

Felipe Gabriel de Oliveira

**SEGURANÇA JURÍDICA DO REGISTRO DE IMÓVEIS:
Benefícios da atuação do registrador de imóveis na consolidação de direitos
reais e da publicidade**

Florianópolis

2018



Felipe Gabriel de Oliveira

**SEGURANÇA JURÍDICA DO REGISTRO DE IMÓVEIS:
Benefícios da atuação do registrador de imóveis na consolidação de direitos
reais e da publicidade**

Trabalho de Conclusão do Curso de Graduação em
Direito do Centro de Ciências Jurídicas da
Universidade Federal de Santa Catarina como
requisito para a obtenção do Título de Bacharel em
Direito.

Orientador: Prof. Dr. José Isaac Pilati

Florianópolis

2018

Ficha de identificação da obra

A ficha de identificação é elaborada pelo próprio autor.

Orientações em:

<http://portalbu.ufsc.br/ficha>

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
COLEGIADO DO CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

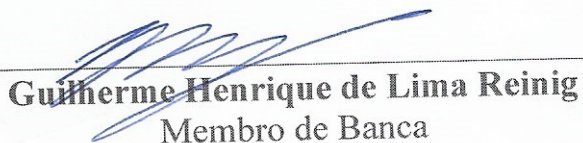
TERMO DE APROVAÇÃO

O presente Trabalho de Conclusão de Curso, intitulado "Segurança Jurídica do Registro de Imóveis: Benefícios da Atuação do Registrador de Imóveis na Consolidação de Direitos Reais e da Publicidade.", elaborado pelo(a) acadêmico(a) Felipe Gabriel de Oliveira, defendido em 29/06/2018 e aprovado pela Banca Examinadora composta pelos membros abaixo assinados, obteve aprovação com nota 9,5 (nois e mais), cumprindo o requisito legal previsto no art. 10 da Resolução nº 09/2004/CES/CNE, regulamentado pela Universidade Federal de Santa Catarina, através da Resolução nº 01/CCGD/CCJ/2014.

Florianópolis, 29 de junho de 2018.



José Isaac Pilati
Professor Orientador



Guilherme Henrique de Lima Reinig
Membro de Banca



José Leandro Farias Benítez
Membro de Banca



Universidade Federal de Santa Catarina
Centro de Ciências Jurídicas
COORDENADORIA DO CURSO DE DIREITO

TERMO DE RESPONSABILIDADE PELO INEDITISMO DO TCC E
ORIENTAÇÃO IDEOLÓGICA

Aluno(a): Felipe Gabriel de Oliveira

RG:

CPF:

Matrícula: 14103977

Título do TCC: Segurança Jurídica do Registro de Imóveis: Benefícios da Atuação do Registrador de Imóveis na Consolidação de Direitos Reais e da Publicidade.

Orientador(a): José Isaac Pilati

Eu, **Felipe Gabriel de Oliveira**, acima qualificado(a); venho, pelo presente termo, assumir integral responsabilidade pela originalidade e conteúdo ideológico apresentado no TCC de minha autoria, acima referido.

Florianópolis, 29 de junho de 2018.

Felipe Gabriel de Oliveira

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, agradeço a Deus por mais esta realização.

Dedico aos meus pais e avós, que foram grandes incentivadores e que sempre acreditaram nos meus sonhos. Ao meu orientador Prof. Dr. José Isaac Pilati, por toda a colaboração e paciência durante o desenvolvimento e conclusão desse trabalho.

Tem fé no direito como o melhor instrumento para convivência humana; na justiça, como destino normal do Direito; na paz, como substituto benevolente da Justiça; e, sobretudo, tem fé na liberdade, sem a qual não há direito, nem justiça, nem paz.
(Eduardo Couture, “Os Mandamentos do Advogado”)

RESUMO

O presente trabalho de conclusão de curso se propõe a defender o registro e averbação de títulos no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, tendo como escopo a segurança jurídica, proporcionada pelo ingresso no fôlio real dos documentos protocolados e aquisição de eficácia erga omnes, característica esta, da constituição de direitos reais em cartório de registro de imóveis. Tem-se também como objetivo, frisar os problemas jurídicos criados pela ausência de registro e averbação de títulos nos ofícios de imóveis, apresentando diversos litígios comuns e corriqueiros da sociedade, os quais costumam acarretar até mesmo processos judiciais. Vários problemas poderiam ser evitados extrajudicialmente, se as medidas previstas neste trabalho fossem adotadas pelas pessoas. Primeiramente, objetiva-se traçar os efeitos benéficos dos registros e averbações no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) buscando mencionar as lides passíveis de acontecerem caso um bem imóvel não tenha sido registrado devidamente, assim como demonstrar os efeitos alcançados pela incidência dos princípios que norteiam a atividade de registro sobre os imóveis submetidos à meticulosa qualificação registral efetuada na serventia extrajudicial competente para títulos atinentes a imóveis. Em um segundo momento, abordam-se os efeitos prejudiciais resultantes da falta de registro, em sentido lato, de bens imóveis no fôlio real, assim como os procedimentos que o comprador de um bem imóvel deve realizar e os documentos a serem entregues no CRI para que lhe sejam garantidas segurança jurídica e eficácia erga omnes do título registrado ou averbado. Apresenta-se, no terceiro e último capítulo, a discussão e verificação da proposta desse TCC, qual seja: a conclusão de que a carência de registro é prejudicial aos efeitos desejados de oponibilidade contra terceiros nos negócios jurídicos feitos pelas partes, pois estão eivadas de falta de publicidade e segurança jurídica para que se prove um direito perante o Poder Judiciário, a Administração Pública e a sociedade. Optou-se por fazer pesquisa bibliográfica nas diversas obras de doutrinadores renomados do direito registral, bem como pesquisa em jurisprudência dos tribunais superiores e dos tribunais de justiça das Unidades Federativas do Brasil. O método de abordagem para o presente trabalho é o método dedutivo, pois parte de casos e dados específicos para chegar-se a uma conclusão.

Palavras-chave: Registro. Averbação. Cartório. Segurança Jurídica. Fôlio Real

ABSTRACT

This Final Graduation Thesis as a require to get a degree of bachelor in law course has the aim to defend the need to register and the titles and the respective real estate public registry, having as scope the legal security provided by the entry into the real folio of the documents filed and acquisition of erga omnes efficacy, characteristic of the constitution of real rights. It is also intended to highlight the legal problems created by the lack of registration of titles in Real Estate Offices, presenting various common litigations of society, which usually entail lawsuits. A lot of problems could be avoided extrajudicially if the measures envisaged in this work were adopted by the people. First, it seeks to outline the beneficial effects of registrations and registrations in the Registry of Real Estate, seeking to mention the litigations that may occur if a real estate has not been duly registered in the Registry of Real Estate (CRI), as well as demonstrate the effects achieved by the incidence of the principles that guide the registration activity, on the real estate subject to the meticulous registration qualification made in the extrajudicial servant competent for titles related to real estate. Secondly, it addresses the detrimental effects of the lack of registration of real estate in the real estate, as well as the procedures that the buyer of a real estate must face and the documents that must be delivered in the CRI so that it is guaranteed to him legal certainty and erga omnes effectiveness of the registered or registered title. The third and final chapter presents the discussion and verification of the proposal of this CBT, namely: the conclusion that the lack of registration is detrimental to the desired effects of third-party effectiveness in legal transactions made by the parties, since they are lack of publicity and legal certainty to prove a right before the Judiciary, Public Administration and society. It was decided to make bibliographic research in the various works of renowned jurists of the registry, as well as research in jurisprudence of the superior courts and the courts of the Federal Units of Brazil. The method of approach for the present work is the deductive method, as part of cases and specific data to reach a conclusion.

Keywords: Averbation. Real Estate Registry. Legal Security. Real Folio

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ANOREG/BR – Associação dos Notários e Registradores do Brasil

APP – Área de Preservação Permanente

ARISP – Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo

ART. – Anotação de Responsabilidade Técnica

AV. – Averbação

CC/2002 – Código Civil de 2002

CF/88 – Constituição Federal de 1988

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IPTU – Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana

IRIB – Instituto de Registro Imobiliário

ITBI – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis

ITCMD – Imposto sobre a Transmissão Causa Mortis e Doações

LRP – Lei de Registros Públicos

R. - Registro

RRT – Registro de Responsabilidade Técnica

SFH – Sistema Financeiro da Habitação

SFI – Sistema de Financiamento Imobiliário

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	21
1 ASPECTOS CONCEITUAIS, HISTÓRIA DO SISTEMA REGISTRAL BRASILEIRO E MUNDIAL E LEGISLAÇÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO NO BRASIL	25
1.1 HISTÓRIA DO SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO NO MUNDO	25
1.2 HISTÓRIA DO SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO NO BRASIL	26
1.3 DEFINIÇÃO DE INSTITUTOS TÍPICOS DO SISTEMA REGISTRAL ADOTADO NO BRASIL	28
1.3.1 O que são Direitos Reais	28
1.3.2 O que é Registro e qual a sua importância.....	28
1.3.3 O que é Averbação e qual a sua importância.....	28
1.3.4 O que é Matrícula e qual a sua importância.....	29
1.3.5 O que é Anotação e qual a sua importância.....	29
1.4 BENEFÍCIOS E EFEITOS DO REGISTRO E AVERBAÇÃO DE ÔNUS EM IMÓVEIS.....	29
1.5 PRINCIPAIS PROCEDIMENTOS E DOCUMENTOS PARA EFETUAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL.....	30
1.6 DOCUMENTOS PARA SEGURANÇA DO COMPRADOR	34
1.6.1 Certidão de Ônus Reais.....	34
1.6.2 Certidão Negativa de Débitos Municipal.....	35
1.6.3 Certidões de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias	35
1.6.4 Certidão Vintenária.....	35
1.7 TÍTULOS TRANSLATIVOS DE BENS IMÓVEIS ADMITIDOS PELA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS	35
2 EFEITOS PREJUDICIAIS RESULTANTES DA AUSÊNCIA DE REGISTRO EM SENTIDO LATO DE BENS IMÓVEIS NO FÓLEO REAL	39
2.1 EFEITO PREJUDICIAL DO NÃO REGISTRO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA.....	39

2.2	CUIDADOS ESPECIAIS DO COMPRADOR COM RELAÇÃO AO REGISTRO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA.....	40
2.3	PRECAUÇÕES QUE O CREDOR HIPOTECÁRIO DEVE TOMAR AO REGISTRAR SUA HIPOTECA	41
2.4	PRECAUÇÕES QUE O LOCATÁRIO DEVE TOMAR AO REGISTRAR O CONTRATO DE LOCAÇÃO.....	41
2.5	EFEITOS DO PROTESTO CONTRA A ALIENAÇÃO DE BENS.....	46
2.6	CUIDADOS COM AS DIFERENTES ESPÉCIES DE HIPOTECA	46
2.6.1	Hipoteca Legal	47
2.6.2	Hipoteca Judicial	48
2.7	TOMBAMENTO.....	49
2.8	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.....	51
2.9	SERVIDÃO.....	55
2.10	PRINCÍPIOS DO DIREITO REGISTRAL.....	56
2.10.1	Princípio da Publicidade	57
2.10.2	Princípio da Legalidade	57
2.10.3	Princípio da Fé Pública	58
2.10.4	Princípio da Rogação ou Instância.....	58
2.10.5	Princípio da Prioridade.....	58
2.10.6	Princípio da Concentração	58
2.10.7	Princípio da Qualificação.....	60
2.10.8	Princípio da Territorialidade	60
2.10.9	Princípio da Disponibilidade	60
2.10.10	Princípio da Especialidade	61
2.10.11	Princípio da Inscrição	61
2.10.12	Princípio da Presunção de Veracidade.....	62
2.10.13	Princípio da Oponibilidade.....	62
2.10.14	Princípio da Eficácia	62

2.10.15 Princípio da Não-Sucedaneidade dos Órgãos	62
2.10.16 Princípio do Saneamento	62
2.10.17 Princípio da Retificação	63
2.10.18 Princípio da Cindibilidade do Título	63
2.10.19 Princípio da Continuidade.....	63
2.11 RESERVA LEGAL	64
2.12 SERVIDÃO AMBIENTAL	65
2.13 ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APPs)	65
2.14 PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA DE IMÓVEL URBANO.....	65
2.15 SEGURANÇA JURÍDICA PROVENIENTE DA AVERBAÇÃO E REGISTRO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS.....	67
2.16 OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE TERCEIROS.....	68
2.17 BENS DE FAMÍLIA.....	69
3 LITÍGIOS JURÍDICOS DECORRENTES DE FRAUDE CONTRA COMPRADORES DE BOA-FÉ PELA AUSÊNCIA DE PRECAUÇÃO EM PEDIR CERTIDÕES NO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL	71
3.1 CASOS DE ESTELIONATO ENVOLVENDO FRAUDE NO REGISTRO DE IMÓVEIS.....	71
3.2 LITÍGIOS RELATIVOS À ALEGAÇÃO DE USUCAPIÃO	72
3.3 LITÍGIOS ENVOLVENDO ORDEM DE REGISTRO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS.....	74
3.4 ALGUNS GOLPES E ARMADILHAS MAIS COMUNS APLICADOS NO SETOR DE HABITAÇÃO, DEVIDO A FALTA DA ESCRITURAÇÃO E DO REGISTRO DO IMÓVEL.....	75
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	77
REFERÊNCIAS.....	79

INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como escopo mostrar as nuances para a prevenção de problemas de segurança jurídica e contratual nos negócios que envolvem direitos reais imobiliários, bem como identificar erros comuns das pessoas que negociam esses direitos.

O tema é de suma importância na atualidade, pois quem não registra o imóvel, não é seu dono, visto ser imprescindível para a transmissão do imóvel que a escritura pública de compra e venda seja registrada no fôlio real. Trata-se, ainda, de um tema atual, pois hoje estima-se que 70% dos imóveis não estejam regularmente registrados nos cartórios de registros de imóveis. O interesse do presente trabalho em mostrar os procedimentos corretos para se seguir quando do registro de imóveis tem por finalidade a conscientização das pessoas ao lidarem com direitos reais sobre imóveis.

Para a demonstração da importância do registro, serão apresentadas leis, jurisprudências e pesquisa bibliográfica apontando os benefícios que o ingresso no fôlio real traz aos imóveis.

Este texto é destinado, ainda, a provar que o ingresso dos atos jurídicos no fôlio real é importante para a constituição de direitos reais e para a consecução de ampla publicidade, evitando prejuízos para as partes contratantes.

Os negócios jurídicos feitos respeitando a Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973) e as diversas normas de direito brasileiras obtêm maior segurança jurídica tanto judicial quanto extrajudicialmente, evitando os perigos advindos da falta de eficácia *erga omnes*, que somente o registro do imóvel no pertinente Ofício de Registro de Imóveis pode conceder.

Registrar é bom para os negócios jurídicos em geral, sendo eles contratos de compra e venda, locação, comodato entre outros, para que o comprador conheça, quando do pedido de certidão, a existência de possível ônus real, onerando o imóvel desejado.

No Direito das Sucessões, a discriminação de ônus reais e modificações na natureza jurídica da relação entre particulares são de suma importância para a facilitação da partilha da herança, para que cada herdeiro possa receber o justo quinhão da herança do *de cuius* e para que o ônus seja repartido igualmente entre os herdeiros.

A certidão negativa de ônus, expedida pelo Ofício de Registro de Imóveis de situação de imóvel negociado é um documento hábil para provar idoneidade de pessoas jurídicas e físicas com as quais alguém esteja pensando em fazer negócios.

O presente TCC levanta dados jurisprudenciais e doutrinários, através de uma metodologia específica, para demonstrar a importância da averbação de mudanças na natureza jurídica da relação entre particulares com o imóvel em si.

E ainda, visa aplicar a legislação, argumentos de doutrina e jurisprudência aos resultados extraídos dos dados, através de uma metodologia específica para provar que a posse de uma certidão negativa de débitos pode fazer toda diferença entre alguém ser bem-sucedido e o seu fracasso profissional.

Visto que o direito de propriedade deve ser preservado contra as fraudes, adotou-se, neste estudo, uma visão liberal clássica da propriedade, tendo como respaldo a teoria de Adam Smith, defensor de que a propriedade deve ser protegida, pois é decorrente da mistura do trabalho da pessoa junto a algo da natureza, que faz com que algo se torne propriedade da pessoa.

O método de abordagem para o presente trabalho é o método dedutivo, pois parte de casos e dados específicos para chegar a uma conclusão. Optou-se por realizar revisão bibliográfica, juntamente com pesquisas em sites jurídicos de compilação de jurisprudência para a constatação de que o negócio envolvendo imóveis deve ser feito com enorme cautela quanto à segurança jurídica.

O problema a ser resolvido diz respeito a como proceder para que se garanta eficácia erga omnes aos negócios jurídicos envolvendo imóveis, de modo que se possa adquirir segurança jurídica no momento de realização de algum negócio jurídico, evitando-se prejuízos e litígios desnecessários.

Para tanto, sintetiza-se a apresentação das questões abordadas em três capítulos. O primeiro capítulo trata da conceituação dos institutos típicos do direito registral brasileiro, bem como explica sua importância. Comporta, também, uma breve apresentação histórica do direito registral imobiliário no mundo e no Brasil, ressaltando, quanto ao último, as principais leis promulgadas em cada período da história nacional. Por último, ressalta efeitos benéficos dos registros e averbações no Cartório de Registro de Imóveis, buscando citar os litígios passíveis de acontecerem quando um bem imóvel não ingressou no fôlio real, bem como mostrar os efeitos conseguidos pela incidência dos princípios da publicidade, autenticidade, segurança e eficácia nos bens imóveis submetidos à meticulosa qualificação registral efetuada na Serventia Extrajudicial, responsável por registrar títulos referentes a imóveis.

O segundo capítulo aborda os efeitos prejudiciais resultantes da ausência de registro, em sentido lato, de bens imóveis no fôlio real, bem como os procedimentos que o adquirente

de um bem imóvel necessita efetuar, e os documentos a serem arquivados no CRI para que lhe sejam asseguradas segurança jurídica e eficácia *erga omnes* ao título registrado ou averbado.

Apresenta-se, no terceiro e último capítulo, a discussão e verificação da proposta desse TCC, qual seja: a comprovação de que a ausência de registro é prejudicial aos negócios jurídicos feitos pelas partes, pois estão eivadas de falta de publicidade e segurança jurídica para que se prove um direito perante o Poder Judiciário e a Administração Pública.

1 ASPECTOS CONCEITUAIS, HISTÓRIA DO SISTEMA REGISTRAL BRASILEIRO E MUNDIAL E LEGISLAÇÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO NO BRASIL

No presente capítulo será abordada a história do direito registral imobiliário no mundo e no Brasil. Num segundo momento, elenca-se definições de institutos típicos do Direito Registral no Brasil, para o melhor entendimento do conteúdo desse trabalho.

1.1 HISTÓRIA DO SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO NO MUNDO¹

Pode-se constatar que através da história do direito registral imobiliário houve muitas modificações, as quais culminaram no sistema registral vigente, hoje, no Brasil.

Cita-se como exemplo histórico de registro de imóveis o sistema vigente nos tempos bíblicos, ressaltando que estudiosos do direito hipotecário encontraram em passagens bíblicas as origens mais remotas da publicidade imobiliária ou manifestações primordiais de transmissão de propriedade. No Levítico (Capítulo 25, 24), livro de Rute (Capítulo 4,9), ou Jeremias (22,9,14,15), há exemplos dessas manifestações, que se referem a modos ou formas sacramentais de transmissão de domínio.

Jerônimo Gonzáles Martínez, pesquisando como funcionava o sistema registral imobiliário no antigo Egito, expressa: parece que existiam dois tipos de ofícios: o *biblioeseke demosion logon* (arquivo de negócios), onde se conservavam as declarações efetuadas ao final de 14 anos e que serviam de banco de dados para arrecadação de tributos, e o *enkteseon bibliozeke* (arquivo de aquisições), dirigido por funcionários parecidos aos atuais registradores imobiliários, atuantes na caracterização da transmissão da propriedade imobiliária e na transmissão de direitos de igual natureza.

No sistema Romano, a publicidade registral como instituto não existiu e, muito menos, o registro. É por isso que, nesse sistema, dominava a clandestinidade de imóveis. No sistema registral imobiliário romano, as denominações que tinham os interventores eram: *mancipio accipiens* para o adquirente, *mancipio dans* para o alienante, e *intervinha*, também, o "libripens", agente público e os "*testis classicus*", que consistiam em cinco testemunhas.

Já na idade contemporânea, o direito registral alemão considera que, o contrato era aperfeiçoado como a inscrição da transmissão da propriedade no livro próprio do registro de

¹ CAMPOS, 2006.

imóveis, necessitando, portanto, de dois atos, quais sejam: a confecção do contrato de compra e venda de bens imóveis, e posterior registro no cartório de registro de imóveis competente.

No sistema registral australiano, configura-se um ato particularmente peculiar de sistema registral, qual seja, o Sistema Torrens, apresentando considerável serventia para o direito brasileiro, ao criar presunção absoluta de veracidade, por meio de um procedimento mais rígido de verificação de propriedade pelo Poder Judiciário (na figura do juiz). Esse sistema foi criado por Robert Richard Torrens, e tende a proporcionar uma grande segurança aos títulos das propriedades na Austrália.

Tais propriedades registradas no Sistema Torrens, apresentavam dois tipos de títulos: o que provinha da coroa britânica e que, por causa disso, era inatacável; e o derivado que por inexistir um sistema de registro, servia para como facilitador de todos os tipos de fraudes já que, nessa época, operava-se indiscutivelmente a clandestinidade imobiliária.

Richard Torrens queria que todos os títulos se desligassem da coroa e, para isso, desenvolveu um sistema chamado de matrícula são, ou seja, o ingresso pela primeira vez do título no fôlio real. Esse sistema de matrículas era facultativo, mas uma vez realizado, o imóvel ficava sob o sistema registral, emanando do mesmo uma presunção absoluta de veracidade. Dessa forma tal procedimento consistia em apresentar uma solicitação de inscrição acompanhada de títulos, plantas, e demais documentos necessários, submetidos à solicitação, com seus anexos, análise de peritos juristas e de engenheiros topógrafos, seguindo-se ao aperfeiçoamento do registro através da intervenção do Poder Judiciário no processo exame, realizava-se uma publicação com todos os elementos dos títulos e documentos juntados ao registro, individualizada, caso alguém ofereça impugnação. Na ausência de impugnação, proceder-se-ia ao registro, ou seja, abrir-se-ia matrícula do imóvel. Uma vez realizados todos os procedimentos, lavrava-se o certificado do título na matrícula, que podia ser entregue como garantia real em cumprimento de dívida, como empenho, ou ser utilizado para instituir uma hipoteca.

1.2 HISTÓRIA DO SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO NO BRASIL²

Da independência do Brasil até o ano de 1.850, o solo foi ocupado somente pela tomada da posse, em qualquer título.

² PAIVA, 2014.

Ao final desse período, no qual só havia a posse, surgiu o registro hipotecário, sendo criado pela lei orçamentária 317, de 1.843, com o fim precípua de inscrever e hipotecas, porém esse foi o marco do qual se erigiram diretrizes que posteriormente deram início à formação do registro de imóveis do Brasil.

O registro imobiliário no Brasil tem sua origem fixada pela lei 601, de 1850; esse regulamento 1.318, de 1854, quando a posse passou a ser reconhecida perante a Igreja Católica, pelo vigário. Por isso, a essa lei deu-se o nome de registro do vigário, o qual se fazia na freguesia de situação do imóvel. O evento desse registro, porém, era meramente declaratório, e sua finalidade era a de diferenciar domínio particular de domínio público.

Já a lei 1.237 substituiu a tradição da coisa pela transcrição do título como modo de aquisição da propriedade, continuando o contrato, antes dela, a gerar apenas obrigações. Vigoravam, até então, as normas do registro paroquial, que tinham caráter e efeitos meramente declaratório e relativos, e mesmo que já houvesse noção de inscrição, esta era feita somente em relação a direitos de garantia sobre imóveis decorrentes de obtenção de crédito.

Os três sistemas registrais existentes até então, quais sejam: registro de hipotecas, registro do vigário e registro de imóveis surgiram das demandas sociais para a criação de um sistema que proporcionasse segurança jurídica aos direitos sobre bens imóveis, com garantia de posse e propriedade, mediante a publicização dos atos, fatos e negócios jurídicos.

Após isso, seguindo-se a lei 3.272 de 1.885, o decreto 169-A/1.890 e o decreto 370/1890, que modificaram o estatuto 1.864, estatuir o que o contrato escrito só conferiria direitos pessoais às contratantes.

Em 1.890 o sistema Torrens ingressou no Brasil através do Decreto 451-b/1.890, regulamentado pelo decreto 955-A, do mesmo ano.

Com o advento do Código Civil de 1.916, a transcrição do título hábil no cartório de registro de imóveis, situação do bem, passou requisitos para aquisição da propriedade de bem imóvel, de acordo com a redação do art. 530 do antigo Código Civil, tendo como correspondente ao artigo 1.245 do atual Código Civil de 2002.

Seguiu-se, então, o decreto-lei 1.000/1.969 que modificou as normas do Código Civil. Decreto-lei, depois de ter tido sua vigência prorrogada diversas vezes, acabou sendo revogado, a despeito de seus incontestáveis merecimentos. Salientou-se o empenho em simplificar os trâmites cartorários, dispensando o livro-talão por reputar inútil.

Instituição a esse decreto lei, promulgou-se a vigente lei 6.015/1973, lei de registros públicos (LRP), alterada pela lei 6.216/1.975. Dentre os aprimoramentos proporcionados pela lei 6.015/1.973, está a matéria relativa ao registro de imóveis, regulamentada nos artigos 167 a 299, do título V.

1.3 DEFINIÇÃO DE INSTITUTOS TÍPICOS DO SISTEMA REGISTRAL ADOTADO NO BRASIL

1.3.1 O que são Direitos Reais

De acordo com a doutrina de Clóvis Beviláqua (apud FARIAS; ROSENVALD, 2010)³, Direitos Reais são “*O complexo das normas reguladoras das relações jurídicas referentes às coisas suscetíveis de apropriação pelo homem*”.

1.3.2 O que é Registro e qual a sua importância

O registro é um ato registral pelo qual o registrador faz constar na matrícula, grosso modo, a transmissão da titularidade de um direito real. O principal exemplo a ser mencionado refere-se ao registro das escrituras de compra e venda de imóveis. Dessa forma, os atos jurídicos que ingressam no fôlio real imobiliário conferem eficácia *erga omnes*, publicidade e segurança jurídica aos titulares de bens imóveis, mormente a sua importância para a consolidação de direitos reais e também para a manutenção e viabilidade do sistema capitalista presente no Brasil.

1.3.3 O que é Averbação e qual a sua importância

Consiste no ato de anotar um fato jurídico que modifica ou cancela o conteúdo de um registro e é feita na sua margem direita, já apropriada para este fim.

O proprietário do imóvel deve comparecer ao cartório de registro de imóveis onde está situada a sua propriedade, munido dos documentos necessários. Se todas as informações e documentações estiverem corretas, o registrador realizará o procedimento de alteração no registro ou na matrícula do imóvel.

³ FARIAS; ROSENVALD, 2010, p. 1.

A importância da averbação é a mesma do registro, qual seja, a de conferir publicidade e eficácia perante terceiros (*erga omnes*).

1.3.4 O que é Matrícula e qual a sua importância⁴

Matrícula é o documento público que engloba informações concernentes a determinado imóvel. Nela é possível localizar, dentre outros dados, identificação e caracterização do imóvel, nome e qualificação do proprietário, origens do imóvel, transmissões por meio de venda, doação, adjudicação, arrematação, partilha, etc., dentre outras informações relevantes, tais como eventuais ordens de indisponibilidade, penhora, hipoteca, alienação fiduciária etc. A matrícula foi instituída pela Lei n. 6.015, de 31-12-1973, Lei dos Registros Públicos, e passou a ser adotada nos Cartórios de Registro de Imóveis apenas em 1.1.1976, devido ao período de vacância de 3 (três) anos. Importa nesse sistema registral, o imóvel.

1.3.5 O que é Anotação e qual a sua importância⁵

É a referência feita a um ato posterior registrado em outro livro, portanto, a anotação consiste em uma simples remissão a um assento posterior para melhor localização dos documentos ou informação procurada pelo registrador.

Sempre que o oficial fizer algum registro ou averbação, deverá, no prazo de cinco dias, anotá-los nos atos anteriores, com remissões recíprocas, se lançados na serventia, ou fazer a comunicação, com resumo do assento, ao oficial em cuja serventia estiverem os registros primitivos, obedecendo sempre a forma prescrita no artigo 98 da Lei de Registros Públicos.

As comunicações serão feitas mediante cartas relacionadas em protocolo, anotando-se à margem ou sob o ato comunicado, e ficarão arquivadas na serventia que as receber (Lei 6.015/1973, artigo 106 e parágrafo único).

1.4 BENEFÍCIOS E EFEITOS DO REGISTRO E AVERBAÇÃO DE ÔNUS EM IMÓVEIS

⁴ CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA.

⁵ ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO BRASIL, 2018.

A averbação do imóvel é o ato feito por registrador, e envolve a modificação ou extinção do direito registrado, como por exemplo: construções, benfeitorias, desmembramentos, alteração no nome da rua em que está localizado o imóvel, contrato de locação, caução e cessão fiduciária que tenha relação com o imóvel, cessão de crédito imobiliário, dentre tantas outras averbações no Ofício de Imóvel de situação do bem.

Quais as modificações que devem constar nas averbações no registro de um imóvel?

Todos os acontecimentos, atos, ônus reais ou encargos que possam acarretar alguma modificação do direito real imobiliário ou dos interessados, devem constar sob a forma de uma averbação à margem da matrícula ou do registro do imóvel. Sob os auspícios do princípio da concentração, um dos princípios mais importantes do direito registral imobiliário e defendido por João Pedro Lamana Paiva, titular do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, esse princípio é importante para instruir as partes contratantes a escolher se vale a pena prosseguir com o intuito de alienar, comprar ou ceder algum direito real imobiliário. Assim, fica demonstrada a importância das averbações.

1.5 PRINCIPAIS PROCEDIMENTOS E DOCUMENTOS PARA EFETUAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL

O artigo 173 da LRP determina quais os livros obrigatórios do registro de imóveis, sendo eles:

- Livro nº 1: Protocolo
- Livro nº 2: Registro Geral
- Livro nº 3: Registro Auxiliar
- Livro nº 4: Indicador Real
- Livro nº 5: Indicador Pessoal
- Livro de Registro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros

No livro nº 1 – Protocolo, é feito o apontamento da entrada de documentos no cartório, correspondendo à chamada prenotação, que define a preferência na ordem em que será registrado o título, isto é, qual direito real será registrado primeiramente. O oficial deve escriturar neste livro, mediante nota breve, a entrada de todos os títulos, mesmo daqueles que, em um primeiro exame, se mostrarem irregulares. Os requisitos formais do protocolo de títulos estão expressos no artigo 175 da LRP.

O livro nº 1 – Protocolo é importante para a determinação da preferência dos demais direitos reais em relação uns aos outros, já que se sabe que a prioridade é definida pelo número de ordem da apresentação do título, que fica consignado no Protocolo, conforme estabelece o art. 182 da lei de Registros Públicos.

Feito o protocolo, este somente poderá ser cancelado nas hipóteses previstas em lei. O cancelamento é a aniquilação dos efeitos jurídicos do ato.

As hipóteses de cancelamento do protocolo são basicamente três: a) quando, havendo exigência a ser cumprida, o interessado não as cumprir no prazo legal (30 dias); b) por requerimento do interessado, que deve ser por escrito; c) havendo decisão definitiva proferida em suscitação de dúvida que determine o cancelamento. Uma vez cancelado, para o título ser registrado, novo protocolo deve ser efetuado.

O livro nº 2, Registro Geral, é destinado à abertura de matrícula para cada imóvel para prática de atos de registros e averbações a ele referentes. Este livro, na prática, é substituído por fichas, o que facilita o manuseio e a prática dos atos que devem ser registrados e averbados em cada matrícula. Cada imóvel terá matrícula própria que será aberta por ocasião do primeiro registro efetuado na vigência da LRP. A cada lançamento de registro precederá a letra "R." e o de averbação as letras "Av.", seguindo-se o número de ordem do ato e o da matrícula (exemplo: R.1-1, R.2-1, Av.3-1, etc.).

O livro nº 2 é destinado ao registro e à averbação de todos os atos relativos a imóveis, criando, modificando, conservando ou extinguindo direitos reais.

Assim, todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro nº 2 – Registro Geral (art. 227, Lei n. 6.015/73). Caso este ainda não esteja matriculado, primeiro deve-se proceder à abertura da matrícula para, em seguida, nela fazer constar o ato. Caso o título enseje somente averbações, estas poderão ser feitas à margem da transcrição pelo sistema de transcrições vigente antes de 1973, dispensando a abertura da matrícula neste comento.

O artigo 176 expõe que 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: (Renumerado do parágrafo único, pela Lei nº 6.688, de 1979)

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

II – são requisitos da matrícula:

- 1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;
- 2) a data;

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

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

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

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

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

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

5) o número do registro anterior;

III – são requisitos do registro no Livro nº 2:

1) a data;

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

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

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

3) o título da transmissão ou do ônus;

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

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

O livro nº 3 – Registro Auxiliar está previsto no art. 177 da lei de Registros Públicos e é destinado ao registro dos documentos que, sendo atribuídos ao Registro de Imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóveis matriculados. Esses documentos estão previstos no artigo 178 da LRP, tais como: registro de cédulas em geral, penhor rural, industrial e mercantil, convenções antenupciais, convenção de condomínio, e outros.

O livro de nº 4 – Indicador Real é o repositório de todos os imóveis que figuram nos demais livros, devendo conter sua identificação, referência aos números de ordem dos outros livros e anotações necessárias.

O livro nº 5 – Indicador Pessoal por sua vez, é o índice de todos os proprietários, e contém os nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, figurarem nos demais livros, fazendo-se referência aos respectivos números de ordem.

O Registro de Imóveis serve para registrar e averbar os direitos relativos a imóveis e a outros direitos que a lei estipule que sejam registrados nessa serventia extrajudicial.

É importante ressaltar a importância dos cartórios extrajudiciais de registro de imóveis na configuração de segurança jurídica e a decorrente presunção relativa de veracidade

(*juris tantum*) quanto à formação, extinção e modificação de direitos reais relativos à propriedade e ônus reais que eventualmente possam gravar o imóvel.

De acordo com o Código Civil de 2.002, imóvel pode ser caracterizado como sendo o solo juntamente com as suas acessões.

Diante deste conceito, pode-se afirmar que qualquer espaço de terra pode ser considerado um imóvel, mas não uma propriedade imobiliária. Esta passa a existir a partir do instante em que um indivíduo qualificado tem a titularidade desse bem e o registra na serventia extrajudicial competente. Desse modo, a propriedade imobiliária somente existirá e terá proteção jurídica se estiver matriculada no Registro de Imóveis de forma regular.

As certidões expedidas pelos Cartórios de Registros de Imóveis são importantes para a verificação de existência de eventual ônus real.

Uma averbação efetuada no ofício de registro de imóveis da circunscrição de localização do bem será feita mediante a disponibilização da documentação solicitada, passível de alteração de acordo com a averbação a ser efetuada. O preço é de acordo com o ato que se vai averbar e segue rigorosamente uma tabela prevista em lei estadual, sob pena de o registrador, nas correições ordinárias e extraordinárias efetuadas por servidores do Poder Judiciário ou pelo juiz corregedor permanente, ser citado para responder um processo administrativo disciplinar no âmbito da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado da Federação de situação da serventia extrajudicial.

O artigo 168 da LRP (Lei 6.015/1973) expõe que na designação genérica de registro serão consideradas incubadas a inscrição e a transcrição a que se referem as leis civis. Já, o artigo 169 da referida lei faz uma ressalva quanto aos atos enumeradas no artigo 167, os quais não serão averbados nem registrados no cartório da circunscrição de situação do imóvel, sendo eles:

Art. 169, Lei 6.015/1973: I – as averbações, que serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição; (Incluído pela Lei nº 6.216, de 1975).

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

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

O artigo 170 da LRP dispõe que o desmembramento territorial posterior ao registro não exige sua repetição no novo cartório.

O estatuído no art. 172 expõe que no Registro de Imóveis sejam feitos, nos termos da Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis, “*inter vivos*” ou “*mortis causa*”, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, ou ainda para a sua disponibilidade.

O registrador só pode negar a entrada de um título nos casos de incompetência territorial ou jurídica, aos quais deve ele se opor ao protocolo, evitando futura responsabilização.

O legislador se refere à matrícula no artigo 176, parágrafo único, da LRP, onde alega que “*cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência da lei*”. Já no artigo 228 da mesma lei, dispõe que “*a matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado*” e no art. 227 também temos “*todo o imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro nº 2 (Registro Geral) onde obedece ao dispositivo no art. 176.*”

O renomado jurista Afrânio de Carvalho defende que antes a apresentação de uma parte ideal para registro, inicia-se, pela busca, o rastreamento das ocorrências havidas com cada uma das partes ideias com vendas e heranças, até remontar-se ao tronco ou origem do condomínio, de onde, então, torna-se possível recompô-lo com os consortes vigentes na atualidade, em cujo número nem sempre se encontram alguns dos originários, mas apenas sucessores a título singular ou universal. Essa recomposição, semelhante à feita de uma colcha de retalhos, reúne as expressões aritméticas das partes e os seus titulares atuais: é físico-jurídica.

1.6 DOCUMENTOS PARA SEGURANÇA DO COMPRADOR

Os documentos abaixo relacionados são importantíssimos para a garantia da segurança dos negócios jurídicos realizados.

1.6.1 Certidão de Ônus Reais

Para se ter certeza da existência de ônus real que grave o imóvel, deve ser solicitada a certidão de ônus reais no cartório onde está registrado o imóvel.

1.6.2 Certidão Negativa de Débitos Municipal

Consiste na certidão emitida pelas Prefeituras Municipais, para que se comprove a inexistência de tributos municipais (como os impostos IPTU e ITBI).

1.6.3 Certidões de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias

São expedidas pelos Ofícios de Registro de Imóveis de situação do bem imóvel. Confere oponibilidade e publicidade perante terceiros, evitando-se que se alegue desconhecimento acerca de eventuais litígios que tenham por objeto discussão sobre a propriedade ou posse sobre o imóvel negociado.

1.6.4 Certidão Vintenária

A certidão vintenária abrange o histórico do imóvel durante os últimos vinte anos, relativamente às mudanças de titularidade de direitos reais.

1.7 TÍTULOS TRANSLATIVOS DE BENS IMÓVEIS ADMITIDOS PELA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS

Segundo o artigo 221 da Lei 6.015/1973, somente são admitidos ao registro:

- I – escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros;
- II – escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação;
- III – atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no cartório do Registro de Títulos e Documentos, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo Supremo Tribunal Federal;
- IV – cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo.
- V – contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma.”

Atualmente, o exemplo mais comum de aquisição de propriedade imóvel é o registro da escritura pública lavrada em decorrência de um contrato de promessa de compra e venda previamente acordado, o qual, via de regra, obriga o adquirente ao pagamento do preço do imóvel.

Entendem Muccillo e Wald⁶ que uma vez cumpridas as obrigações entabuladas no contrato, a estrutura formalizada e assinada estaria pronta. No entanto, deverá ser registrada na partição do Ofício de imóveis da circunscrição em que se encontra o mesmo, porque embora a promessa de compra e venda obrigue o vendedor a abster-se de alienar o mesmo bem a terceiros, a propriedade será de quem primeiro registrar.

Existe outra forma de aquisição de imóvel, qual seja: aquisição pelo direito sucessório. Ainda que haja a imediata transmissão da posse e do domínio dos bens do espólio aos herdeiros, é somente após o registro do formal de partilha expedido pelo juiz que serão individualizados os quinhões hereditários em nome de cada sucessor. É necessário a lavratura do termo do formal de partilha, ou qualquer outro título hábil a transmitir a propriedade adquirida pelo meio sucessório, os quais servem de título hábil para registro no Registro de Imóveis, atendendo a um dos princípios basilares do sistema registral, qual seja: o Princípio da Continuidade.

Ademais, nesta modalidade é devido o pagamento do Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doações – ITCMD (imposto estadual), enquanto nas alienações tradicionais *inter vivos*, paga-se o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis-ITBI (imposto municipal), ressaltando-se que, segundo art. 289 da Lei dos Registros Públicos, cabe ao registrador fiscalizar as quitações dos tributos.

Contudo, deve-se pagar o ITBI quando se transfere, a título oneroso, parte ou a totalidade de um quinhão a outro herdeiro ou a terceiro, pois o direito à herança foi equiparado a um bem imóvel, para fins de maior tutela e proteção pelo ordenamento jurídico brasileiro.

Quando se trata de bens imóveis, a transferência da propriedade só se opera com o registro do título translativo no cartório da situação do bem, conforme redação do art. 1.245 do Código Civil de 2002, conforme transcrição a seguir, *in verbis*:

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.

⁶ WALD, 1962, p. 218 e 221.

Da mesma forma, a lei 6.015/1973, conhecida como lei de registros públicos, consagrou o princípio da obrigatoriedade, mostrando quais os atos obrigatoriamente devem ser levados a registro e averbados. Assim sendo, a situação do registro garante a aquisição de direito real para aquele que de boa-fé apresentar títulos de aquisição em primeiro lugar, conferindo ao mesmo os benefícios registrais, quais sejam, a segurança jurídica e a eficácia do registro imobiliário, autenticidade e a oponibilidade *erga omnes*. Destarte, quando se depara com a existência de dois títulos aquisitivos sobre o mesmo imóvel, sendo ambos válidos, deve-se reconhecer a propriedade daquele que primeiro efetivou o registro do título translativo no cartório de registro de imóveis competente.

O grande doutrinador, Carlos Roberto Gonçalves, defende que o registro (*lato sensu*) é imprescindível para a composição do direito real *inter vivos*, bem como para sua transmissão. Por ocasião do registro se opera a afetação da coisa pelo Direito, surgindo assim o ônus ou direito que se gruda à coisa, qualquer que seja as vicissitudes que sofra a titularidade dominial.

2 EFEITOS PREJUDICIAIS RESULTANTES DA AUSÊNCIA DE REGISTRO EM SENTIDO LATO DE BENS IMÓVEIS NO FÓLEO REAL

A ausência de registro *lato sensu* de títulos acarreta prejuízos e litígios desnecessários à vida das partes, podendo as mesmas se precaverem através da atividade registral imobiliária, como será explicado nos itens desse capítulo.

2.1 EFEITO PREJUDICIAL DO NÃO REGISTRO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Quem fizer o registro tem a propriedade sobre o imóvel, mesmo que um outro possua um contrato ou escritura particular de promessa de compra e venda, por exemplo, feito anteriormente, mas que ainda não esteja registrado. Nos casos de financiamentos ou de compra e venda, o comprador corre o risco de a propriedade ser vendida para um terceiro durante os pagamentos, e conseqüentemente a pessoa que registrou passa a ter o título de propriedade.

Acrescenta Fioranelli ⁷(2001, p. 522) a ideia de que:

[...] ao melhor entendimento sobre a obrigatoriedade ou não do registro dos chamados contratos intermediários e suas conseqüências, vem ao debate outra questão: inscrito o compromisso de compra e venda, deverão as cessões obrigatoriamente serem inscritas? [...] o entendimento pacífico é no sentido de que, uma vez registrado o compromisso de compra e venda, sem dúvida alguma as cessões – ou promessa de cessão – decorrentes deverão ser objetos de registro. Tal fato se impõe porque, nesta circunstância, não levado a registro, haverá a quebra de sucessão da cadeia registraria e do princípio da continuidade consagrado nós já citados arts. 195 e 237 da Lei 6.015/73.

No que tange ao compromisso de compra e venda, podemos destacar o aparente conflito entre os artigos 1.417 e 1.418 do CC e a Súmula nº 239 do Superior Tribunal de Justiça – STJ:

Art. 1.417 ressalta que “Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

O artigo 1.418 ressalta que:

⁷ Fioranelli, 2001, p. 522.

Art. 1.418 – O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

A aquisição de propriedade imóvel através do registro do título em cartório de registro de imóveis está prevista nos artigos 1.245 a 1.247 do Código Civil brasileiro de 2002.

Assim diz o primeiro:

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

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

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

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

O renomado doutrinador do direito notarial e registral, Jorge A. M. Muccillo³ afirma que o título translativo exposto no artigo supracitado, majoritariamente a escritura pública, juntamente com a quitação das obrigações que envolveram a tradição do imóvel entre o alienante e o adquirente, provam o adimplemento da obrigação de pagar pactuada.

2.2 CUIDADOS ESPECIAIS DO COMPRADOR COM RELAÇÃO AO REGISTRO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Um julgado do ano de 2000, apreciado pelo STJ em sede de ERESP consolidou o seguinte entendimento, exposto *ipsis litteris*:

CIVIL. VENDA DE IMÓVEL A DUAS PESSOAS DISTINTAS. ANULAÇÃO DE ESCRITURA E DO REGISTRO. IMPROCEDÊNCIA. A só e só circunstância de ter havido boa-fé do comprador não induz a que se anule o registro de uma outra escritura de compra e venda em que o mesmo imóvel foi vendido a uma terceira pessoa que o adquiriu também de boa-fé. Se duas distintas pessoas, por escrituras diversas, comprarem o mesmo imóvel, a que primeiro levar a sua escritura a registro é que adquirirá o seu domínio. É o prêmio que a lei confere a quem foi mais diligente. Recursos conhecidos e providos. (STJ – Resp: 104200 SP 1996/0051568-9, Relator: Ministro CESAR ASFOR ROCHA, Data de Julgamento: 24/05/2000, T4 – QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJ 04.09.2000 p. 155 LEXSTJ vol. 136 p. 66 RSTJ vol. 137 p. 410)

Essa tese impede que alguém, agindo de boa-fé, adquira um imóvel alegando ter sido lavrada escritura pública de compra e venda de imóvel, que somente não fora registrado no CRI competente. Assim, o comprador responderá pela sua própria omissão em não ter

registrado rapidamente o título translaticio. Neste caso, o terceiro de boa-fé terá direito de pedir indenização pelo prejuízo sofrido, mas não poderá requerer a propriedade do imóvel.

Sendo assim, o interessado deverá registrar os referidos contratos de maneira provisória como forma de garantia, para que, então, após a quitação seja feito o registro definitivo no Cartório de Registro de Imóveis competente. Há de se destacar também que se corre o risco do imóvel já ter sido alienado, ou dado em garantia, ou ainda ser objeto de constrições como penhora, hipoteca judicial e arrestos. Segundo Arnaldo Rizzardo⁸:

A constituição e a transferência dos direitos reais nascem do registro, em ambos os casos. A promessa, revestida das formalidades legais, é título hábil para o registro, de cujo ato decorre um direito real, como a oponibilidade erga omnes. Uma vez efetuado o lançamento no Livro 2, do ofício imobiliário, o promissário comprador tem preferência para a aquisição do imóvel, tornando-se ineficazes os atos de alienação e oneração operados posteriormente ao registro. O seu valor erga omnes impõe ao promitente vendedor uma abstenção em relação ao imóvel objeto da promessa, que, indiretamente, equivale à sujeição deste, em dado momento, a vontade do promitente comprador.

2.3 PRECAUÇÕES QUE O CREDOR HIPOTECÁRIO DEVE TOMAR AO REGISTRAR SUA HIPOTECA

O credor da primeira hipoteca deve levar o título ao registro no prazo de trinta dias a contar da protocolização da segunda hipoteca no Livro 1 – Protocolo, para que adquira preferência sobre a segunda hipoteca no caso de execução e alienação em hasta pública, conforme se depreende do art. 189, LRP, abaixo transcrito:

Art. 189 – Apresentado título de segunda hipoteca, com referência expressa à existência de outra anterior, o oficial, depois de prenotá-lo, aguardará durante 30 (trinta) dias que os interessados na primeira promovam a inscrição. Esgotado esse prazo, que correrá da data da prenotação, sem que seja apresentado o título anterior, o segundo será inscrito e obterá preferência sobre aquele.

2.4 PRECAUÇÕES QUE O LOCATÁRIO DEVE TOMAR AO REGISTRAR O CONTRATO DE LOCAÇÃO

É possível depreender que, por causa da natureza obrigacional do contrato de locação, as partes acordantes frequentemente possuem a falsa noção de que o instrumento contratual é suficiente para confirmar as garantias que envolvem a locação. Entretanto,

⁸ RIZZARDO, 2003, p. 98.

quando o objeto do contrato é um bem imóvel, a incidência das garantias exemplificados nesse TCC dependem, principalmente, da observação das formas, princípios e normas de registro público e da apresentação do título no Registro de Imóveis.

A procura por contratos de locação no mercado imobiliário brasileiro se deve grandemente ao elevado déficit habitacional que o país apresenta, motivado pela falta de recursos de grande parte da população para aquisição da casa própria e a procura por estabelecimentos comerciais. Tais fatores são os principais estimuladores ao uso do contrato de locação. As regras que norteiam o referido contrato estão previstas na lei federal nº 8.245/1991, também conhecida como Lei das Locações.

A doutrina e a jurisprudência são pacíficas no sentido de conceituar contrato de locação, que ocorre quando uma das partes se obriga a ceder a outra, por tempo determinado ou indeterminado, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição. Todavia, mesmo com a lavratura de escritura pública em tabelionato de notas, não é suficiente para gerar direito real sobre o imóvel, sendo imprescindível a averbação de seu conteúdo na matrícula do imóvel no cartório de registro de imóveis (a fim de adquirir direito à preferência no caso de venda do imóvel), ou o registro (para que o contrato no qual tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada, possa valer perante terceiros).

O contrato de locação feito por instrumento particular ou público somente adquire eficácia *erga omnes* quando averbado ou registrado no cartório de registro de imóveis de situação do imóvel. O registro do contrato de locação tem o efeito de produzir o direito ao locatário de, caso o imóvel seja alienado, o contrato de locação se estenda no tempo até à data de termo do contrato, devendo o novo proprietário respeitar o uso e a posse direta do locatário até o término do contrato.

Já, a averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel tem o condão de estabelecer para o locatário o direito de preferência no caso da alienação do imóvel.

O primeiro efeito desse contrato está inserido na Lei de Registros Públicos, mais especificadamente no artigo 167, I, 3, o qual estatui que seja efetuado o registro dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido acordado cláusula de vigência no caso de alienação da coisa, para que o novo proprietário seja obrigado a respeitar o tempo restante previsto para o término do contrato de locação. Contudo, essa causa deve constar expressamente no contrato escrito. Disso decorre a seguinte situação: o próximo adquirente do imóvel na sequência dominial não poderá usar e gozar do imóvel, pois estando o imóvel em questão afetado pelo direito real proveniente do registro da cláusula de vigência da locação em caso de alienação da coisa locada, o novo adquirente tem a obrigação de deixar o termo do

contrato de locação expirar, para que somente, depois disso, possa exercer todos os poderes emanados do direito de propriedade, quais sejam: o uso, o gozo, e a disposição da coisa.

Estão listadas nos incisos do artigo 167, I, da Lei 6015/1973 (LRP), o rol taxativo de documentos sujeitos a registro.

A regra geral no direito notarial e registral é a de que a preferência entre direitos reais, decorrentes da prioridade, têm como ponto de partida a prenotação dos títulos no ofício competente. Contudo é importante observar as exceções previstas nos arts. 189 e 190 da LRP, *in verbis*:

Art. 189 – Apresentado título de segunda hipoteca, com referência expressa à existência de outra anterior, o oficial, depois de prenotá-lo, aguardará durante 30 (trinta) dias que os interessados na primeira promovam a inscrição. Esgotado esse prazo, que correrá da data da prenotação, sem que seja apresentado o título anterior, o segundo será inscrito e obterá preferência sobre aquele.

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

Deve-se ressaltar que a prenotação confere prioridade, e não preferência ou garantia de direito real, que somente serão conferidas com o registro do título respectivo.

É de suma importância que o proprietário confira se seu imóvel passou a fazer parte de outra circunscrição de ofício de registro de imóveis, pois aquele que quer averbar seu título pode ser induzido a erro ao pensar que deve registrar novos eventos no novo ofício. Tal pensamento está, evidentemente, equivocado, porque o art. 169, I, da LRP determina que as averbações sejam feitas na comarca anterior, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra comarca, e o registro deve ser feito no cartório da nova circunscrição.

Existe um caso concreto em que uma imobiliária vendeu um imóvel para duas pessoas, sendo que a primeira compradora não o registrou, porém se manteve na posse do mesmo. A segunda compradora tratou de vender o imóvel em questão, posteriormente ao cumprimento dos requisitos da usucapião pela primeira compradora, ensejando o ajuizamento de uma ação de usucapião. O Tribunal de Justiça de Pernambuco, em sede de julgamento de apelação cível nº 2788805, de relatoria de Stênio José de Sousa Neiva Coelho com Data de Julgamento 29 de maio de 2013, decidiu que cabe a ação de usucapião da primeira compradora, pois a segunda compradora deixou de efetuar o registro no CRI competente, e consequentemente perdeu a chance de se tornar proprietária do imóvel, não existindo aquisição da propriedade do imóvel. Assim, da posse mansa e pacífica, a primeira compradora por meio de usucapião, conseguiu o título de propriedade, em detrimento da segunda compradora.

Na medida em que a aquisição por usucapião opera-se de forma *ex tunc*, o registro em cartório do imóvel pelos apelantes posteriormente ao preenchimento pela apelada dos requisitos do instituto não obsta o seu direito de usucapir. É mister ressaltar que uma vez comprovado que a primeira compradora detinha a posse mansa e pacífica do imóvel por mais de 10 anos, configura-se a usucapião ordinária prevista no artigo 1.242 do Código Civil de 2002.

Constatou-se o esbulho perpetrado pela segunda compradora, pois havia derrubado a cerca posta pela primeira adquirente, o que deve ser repellido pelo Poder Judiciário, ensejando ação de reintegração de posse cumulada com ação declaratória de usucapião.

O Art. 108 do Código Civil prevê que não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é imprescindível para a validade dos negócios jurídicos que visam a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país. Entretanto, a jurisprudência já está relativamente pacificada, no âmbito do STJ (REsp 1099480 MG 2008/0230045-4), ao afirmar que o valor a ser considerado para fins de aferição da necessidade de escritura pública no caso concreto, não deve ser aquele declarado pelas partes, mas sim o da avaliação realizada pelo fisco, destacadamente quando o propósito dos interessados e a finalidade precípua do instrumento é a transferência de propriedade do bem, e não apenas o de retratar uma mera transação. Ou seja, caso haja disparidade na aferição de valor do imóvel entre o instrumento particular do contrato de compra e venda de imóvel e a avaliação do fisco, esta última deve prevalecer, pois a mesma é baseada em critérios objetivos previstos em lei, refletindo, de forma muito mais consentânea com a realidade do mercado imobiliário, o verdadeiro valor do imóvel objeto do negócio. (STJ – Resp: 1099480 MG 2008/0230045-4, Relator: Ministro MARCO BUZZI, Data de Julgamento: 02/12/2014, T4 – QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 25/05/2015).

O TJDF, em sede da apelação cível de nº 20140310300214, de relatoria da Desembargadora Gislene Pinheiro, julgada em 05 de agosto de 2015 e publicada no DJE em 12 de agosto do mesmo ano, firmou a tese de que apenas posteriormente à materialização do título de domínio, que se dá através do registro de formal de partilha, é que o coerdeiro passará a gozar os efeitos de ser proprietário do quinhão da herança herdada. Só poderá pedir a expedição do alvará judicial, após o registro de formal de partilha, uma vez que a partir de tal momento, pode-se vender os frutos dele sobrevividos, podendo, dessa forma, praticar os direitos daí decorrentes. Sem a expedição do formal de partilha, a sentença prolatada nos autos da ação de inventário que homologa a partilha não contém efeito jurídico suficiente a

permitir a disposição dos bens do quinhão da herança, e, assim sendo, não há como comprovar o direito do quinhão de cada herdeiro, por causa da ausência do título apto a constituição de direitos sobre o quinhão herdado.

Conquanto as escrituras de compra e venda e o formal de partilha não tenham sido levados a registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, a jurisprudência é pacífica no sentido de que "o possuidor de boa-fé tem legitimidade para defender a posse do bem adquirido por contrato de compra e venda, independentemente de registro em cartório imobiliário. Tal posicionamento encontra respaldo no enunciado 84 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça: "É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro". (Precedente: AC 0020395- 23.2005.4.01.9199/MG, Rel. Des. Federal Maria do Carmo Cardoso, 8ª Turma do T.R.F. da 1ª Região, e-DJF1 de 23/04/2010, pág. 498)

O formal de partilha pode ser conceituado como título judicial, formado a partir do traslado da sentença de partilha transitada em julgado, prolatada em processo de inventário ou arrolamento e devidamente instruído com cópias de documentos, por meio dos quais se individualizam os quinhões hereditários transmitidos quando da abertura da sucessão do autor da herança.

Cabe ressaltar que antes da individualização, os herdeiros são coproprietários de um todo indivisível; isso é verdade, pois é impossível saber como se procederá à partilha. Pode ser que a partilha seja feita atribuindo fração ideal de cada bem para cada herdeiro, ou ainda, pode ser que a partilha se restrinja a determinar qual bem caberá a qual herdeiro, ou pode ser que na homologação da partilha e com a consequente expedição do formal de partilha o seja atribuído a um único herdeiro, o qual se compromete a pagar a parte dos outros coerdeiros.

De acordo com o artigo 655 do CPC/2015, transitada em julgado a sentença mencionada no artigo 654, receberá o herdeiro os bens que eles tocarem e um formal de partilha, do qual constarão as seguintes peças: termo de inventariante e título de herdeiros; II – avaliação dos bens que constituíram o quinhão do herdeiro; III – pagamento do quinhão hereditário; IV – quitação dos impostos; V – sentença.

O interessado em registrar a cessão de direitos hereditários deve ficar atento à realidade de que essa ação não é possível, pois esse título não é registrável, embora materializada em escritura pública e ação sobre bem considerado, *ex legis*, como imóvel, pois só se presta a transitar pelo inventário do autor da herança, visando à adjudicação do objeto da cessão ao cessionário, não se incluindo entre os títulos registráveis.

2.5 EFEITOS DO PROTESTO CONTRA A ALIENAÇÃO DE BENS

Durante muito tempo se discutiu sobre a possibilidade ou não de averbação do protesto contra alienação de bens, feito pelo juiz, respaldado no seu poder geral de cautela atribuído ao mesmo.

Os doutrinadores que defendiam a impossibilidade de ingresso desse ato no registro de imóveis o faziam principalmente baseado nas atividades dos direitos inscritíveis, argumentando que não havia previsão legal para o ingresso desse ato na matrícula do imóvel. Além do mais, o fato de tal procedimento não estar previsto na regulamentação dada pelo Código de Processo Civil anterior (CPC/1973) ao instituto, só servia para sedimentar ainda mais a tese de que tal ato se tratava de ato não registrável. Por fim, a falta de eficácia prática deste ato, de acordo com os defensores desta tese, serviria de argumento definitivo, pois esse protesto não teria o poder de bloquear o bem.

Por outro lado, havia autores que defendiam a possibilidade do ingresso da averbação no ofício de Registro de Imóveis, com base no argumento do poder geral de cautela atribuído ao juiz, argumentando que o ingresso não teria o condão de bloquear o bem, porém traria publicidade a terceiros dos motivos que deram ensejo ao protesto, portanto muitos litígios poderiam ser prevenidos. Esta divergência acabou subindo ao Superior Tribunal de Justiça que, em sede de embargos de divergência ao recurso especial 440.837/RS, decidiu pela consolidação e posteriormente pela pacificação do entendimento de que era possível averbação de protesto contra alienação de bens, *in verbis*:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CAUTELAR DE PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS. AVERBAÇÃO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. POSSIBILIDADE. PODER GERAL DE CAUTELA DO JUIZ. EMBARGOS ACOLHIDOS. 1. “A averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, de protesto contra alienação de bem, está dentro do poder geral de cautela do juiz (art. 798 do CPC) e se justifica pela necessidade de dar conhecimento do protesto a terceiros, prevenindo litígios e prejuízos para eventuais adquirentes” (Corte Especial, EREsp 440.837/RS). (STJ, Embargos de Divergência em REsp n. 185.645/PR, 2ª Seção, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJ 15-12-2009).

No que tange aos efeitos da averbação, o acórdão supracitado explicita que a ação cautelar de protesto tem por objetivo prevenir responsabilidade e prover a conservação de direito, não sendo apta, por óbvio, a impedir a realização de negócios.

2.6 CUIDADOS COM AS DIFERENTES ESPÉCIES DE HIPOTECA

A hipoteca é um direito real de garantia sobre bem imóvel que recai sobre bem imóvel do devedor ou de terceiros, garantindo ao credor o direito de vender a coisa, recebendo o valor da venda para satisfazer seu crédito, caso o devedor se torne inadimplente.

Frisa-se também que, além de bens imóveis, a hipoteca pode abranger navios e aviões, porém estes não se sujeitam a registro no Ofício de Registro de Imóveis, pois existem órgãos específicos para registrá-los: a Capitania dos Portos e o Registro Aeronáutico Brasileiro, respectivamente.

Via de regra a hipoteca é realizada mediante escritura pública. Há exceções à regra – com respaldo no artigo 108 do Código Civil – como no caso de o valor do imóvel não ultrapassar trinta vezes o maior salário-mínimo vigente no país.

A hipoteca convencional pode ser feita para garantir o adimplemento de alguma cédula de crédito, afastando a regra prevista no artigo 108 do mesmo diploma legal.

É mister ressaltar que as pessoas casadas precisam da outorga uxória do seu cônjuge para hipotecar, conforme redação do art. 1.647 do Código Civil de 2002, ressalvados os casos em que o regime de bens for o da separação absoluta ou de participação final dos aquestos em que se pactuou a livre disposição dos bens, segundo o art. 1.656 do Código Civil de 2002.

A hipoteca pode ser constituída, ainda por disposição legal, sendo então chamada de hipoteca legal, pois é decorrente de uma situação típica elencada na lei. Destarte, pode-se dizer que a hipoteca legal decorre da lei que objetiva a garantia de obrigação que, em decorrência de sua natureza ou da característica das pessoas a que são devidas, merecem este privilégio. Porém, para se criar o direito real de garantia hipotecária, deve-se primeiramente atentar para a previsão legal do título que mencione tal previsão e o respectivo registro no cartório de registro de imóveis.

2.6.1 Hipoteca Legal

Em regra, há hipóteses de extração forçada de uma hipoteca legal para favorecer algumas pessoas, sendo previstas, sobretudo, no artigo 1489 do Código Civil.

A primeira hipótese beneficia as pessoas de direito público interno em detrimento dos imóveis pertencentes a pessoas incumbidas de guardar, cobrar e administrar fundos de renda.

O artigo 1.489 do Código Civil, para evitar a dilapidação do patrimônio público, prevê a constituição de uma hipoteca legal sobre os bens imóveis das pessoas que

têm acesso às redes destinadas aos cofres públicos, a fim de que possa ser executada na eventualidade de ocorrência de prejuízo ao erário, pelo qual venham a ser responsáveis. A título de exemplo, podem-se citar pessoas que devem prestar garantia real à administração pública, quais sejam: tesoureiros, coletores ou administradores de rendas públicas.

A segunda hipótese beneficia os filhos, aos quais ficam garantidas a hipoteca sobre bens imóveis dos pais viúvos quando estes contraírem novas núpcias, antes de procederem ao inventário dos bens do espólio do *de cuius*. A lei visa evitar que haja dilapidação patrimonial antes de serem garantidos os direitos hereditários dos filhos, dessa forma tutelando o direito aos bens deixados pelo falecido, a título de herança aos sucessores e garantindo a recepção dos quinhões hereditários.

Existe, ainda, em nossa legislação, a previsão de extração de hipoteca legal sobre os bens de um criminoso, com o escopo de garantir ao ofendido ou a seus herdeiros a justa compensação dos danos e prejuízos provocados pelo crime e também para o pagamento das despesas judiciais.

2.6.2 Hipoteca Judicial

A hipoteca judicial, prevista no artigo 495 da lei 13.105/2015 (Código de Processo Civil) estabelece que a sentença que condenar o réu ao pagamento de prestação consistente em dinheiro, ou que determinou a conversão de prestação de fazer, de não fazer ou de dar coisa em prestação pecuniária, valerá como título constitutivo de hipoteca judiciária. Esta decisão produz a hipoteca judiciária embora a condenação seja genérica, ainda que o credor possa promover o cumprimento provisório da sentença ou esteja pendente arresto sobre bens do devedor, e mesmo que impugnada por recurso dotado de efeito suspensivo.

A hipoteca judicial, de acordo com a inteligência do §2º do artigo 495 do Código de Processo Civil, poderá ser instituída mediante apresentação de cópia da sentença perante o cartório de registro imobiliário, independentemente de ordem judicial, de declaração expressa do juiz ou de demonstração de urgência. A previsão do §4º do caput do mesmo artigo supracitado expõe que, uma vez constituída a hipoteca, esta implicará para o credor hipotecário o direito de preferência, quanto ao pagamento, em relação a outros credores, observada a prioridade no registro.

A hipoteca judicial é constituída através do registro do título, como por exemplo, uma carta de sentença ou mandado judicial, explicitando os bens gravados de hipoteca e a dívida garantida.

Antes do ano de 2006, esse instituto era muito utilizado, porém depois da promulgação da lei 11.382/2006, que acrescentou artigos ao antigo Código de Processo Civil de 1973, a averbação premonitória passou a ser mais utilizada, pois embora não constitua direito real, assegura ao credor resultados semelhantes aos que conseguiria através da hipoteca judiciária.

A averbação premonitória prevista no art. 826, caput, e seus parágrafos do CPC/2015 obsta que o adquirente do imóvel penhorado se exima de perdê-lo alegando boa-fé, pois a averbação está embebida no princípio da publicidade, não restando alternativa ao novo adquirente senão ver seu imóvel ser vendido em hasta pública ou adjudicado ao credor/exequente.

Dessa forma, tanto no caso de averbação premonitória como na hipoteca judicial o credor/exequente pode perseguir o imóvel hipotecado, independentemente de quem seja seu proprietário final, para que o imóvel seja praxeado e vendido para solver a dívida.

2.7 TOMBAMENTO

A doutrina se divide na conceituação de tombamento, sendo que para uma parte dela, esse instituto consiste numa limitação administrativa, e para outra, é uma servidão administrativa emanada do poder público, seja da esfera federal, estadual ou municipal, assim como ato do Poder Executivo, através da promulgação de uma lei e até mesmo de uma decisão judicial sobre determinados bens com o escopo garantir a preservação por apresentar valor histórico, etnográfico, bibliográfico ou artístico muito grandes.

O tombamento é regulamentado em âmbito federal pelo decreto-lei nº 25 de 1937, o qual deixa claro que poderá ser feito de maneira compulsória ou voluntária, a depender ou não da vontade do proprietário do bem imóvel. O tombamento voluntário ocorre quando o proprietário escolhe ter seu bem tombado ou quando ele é notificado pela autoridade competente e anui por escrito, não interpondo impugnação ao ato administrativo realizado pelo órgão responsável pelo tombamento. Já o tombamento compulsório acontece quando é realizado pelo poder público, contra a vontade do proprietário do imóvel.

O procedimento para tombamento compulsório está exposto no mesmo diploma legal previsto no parágrafo anterior e consiste principalmente em duas etapas: a) a notificação, pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, enviada ao proprietário para anuir ou impugnar no prazo de 15 dias a contar do recebimento da mesma e para oferecer dentro do

mesmo prazo razões para impugnação; b) caso não haja impugnação dentro do prazo legal, segue-se a inscrição da coisa no competente Livro do Tombo, pois existem quatro Livros do Tombo, quais sejam: 1) Livro do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico; 2) Livro do Tombo Histórico (interesse histórico e as obras de arte históricas); 3) Livro do Tombo das Belas Artes (arte erudita, nacional ou estrangeira); 4) Livro do Tombo das Artes Aplicadas. c) Caso haja impugnação, dá-se vista ao órgão notificador do tombamento, a fim de que possa sustentar seu argumento. Após essa fase, independentemente de custas, o processo administrativo será enviado ao conselho consultivo do serviço do patrimônio histórico e artístico nacional, que deverá decidir no prazo de 60 dias, a contar de seu recebimento, a respeito da procedência do tombamento definitivo. Dessa decisão é incabível qualquer recurso administrativo.

Neste trabalho de conclusão de curso, o foco se manteve no livro do Tombo histórico, dado que há um número maior de problemas relacionados ao tombamento de imóveis urbanos e rurais decorrentes da falta de atenção de alguns adquirentes de imóveis, que não atentam e nem requerem a expedição da certidão de ônus reais no cartório de situação do imóvel que desejam comprar.

O tombamento de bens se divide em provisório e definitivo, de acordo com o estágio em que se encontra o processo administrativo. Se o processo administrativo não tiver sido concluído, o tombamento é provisório, caso contrário o tombamento é definitivo.

Para todas os efeitos, salvo a disposição do art. 13 desta lei, o tombamento provisório se equiparará ao definitivo, segundo consta da redação do parágrafo único do art. 10 do decreto-lei nº 25/37.

O artigo 1.072, I, do novo Código de Processo Civil revogou expressamente o artigo 22, *caput* e seus parágrafos, do Decreto-Lei 25/37, mudando a ordem do direito de preferência. Enquanto o artigo revogado dispunha que a União, os Estados e os Municípios teriam, nesta ordem, o direito de preferência, o novo Código de Processo Civil, em seu art. 892, §3º, estabelece que no caso de leilão de bem tombado, a União, os Estados e os Municípios terão, nesta ordem, o direito de preferência na arrematação, em igualdade de oferta.

Da inscrição definitiva do imóvel no Livro do Tombo do órgão competente, prossegue-se, em seguida, a averbação do tombamento na matrícula do imóvel tombado, no Registro de Imóveis de situação do mesmo, conforme consta no artigo 13 do decreto-lei em análise, adquirindo o imóvel ônus real oponível *erga omnes*. Destarte, eventual adquirente do imóvel tombado deverá se abster de destruir, demolir ou reformar sem prévia autorização

especial do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, sob pena de multa de 50% do dano causado.

Diante do exposto, depreende-se a necessidade e a importância da cautelosa procura de ônus real que recai sobre o bem imóvel desejado, pois o mesmo pode ser tombado, limitando muito a livre disposição do bem pelo proprietário. Situação ainda pior dar-se-ia caso fosse um empresário ou alguém que o comprasse, a fim de construir outro imóvel destinado à venda, pois esse feito restaria frustrado.

2.8 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

De acordo com a redação do artigo 22 da lei 9.514/97, lei que institui o sistema de financiamento imobiliário e alienação fiduciária de coisa imóvel, alienação fiduciária é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com escopo de garantia, contrata transferência ao credor fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

Esse negócio jurídico pode ser contratado tanto por pessoa física com jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no Sistema de Financiamento Imobiliário. Não é só a propriedade que pode ser objeto de alienação fiduciária, mas também o podem ser os bens enfitêuticos, hipótese em que será exigível o pagamento do laudêmio, se houver a consolidação do domínio útil ao fiduciário; o direito de uso especial para fins de moradia; o direito real de uso desde que suscetível de alienação e a propriedade superficiária.

Assim como a maioria dos direitos reais, a alienação fiduciária se constitui através do registro de um contrato no registro de imóveis competente, conforme consta no art. 23 da referida lei.

O artigo 38 da lei 9514/97 estatui que os contratos de alienação fiduciária podem ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública.

A doutrina majoritária entende que mesmo que instrumento materialize também outros direitos reais correlatos à alienação fiduciária, a constituição nesse documento independe de Escritura pública.

Os casos mais comuns de incidência da alienação fiduciária acontecem quando o comprador paga ao vendedor o preço do imóvel, com recursos provindos de financiamento por alguma instituição financeira ou de uma pessoa física, a qual se compromete a em caso de inadimplemento transferir a propriedade resolúvel do imóvel a esta pessoa, através da

alienação fiduciária. No caso em pauta, ocorreriam dois negócios interligados, a compra e venda (com o vendedor do imóvel) e a constituição da alienação fiduciária dada em garantia da dívida constituída pelo empréstimo do valor utilizado para compra do bem (alienação fiduciária contratada com a fiduciário).

No livro “Direitos Reais”, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald⁹ discorrem, no capítulo 4, sobre os direitos reais em coisa alheia, que gravam o imóvel objeto de garantia de algum contrato firmado entre as partes. Em suas palavras expõem:

a fundamental distinção entre a propriedade fiduciária e os demais direitos reais de garantia (hipoteca, penhor e anticrese) reside na a verdadeira transmissão da propriedade que se verifica naquela, enquanto nos demais direitos de garantia o que se constitui apenas um ônus real em coisa alheia. Pode-se afirmar que a propriedade fiduciária representa um direito real de garantia em coisa própria, sendo meio mais operativo em comparação com o penhor e hipoteca, nos quais o titular não adquire em nenhum instante a propriedade da coisa, o que torna, evidentemente, a sua tutela bastante reduzida no eventual confronto com outros credores do devedor hipotecário ou pignoratício.

Os incisos do § 1º do artigo 22 da lei 9.514/1997 listam os bens os direitos reais passíveis de serem alienados fiduciariamente, quais sejam:

Art. 22, §1º, Lei 9.514/1997: “I – bens enfiteúticos, hipótese em que será exigível o pagamento do laudêmio, se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário;

II – o direito de uso especial para fins de moradia;

III – o direito real de uso, desde que suscetível de alienação

IV – a propriedade superficiária.”

§ 2º Os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos III e IV do § 1º deste artigo ficam limitados à duração da concessão ou direito de superfície, caso tenham sido transferidos por período determinado.

O credor deve ter especial atenção quanto à redação do §2º, pois os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos III e IV do §1º ficam limitados à duração da concessão ou direito de superfície, caso tenham sido transferidos por tempo determinado.

A existência de hipoteca gravando o imóvel, desde que acordada de forma estrita ao que se tem para as hipotecas comuns, com previsão no Código Civil, não impede qualquer alienação do bem, compreendendo a alienação em fidúcia. Destarte, um imóvel hipotecado pode ser alienado fiduciariamente, sem necessidade de prévia anuência de seu credor hipotecário, sem, no entanto, eliminar seu direito de sequela sobre o bem imóvel. Tal situação não incide, no entanto, nas hipotecas que possuem normas especiais para sua contratação, e que venham, de forma textual, impedir tais negociações, ou somente permiti-las quando

⁹ FARIAS; ROSENVALD, 2010. p. 386.

previamente autorizadas por seu credor, como por exemplo nas cédulas de crédito rural, comercial, industrial ou à exportação, e também quando instituídas no âmbito de contratos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação, cuja circunstância vai, nestes casos, reclamar referida anuência do credor.

Neste sentido, Melhim Namem Chalhub¹⁰ assim se manifesta:

(...) como se sabe, na hipoteca o bem permanece no patrimônio do devedor e, assim, sendo ele, o devedor, titular do domínio sobre o imóvel, pode constituir sobre ele novos gravames e até mesmo vendê-lo, hipótese em que, por força da sequela, o gravame hipotecário passa à responsabilidade do adquirente.

Como regra geral, o que o devedor (ou garantidor, se seu imóvel tiver sido dado em garantia por terceiro) pode fazer é transferir o direito expectativo de reaver a propriedade, porém é imprescindível ter a anuência do credor, conforme dispõe a redação do artigo 29 da lei 9.514/1997, senão vejamos: *“Art. 29 – O fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.”*

Se a alienação fiduciária tiver sido feita no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação-SFH, o devedor somente poderá transferi-lo com a expressa anuência do credor, conforme determina o artigo 1º, parágrafo único, da Lei 8.004/1990:

Art. 1º O mutuário do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes do respectivo contrato, observado o disposto nesta lei.

Parágrafo único. A formalização de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão relativas a imóvel financiado através do SFH dar-se-á em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo, com a interveniência obrigatória da instituição financiadora. (Redação dada pela Lei nº 10.150, de 2000)

O renomado jurista Melhim Namem Chalhub¹¹, em seu livro “Negócio Fiduciário”, de 2009, expõe a seguinte tese:

Sucedo que, na estrutura da alienação fiduciária em garantia, o credor fiduciário é que é titular do domínio, e não o devedor fiduciante; este é titular de direito aquisitivo e, portanto, só tem legitimidade para transmitir esse direito, donde, obviamente, não pode celebrar o contrato definido no art. 481 do Código Civil, que é o de transferência ‘de domínio de certa coisa.

¹⁰ CHALHUB, 2009, p. 224.

¹¹ CHALHUB, 2009, p. 244-245.

Se a alienação fiduciária em garantia tiver sido celebrada no âmbito do SFI, o devedor fiduciante só poderá transferir o imóvel concomitantemente à transferência do financiamento e com expressa anuência do credor (Lei 8.004/90, art. 1º).

Se a operação tiver sido celebrada fora do âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário, o imóvel não poderá ser transferido, mas o devedor poderá ceder seu direito aquisitivo a terceiro, mediante a autorização expressa do credor (Lei 9.514/97, art. 29).

O credor não adquire a propriedade plena instantaneamente após o término do vencimento da dívida, devendo informar ao oficial do registro de imóvel de situação do bem dado em garantia, para que o mesmo proceda à notificação pessoal ou através de edital (caso o devedor não venha a ser encontrado em seu domicílio ou estiver em local incerto), para que no prazo de 15 dias, proceda a purgação da mora, pagando o valor da dívida mais os encargos da cobrança, juros contratuais e legais e demais despesas. Caso não haja purgação da mora, o oficial deve expedir a certidão de inadimplemento, a qual servirá de título legítimo para a promoção da averbação na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, que ficará condicionado ao pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), e, se for o caso, do laudêmio, caso seja terreno de marinha.

É importantíssimo ressaltar que mesmo a propriedade estando consolidada em nome do credor, o procedimento para liquidação da dívida ainda não terminou, pois o credor não poderá apenas ter a propriedade do imóvel como meio de pagamento da dívida, como se fosse dação em pagamento, visto que o bem deverá ser vendido em público leilão para que seja arrematado pelo melhor lance. Após o imóvel ter sido arrematado, o valor adquirido da venda deverá ser utilizado para pagamento da dívida e, caso o imóvel seja arrematado por um valor superior ao conjunto da dívida somado o valor das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais se houver, o valor remanescente deverá ser devolvido ao devedor no prazo de cinco dias que sobrevierem à venda do imóvel no leilão público.

Tendo em vista a natureza desse negócio jurídico, constitui uma grande garantia de pagamento da dívida para o credor, chegando a passar inclusive a propriedade resolúvel para o mesmo. O comprador de imóvel deve pedir a expedição de certidão de ônus reais pela matrícula do imóvel, a fim de descobrir possível alienação fiduciária.

Uma primeira questão deve ser revelada: o contrato de locação existente vigente no momento da Constituição da propriedade fiduciária deve ser respeitado pelo fiduciário, pois presumivelmente conhecia dos termos, prazos e condições contratadas. Porém quando for superior a 12 meses, a ausência de anuência expressa do fiduciário o tornará ineficaz perante

o mesmo ou seus sucessores. Ocorrendo a consolidação da propriedade nas mãos do fiduciário, o contrato de locação será afetado, sendo assegurado ao novo proprietário pleno o direito de, no prazo de 90 dias da averbação de inadimplemento, denunciar a locação para desocupação do imóvel pelo locatário no prazo de 30 dias.

Caso a renovação do contrato seja pelo período inferior a 12 meses, não há necessidade de anuência do credor fiduciário, porém caso este seja superior ao mesmo período de tempo, é necessário a anuência do fiduciário. Caso a anuência seja concedida, o fiduciário é obrigado a respeitar os termos do contrato de locação, assegurado ao locatário a continuidade da posse direta até o término do contrato, nos termos da lei de inquilinato, mesmo no curso da alienação fiduciária.

O jurista Afrânio Carlos Camargo Dantzger defende que o fiduciário que não quiser correr o risco da locação “*deverá propor, como condição ‘sine qua non’ para a realização do negócio, o cancelamento do registro da locação antes da constituição da garantia fiduciária, caso contrário submeter-se-á a todos os termos e prazos estipulados no contato de locação*”.

Uma segunda questão deve ser ressaltada a respeito da locação contratada depois da constituição da propriedade fiduciária. Conforme já exposto, o fiduciante, na posse direta do bem imóvel, tem a faculdade de alugar o bem com ou sem aquiescência do fiduciário, mas, caso a locação ou prorrogação seja por prazo superior a 12 meses, essa mesma prorrogação será ineficaz em relação ao fiduciário. Nessa hipótese o fiduciário terá a faculdade de denunciar a locação, no prazo legal, para desocupação em 30 dias.

O §7º do art. 27 da Lei 9.514/97 expõe o seguinte:

Art. 27, §7º Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.

Destarte, o contrato de locação deve ter a aquiescência expressa por escrito do fiduciário para que o contrato de locação perdure por prazo superior a 12 meses.

2.9 SERVIDÃO

O artigo 1378 do Código Civil expõe que a servidão predial pode ser constituída mediante declaração expressa dos proprietários ou por Testamento e o conseqüente registro no Ofício de Imóveis de situação do bem.

2.10 PRINCÍPIOS DO DIREITO REGISTRAL

Por causa da complexidade do bem imóvel, existe grande dificuldade em se definir qual a situação em que o mesmo se encontra. É imperioso ressaltar a necessidade de haver alguma comprovação certa, seja por um título público ou particular, seja através de uma sentença judicial, que é o caso da usucapião ou da adjudicação compulsória, que decorrerá não de um título anterior, mas de outras provas que caracterizem a vontade de ser proprietário da coisa (*animus domni*) e o tempo de posse exigida de acordo com o tipo de usucapião.

Por causa de sua complexidade, o bem imóvel pode trazer diversos problemas, como a possibilidade de turbação e esbulho na propriedade do adquirente imobiliário, caso esteja desprovido de segurança suficiente para exercer o pleno domínio sobre bem imóvel.

A propriedade privada é uma garantia constitucional, portanto deve ser tutelada pelo Direito, com escopo de dar segurança ao patrimônio do cidadão. Destarte, há também o direito de moradia que permeia o direito imobiliário, todavia não necessariamente tal imóvel tenha sido comprado com essa finalidade, mas que evidentemente também deve ser garantido pelo Direito.

Contudo, há uma relativização do direito à propriedade privada, quando da colisão com o princípio da função social da propriedade, tutora do direito de moradia.

Na Constituição da República Federativa do Brasil, ao mesmo tempo em que tutela e garante o direito de propriedade em seu art. 5º, XII: “*é garantido o direito de propriedade*” também lhe faz uma limitação, através do inciso XXIII do mesmo dispositivo, o qual determina: “*a propriedade atenderá a sua função social*”.

Os respeitáveis doutrinadores Décio Erpen e João Pedro Lamana Paiva¹², argumentam que a verdadeira função do sistema registral imobiliário é a de tutelar a propriedade privada, assim como combater a clandestinidade e a fraude.

A função precípua do notário e do registrador é a de garantir a segurança e autenticação aos atos jurídicos e extrajurídicos praticados, mediante fé pública, o que imprime autenticidade e legalidade aos atos.¹³

A Lei 6.015/1973, (Lei de Registros Públicos), demonstra ser o registro da transferência de bem imóvel o meio legal seguro e autêntico de transferir um direito real sobre o imóvel a outra pessoa.

¹² ERPEN; PAIVA, 2004, p. 169-184 e p. 177.

¹³ ORLANDI NETO, 2004, p. 11-26 e p. 14.

Um título não registrado não transfere eficácia a terceiros, por óbvio. Portanto, fica impossível diferenciar quem é proprietário, de quem é inquilino, usufrutuário e outros.

Maria Helena Diniz¹⁴, em sua obra “Sistema de Registro de Imóveis”, de 2006, corrobora com a ideia de que o rol de possibilidades em que a propriedade necessariamente é adquirida através do registro é taxativo.

A autora, na mesma obra, também frisa que o contrato por si só gera obrigações somente entre as partes, e somente com a intervenção do serviço público registral, delegado ao particular é que efetivamente adquirirá o direito real, através do registro *lato sensu* no cartório de registro de imóveis competente, passando a ser oponível a terceiros, característica essa adquirida pelo fato de que o registrador possui fé pública, concedendo ao ato praticado na serventia extrajudicial, segurança e autenticidade *erga omnes*.

A doutrinadora acima citada inclusive traz em sua obra um caso prático de uma pessoa que adquire o imóvel de quem não era seu dono, e acabou não tendo qualquer direito sobre o bem, tendo que arcar com o prejuízo decorrente da omissão de não ter averiguado junto ao cartório a situação que se encontrava tal bem imóvel.

Maria Helena Diniz defende que os princípios da publicidade, legalidade e o princípio da continuidade são os princípios balizadores da lei 6.015/1973 (conhecida como Lei de Registros Públicos). Esse diploma legal foi de suma importância no direito brasileiro em prol da segurança jurídica, que tem por escopo a publicidade e o direito de propriedade e as mutações de direitos e ônus reais sobre o bem imóvel, (...).

2.10.1 Princípio da Publicidade

Do princípio da publicidade decorre o efeito *erga omnes* e é feito para a proteção de terceiros, aos quais são garantidos, pelo pagamento de emolumentos (quando não beneficiários da Justiça Gratuita) o acesso, por meio de certidões, a informações sobre imóveis.

2.10.2 Princípio da Legalidade

No que se refere ao Princípio da Legalidade, Maria Helena Diniz afirma que é dever do oficial de registro apurar, em análise prévia, a existência de vícios que podem tornar o

¹⁴ DINIZ, 2006. p. 27.

título nulo ou anulável. No entanto, Décio Erpen e Lamana Paiva defendem que a lei autoriza a retificação dos documentos e atos notariais eivados de anulabilidade, quando for possível.

Objetivo do princípio da legalidade é impedir que sejam registrados títulos inválidos, ineficazes ou imperfeitos. Esse princípio está relacionado à função efetuada pelo oficial de registro de imóveis, de tal sorte que a ele compete a análise do título apresentado a registro a fim de analisar a viabilidade ou não de levá-lo aos livros da serventia. O oficial de registro, enquanto agente privado ao qual se atribui, por delegação, o exercício de função pública, está submetido aos princípios que norteiam a administração pública (Art. 236 da CF). Destarte, o princípio da legalidade norteia o âmbito de atuação do registrador. Dessa forma, a legalidade, visa assegurar a higidez das relações e direitos registrados, evitando-se o registro de títulos e direitos imperfeitos, ineficazes ou inválidos.

2.10.3 Princípio da Fé Pública

A fé pública, característica da atividade exercida pelos notários e registradores, afirma a certeza e a veracidade dos atos notariais e registrais efetuados com as certidões. As certidões e os translados são exemplos de documentos representativos de fé pública, porque geram segurança, autenticidade e eficácia jurídica aos atos praticados perante os cartórios de registros de imóveis (art. 3º, da Lei nº 8.935/94).

2.10.4 Princípio da Rogação ou Instância

O Princípio da Rogação ou Instância estipula que o ato registral é de iniciativa exclusiva do interessado, sendo vedado o ato *ex officio*. Contudo, sendo regra geral, comporta exceção prevista no artigo 167, II, 13, da lei dos registros públicos.

2.10.5 Princípio da Prioridade

O princípio da prioridade reserva àquele que primeiro apresentar o título para registro/averbação a preferência na realização do ato registral.

2.10.6 Princípio da Concentração

Faz-se mister também ressaltar o princípio da concentração, fortalecido pela Lei 13.097/2015, que defende que nenhum fato jurígeno ou ato jurídico que se relacione com a situação jurídica de um imóvel ou às mudanças subjetivas que possam vir a sofrer podem ficar indiferentes ao registro/averbação na respectiva matrícula imobiliária. O princípio em pauta foi doutrinariamente criado a partir das pesquisas de Décio Erpen, Desembargador aposentado do TJRS, e João Pedro Lamana Paiva, registrador imobiliário em Porto Alegre-RS, com a adesão de Mário Pazutti Mezzari, registrador imobiliário em Pelotas-RS.¹⁵

O princípio da concentração garante segurança jurídica aos negócios que ingressam no fôlio imobiliário porque procura garantir que seja consignada, dentre as informações relevantes sobre o imóvel, num mesmo repositório submetido a grande controle especializado, também as informações sobre a existência de ações ajuizadas relativamente ao imóvel, dispensando a recorrência a outras fontes para a obtenção de informação de capital importância à segurança da realização das transações imobiliárias.¹⁶

Dessa forma, o art. 54, caput, e seus incisos da Lei 13.097/2015 garantem que o potencial comprador de imóvel não se preocupe em ter que solicitar o registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias. Entre essas situações que o registro *lato sensu* é recomendável, tem-se: 1) averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil; 2) averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei e 3) averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil.

O Sistema Brasileiro atribui à publicidade registral efeito *erga omnes*, justamente pelo fato da presunção de que todos têm conhecimento da relação jurídica uma vez que esta relação jurídica ingressa no Registro Imobiliário.¹⁷

Conforme pode ser extraído do site de Lamana Paiva¹⁸, expõe-se trecho a seguir a respeito do princípio da concentração.

O art. 167, da Lei 6.015/73, pode ser considerado exaustivo por alguns. Todavia, o apego a essa conclusão não enriquece o sistema, também porque,

¹⁵ PAIVA, 2013.

¹⁶ IBID, 2013.

¹⁷ RICHTER, 2004, p. 4.

¹⁸ PAIVA, 2003.

o art. 246, da mesma Lei, permite ilações no sentido de se dar elasticidade ao comando legal.

Assim, a nosso ver, nenhum fato jurígeno ou ato jurídico que diga respeito à situação jurídica do imóvel ou às mutações subjetivas, pode ficar indiferente à inscrição na matrícula. Além dos atos translativos de propriedade, das instituições de direitos reais, a ela devem acorrer os atos judiciais, os atos que restringem a propriedade, os atos constritivos (penhoras, arrestos, sequestros, embargos), mesmo de caráter acautelatório, as declarações de indisponibilidade, as ações pessoais reipersecutórias e as reais, os decretos de utilidade pública, as imissões nas expropriações, os decretos de quebra, os tombamentos, comodatos, as servidões administrativas, os protestos contra a alienação de bem, os arrendamentos, as parcerias, enfim, todos os atos e fatos que possam implicar na alteração jurídica da coisa, mesmo em caráter secundário, mas que possa ser oponível, sem a necessidade de se buscar alhures informações outras, o que conspiraria contra a dinâmica da vida.

2.10.7 Princípio da Qualificação

O princípio da qualificação pode ser conceituado como o direito de ver que o registrador possui em analisar o ato, aderindo ao mesmo, inclusive para efeitos de responsabilidade, sua previsão legal é expressa através do Art. 198, da lei 6015/73.

2.10.8 Princípio da Territorialidade

O princípio da territorialidade delimita a atuação do registrador imobiliário no exercício das funções delegadas, as quais deverão ser realizadas dentro da circunscrição territorial que exerce jurisdição, sob pena de nulidade, de acordo com a Lei de Registros Públicos.

2.10.9 Princípio da Disponibilidade

O princípio da disponibilidade pode ser muito bem representado pelo brocardo jurídico que afirma o seguinte: “ninguém pode transferir mais direitos do que os constituídos pelo Registro Imobiliário”, tendo por finalidade controlar o conteúdo e qualidade dos direitos transmitidos, de modo a fiscalizar tanto as disponibilidades físicas (área do imóvel) como a jurídica (ao vincular o ato de disposição à situação jurídica do imóvel e da pessoa). Este princípio está previsto nos arts. 172, 196, 225, 227, 228, 236, 237, da Lei dos Registros Públicos, bem como no art. 1.228, do CC.

2.10.10 Princípio da Especialidade

O princípio da especialidade abarca a identificação do imóvel urbano ou rural, através da caracterização precisa das medidas, características e confrontações (critério objetivo), bem como da qualificação completa da pessoa (subjetiva). Este princípio encontra-se previsto nos arts. 176, §1º, II, itens 3 e 4; e nos arts. 222 e 225, da Lei nº 6.015/73.

O princípio da especialidade do registro público implica exigir a perfeita e correta identificação de tudo o que se lança no registro, o que pode abranger o objeto do direito real sobre o qual recai o negócio jurídico, incluindo o direito obrigacional objeto da garantia, no que concerne a seu montante, juros, prazos e condições de pagamento, bem como a completa individualização dos sujeitos da avença, servindo, portanto, de indispensável apoio aos princípios da continuidade e da prioridade.

O princípio da especialidade ou especificação apresenta-se sobre duas faces: a) a objetiva, que exige a perfeita e completa identidade do objeto do negócio jurídico com os dados tabulares; b) a subjetiva, que exige a completa identificação das partes envolvidas no negócio levado a registro imobiliário como prevê a redação do art. 176 da LRP. Como exemplo de especialidade objetiva, têm-se os requisitos da alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, previsto no art. 24 da Lei 9.514/1997, *in verbis*:

Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá: I – o valor do principal da dívida; II – o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário; III – a taxa de juros e os encargos incidentes; IV – a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição; V – a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária; VI – a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão; VII – a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.

2.10.11 Princípio da Inscrição

O princípio da inscrição tem por finalidade dar segurança jurídica e a oponibilidade *erga omnes* aos atos que ingressam no fôlio real, e é considerado o corolário da eficácia jurídica, tendo como referência os arts. 167, I e II, 168 e 169, da Lei nº 6.015/73; e, art. 1.245 e §1º, do CC.

2.10.12 Princípio da Presunção de Veracidade

O princípio da presunção da veracidade dos atos subdivide-se em princípio da presunção relativa e princípio da presunção absoluta. O primeiro subprincípio (presunção *juris tantum*) é característica do sistema registral comum, que estabelece que ao registro, salvo prova em contrário, é atribuído eficácia jurídica e validade perante terceiros (art. 252, da Lei nº 6.015/73 e art. 1.245 e seguintes do CC). Já o segundo subprincípio (presunção *juris et de jure*) é aplicável ao sistema Torrens, o qual impossibilita que o registro seja atacado por terceiros, e o procedimento para instituí-lo somente pode ser feito nos imóveis rurais (arts. 277 e segs. Da Lei nº 6.015/73).

2.10.13 Princípio da Oponibilidade

O princípio da oponibilidade é aquele que confere aptidão ao negócio jurídico para que seja oponível contra terceiros, através do registro ou averbação no CRI (art. 1.228 do CC/2002).

2.10.14 Princípio da Eficácia

O princípio da eficácia tem o condão de estabelecer se um registro possui eficácia constitutiva ou meramente declaratória.

2.10.15 Princípio da Não-Sucedaneidade dos Órgãos

O Princípio da Não-Sucedaneidade dos Órgãos, pode ser conceituado como o princípio que impede que os atos referentes a um determinado ofício sejam realizados em outro.

2.10.16 Princípio do Saneamento

Ao princípio do saneamento cinge-se a máxima de que a realização de um registro de um título eivado de vícios não elimina o defeito, podendo ser atacado por terceiros que se acharem lesados, desfazendo o título causal. (arts. 1.245, §2º e 1.247, do CC).

2.10.17 Princípio da Retificação

O princípio da retificação estatui que se o registro não exprimir a verdade, o interessado poderá reclamar que se retifique ou anule o título. O procedimento para retificação é o previsto no artigo 213 e seguintes da LR, cumulado com o artigo 1.247 do Código Civil.

2.10.18 Princípio da Cindibilidade do Título

O Princípio da Cindibilidade do Título permite que o registrador de imóveis possa aceitar, para realização de um ato registral, título que possui mais de um imóvel para registro, onde apenas alguns se apresentam aptos para ingressar no fôlio real, enquanto que os demais continuam a depender de prévia regularização. Pode-se citar, como exemplo, o registro de um imóvel constante de um formal de partilha, perfeitamente caracterizado, sendo que os demais se apresentam com descrições imperfeitas, mas constantes do mesmo título.

2.10.19 Princípio da Continuidade

Não menos importante que os princípios citados neste capítulo, o princípio da continuidade justifica, conjuntamente com os demais, o procedimento de organizar todos os atos referentes ao imóvel em uma cadeia dominial sucessiva, sobre o formato de matrículas. A Lei 6.015/1973 dispõe sobre esse princípio nos artigos 195,196, 197,222, 223,225, 228,229 e 237.¹⁹

Para demonstrar a importância do princípio da continuidade, expõe-se, a seguir, um caso comum na sociedade brasileira: caso o imóvel não esteja registrado em nome de quem o estaria alienando, não poderá o mesmo ser registrado no ofício de imóveis de nenhuma circunscrição, visto que a procedência desse descumprimento de princípio estaria infringindo a cadeia sucessiva de transmissões, a qual assegura o cumprimento do princípio da continuidade segundo redação do artigo 195 da Lei 6.075/1973.²⁰

Consideremos o seguinte caso: uma pessoa vende a outra um imóvel de sua propriedade, previamente registrado, mediante apresentação de escritura pública ao ofício de

¹⁹ ERPEN; PAIVA, 2004, p. 169-184 e p. 174.

²⁰ DINIZ, 2006, p. 29.

imóveis. O novo adquirente, antes mesmo de registrar o imóvel, vende-o a um terceiro, outorgando a esse último a escritura de compra e venda. O terceiro imediatamente dirige-se ao cartório imobiliário para registrar seu título. Nessa situação, não será possível o registro da mencionada escritura, mesmo havendo anuência do outorgante da escritura, pois esse exemplo fere o princípio da continuidade, que exige sequência lógica e cronológica dos títulos apresentados a registro, como determina o art. 195 da LRP. Assim, deve primeiramente ser registrado o título anterior para que então se possa proceder ao registro do terceiro e garantir seu ingresso no fôlio real.

O princípio da continuidade estabelece que somente será viável o registro de título contendo informações perfeitamente coincidentes com as constantes da matrícula sobre as pessoas e bens nela mencionados.

2.11 RESERVA LEGAL

O conceito legal é encontrado no inciso III do artigo 3º do Novo Código Florestal, que estabelece que reserva legal é área situada dentro de uma propriedade ou posse rural, limitada nos termos da redação do art. 12, com escopo de garantir o uso econômico sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, assim como ajudar na conservação e reabilitação dos processos ecológicos e garantir a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa.

O fato de a reserva legal ter natureza real ou pessoal já foi objeto de inúmeros debates doutrinários e teses jurídicas conflitantes, porém, mesmo antes da promulgação do Novo Código Florestal, lei 12.651/2012, a jurisprudência já considerava como uma obrigação *propter rem*.

No que tange ao aspecto registral do Novo Código Florestal, notam-se várias mudanças importantes. A primeira diz respeito à necessidade ou não de se averbar a reserva legal na matrícula do imóvel. O Código Florestal revogado previa expressamente essa necessidade, conforme §8º do art. 16 da Lei n. 4.771/65. Já o artigo 18 do novo código florestal estatui que a área de reserva legal deve ser registrada no órgão ambiental competente, através da inscrição no cadastro ambiental rural (CAR) de que dispõe o artigo 29, sendo proibida a mudança de sua destinação, na ocasião de transmissão, a qualquer título, ou de desmembramento, desobrigando averbação no cartório de registro de imóveis.

Todavia, isso não impossibilita a averbação da reserva legal na matrícula do imóvel, primeiramente porque o artigo 167, II, 22 da Lei 6.015/73 dispõe sobre tal fato, e tal regra não

se encontra revogada pelo novo código florestal. Deve-se apontar também que os atos previstos no artigo 167, II, são exemplificativos, então é mister ressaltar que podem ser averbados mais títulos, respaldado pelo artigo 1.346 da lei 10.406/2002.

Tal averbação, embora não seja obrigatória, é altamente recomendada a fim de dar ampla e irrestrita publicidade, meramente enunciativa da reserva legal, pois a ausência dessa averbação pode gerar muitas controvérsias e incertezas para os negócios jurídicos eventualmente firmados com as partes interessadas.

2.12 SERVIDÃO AMBIENTAL

Existe também a servidão ambiental, a qual é regulamentada pelo Artigo 9º – A da lei 6938/1981, que determina que a mesma deva ser averbada na matrícula do imóvel no registro de imóveis competente, acompanhada de instrumento ou termo de instituição da servidão ambiental, contrato de alienação, cessão ou transferência da servidão ambiental.

2.13 ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APPs)

Já às Áreas de Preservação Permanente (APPs), por decorrerem de situações fáticas que podem ser observadas a qualquer momento no local, a publicitação na matrícula do imóvel é desnecessária.

2.14 PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA DE IMÓVEL URBANO

A Constituição Federal, em seu artigo 132, §4, faculta aos municípios a opção de, mediante lei específica, cobrar do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado sucessivamente: a) o parcelamento ou edificação compulsórios; b) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo; c) desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até 10 anos, iguais e sucessivos, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

A definição de imóvel subutilizado, é prevista no art. 5º, § 1º, I, da Lei n. 10.257/2001, que é aquele cujo aproveitamento é inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente.

O proprietário deverá ser notificado pelo Poder Executivo Municipal para que lhe seja dada a oportunidade de cumprir a obrigação, sendo obrigatória a averbação da notificação no Cartório de Registro de Imóveis.

Consequentemente, desta notificação averbada na matrícula do imóvel, faz nascer obrigação oponível *erga omnes*, de modo que, se esse imóvel for alienado por ato *inter vivos* ou *causa mortis* posteriores à data da notificação, as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização também serão transferidas ao novo adquirente, sem interrupção de quaisquer prazos.

Seguindo a redação do §4º do art. 5º da lei 10.257/2001, o prazo para implementação da obrigação não poderá ser inferior a um ano, contado: a) a partir da notificação para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente, b) 2 anos contados a partir da aprovação, pelo órgão municipal responsável pela aprovação, do projeto para iniciar as obras do empreendimento.

O proprietário será notificado diretamente pelo Poder Executivo Municipal, por meio de duas modalidades de notificação, quais sejam: a) funcionário do órgão competente do Poder Público municipal ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração; ou b) edital, quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação diretamente por funcionário municipal.

Caso o proprietário do imóvel descumprir o cumprimento das diretrizes apresentadas no projeto, o Poder Público Municipal é competente para majorar progressivamente o IPTU como forma de coagir o proprietário a proceder à utilização do solo no modo estabelecido pelo plano diretor.

A majoração da alíquota do IPTU em no máximo cinco exercícios consecutivos, sendo que essa alíquota autorizada deve estar expressa em lei municipal, não podendo, ao final de cinco exercícios, ultrapassar a alíquota máxima de 15%.

Se o proprietário ainda assim continuar descumprindo insistentemente os requisitos da utilização do imóvel, o poder público municipal pode optar pelo próximo instrumento de coação disponibilizado pelo Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), qual seja, a desapropriação com pagamento de títulos públicos com resgate no prazo estatuído em lei. O prazo de resgate deferido nessa lei é de até 10 anos, nos quais serão pagas prestações anuais, iguais e

sucessivas, garantido o valor real, o qual é reputado como o valor indenizatório pela perda do imóvel, acrescido de juros de 6% ao ano.

A precedência do direito real é determinada pelo lançamento do título no livro protocolo, com a aquisição do número de ordem, respaldada pelos artigos 174,182 a 186, da Lei nº 6.015/73.

2.15 SEGURANÇA JURÍDICA PROVENIENTE DA AVERBAÇÃO E REGISTRO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

João Pedro Lamana Paiva, em sua monografia para a especialização em Direito Urbano e Ambiental, intitulada "Espécies de empreendimentos imobiliários e utilização do solo urbano e rural", afirma que o sistema registral brasileiro é eivado de uma presunção relativa (*iuris Tantum*) de veracidade, razão pela qual atribui eficácia jurídica e validade oponível *erga omnes* (art. 252, da Lei 6.015/73 e arts. 1.245 e seguintes, do CC/2002).

Ricardo Fiúza assevera que o artigo 1.245 do Código Civil de 2002 respalda a tradição jurídica brasileira de estatuir que quem não registra não é dono.

Na mesma linha de pensamento, a doutrinadora Maria Helena Diniz expõe com clareza sucinta que é taxativo rol de possibilidades em que será obrigatório o registro de documento comprobatório de ato jurídico para ser titular de um direito real.

Usufruto só tem validade após o seu registro na matrícula do imóvel e a sua extinção por morte do usufrutuário, independentemente de sentença judicial para ser reconhecida, podendo ser averbada mediante simples requerimento instruído com os documentos necessários.

O direito real de usufruto sobre imóvel somente se constitui com o registro do título constitutivo. Logo, enquanto não for registrado, não existe direito real. O cancelamento também segue a mesma linha, conforme redação do artigo 252 da LRP. Vale frisar que os cancelamentos serão feitos na forma dos artigos 250 e 255 da lei 6015/1973, *in verbis*:

Art. 250 – Far-se-á o cancelamento: I – em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado; II – a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião; III – A requerimento do interessado, instruído com documento hábil; IV – a requerimento da Fazenda Pública, instruído com certidão de conclusão de processo administrativo que declarou, na forma da lei, a rescisão do título de domínio ou de concessão de direito real de uso de imóvel rural, expedido para fins de regularização fundiária, e a reversão do imóvel ao patrimônio público.

Art. 255 – 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.

É possível a unificação de imóveis contíguos, abrindo-se uma matrícula e encerrando as primitivas, o que somente poderá ser efetivada pelo oficial do registro de imóveis, quando esses bens forem contíguos e pertencerem ao mesmo proprietário, conforme exigência prevista nos artigos 234 e 235 da lei de registros públicos. Porém se deve acrescentar que, em atendimento ao princípio da rogação, a unificação somente será promovida se houver requerimento expresso do interessado.

2.16 OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE TERCEIROS

Baseado em Posse Decorrente de Compromisso de Compra e Venda não Registrado Segundo Orlando Gomes²¹, os embargos de terceiros formam um processo acessório, usado como meio de defesa de quem não é parte na lide, mas sofre turbação e esbulho, através de eventual penhora, depósito, arresto, e outras constrições, conforme os artigos 1.046 ao 1.054 do Código de Processo Civil.

Seguindo sua linha argumentativa, o doutrinador afirma que a lei expressamente autoriza a defesa da posse via embargos de terceiros e, portanto, ainda que se trate de ação autônoma incidental, cujo objetivo é a proteção da propriedade, pode ser usada como defesa da posse. Sendo esta evidentemente comprovada, o juiz determinará a expedição de mandado de manutenção da posse em favor do terceiro embargante.

Todavia, esta tese nem sempre foi a mais utilizada pela jurisprudência dos Tribunais Superiores. O STF entendia que não cabia embargos de terceiros para defesa da posse, fundada em contrato de promessa de compra e venda, conforme a Súmula 621 do STF, *in verbis*: “*Súmula 621: Não enseja embargos de terceiro à penhora a promessa de compra e venda não inscrita no registro de imóveis.*”

O Supremo Tribunal Federal²² seguia a tese de que somente o direito real de propriedade poderia ser defendido na ação de embargos de terceiros, prejudicando assim, a utilização deste meio como meio de defesa da posse, pois aquele que não ingressou seu título

²¹ GOMES, 2006, p. 106.

²² BRASIL, 1993.

no fólio real tem somente o direito à posse, ficando exposto aos efeitos nefastos da turbação e do esbulho de outras pessoas.

Mais tarde, o Superior Tribunal de Justiça desenvolveu a tese de que embargos de terceiros poderiam ser opostos para protegerem a posse do promitente comprador. Na Súmula 84 do Egrégio Tribunal, existe a possibilidade de utilização desta ação: *“É admissível a oposição de embargos de terceiros fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido de registro.”*

Constata-se que o Superior Tribunal de Justiça deu destaque ao assunto da defesa da posse do promitente comprador, que mesmo que tenha um instrumento particular de promessa de compra e venda não registrado, possui a posse em razão do instrumento, sopesando que a posse igualmente é um direito protegido pelo ordenamento jurídico brasileiro, o qual possui até mesmo dispositivos legais para tutelar tal instituto, como por exemplo as ações de reintegração de posse e manutenção de posse, bem como o interdito proibitório, expressos nos artigos 554 ao 568 do Código de Processo Civil, baseado principalmente no art. 560, que diz: *“O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado no caso de esbulho.”*

2.17 BENS DE FAMÍLIA

Os bens de família estão previstos e regulamentados na Lei 8.009/1990, a qual estatui, em seu artigo Art. 5º, *in verbis*:

Art. 5º – Para os efeitos de impenhorabilidade, de que trata esta lei, considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente.

Parágrafo único. Na hipótese de o casal, ou entidade familiar, ser possuidor de vários imóveis utilizados como residência, a impenhorabilidade recairá sobre o de menor valor, salvo se outro tiver sido registrado, para esse fim, no Registro de Imóveis e na forma do art. 70 do Código Civil.

Sendo assim, o dono de imóvel deve atentar, quando da constituição de ônus real de bem imóvel para fins de garantia de dívida contraída, para qual imóvel deseja submeter ao bem de família, segundo o seu valor de mercado, sob pena de a instituição de bem de família recair sobre o imóvel de menor valor, correndo o risco de não ser suficiente para cobrir toda a dívida contraída.

O bem de família foi introduzido no ordenamento jurídico brasileiro no Código Civil de 1916, mas as exigências, requisitos e restrições praticamente o inviabilizaram. Em 1990, o

art. 1º, *caput*, da Lei 8.009/1990 estatuiu que imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam.

3 LITÍGIOS JURÍDICOS DECORRENTES DE FRAUDE CONTRA COMPRADORES DE BOA-FÉ PELA AUSÊNCIA DE PRECAUÇÃO EM PEDIR CERTIDÕES NO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL

Existem muitas pessoas que se aproveitam do desconhecimento jurídico e boa fé das outras, cometendo crimes e praticando golpes em detrimento de suas vítimas, as quais muitas vezes perdem dinheiro.

Expõe-se, também, casos de crimes contra o patrimônio, que são muito comuns na sociedade, os quais poderiam ser evitados se o serviço registral fosse usado para a segurança das partes. Para evitar cair em golpes perpetrados por agentes de má-fé, é importante cercar-se de cuidados especiais, os quais serão detalhados nos itens desse capítulo.

3.1 CASOS DE ESTELIONATO ENVOLVENDO FRAUDE NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Na pesquisa bibliográfica feita foram encontrados vários julgados envolvendo a consumação do crime de estelionato, pela fraude perpetrada por pessoas de má-fé, que vendem um imóvel que não lhes pertence como sendo de sua propriedade. O conjunto probante leva à conclusão de que uma pessoa age com o ardil de induzir em erro a vítima, a quem aliena um imóvel que já anteriormente havia vendido a outra pessoa, pelo qual em ambas as ocasiões receberam o valor, sendo correta a condenação pela prática do crime de estelionato, previsto no art. 171 do Código Penal (Decreto-Lei 2.848/1940).

Abaixo estão elencados alguns julgados a esse respeito:

PENAL E PROCESSUAL PENAL. RECURSO ORDINÁRIO EM HABEAS CORPUS. ESTELIONATO NA MODALIDADE "DISPOSIÇÃO DE COISA ALHEIA COMO PRÓPRIA" (CP, ART. 171, § 2º, INC. I). PRETENSE ATIPICIDADE, PORQUANTO A NORMA PENAL INCRIMINA A PROMESSA FRAUDULENTE DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, E NÃO A VENDA. VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DA LEGALIDADE ESTRITA. IMPROCEDÊNCIA DOS ARGUMENTOS ARTICULADOS NA INICIAL, UMA VEZ QUE HÁ PROVA ROBUSTA APONTANDO PARA A VENDA FRAUDULENTE. IMPOSSIBILIDADE DO REEXAME DE FATOS E PROVAS, EM HABEAS CORPUS, DA AÇÃO PENAL VIA WRIT. EXCEPCIONALIDADE. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. O artigo 171 do Código Penal tipifica, in genere, o crime de **estelionato**, ao passo que seu § 2º e inciso I dispõem, respectivamente, que "nas mesmas penas incorre quem" "vende, permuta, dá em pagamento, em locação ou em garantia coisa **alheia** como **própria**". Trata-se do **estelionato** caracterizado pela disposição de coisa **alheia** como **própria**. O inciso I do § 2º do art. 171

prevê cinco condutas típicas: **venda**, permuta, dação em pagamento, em locação ou em garantia. 2. O verbo vender expressa, exclusivamente, a compra e **venda**, não incluindo o mero compromisso de compra e **venda**. Doutrina. 3. As razões da impetração visam a demonstrar que o paciente não praticou nenhuma das condutas tipificadas no referido inciso I do § 2º do art. 171 do CP, uma vez que apenas firmou contratos de promessa de compra e **venda de imóveis**, e não a **venda** propriamente dita. Por isso que a imputação do crime que lhe é feita violaria o princípio da legalidade estrita, que deve ser observado em se tratando de norma penal incriminadora. 4. De fato, em se tratando de normas penais incriminadoras, não há falar em analogia ou qualquer outro método de integração com o escopo de incriminar. 5. In casu, os elementos probatórios coligidos nos autos indicam que o recorrente vendeu a outrem, como se fosse seu, um lote residencial, sendo condenado a 1 (um) ano e 4 (quatro) meses de reclusão pelo crime de **estelionato**. 6. A adoção de entendimento diverso demandaria aprofundado reexame de fatos e provas, insuscetível em sede de habeas corpus. 7. O trancamento de ação penal por intermédio do habeas corpus é medida excepcionalíssima, justificando-se somente quando despontar fora de dúvida a ausência de materialidade ou de autoria ou alguma excludente de tipicidade ou de punibilidade, o que não é o caso destes autos. Precedentes: HHCC 99.740, Rel. o Min. Carlos Britto, 2ª Turma, DJe de 1/2/2011; 100.246, Rel. Min. Joaquim Barbosa, 2ª Turma, DJe de 29/4/2011; 101.012, Rel. Min. Ricardo Lewandowski, 1ª Turma, DJe de 10/12/201 e 106.271, Rel. Min. Cármen Lúcia, 1ª Turma, DJe de 6/5/2011. 8. Recurso ordinário em habeas corpus ao qual se nega provimento...

ESTELIONATO NA MODALIDADE PREVISTA NO ART. 171, § 2º, INCISO I DO CÓDIGO PENAL. DISPOSIÇÃO DE COISA ALHEIA COMO PRÓPRIA. TENTATIVA FRAUDULENTE DE ALIENAÇÃO OU LOCAÇÃO DE IMÓVEL DE TERCEIRO COMO SE INQUILINO OU PROPRIETÁRIO FOSSE. Réu denunciado pela prática de **estelionato** tentado na figura constante do art. 171, § 2º, inciso I, que condenado à pena de 04 (quatro) meses de reclusão e 03 (três) dias-multa, substituída por prestação de serviços, na forma do artigo 44 do Código Penal, insurge-se contra a sentença aduzindo error in iudicando, alçando como fundamento a inexistência da elementar típica "coisa **alheia** como **própria**", desconhecimento desta circunstância pelo sujeito passivo do crime e ausência de ameaça a patrimônio de terceiro. Contingente probatório que elucida a materialidade do delito e a autoria, eis que o Apelante reconhece que mandara fazer uma placa em que constava o nome de suposto corretor de **imóveis** com número de Creci de outrem e indicação dos **próprios** números de telefone através dos quais negociava locação ou **venda** de bem **imóvel** que sabia ser **alheio**, recebendo em contraprestação comissão de corretagem. Réu que trocou as fechaduras do **imóvel**, aproveitando-se do fato de os proprietários morarem em outro município. Crime que se consumado inegavelmente implicaria prejuízo ao real proprietário. APELO DESPROVIDO.

3.2 LITÍGIOS RELATIVOS À ALEGAÇÃO DE USUCAPIÃO

Há hoje a possibilidade de usucapião extrajudicial, regulamentada pelo Provimento CNJ nº 65/2017, que possibilitou que particulares requisitassem a intimação do titular de

direitos registrados e averbados do imóvel, bem como os donos dos imóveis confinantes, para que expusessem suas opiniões e pudessem impugnar o pedido de usucapião no CRI. Assim, tanto o oficial de registro quanto o seu preposto autorizado podem proceder à intimação pessoal, ou intimar via carta com aviso de recebimento e mão própria, bem como solicitar ao Oficial de Registro de Títulos e Documentos a intimação dos titulares de direitos sobre os imóveis confinantes e do titular de direito sobre o imóvel usucapiendo. Destarte, hoje há uma gama de possibilidades de resolverem-se problemas extrajudicialmente, que antes do advento das leis somente poderiam ser resolvidas através de ação judicial, evidenciando uma tendência atual a desjudicialização de alguns institutos outrora restritos ao Poder Judiciário.

A usucapião é uma das formas de aquisição originária que existe no nosso sistema jurídico. Esse instituto manda que a pessoa exerça sobre imóvel posse mansa e pacífica durante um determinado período de tempo, de forma que ao final desse período adquirira automaticamente sua propriedade. Destaca-se que não é toda e qualquer peça que leva a usucapião, mas sim exercida como se fosse dono.

No Código de Processo Civil existe dispositivo legal que diz que a sentença que julgar procedente a ação será transcrita, mediante mandado, no registro de imóveis, satisfeitas as obrigações fiscais.

Se formos analisar a redação do artigo em questão, salta aos olhos a expressão “satisfeitas as obrigações fiscais”, o que nos leva a indagação da seguinte pergunta: incide imposto sobre usucapião?

A resposta é negativa, porque em regra não são devidos tributos por este ato, visto que, como já frisado, trata-se de um tipo de aquisição originária, e não de uma aquisição derivada, de modo que não estaria previsto nem na hipótese de incidência do imposto de transmissão *inter vivos*, nem na incidência do imposto de transmissão *causa mortis* e doação.

Destarte, os únicos impostos, cuja alíquota incide no imóvel usucapido, são o IPTU ou ITR, caso o imóvel seja Urbano ou Rural, respectivamente.

A inscrição da usucapião no cartório de registro de imóveis está prevista no artigo 167, I, 28, da Lei Nº 6.015/73, contudo o caráter originário dessa aquisição fez com que a doutrina defendesse a impossibilidade de que fosse feito o registro do ato na matrícula já existente. Portanto, é matéria de entendimento consolidado de que a usucapião deve gerar a abertura de uma nova matrícula, visto que não há continuidade da cadeia dominial anterior, sendo que, nesta nova matrícula, os vícios ou restrições à usucapião não poderão ser opostos.

Dessa forma, a usucapião deve ser causa de abertura de uma nova matrícula, visto que esse modo de aquisição é originário, quebrando a cadeia sequencial dominial.

Em regra, para que o registro da usucapião tenha ingresso no Registro de Imóveis, a mesma deve ser declarada em ação judicial específica, pois a sentença de ação declaratória de usucapião possui a oponibilidade *erga omnes*.

O adquirente de construção irregular por meio de ação de usucapião deve estar ciente de que o ingresso na matrícula do imóvel não obstará que o poder público municipal ingresse com requerimento de regularização ou até mesmo de sua demolição, caso apresente riscos à vida ou à saúde de seus moradores.

Em 05 de novembro de 2013 foi julgado o AgRg no AREsp: 22114/GO, de relatoria do Ministro João Otávio de Noronha, ocasião em que o STJ firmou tese de que o condômino tem legitimidade para usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse exclusiva com *animus domini* e sejam atendidos os requisitos legais da usucapião, acabando com a divergência jurisprudencial dos diferentes Tribunais de Justiça. Na ocasião do julgamento do agravo regimental, os eméritos ministros decidiram pela possibilidade de usucapião da parte exclusiva de condômino, se outro condômino exercesse a posse mansa e pacífica com *animus domini* e cumprisse os demais requisitos legais. (STJ – AgRg no AREsp: 22114 GO 2011/0114852-3, Relator: Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Data de Julgamento: 05/11/2013, T3 – TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 11/11/2013)

3.3 LITÍGIOS ENVOLVENDO ORDEM DE REGISTRO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

A 5ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, na ocasião de julgamento de Agravo de Instrumento, indeferiu a pretensão de cessão de direitos de imóvel ao agravante, o qual foi alienado ao agravado, mas que, todavia, não registrou sua Carta de Arrematação e, portanto, não deteve os seus direitos de propriedade.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. FALÊNCIA E CONCORDATA. ARREMATACÃO DE BEM IMÓVEL. AUSÊNCIA DE REGISTRO NO OFÍCIO IMOBILIÁRIO COMPETENTE. CESSÃO DE DIREITOS. DESCABIMENTO. 1. Denota-se dos autos que a empresa BMG Comércio arrematou o imóvel descrito na inicial nos autos do processo falimentar de Irmãos Wainstein & Cia. Ltda., de propriedade da falida. No entanto, a referida empresa objetiva a transferência da propriedade do imóvel em questão diretamente à parte agravante, mediante instrumento particular de cessão de direitos. 2. No caso em concreto a arrematante BMG não diligenciou no registro da carta de arrematação expedida a seu favor no Registro de Imóveis, de sorte que a mesma não detém legitimidade para

celebrar escritura de cessão de transferência de direitos sobre o imóvel. 3. Portanto, não há que se falar em cessão de direitos sobre o imóvel da forma como pretende a parte agravante, na medida em que a empresa cessionária, no caso a arrematante, não levou a registro a carta de arrematação expedida a seu favor e, conseqüentemente, não detém os direitos de propriedade do referido bem, motivo pelo qual se mostra correta a decisão que indeferiu o pedido de expedição de nova carta de arrematação em nome da ora recorrente. Negado provimento ao agravo de instrumento. (Agravo de Instrumento N° 70039429808, Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Jorge Luiz Lopes do Canto, Julgado em 25/05/2011)

A jurisprudência é pacífica em dizer que há várias conseqüências que a ausência de registro e averbação na matrícula do imóvel pode acarretar ao mesmo, uma delas é a questão tributária, pois é ainda o alienante que figura junto ao registro de imóveis como proprietário, sem ter realizado o registro do título translativo de propriedade. Assim, sujeito passivo da relação tributária continua sendo o antigo proprietário do imóvel, tendo que responder por eventuais dívidas fiscais.

No Egrégio Superior Tribunal de Justiça, a ministra Nancy Andrighi votou no AgRg na MC 3636/SP, que “houve aquisição de domínio pelo registro de carta de arrematação”, terminando, dessa forma, com a polêmica discussão jurisprudencial acerca da obrigatoriedade do registro da carta de arrematação para gozar dos direitos reais, incluindo o direito de propriedade.

O registro do título de propriedade confere oponibilidade *erga omnes*, pois somente dessa maneira o direito real pode ser levado ao conhecimento do universo jurídico, já que antes do registro, o documento somente produz obrigações entre as partes, porém sem a possibilidade de oponibilidade contra terceiros, podendo ocasionar prejuízos para todos os envolvidos.

3.4 ALGUNS GOLPES E ARMADILHAS MAIS COMUNS APLICADOS NO SETOR DE HABITAÇÃO, DEVIDO A FALTA DA ESCRITURAÇÃO E DO REGISTRO DO IMÓVEL²³

São vários os tipos de artimanhas usados pelos estelionatários a fim de enganar suas vítimas e obter lucros, a saber: os tipos mais comuns de possíveis golpes referem-se à apresentação de documentação falsa, documentação suja, venda de um mesmo imóvel para

²³ O POVO, 2015.

várias pessoas, cônjuge sem consentimento, localização errada e loteamento inexistente. São dissabores aos quais o comprador está sujeito caso não se precavenha com a exigência de Certidão de Inteiro teor da matrícula ou uma certidão de propriedade imobiliária do cartório de registro de imóveis de situação do imóvel. Caso o proprietário comprador tome esse cuidado, ser-lhe-á possível poupar-se de desnecessários litígios e prejuízos financeiros. Na documentação falsa, o estelionatário possui cópia da escritura no cartório com os dados do verdadeiro proprietário, para serem falsificados em seguida. Dentre os documentos falsificados lista-se a carteira de identidade, a fim de passar credibilidade ao eventual comprador, assim, quem comparece para assinar a nova escritura não é o proprietário, e sim, o estelionatário.

Venda de um mesmo imóvel para várias pessoas: o proprietário vende o imóvel para vários compradores ao mesmo tempo, aproveitando a mesma documentação e ao receber o valor do imóvel, ou até mesmo o valor total pago por mais de um comprador, desaparece da vista de todos, acarretando prejuízo.

Esses golpes podem ser evitados caso o comprador se certifique de verificar, através de uma certidão expedida pelo Ofício de Registro de Imóveis da situação do imóvel, se a propriedade realmente pertence àquele que se apresenta como proprietário (vendedor). Assim, caso não seja dono, estará por descumprir o princípio da disponibilidade, pois não se pode transmitir mais direitos do que possui. Dessa forma, o potencial comprador pode se precaver de certas práticas fraudulentas, evitando ser vítima de estelionato.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O sistema de registro imobiliário brasileiro, sendo um sistema eclético, muito próximo do sistema alemão, confere como o ato do registro a aquisição da propriedade, ou seja, é com o registro que se adquire o direito real. Daí a expressão popular: “quem não registra, não é dono”. Presume-se pertencer o imóvel a quem registrou. O contrato de compra e venda, por exemplo, não é suficiente, por si só, para transmitir o domínio. Essa transferência somente se opera com o registro do título no registro imobiliário, antes disso, somente existe o direito pessoal.

Os incômodos e a burocracia necessários para se registrar um bem imóvel podem assustar as pessoas num primeiro momento, porém, muitas vezes elas não sabem a importância jurídica que podem deter quando registram seus documentos no CRI, e desconhecem as enormes quantidades de litígios que podem evitar se dispuserem de um tempo para buscar e entregar os documentos certos ao cartório competente.

Desde uma penhora judicial de um imóvel que foi comprado, mas cuja escritura pública não foi registrada, até a compra de imóveis hipotecados ou objeto de tombamento, são muitos os problemas financeiros que advêm da ausência de precaução mediante solicitação das certidões no CRI.

Foi demonstrado que a obtenção do registro de imóveis é essencial à aquisição da propriedade *inter vivos*, pois o contrato, seja ele a título oneroso ou gratuito, apenas produzirá efeitos pessoais ou obrigacionais. Sendo assim, para que se obtenha o direito de propriedade, que *se* consolidará com o próprio ato de registro do título no Cartório de Registro de Imóveis, é de suma importância o registro, já que este resume-se no ato que produz a transferência da propriedade do transmitente para o adquirente.

Quando há transferência de propriedade de imóveis entre pessoas, deve-se ater a possibilidade de se registrar instrumento particular no CRI, caso o valor do imóvel seja inferior a 30 vezes o salário mínimo no Brasil.

O registro do contrato de compra e venda, passando aos registros de pacto antenupcial no Livro 3 – Registro Auxiliar, às averbações de construção na matrícula do imóvel, até o registro da convenção e da instituição de condomínio, o registro da incorporação imobiliária, indo de encontro ao registro do contrato de locação com cláusula de vigência, e também a averbação do mesmo contrato para que o locatário tenha direito à preferência

quando da alienação do imóvel, demonstram que o ingresso no fôlio real é de vital importância para a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos ingressos.

Por fim, pode-se concluir que um registro seguro e correto, por consequência, não é exclusivamente de interesse do transmitente ou do adquirente do imóvel, mas também da sociedade como um todo, tendo em vista que o referido serviço registral possui dimensão de garantia social.

Diante do exposto e dos fatos apresentados, conclui-se que a regularização e averbação no Registro de Imóveis são imprescindíveis para a configuração de segurança jurídica nos contratos firmados entre pessoas. Ficando claro, assim, que o registro *lato sensu* garante a segurança jurídica aos negócios e assegura às partes contratantes prevenção de litígios, já que oferece total segurança quanto as informações fornecidas via certidões referentes a ônus e ações reais e pessoais reipersecutórias existentes sobre o imóvel.

REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**. 4. ed. Rev. atual. eamp. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2003.

ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO BRASIL. (Brasília-DF). **Anotação**. 2018. Disponível em: <<https://www.anoreg.org.br/site/atos-extrajudiciais/registro-civil/ anotacao/>>. Acesso em: 31 maio 2018.

BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de Imóveis: Doutrina, Prática e Jurisprudência**. São Paulo: Saraiva, 2003.

BRASIL. **Lei Federal n. 8.935, de 18 nov. 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro.

BRASIL. **Lei Federal n. 6.015, de 31 set. 1973**. Dispõe sobre os Registros Públicos e dá outras providências.

BRASIL. **Decreto Federal n.º 4.449, de 30 out. 2002**. Regulamenta a Lei n. 10.267, de 28 ago. 2001, que altera dispositivos das Leis n. 4.947, de 6 abr. 1966; 5.868, de 12 dez. 1972; 6.015, de 31 dez. 1973; 6.739, de 5 dez. 1979; e 9.393, de 19 dez. 1996, e dá outras providências.

BRASIL. **Decreto-Lei Nº 25, de 30 de Novembro de 1937**. Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional.

CAMPOS, Maria Elena Luna. **Evolução Histórica dos Sistemas Registrais**. 2006. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/obras/evolucao-historica-dos-sistemas-registrais>>. Acesso em: 30 maio 2018.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos Comentada**. 16. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2005.

CHALHUB, Melhim Namem. **Negócio Fiduciário**, 4. ed. Rev. E at., Renovar, Rio de Janeiro – São Paulo – Recife, 2009.

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA. (Florianópolis). **O que é Matrícula? O que é Registro de Transcrição ou Transcrição das Transmissão?** Disponível em: <<https://portal.tjsc.jus.br/web/extrafacil/registro-de-imoveis/assunto3/pergunta1>>. Acesso em: 31 maio 2018.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registros de Imóveis**. 4. ed. rev. aum. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406/2002). São Paulo: Saraiva, 2003.

Ibid. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2006.

ERPEN, Décio Antônio; PAIVA, João Pedro Lamana. **Princípios do Registro Imobiliário Formal**. In: DIP, Ricardo (Coord.). et. al. Introdução ao direito notarial e registral. Porto Alegre: IRIB/Fabris, 2004.

FIGUEIREDO, José Rodrigues. **Registros Públicos: Provas e Concursos**. Belo Horizonte: Estudando Direito, 2005.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

MELO JR., Regn Roberto Marques de. **Lei de Registros Públicos Comentada**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2003.

LOUREIRO FILHO, Lair da Silva; LOUREIRO, Cláudia Regina de Oliveira Magalhães da Silva. **Notas e Registros Públicos**. São Paulo: Saraiva, 2004.

PANTALEÃO, Moacir. **Tratado Prático de Registro Público**. Campinas: Bookseller, 2003.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2010.

ORLANDI NETO, Narciso. **Atividade Notarial: Noções**. In: DIP, Ricardo (Coord.). et. al. **Introdução ao direito notarial e registral**. Porto Alegre: IRIB: Fabris, 2004.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Princípios do Registro Imobiliário Formal (Comentários)**. 2003. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=241>>. Acesso em: 25 maio 2018.

IBID. **Princípio da Concentração**. 2013. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=695>>. Acesso em: 29 maio 2018.

RICHTER, Luiz Egon. Princípio de Inscrição: Considerações Gerais. **Rev. Dir. Imob.** n. 318, p. 4, set/out., 2004.

WALD, Arnoldo. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Lux, 1962, v. 3.