que ele próprio peça ou requeira a sua alteração e/ou ajuste, assim como em decorrência de decisão judicial; (*ex vi* do art. 13, da LRP).

4) Princípio da Legitimação registral;

O princípio da legitimação registral, por sua vez, é consagrado pelo art. 252 da Lei de Registros Públicos (“*O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.*”), de forma que, ainda que o título encontre anomalias, imperfeições ou defeitos, permanecerá íntegro, enquanto não cancelado expressa e formalmente, exigindo-se, destarte, que o ato registral e seus efeitos permaneçam.

5) Princípio da Prioridade;

O princípio da prioridade decorre da dicção do artigo. 1.246 do Código Civil, para quem “*o registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo*”, sendo certo que por ele se privilegia a cronologia e temporalidade dos atos registrais, de modo que os títulos levados a registro num primeiro momento, terão precedência em relação aos demais levados a registro posteriormente, ou seja, a precedência será fundada na ordem cronológica de sua apresentação ao fólio registral, o que será determinante em casos em que os títulos e os direitos que representam sejam concorrentes, opostos ou contraditórios.

6) Princípio da Continuidade;

O Princípio da Continuidade, consagrado no art. 195 da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), estabelece a obrigatoriedade de manter uma linha sucessória clara e

coerente nos registros, ligando o titular atual ao adquirente. Esse encadeamento é essencial para garantir a segurança e a integridade das transmissões imobiliárias, evitando lacunas na cadeia dominial.

Nos termos do 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.”

Assim, um título somente pode ser registrado se houver perfeita correspondência entre o proprietário registrado e o transmitente constante no novo título, preservando a sequência lógica do histórico dominial. Esse princípio evita situações de indeterminação jurídica, garantindo que cada transmissão ou ato de disposição só tenha eficácia se precedido da regularização dos registros anteriores, conferindo, assim, previsibilidade e segurança ao sistema registral.

7) Princípio da especialidade;

Por fim, acerca do princípio da especialidade previsto no art. 176, § 1º, da Lei de Registros Públicos, encontra-se a necessidade de individualização e especificidade, de modo que os atos de registro deverão ser numerados, datados, individualizados, devem descrever se o imóvel é rural ou urbano, o seu código de inscrição perante os entes estatais, suas características, confrontações, localização, os dados pormenorizados do proprietário e do adquirente, a forma de transmissão ou aquisição, dentre outros inúmeros requisitos.

A especialidade, assim, não se limita à individualização física do imóvel, mas se estende à descrição exata dos atos e títulos que envolvem a propriedade. Essa rigorosa delimitação permite que o imóvel seja identificado de forma única no sistema registral e que cada ato produza efeitos claros e determinados, reforçando a segurança jurídica e a eficácia das relações patrimoniais.

6. Conclusão

Como se observa, o registro imobiliário é um pilar da segurança jurídica no Brasil, sendo essencial para a proteção dos direitos de propriedade. A legislação e os princípios que estruturam o sistema registral asseguram que a aquisição de direitos reais seja feita de forma segura e transparente. Portanto, a compreensão e o respeito a essas diretrizes são essenciais para a efetividade das relações patrimoniais no país.

REFERÊNCIAS

REALE, Miguel. **Filosofia do Direito**. São Paulo: 11ª Edição: Saraiva, 1986.

SALLES, Venicio. **Direito registral imobiliário**.- 2ª ed. rev. - São Paulo: Saraiva, 2007.