



**ENNOB E ANOREGBO**

**I CURSO EM DIREITO IMOBILIÁRIO  
REGISTRAL APLICADO AOS BENS  
PÚBLICOS**

***REGISTRO DE IMÓVEIS***  
***2014***

**JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA**  
Registrador  
[www.lamanapaiva.com.br](http://www.lamanapaiva.com.br)

# HISTÓRIA DO SISTEMA REGISTRAL BRASILEIRO



# Razões da existência do Sistema Registral

- Importa salientar que o SISTEMA REGISTRAL situa-se no âmbito JURÍDICO da MANUTENÇÃO DA ORDEM. Assim, esses serviços atuam na PREVENÇÃO DE LITÍGIOS.
- O sistema se diferencia da esfera judicial porque esta se presta para RESTABELECER A ORDEM quando atacada ou rompida.
- Ambos são INTERDEPENDENTES. Existe processo sem registro? Não. O princípio da efetividade do processo se dá de que modo? Ex.: Mandado de Averbação de Exclusão de Sócio, Mandado de Averbação de Penhora de Quotas (art. 1.026 do CC e art. 655, VI, do CPC), etc.

# Normalidade x Conflito

## •NORMALIDADE

- Aqui entram os serviços registrais.

- Através destes serviços são constituídos, modificados, declarados, transferidos e extintos direitos.

## •CONFLITO

- Aqui aparece o poder estatal para restabelecer a ordem rompida (Poder Judiciário).

Também se presta para a criação, modificação, declaração, transferência e extinção de direitos, dependendo dos efeitos da sentença.

# O Direito não está somente no processo judicial

- Há tantos Direitos, ou até mais, sendo criados, modificados, declarados, transferidos e/ou extintos na esfera extrajudicial do que na judicial.
- Não se pode visualizar o Direito compreendendo apenas a esfera judicial, o processo (aproximadamente 44 artigos na Constituição Federal).
- Assim, é imperioso que a Sociedade conheça, também, e com a mesma intensidade, a esfera extrajudicial (artigo único na Constituição Federal).

# Breve noção histórica sobre o Registro de Imóveis



- Nosso sistema de Registro Imobiliário surgiu em 1864, e produzia atos de efeito apenas declarativo.
- Em 1890 surgiu nosso primeiro sistema que produzia atos com efeito constitutivo – o Torrens – que era, entretanto, de caráter facultativo.
- A partir do Código Civil de 1916, o país adotou um Sistema Registral MISTO (produzia atos com efeitos constitutivo e declarativo) e de caráter universal e obrigatório.
- O atual Código Civil (2002) manteve esse último sistema.

De 22 de abril de **1500** até a Independência do Brasil, pertencia ao Rei de Portugal toda a posse sobre o território descoberto, a título de domínio original do Estado. Investido o Rei deste senhorio, em **1532, determinou a divisão administrativa do território em 15 capitanias.** A partir de março do mesmo ano, as primeiras cartas de doação começaram a ser entregues aos beneficiários.

O historiador Hélio Viana afirma que em **1504** já fora criada a **primeira Capitania Hereditária do Brasil**: Ilha de São João ou da Quaresma – hoje Fernando de Noronha – e doada a Fernão de Noronha.



Embora houvesse sido o território, na primeira divisão administrativa do Brasil, **dividido em 15 partes, foram apenas 12 os donatários**, cujos quinhões foram delimitados e as prerrogativas inseridas nas respectivas **Cartas de Sesmarias**, começou a cindir-se o domínio original do Estado, iniciando o domínio privado sobre as terras.

Da Independência até o ano de **1850**, houve ocupação do solo pela tomada da posse sem qualquer título.

Ao final desse período, no qual só havia a posse, surgiu o Registro Hipotecário, criado pela Lei Orçamentária **317, de 21.10.1843**, com o estrito fim de inscrever HIPOTECAS, mas que, ao mesmo tempo, foi o ponto de partida, ou seja, foi o que deu as diretrizes para formação do Registro de Imóveis tal qual o conhecemos hoje.

O Registro Imobiliário no Brasil tem sua origem fixada pela **Lei 601, de 18.09.1850** e seu **Regulamento 1.318, de 30.01.1854**, quando a POSSE passou a ser reconhecida perante o Vigário da Igreja Católica. Por isso, essa lei passou a ser conhecida por “**Registro do Vigário**” e se fazia na freguesia da SITUAÇÃO do imóvel.

O efeito desse registro era meramente **DECLARATÓRIO** e sua finalidade era a de diferenciar o domínio **PARTICULAR** do domínio **PÚBLICO**.

A referida 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.

Ademais, **ampliou a competência do Registro de Imóveis** com as transmissões de bens de raiz por atos intervivos e a constituição de ônus reais, firmando, com isso, o **princípio de que a transmissão do imóvel só se operava mediante o registro e a partir de sua data**. Embora dita lei não induzisse prova de domínio, regulou a **inscrição hipotecária**, quer legal, quer convencional, declarando **indispensável a transcrição, para validade contra terceiros**.

- Vê-se, portanto, que o instituto do crédito precedeu à titulação da propriedade. A inscrição da hipoteca antecedeu a transcrição do imóvel, que só veio a ser instituída com a lei antes referida, que transformou o Registro de Hipotecas em “Registro Geral”. Foi aquele que deu origem ao Registro de Imóveis, haja vista seu escasso préstimo para o crédito.



Vigoravam, até então, as normas do Registro Paroquial, **unicamente declaratório** e relativo a **posse**, ao passo que já se tinha a noção de inscrição, mas tão somente de direitos de garantia sobre imóveis decorrentes da obtenção de crédito.

Verifica-se, ainda, que os três sistemas – Registro Hipotecário, Registro do Vigário e Registro de Imóveis – guardam identidade entre si no tocante às razões para seu surgimento: o anseio social de conferir segurança jurídica aos direitos sobre bens imóveis – garantia, posse e propriedade – mediante à publicização dos atos, fatos e negócios jurídicos.

Seguiram-se a **Lei 3.272**, de 05.10.1885; o **Dec. 169-A**, de 19.01.1890, e o **Dec. 370**, de 02.05.1890, que introduziram **modificações no Estatuto de 1864** e proclamaram que o **contrato, antes de transcrito, só conferia direitos pessoais aos contratantes.**

Ainda no ano de **1890**, assinalou-se no Brasil, tentativa de adoção do sistema australiano, conhecido como o *Registro Torrens*, nos termos do **Dec. 451-b**, de 31.05.1890, regulamentado pelo **Dec. 955-A**, de 05 de novembro do mesmo ano.

O **Registro Torrens** constituiu tentativa de emprestar aos atos do registro da propriedade imóvel segurança e liquidez, fazendo incontestáveis os títulos registrados. Seria esta a situação dos cadastros germânicos. Foi admitido no Brasil para certos casos de legalização da propriedade rural.

Esse sistema, embora tenha afinidade com o germânico, é originário da Austrália, idealizado pelo deputado e oficial do Registro de Imóveis Sir Robert Torrens, que emprestou seu nome ao processo. Cifra-se esse em providências que ministrem excepcional segurança às transações imobiliárias.

Para obter cadastro ou matrícula, no Registro Torrens, deve o interessado requerê-la ao Juiz, perquirindo-se a boa origem, nos termos da Lei 6.015/73, aduzindo provas da legitimidade do domínio pelo seu título, devidamente filiado.

Assim, era uma espécie de processo depurativo do domínio, declarado legítimo judicialmente. **A titularidade seria, desse modo, inatacável *juris et de jure*.** Verificada a regularidade do processo e não havendo contestação de terceiros, promove-se o registro, ficando arquivados, em cartório, os documentos apresentados.



# SISTEMA TORRENS

Decreto nº 451-B, de 31/5/1890, regulamentado pelo Decreto nº 955-A, de 5/11/1890 e a Lei 6.015/73, artigos 277 e seguintes



- Criado no Brasil, em 1890.
- Serve para a legalização da propriedade fundiária.
- Processo depurativo do domínio, pelo qual se afastam os vícios, defeitos e anomalias que o mesmo possa apresentar.
- Reconhecido judicialmente.
- “NENHUMA AÇÃO REIVINDICATÓRIA SERÁ Oponível CONTRA O PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL MATRICULADO NO SISTEMA TORRENS”.

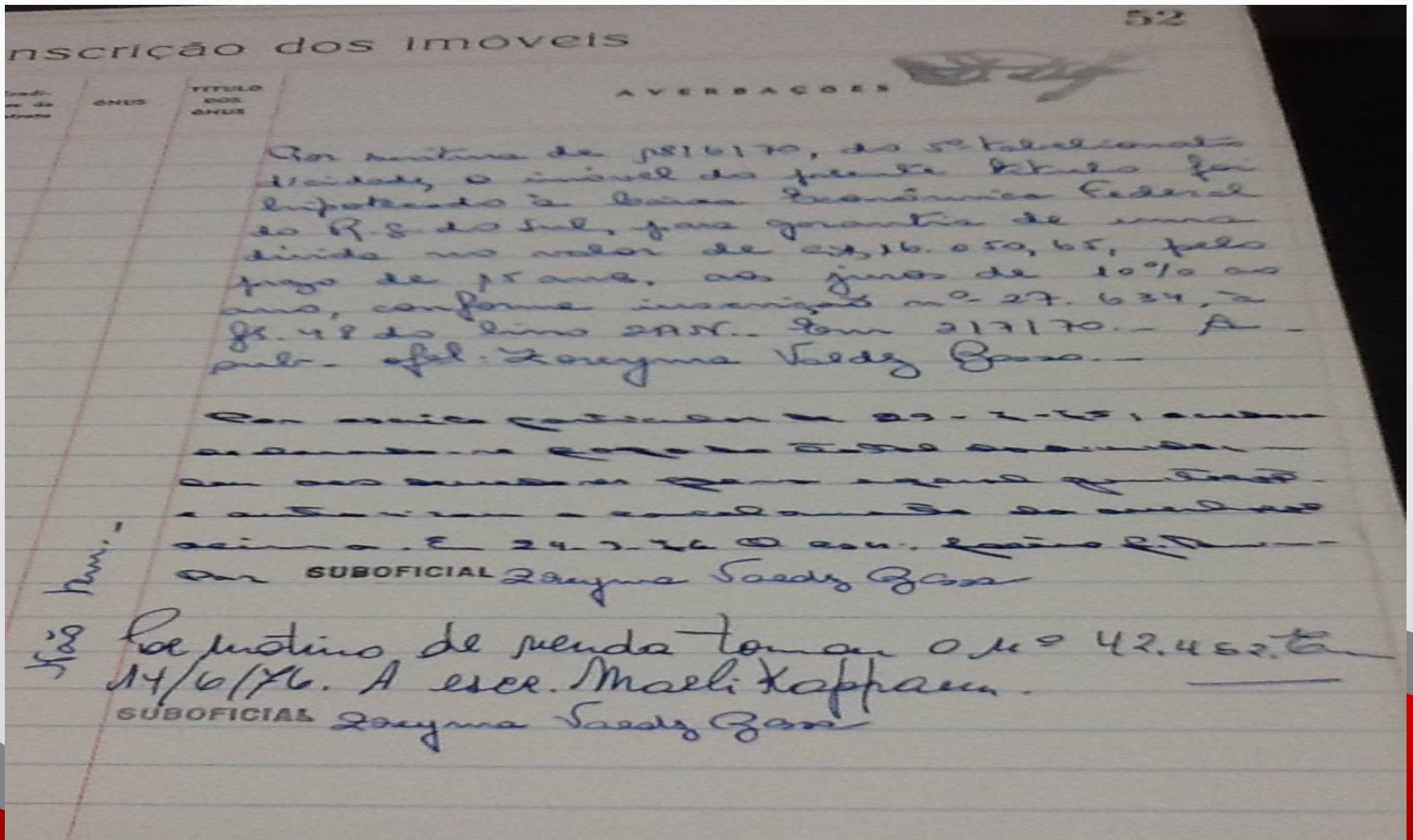
# Sistema Torrens

## Livro Matriz – Matrícula Manuscrita

Matrícula dos Imóveis				Transcrição dos			
NÚMERO DE ORDEM	DATA	FREGUESIA DO IMÓVEL	CONFRONTAÇÕES E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	TÍTULO	Valor do imóvel	Condição do imóvel	TÍTULO DOS GUS
33.790	29 de junho de 1970	Voluntária	<p>Edifício "Lombardador Figueiredo" - Sobre-loja - loja -</p> <p>A sobre-loja n.º 4 do edifício "Lombardador Figueiredo", lotada para pagamento de tributos municipais sob n.º 1, 2 e 3, localizada no 2.º pavimento, à esquerda da porta de entrada comum, inicia com entrada pela escadaria comum, com a área útil de 24mq, 40 e a área bruta de 930mq, 29. A esta economia corresponde uma fração ideal de 0,02031 no terreno onde se obra a construção, bem como nos demais cômodos de uso comum do edifício. - O terreno sobre o qual se obra a construção, forais ao estado do Rio Grande do Sul, está descrito no título de origem - "Quatzenão: Rua Lombardador Figueiredo", digo, nos termos, Sete de Setembro, gel. câmara e liquida de campo. Este imóvel é parte do matriculado no título n.º 29.657 que por motivo de venda see deu o n.º 33.790. - Rubr. of. -</p> <p>Koenyga Waldy Pass.</p>	em liquidação extrajudicial decretada pelo Juízo Central	em 4.000,00,00, com outro imóvel.	de construção...	Mais...

# Sistema Torrens

Livro Matriz – Atos Manuscritos (até 1976)



# Sistema Torrens

Livro de folhas soltas datilografadas  
(processo mecânico a partir de 1976)

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - PORTO ALEGRE

## REGISTRO TORRENS

LIVRO MATRIZ - MATRICULA DOS IMÓVEIS  
DECRETOS NºS. 912 E 924, DE 1959

Número de ordem: 61.002.-  
Matrícula anterior: 52.406.-

Data: 16.05.1988.-

CIRCUNSCRIÇÃO DO IMÓVEL: Porto Alegre  
LOCALIZAÇÃO, CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÃO DO IMÓVEL: O espaço  
tamento nº 204, padrão 04 do Edifício Don Sebastian, na  
rua Silva Jardim nº 509, no 2º pavimento, de fundos, com  
59,3190sq de área privativa real, 26,7741sq de área de uso  
comum real, 86,0931sq de área real total, 59,3190sq de  
área privativa de construção, 80,8886sq de área total de  
construção, 21,5668sq de área de uso comum de construção,  
e 0,083176 de fração ideal do terreno.-.....

O terreno, onde assenta a construção, mede 13,20m de frente  
e 35,60m de fundo, limitado a leste pelo terreno nº 204, da  
esquina da rua Anita Garibaldi, lado par, e fundos a costa  
a entostar com imóvel que é ou foi de Francisco de Paula  
Martins, na largura de 13,20m, dividindo-se por um lado -  
ao norte, com imóvel que é ou foi de Alfredo Silveira Mar-  
tins, na extensão de 35,60m e pelo outro lado, ao sul, com  
imóvel que é ou foi de Diva Ferreira de Souza, na mesma ex-  
tensão. -Bairro: Mont' Serrat. -Quartirão: ruas Silva Jardim,  
Anita Garibaldi, Freire Alencar e Ten. Cel. Fabricio Pilar.  
PROPRIETÁRIA: Rosa Lúcia Borges da Costa Bernardes, brasilei-  
ra, economista, CIC nº 408.013.140-20, casada pelo regi-  
me da comunhão parcial de bens com Reinaldo Luiz Koetz Ber-  
nardes, brasileiro, economista, CIC 465.493.400-63, domici-  
liados nesta capital.-

R.1/61.002 16 de maio de 1988.-  
A pscr. autorizada  
Compra e Venda; Escrito particular datado de 29.02.1988.-  
Transmitente: Rosa Lúcia Borges da Costa Bernardes, assis-  
tida por seu marido Reinaldo Luiz Koetz Bernardes, já qua-  
lificados.  
Adquirentes: Ronaldo Michaelson Napoleão, indústriário, CIC  
nº 219.126.740-91, e sua esposa Maria Luiza Meneghini Napo-  
leão, nutricionista, CIC 404.635.320-15, ambos brasileiros  
domiciliados nesta capital.-  
Valor: Cr\$2.704.723,00.-  
Registro Comum: R.13/36.676.-

R.2/61.002 16 de maio de 1988.-  
A pscr. autorizada  
Hipoteca; Escrito particular datado de 29.02.1988.-  
Devedores: Ronaldo Michaelson Napoleão e sua esposa Maria  
Luiza Meneghini Napoleão, já qualificados.-  
Credora: Caixa Econômica Federal-CEF, com sede em Brasília,  
DF, CIC nº 00.360.305/0001-04.-  
Valor da dívida: Cr\$2.434.250,00.-  
Prazo: 252 meses.-  
Juros: 9,3% ao ano.-  
La. Hipoteca.-

A pscr. autorizada

# Sistema Torrens

Livro de folhas soltas datilografadas

(com renúncia à situação jurídica)

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA - PORTO ALEGRE

REGISTRO TORRENS

LIVRO MATRIZ - MATRÍCULA DOS IMÓVEIS

SECRETAR Nº. 5114 - 2ª SÉC., DE 1987

Número da ordem: 60.426.-  
Matrícula anterior: 57.744.-

Data: 22.10.1987.-

CIRCUNSCRIÇÃO DO IMÓVEL: Porto Alegre

LOCALIZAÇÃO, CARACTERÍSTICAS E COMPARTELAÇÃO DO IMÓVEL: O estacig  
namento nº 6 do edifício San Felipe, sito na rua Pinheiro -  
Machado nº 133, localizado no andar térreo ou 1º pavimento -  
de fundos, bem em frente de quem entra no corredor de aces-  
so aos estacionamentos, no canto formado pelos muros laterais  
direito e de fundos do edifício, com a área real privativa  
de 12,00sq, área real de condomínio de 2,35sq, área real to-  
tal de 14,35sq, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00793  
4 (0,007934) no terreno e coisas comuns.

O terreno do referido edifício, mede 14,68m de frente à rua  
Pinheiro Machado, por 22,00sq de extensão da frente aos fun-  
dos, a entestar com propriedade que é ou foi de Guilherme  
Sievras, onde tem a largura de 14,30m, dividindo-se por um  
lado, com o prédio número 147, doado a Alice Araújo Santos,  
onde faz divisa em toda a sua extensão e altura, e pelo ou-  
tro lado, com o prédio número 115 de propriedade de Sabino  
Menna Barreto, Sairros Independência, Quarteirão: ruas Pi-  
nheiro Machado, Gonçalo de Carvalho, Benjamin Flores e An-  
dré Pente.

Proprietária: Judith Maria Oliveira Medeiros, brasileira,  
solteira, maior, engenheira-civil, CPF 380.686.300-82, domi-  
ciliada nesta capital.

Asser. autorizada.

R.1/60.426 22 de outubro de 1987.

Compra e Venda: Escritura pública lavrada em 22 de junho de  
1987 no 3º Tabelionato desta capital.

Transmitente: Judith Maria Oliveira Medeiros, já qualifica-  
da.

Adquirente: Maria Oliveira Medeiros, brasileira, professora,  
casada com Milton Bonapace Medeiros pelo regime da comunhão  
de bens, CPF nº 006.865.300-04, domiciliada nesta capital.

Valor: Cr\$500.000,00 com outro imóvel.

Registro Comum: R.4/65.060.

Asser. autorizada.


**AV-2/60.426** (AV-dois/sessenta mil e quatrocentos e vinte e seis), em 14 de  
fevereiro de 2012.

**RENÚNCIA AO SISTEMA TORRENS** - Nos termos do requerimento datado  
de 14 de fevereiro de 2012, instruído com o Título Torrens nº 60.426,  
assinado por Judith Maria Oliveira Medeiros, brasileira, solteira, maior,  
engenheira civil, com CPF/MF sob o número 380.686.300-82, residente e  
domiciliada nesta Capital, parte interessada em regularizar situação jurídica,  
fica constando que foram renunciados os direitos decorrentes do Título  
Torrens, com fundamento no artigo 494, do Provimento nº 32/06, da  
Corregedoria-Geral da Justiça/RS.

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número 126.014, em 14/2/2012 -  
Porto Alegre, 14 de fevereiro de 2012.

Registrador/Escrevente Autorizado(a):

EMOLUMENTOS - R\$22,10. Selo de fiscalização 0-469.00.1100005.22620 - tcs





# Características registrais dos sistemas existentes

SISTEMA TORRENS	SISTEMA COMUM
FACULTATIVO	OBRIGATÓRIO
INATACÁVEL (presunção <i>juris et de jure</i> )	ATACÁVEL (presunção <i>juris tantum</i> )
PERPÉTUO	TRANSITÓRIO
SOMENTE IMÓVEIS RURAIS	QUAISQUER IMÓVEIS

No Estado do Rio Grande do Sul é permitida a renúncia da situação jurídica e direitos decorrentes do Sistema Torrens, em virtude do aprimoramento do Sistema Comum (art. 494 e parágrafos da Consolidação Normativa Notarial e Registral – Provimento 32/2006-CGJ).

# CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO DE 1916



Com o advento do Código Civil instituído pela Lei 3.071 de 01.01.1916 a TRANSCRIÇÃO DO TÍTULO HÁBIL, no registro imobiliário da SITUAÇÃO do imóvel, passou a constituir exigência para a AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL (artigo 530, CC/1916 = artigo 1.245, CC/2002).



Aliás, o Código Civil de 1916 dedicou a Seção VI do Capítulo XI do Título III, “Do direito das coisas”, ao Registro de Imóveis. Regulou minuciosamente a matéria, determinando sua função e alcance. Inovou em muitos pontos a legislação anterior; fez obra de sabedoria e proveito, saneando lacunas do regime anterior.

# Os pontos culminantes da codificação são:



- a) que os direitos reais sobre imóveis, constituídos ou transmitidos, por atos intervivos só se adquirem depois da transcrição do referido título, no Registro de Imóveis (artigos 532 a 676);
- b) que se presume pertencer o direito real à pessoa em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu (artigo. 859);
- c) que os atos sujeitos à transcrição não transferem domínio, senão da data em que se transcreverem (artigo 533).

# Sobre os ÔNUS REAIS, estabeleceu princípios correlatos:



- a) que todas as hipotecas serão inscritas no lugar do imóvel (artigo 831, CC/1916 = artigo 1.492, CC/2002), não se distinguindo entre as hipotecas legais ou convencionais e abolindo as hipotecas ocultas;
- b) que o número de ordem determina a prioridade e esta a preferência, entre as hipotecas (artigo 853, § único, CC/1916 = artigo 1.503, CC/2002);
- c) que as hipotecas somente valem contra terceiros, desde a data da inscrição e que, enquanto não inscritas, só subsistem entre os contraentes (artigo 848).

**E determinou que o Registro de Imóveis compreendesse:**



- I – a transcrição dos títulos da propriedade, enumerada no art. 532;**
  
- II – a transcrição dos títulos constitutivos de ônus reais, sobre coisas alheias;**
  
- III – as inscrições das hipotecas (art. 856, I a IV).**

O Código Civil de 1916, regulando a matéria registral, colocou-se entre as mais adiantadas legislações sobre o tema.

Consagrava-se, dessa forma, o princípio de que a “propriedade imóvel só se adquire pelo registro” que é, assim, a **FORMA** e o **MODO** de aquisição, traduzido, na linguagem popular, pela afirmação **“quem não registra não é dono”**.



Dessa forma, os títulos (atos contratuais, administrativos, judiciários,...) passaram a ter o caráter apenas preparatório, pois só geram obrigações entre as partes contraentes.

# LEIS E DECRETOS POSTERIORES

O Código Civil necessitou de **regulamentação** no tocante à matéria registrária e seus serviços específicos, o que se deu através de **decretos**. Houve grande **progresso** na matéria ao erigir-se a transcrição em troca da tradição solene da transação, geradora do direito real para o adquirente, com a transmissão do domínio.



Entretanto, com o desenvolvimento socioeconômico e jurídico do país, começaram a surgir as falhas e deficiências do sistema imobiliário. O Código Civil instituiu um sistema de registro imobiliário comum, mas obrigatório, abrangendo todos os atos judiciais e extrajudiciais, porquanto anteriormente aqueles estavam excluídos dos registros, tornando o sistema inseguro.

Mas não se aboliu o Sistema Torrens, com o que se ficou com dois sistemas simultâneos: um comum e obrigatório (instituído pelo Código Civil), com presunção relativa de domínio e outro facultativo (o Registro Torrens), com presunção absoluta do domínio. Ainda hoje persiste o duplo registro sobre determinados imóveis, em regiões localizadas.

Esses dois decretos vigoraram por mais de 30 anos, contemplando **figuras jurídicas novas**, como o **loteamento** de terrenos urbanos e rurais, para venda a prestações; a **promessa de venda e compra** do imóvel loteado e não loteado; o contrato de **penhor rural**; o **condomínio** em prédios de apartamentos. Foi seu elaborador o eminente jurista Filadelfo de Azevedo.

Seguiu-se o **Dec.-lei 1.000**, de 21.11.1969, que atualizou as normas da legislação anterior. Esse Decreto-lei, depois de ter a sua vigência prorrogada várias vezes, acabou sendo definitivamente revogado, a despeito de seus incontestáveis merecimentos. **Salientou-se pelo empenho em simplificar os trâmites cartorários**, dispensando, por inúteis, certos assentamentos, como os do Livro-Talão.

Permitiu, ainda, que os **livros do registro fossem substituídos por fichas ou pelo sistema de folhas soltas**, suscetíveis de serem datilografadas. Cuidou de abreviar providências escusadas, facilitando a tarefa dos **escrivães e auxiliares**. Acompanhou, assim, o **progresso da tecnologia, em matéria de escrituração** dos atos do registro, à maneira dos progressos da escrituração bancária, comercial e pública. **Tentou retirar das Serventias da Justiça os processos morosos, intrincados e obsoletos.**

Em substituição a esse Decreto-lei, elaborou-se a vigente **Lei 6.015**, de **31.12.1973**, alterada pela Lei 6.216, de 30.06.1975. Dentro dos roteiros da Lei 6.015, primou por maior simplificação, condensando no Título V a matéria relativa ao Registro de Imóveis (arts. 167 a 299).

Vige no país o princípio da territorialidade para fins de registro. De regra, cada Municipalidade tem um registro imobiliário, o órgão isolado, sem conexão com os demais, e a competência para a prática dos atos é absoluta. Se o registro for promovido em circunscrição diversa, o ato é considerado inexistente.

O principal e mais transcendente está na instituição da *matrícula para cada imóvel* em sua folha, na qual os **registros** e as **averbações** dos títulos que tenham por objeto o imóvel matriculado são efetuados, **cronologicamente**, modificando radicalmente a sistemática tradicional do registro, proporcionando o futuro cadastramento imobiliário, **aproximando-nos bastante do sistema cadastral germânico**, considerado o mais perfeito por todos os especialistas na matéria.



Outrossim, a matrícula (fólio real), se distingue de outras em países irmãos, porquanto a brasileira mantém todos os requisitos anteriores. Um autêntico *curriculum vitae* da propriedade imobiliária.

O inconveniente está em que ela só foi instituída a partir de **01.01.1976**, trasladando-se os atos existentes anteriormente (transcrições e inscrições) sem a obrigação legal de trasladar para o novo sistema todos os interessados.

Por conta disso atualmente temos propriedades tituladas sob a égide da transcrição, cujos livros obsoletos e manuscritos remanescem e são manuseados, e temos propriedades já lançadas em matrículas abertas sob os auspícios da nova lei, valendo-se dos dados existentes. Isso acarreta grandes dificuldades no manuseio e controle dos atos, quer pela falta de espaço, quer pela corrosão do tempo.

A transladação para o novo sistema, com a conseqüente abertura de matrícula, é obrigatória somente quando se pratica ato passível de **registro**.

Os **ATOS JUDICIAIS** são passíveis de registro, mesmo os de caráter acautelatório, *v. g.*, protestos contra alienação. Mas há luta constante entre a atividade registral e a jurisdicional, entendendo alguns magistrados que a eficácia de seus atos não pode ser condicionada a registro, porquanto estaria ferida a soberania dos vereditos.

A grande característica que existe na prática brasileira está nos chamados contratos de promessa de compra e venda, feitas por instrumento particular. Com grande extensão territorial, a propriedade no Brasil foi dividida sem nenhuma programação. O **êxodo rural** precipitou o parcelamento do solo, o que se deu através de pré-contratos, daí o nascimento da propriedade informal.

Nos tribunais valoriza-se a posse. Hoje, no Brasil, cerca de **40% a 50% das propriedades ocupadas**, com situação jurídica consolidada, **não são tituladas**. Deferiu-se às promessas um direito real oponível, e mesmo sem título definitivo, o promitente comprador dispõe da coisa (v. g., constrói etc.). É uma realidade social. Os tribunais estão abarrotados com demandas advindas de instrumentos particulares, e sem registro, e valoriza-se a posse como fator social, em detrimento do sistema registral que outorga a segurança jurídica.

O Código Civil de 2002, instituído pela **Lei 10.406 de 10.1.2002**, manteve toda a disciplina consagrada pelo Código Civil de 1916 relativamente ao Sistema Registral, especialmente no que se refere ao caráter constitutivo do Sistema Registral, conforme o teor do **artigo 1.245**, mantendo, assim, o modelo bem sucedido.



O sistema registral brasileiro é **constitutivo** (só se adquire a propriedade com o registro). É **descentralizado** com mais ou menos 3.500 Registros de Imóveis distribuídos pelo Brasil), sendo o registrador um profissional do Direito, remunerado pela parte (sistema privatizado) e seu ingresso dar-se-á por **concurso público** realizado pelo Poder Judiciário, que fiscaliza seus atos, nos termos da recente Lei 8.935/94, que regula a atividade de registro. Mas esse sistema ainda exige aperfeiçoamento.

# Finalidade do Sistema Registral



- Atualmente, o Sistema Registral está recebendo a consideração que sempre mereceu, pelos fins a que se destina a:
  - constituir;
  - declarar;
  - modificar;
  - extinguir direitos;
  - gerando publicidade, autenticidade, segurança e eficácia jurídica – PASE.

# Tendência de desjudicialização de procedimentos

- Depois da reforma do Poder Judiciário pela Emenda Constitucional nº 45/2004, ganhou ênfase a desjudicialização de procedimentos e, por consequência, o oferecimento de opção de sua realização através da via extrajudicial ou administrativa, a qual confere maior celeridade e menores custos aos usuários dos serviços.

# Destaque atual conferido ao Sistema Registral

Percebe-se que as legislações deste novo século ressaltam a importância das atividades registrares e notariais e a confiabilidade no critério prudente e técnico do Registrador e do Notário, consagrando sua independência (Lei nº 8.935/94) e sua autonomia funcional, através de Leis como as seguintes:

1. Relacionadas ao direito de família e sucessões
  - Lei 11.441/2007 (separação, divórcio, inventário e partilha extrajudiciais);
  - Lei 11.790/2008 (registro tardio de nascimento);
  - Lei 12.010/2009 (alterações na legislação de adoção);
  - Lei 12.100/2009 (retificações no Registro Civil de Pessoas Naturais);

## 2. Relacionadas à gestão urbanística e ambiental

- Lei 10.257/2001 (estatuto da cidade);
- Lei 10.267/2001 (georreferenciamento);
- Lei 10.931/2004 (retificação, patrimônio de afetação, etc.);
- Lei 12.651/2011 (novo Código Florestal);

## 3. Relacionadas à regularização fundiária

- Lei 11.481/2007 (regularização fundiária em ZEIS);
- Lei 11.977/2009 (regularização fundiária urbana);
- Lei 12.424/2011 (ampliação da usucapião extrajudicial);

#### 4. Relacionadas ao processo de execução e fiscalização financeira:

- Lei 11.382/2006 (averbação premonitória, da penhora e outros institutos);
- Lei 12.683/2012 (combate à lavagem de dinheiro via comunicação ao COAF). Essa atividade, ainda depende de regulamentação específica.

#### 5. Relacionadas aos negócios imobiliários:

- Lei 12.693 (contratos do PMCMV);
- Lei 12.703/2012, (portabilidade de financiamentos imobiliários) , alterada pela Lei nº 12.810/2013 ;
- Lei 12.767/2012 (possibilita o protesto de certidão de dívida ativa).

# A VOCAÇÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS



A vocação histórica do Registro Imobiliário é a de conferir segurança jurídica à fruição dos direitos imobiliários e à realização dos negócios que envolvam imóveis. Daí a máxima popular, antes mencionada, “quem não registra não é dono!”, porque somente o Registro Imobiliário está apto a conferir certeza acerca da propriedade imobiliária e aos demais direitos a ela conexos ou dela derivados.

# Importância do Registro Imobiliário



- Nesse sentido, o Registro Imobiliário constitui um verdadeiro imperativo de ordem social, já que a propriedade imobiliária vai-se consolidar em relação àquele que tiver o título hábil inscrito em seu nome no álbum imobiliário, com exclusão de qualquer outra pessoa.
- De acordo com nosso sistema legal, a transferência da propriedade imóvel, entre vivos, dá-se pelo registro do título translativo no Registro de Imóveis (art. 1.245 do Código Civil).



# A RELEVÂNCIA DO SISTEMA REGISTRAL



O Sistema Registral Brasileiro, por ser misto (constitutivo e declarativo), está recebendo a consideração que sempre mereceu, pelos fins a que se destina, de constituir, declarar, modificar e extinguir direitos, gerando publicidade, autenticidade, segurança jurídica e eficácia.

# Características das atividades registral e notarial

- Como se sabe, o Notário é o receptor da vontade das Partes, na medida em que atua com imparcialidade, saneando, prevenindo litígio e provando os negócios jurídicos.
- Já o Registrador atua como se fosse um magistrado, em virtude de que somente a ele cabe exercer o princípio da *qualificação do título* a ser registrado, admitindo ou não o ingresso do documento no fólio real. De tal forma, nenhuma máquina ou tecnologia o substituirá. Assim, estando o título em ordem, será procedido ao ato, o que gerará publicidade (ficção de conhecimento).

# Fatores registrais de segurança jurídica



## FATORES REGISTRALIS GERADORES DE SEGURANÇA JURÍDICA

Controle sobre a situação jurídica do imóvel

## FORMAS DE SUA CONCRETIZAÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Qualificação Registral

# Afinal, o que é a qualificação registral?

- A qualificação é um exame profundo, detalhado, exauriente, que se opera na avaliação da situação jurídica de um imóvel e da *possibilidade* de realização de novos atos jurídicos que alterem o *status* jurídico no qual ele se encontra, provocando uma ou mais mutações significativas quanto à sua *propriedade* e à sua situação *dominial* – mudanças substanciais quanto ao uso, gozo, disposição, etc. Daí por que a realização da qualificação e do registro demandam um tempo extenso de até 30 dias!

# Como são praticados os atos registrais relativos a imóveis?

- Dispõe o art. 172 da LRP (Lei 6.015/73) que no Registro de Imóveis serão feitos o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, *inter vivos* ou *mortis causa*, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

# Sistemas de Publicidade



**ESPECÍFICOS: Constitutivo - Ex.: hipoteca (Registro de Imóveis) e associação (Registro Civil de Pessoas Jurídicas) e Declarativo - Ex.: usucapião (exceção no Registro de Imóveis) e óbito (REGISTRO CIVIL DE PESSOAS NATURAIS).**

**PRECÁRIOS/RESIDUAIS: quando não há um registro específico-ativo. Ex.: carteira de trabalho (Registro de Títulos e Documentos).**

# SISTEMAS ESPECÍFICOS DE PUBLICIDADE

- **PESSOAS**
  - REGISTRO CIVIL DE PESSOAS NATURAIS.
  - Registro Civil de Pessoas Jurídicas e Registro da Atividade Empresarial (a cargo das Juntas Comerciais).
- **NEGÓCIOS**
  - Registro de Títulos e Documentos;
  - Tabelionato de Protesto de Títulos (art. 202, III e 397, CC);
  - Registro Público de Empresas Mercantis;
  - Centro de Registro de Veículos Automotores.
- **BENS**
  - Registro de Títulos e Documentos (bens móveis);
  - Registro de Imóveis (bens imóveis).

# SEGURANÇA JURÍDICA DO SISTEMA

O Sistema Registral Brasileiro admitiu a presunção RELATIVA (*juris tantum*) de verdade ao ato registral, o qual, até prova em contrário, atribui eficácia jurídica e validade perante terceiros (art. 252, da Lei 6.015/73 e art. 1.245 e segs., do CC).



No tocante aos **BENS PÚBLICOS**, reservou capítulo especial para conceituá-los e classificá-los, estipulando as formas de uso e aquisição da propriedade aos quais estão ou não estão submetidos.

# CAPÍTULO III

## Dos Bens Públicos



**Art. 98.** São públicos os bens do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno; todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem.

## **Art. 99. São bens públicos:**

- I - os de USO COMUM** do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;
- II - os de USO ESPECIAL**, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias;
- III - os DOMINICAIS**, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.

**Parágrafo único.** Não dispendo a lei em contrário, consideram-se dominicais os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado.

**Art. 100. Os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial são INALIENÁVEIS, enquanto conservarem a sua qualificação, na forma que a lei determinar.**

**Art. 101.** Os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei.

Art. 102. Os bens públicos  
NÃO estão sujeitos a  
usucapião.

•

**Art. 103. O uso comum dos bens públicos pode ser gratuito ou retribuído, conforme for estabelecido legalmente pela entidade a cuja administração pertencerem.**

Atualmente a legislação brasileira contempla leis e decretos que estabelecem procedimentos específicos para regulamentar os bens públicos e, especialmente, para regularizar as áreas de posse ainda existentes.



Como exemplo podemos citar a **Lei 9.636** de 15.5.1998, alterada pela **Lei 11.481** de 31.5.2007, que dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União.

Com finalidade mais específica, voltada para os imóveis da extinta Rede Ferroviária Federal S.A., importa mencionar a **Lei 11.483** de 31.5.2007, regulamentada pela **Instrução Normativa n.º 3** de 1.6.2010 da Secretaria do Patrimônio da União, publicada no Diário Oficial da União de 2.6.2010.

Antes disso, à época da publicação da Lei dos Registros Públicos, foi promulgada a **Lei 5.972** de 11.12.1973 que, por sua vez, regula o procedimento para o **registro da propriedade de bens imóveis discriminados administrativamente ou possuídos pela UNIÃO.**

# Conclusão

De tudo que vimos podemos observar que, com efeito, a Física e a Mecânica revogaram a Geografia; o fax revogou a telegrafia e os correios; a informática revogou a máquina de escrever e outros hábitos. A mídia acirrou as tendências sociais.

# Conclusão

Nesse contexto de evolução do sistema registral, o profissional do direito é peça fundamental, na medida em que é ele quem opera o direito que será formalizado por um título e transmitido pelo registro. Ou seja, é principalmente ele quem se servirá do sistema. Portanto, quanto mais e melhor especializado sobre a matéria for o profissional, tanto mais poderá auxiliar na construção de um sistema moderno, eficiente e seguro.

# Muito obrigado!

João Pedro Lamana Paiva

[www.lamanapaiva.com.br](http://www.lamanapaiva.com.br)

cartório@lamanapaiva.com.br

