


REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL: ORIGEM, EVOLUÇÃO E PRINCÍPIOS

 <https://doi.org/10.56238/arev6n3-167>

Data de submissão: 14/10/2024

Data de publicação: 14/11/2024

Fabício Veiga Costa

Professor do Programa de Pós-graduação Stricto Sensu em Proteção dos Direitos Fundamentais da Universidade de Itaúna, nível mestrado e doutorado
Doutorado e mestrado em Direito Processual
Residência pós-doutoral em psicologia, educação e direito
Lattes: <http://lattes.cnpq.br/7152642230889744>
ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2319-3207>

Frederico Rodrigues Assumpção Silva

Mestre e doutorando em Proteção dos Direitos Fundamentais da Universidade de Itaúna
Registrador de Imóveis no Estado de Minas Gerais
Lattes: <http://lattes.cnpq.br/3418848349505703>
ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-8205-7235>

RESUMO

O presente trabalho se propõe a analisar a origem, a evolução e os princípios aplicáveis ao sistema de registro de imóveis no Brasil. A pesquisa terá como ponto de partida o ano de 1843, data de edição da Lei Orçamentária que tratou do registro das hipotecas e originou o atual sistema. Outras datas importantes serão objeto de estudo, pois essenciais para a compreensão da evolução do sistema, como 1864 (Lei 1.237), 1916 (Código Civil), 1939 (Decreto 4.857), 1973 (Lei 6.015) e 2015 (Lei 13.097). Os aspectos fundamentais que dizem respeito aos princípios básicos que norteiam o sistema também serão trabalhados. Para tanto, serão analisados os princípios denominados publicidade, autenticidade, segurança, eficácia, obrigatoriedade, territorialidade, continuidade, especialidade, prioridade, tipicidade e concentração. Pesquisas doutrinária e legislativa serão feitas com o intuito de examinar e compreender a origem, a evolução e a principiologia vinculadas ao sistema de registro de imóveis no Brasil.

Palavras-chave: Registro de imóveis, Brasil, Origem, Evolução, Princípios.

1 INTRODUÇÃO

O atual sistema de registro de imóveis brasileiro, tal como o conhecemos, teve origem em meados do século XIX. Os anos de 1843 e 1864, conforme será demonstrado, constituem datas importantes para o sistema.

O ano de 1843 foi relevante em razão da necessidade de publicização das hipotecas, mecanismo essencial para a proteção do crédito. Porém, a propriedade imobiliária continuava a ser transmitida juridicamente pela tradição, nos moldes do que ocorre atualmente com a transferência da propriedade mobiliária.

O ano de 1864, por sua vez, foi notável por inserir um rol legal de direitos reais. O Código Civil, editado no ano de 1916, determinou o registro das aquisições *causa mortis* ou a título judicial e estabeleceu o princípio da presunção relativa.

Outras datas também influenciaram a evolução do sistema de registro de imóveis: 1928 (Decreto 18.542), que introduziu o princípio da continuidade do registro; 1939 (Decreto 4.857), que previu as hipóteses de atos de registro e de averbação; 1973 (Lei nº 6.015), que dispôs sobre diferentes aspectos processuais e procedimentais do registro de imóveis; 2015 (Lei nº 13.097), que reforçou a eficácia do registro de imóveis e introduziu a inoponibilidade e a fé pública registral.

A origem e a evolução do registro de imóveis não teriam ocorrido sem alguns princípios norteadores. Há os fundamentos basilares que informam todo o sistema notarial e de registro, previstos na Lei Federal nº 8.935/1994: publicidade, autenticidade, segurança e eficácia.

Também há os princípios específicos aplicáveis ao registro de imóveis, que ou nasceram anteriormente e juntamente com o sistema e foram se aprimorando, ou nasceram posteriormente para aperfeiçoar o sistema. São os princípios da obrigatoriedade, territorialidade, continuidade, especialidade, prioridade, tipicidade e concentração.

A descrição da ideia elementar de cada princípio nos ajudará a entender a necessidade e a importância da existência de um sistema de registro de imóveis coerente e integrado. Afinal, a proteção e a publicidade da propriedade imobiliária continuam fundamentais para a circulação do crédito em nosso país.

2 ORIGEM E EVOLUÇÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL

O registro de imóveis conforme concebido atualmente teve origem em nosso país em meados do século XIX. Diverge-se doutrinariamente se a origem teria ocorrido no ano de 1843 ou no ano de 1864. Explica-se: em 1843 foi editada a Lei Orçamentária 317, regulamentada pelo Decreto 482/1846, que objetivou dar publicidade aos registros de hipotecas. Porém, apenas no ano de 1864, com a edição

da Lei 1.237, regulamentada pelo Decreto 3.453/1965, é que a publicidade passou a abranger outros atos além da hipoteca. Conforme doutrina de Ivan Jacopetti do Lago,

Até 1846 não havia no Brasil qualquer meio de publicidade imobiliária que produzisse efeitos jurídicos, quer quanto à constituição dos direitos reais e transmissão da propriedade, quer quanto a seus efeitos em relação a terceiros.

Com efeito, no direito anterior à codificação civil, materializado nas Ordenações Filipinas e na legislação extravagante, o domínio se transmitia com a tradição do bem.¹

Dessa forma, pelo menos até o ano de 1846 a propriedade imobiliária no Brasil era transmitida pela tradição, nos moldes do que ocorre com os bens móveis atualmente. A publicidade da transmissão passou a ser ventilada a partir do ano de 1846, quando da edição da lei que tratava da publicização das hipotecas:

Assim como em Portugal e na Espanha, a publicidade imobiliária, no Brasil, não teve o início de seu desenvolvimento baseado na publicidade da propriedade em si, mas sim na da hipoteca. A hipoteca foi o grande instituto do direito civil oitocentista, marcadamente pelas necessidades de garantia da circulação do crédito. Até a edição da Lei 1.237, de 1864, as transmissões e direitos reais sobre imóveis continuaram a ser feitas pelo contrato seguido de tradição, sem qualquer publicidade.

Era o propósito do registro tornar público o estado da fortuna dos cidadãos quanto à situação jurídica de seus bens imóveis, de maneira a reprimir fraudes que poderiam afligir terceiros e prestigiar a boa-fé. Com isso, pretendia-se criar mecanismos mais eficazes de satisfação dos credores, por meio da obtenção, na excussão do bem, do valor que lhes era devido. Estas melhorias dependiam da existência de um bom sistema hipotecário, instituição que já vinha sendo criada, nesta altura, em muitos países europeus. Sem o arranjo jurídico e institucional que representa um sistema hipotecário – isto é, a conjugação de regras claras e meios eficientes e seguros de publicidade – as hipotecas não seriam eficazes nem poderia gerar efeitos contra terceiros.²

Ou seja, a publicização da propriedade imobiliária teve origem na necessidade da publicidade da hipoteca, e não o contrário. O interesse na criação de um sistema de registro de imóveis que tem como princípio basilar a publicidade foi possível apenas em razão da urgência em se proteger o crédito. O contrário não é verdadeiro, pois não se pode dizer que em virtude do princípio da publicidade é possível visualizarmos as hipotecas lançadas sobre as propriedades imobiliárias. É o inverso: a necessidade de proteção do crédito fez surgir o princípio da publicidade no registro de imóveis.

Porém, conforme visto, mesmo após a edição da Lei Orçamentária 317, ocorrida no ano de 1843 e regulamentada pelo Decreto 482/1846, as transmissões de direitos reais imobiliários continuaram a ser feitas pelo contrato seguido de tradição. Ainda não era necessário o registro imobiliário, que se aplicava tão somente às hipotecas:

¹ LAGO, Ivan Jacopetti do. História do registro de imóveis. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. Coleção Direito Imobiliário; v. 1. Alberto Gentil de Almeida Pedrosa, coord. P. 177.

² LAGO, Ivan Jacopetti do. História do registro de imóveis. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. Coleção Direito Imobiliário; v. 1. Alberto Gentil de Almeida Pedrosa, coord. P. 181.

(...) em 21 de outubro de 1843 foi editada a Lei Orçamentária 317, a qual continha em seu artigo 35 uma única disposição criando um “registro geral de hipotecas, nos lugares e pelo modo que o Governo estabelecer nos seus regulamentos”.

Observe-se que o dispositivo não determina propriamente a criação de um sistema hipotecário, ou de uma lei hipotecária. Na verdade, não apenas determina, mas cria um registro hipotecário, atribuindo ao Governo toda a sua regulamentação.

(...).

A legislação brasileira somente exigia a inscrição das hipotecas convencionais, não o fazendo quantos às legais e às judiciais, o que seria muito proveitoso. Com isso, o artigo 35 da Lei Orçamentária 317, de 21 de outubro de 1843, regulamentado pelo Decreto 482, de 14 de novembro de 1846, acabou introduzindo muito acanhadamente o registro de hipotecas no Brasil.

A despeito disso, o sistema de 1843 constitui efetivamente publicidade imobiliária. Mais do que sintomas de publicidade, a publicidade gerada era qualificada, e produtora de efeitos jurídicos. Tem-se em 1843, portanto, a primeira manifestação do fenômeno do registro imobiliário no Brasil.³

Percebe-se que, embora não tenha determinado a necessidade do registro para a validade da tradição de um imóvel, a Lei Orçamentária 317 germinou o que atualmente conhecemos como sistema de registro de imóveis no Brasil. Ou seja, apesar de haver divergências doutrinárias sobre qual legislação efetivamente precedeu o atual sistema de registro de imóveis em nosso país, não há dúvida de que a Lei Orçamentária editada no ano de 1843 foi a semente que deu origem ao atual sistema.

Ocorre que o registro previsto pela lei editada no ano de 1846 não oferecia a garantia necessária para o credor se resguardar. Isso porque só estava previsto o registro das hipotecas convencionais. Assim, era possível que uma propriedade fosse gravada com hipoteca mesmo que já tivesse sido alienada:

O registro de 1846 não oferecia muito alento, já que, ainda que o credor tivesse a informação de não haver hipotecas convencionais sobre o bem, nada lhe garantia que não houvesse hipotecas privilegiadas e ocultas, ou mesmo que a propriedade já não havia sido alienada. Quanto aos efeitos da transcrição, afirmava que se ter a transcrição como prova inafastável de domínio dependeria de decisão fundada em jurisdição contenciosa, com citação das partes e dos interessados, exibição dos títulos de domínio, discussão das provas e prolação de decisão que abrangesse a validade do contrato, a legitimidade dos contraentes e a legitimidade da propriedade.⁴

Assim, ainda que tenha sido um avanço em relação às normativas anteriores, a lei editada em 1843 e regulamentada em 1846 carecia de alguns instrumentos para de fato resguardar e proteger os direitos dos credores. No ano de 1864, com a edição da Lei 1.237, foi dado mais um passo para o robustecimento do sistema de registro imobiliário no Brasil:

³ LAGO, Ivan Jacopetti do. História do registro de imóveis. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. Coleção Direito Imobiliário; v. 1. Alberto Gentil de Almeida Pedrosa, coord. Pp. 183/184.

⁴ LAGO, Ivan Jacopetti do. História do registro de imóveis. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. Coleção Direito Imobiliário; v. 1. Alberto Gentil de Almeida Pedrosa, coord. P. 191.

(...). a Lei 1.237, de 1864, mostra-se como um marco fundamental não apenas do Direito Registral Imobiliário, como também da própria disciplina dos direitos reais no Brasil. Até então, não havia um rol legal de direitos reais, aplicando-se, na matéria, essencialmente o Direito Romano Justinianeu, como direito subsidiário às Ordenações Filipinas, que muito pouco tratavam do tema.

No sistema da Lei 1.237, os direitos reais limitados não poderiam ser opostos a credores de hipotecas inscritas anteriormente a eles. No entanto, ônus instituídos por atos *causa mortis* valiam independentemente de transcrição, mesmo contra os credores hipotecários. Neste ponto – tratando dos direitos reais limitados – o Sistema Brasileiro se assemelhava ao Sistema Alemão, já que se adotava o princípio da inscrição.⁵

Nota-se que o princípio da publicidade do sistema de registro imobiliário foi aprimorado visando proteger de forma mais efetiva o direito do credor hipotecário. Ainda assim, a Lei 1.237 não foi capaz de preencher todas as lacunas do sistema. Apenas com a edição de novos instrumentos normativos foi possível aperfeiçoar o registro de imóveis brasileiro. Nesse sentido, o Código Civil de 1916 foi fundamental:

O Código Civil de 1916 foi decisivo para que fossem lançadas as bases do sistema de registro que vigorou no Brasil ao longo de todo século XX e parte do século XXI, e, logo após sua entrada em vigor, já começou a gerar vívida polêmica na doutrina civilista nacional no campo da eficácia do Registro de Imóveis. Com autores, em geral, filiando-se a uma de duas posições, a discussão durou, ao menos, até os anos 1940.⁶

O Código Civil de 1916 determinou o registro das aquisições *causa mortis* ou a título judicial e estabeleceu o princípio da legitimação (presunção relativa de que aquilo que está no registro vale, até que o registro venha a ser cancelado)⁷.

Diversos outros instrumentos normativos foram editados e aprimoraram o sistema de registro de imóveis no Brasil entre os anos de 1916 e 2024. Podemos destacar os seguintes: Decreto 18.542, de 1928, que introduziu o princípio da continuidade do registro⁸; Decreto 4.857, de 1939, que previu as hipóteses de atos de registro e de averbação⁹; Lei nº 6.015/1973, que dispôs sobre diferentes aspectos processuais e procedimentais do registro imobiliário; Lei nº 13.097/2015, que, através dos artigos 53 a 62, reforçou a eficácia do registro de imóveis e introduziu a inoponibilidade e a fé pública registral¹⁰.

⁵ LAGO, Ivan Jacopetti do. História do registro de imóveis. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. Coleção Direito Imobiliário; v. 1. Alberto Gentil de Almeida Pedrosa, coord. P. 194.

⁶ LAGO, Ivan Jacopetti do. História do registro de imóveis. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. Coleção Direito Imobiliário; v. 1. Alberto Gentil de Almeida Pedrosa, coord. P. 205.

⁷ LAGO, Ivan Jacopetti do. História do registro de imóveis. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. Coleção Direito Imobiliário; v. 1. Alberto Gentil de Almeida Pedrosa, coord. P. 219.

⁸ LAGO, Ivan Jacopetti do. História do registro de imóveis. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. Coleção Direito Imobiliário; v. 1. Alberto Gentil de Almeida Pedrosa, coord. P. 216.

⁹ LAGO, Ivan Jacopetti do. História do registro de imóveis. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. Coleção Direito Imobiliário; v. 1. Alberto Gentil de Almeida Pedrosa, coord. P. 249.

¹⁰ LAGO, Ivan Jacopetti do. História do registro de imóveis. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. Coleção Direito Imobiliário; v. 1. Alberto Gentil de Almeida Pedrosa, coord. P. 226.

Analisada de forma breve a origem e a evolução do sistema de registro de imóveis no Brasil, passemos a examinar seus princípios básicos.

3 OS PRINCÍPIOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS

A Lei Federal nº 8.935/1994 informa os princípios básicos aplicáveis à atividade notarial e de registro: publicidade, autenticidade, segurança e eficácia¹¹. Em relação ao sistema de registro de imóveis, conforme ocorreu a sua evolução no Brasil, outros princípios foram incorporados à atividade, como obrigatoriedade, territorialidade, continuidade, especialidade, prioridade, tipicidade e concentração. Analisaremos brevemente cada um desses mandamentos.

Começemos pela publicidade. Conforme lição de Orlandi Neto,

A publicidade está na essência dos registros públicos, e deveria figurar no art. 1º da Lei 6.015/1973, juntamente com a autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, como razão de sua existência.

No conceito de Marcelo Salaroli de Oliveira, a publicidade registral imobiliária “consiste em assentos tecnicamente organizados, destinados a promover o conhecimento, por qualquer interessado, da situação jurídica dos bens imóveis, cujo efeito, no mínimo, é a presunção inatacável de conhecimento”.

Disponibilidade da informação e eficácia do assento são atributos da publicidade no Registro de Imóveis. Os registros e averbações produzem efeitos e se presumem conhecidos por todos, que a eles têm acesso incondicional.¹²

A disponibilização das informações e a eficácia dos assentos registrais, atributos do princípio da publicidade, se materializam através da expedição de certidões. Assim, qualquer interessado tem legitimidade para solicitar a expedição de certidões referentes aos assentos lavrados nos livros de registros públicos.

O artigo 16 da Lei 6.015/1973 informa que os oficiais e prepostos dos escritórios de registros são obrigados a lavrar certidão do que lhes for requerido e fornecer às partes as informações solicitadas¹³. A publicidade, portanto, é da essência do registro de imóveis.

A autenticidade, a segurança e a eficácia são princípios gerais dos registros públicos, não se aplicando tão somente ao registro de imóveis. Segundo Vítor Frederico Kümpel, autenticidade

(...) é a qualidade do que é autêntico, ou seja, formalidade indispensável para a validade de um documento. “Autêntico”, por sua vez, provém do grego *authentos*, e significa “solene”, “incontestável”. São todos os documentos emanados de autoridades e acompanhados de fórmulas exigidas por lei.

¹¹ BRASIL. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18935.htm. Data de acesso: 28 jun. 2024.

¹² ORLANDI NETO, Narciso. Registro de imóveis. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. P. 145.

¹³ BRASIL. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm?utm_test=test. Data de acesso: 28 jun. 2024.

O termo “autenticidade”, portanto, corresponde à certeza de que a informação provém de pessoa investida para a prática do referido ato (competência), e que o mesmo não foi alvo de mutações.

O princípio da autenticidade traduz a confirmação da veracidade dos atos e negócios jurídicos, tanto sob a perspectiva de suas partes (legitimadas para tal) quanto sob o viés de seu conteúdo. A autenticidade, nesse sentido, é obtida através da intervenção dos notários e registradores, que garantirão a conformação do ato praticado àquilo que efetivamente se deu no âmbito fático e volitivo.¹⁴

Pode-se dizer que a autenticidade diz respeito à confiança de que a informação obtida através do registro público procede de alguém encarregado da prática do ato e que tal ato não foi alvo de modificações.

O princípio da segurança, por sua vez, se refere à segurança jurídica, que se consubstancia no principal propósito do sistema notarial e registral, pois busca evitar conflitos e formalizar atos e fatos em consonância com o que prescreve o ordenamento jurídico¹⁵. Conforme Ricardo Dip,

A segurança jurídica é a finalidade dos registros públicos, realidade que, pois, *sub modo* intencional, tem o primado de iluminar e orientar os meios de ação da entidade registral e de dar consistente permanência a seu resultado.

A segurança jurídica dá completeza ao registro, é sua perfeição (ou enteléquia): exatamente por sua relevante função iluminativa e condutora das práticas registrais, a segurança jurídica não opera sobre um ou mais aspectos isolados do registro, mas, isto sim, atua sobre cada registro integralmente – seja em seu processo (*in itinere*), seja em seu termo (*in facto esse*) – influenciando-o, dinamicamente, enquanto registro em curso, e concluindo-o de modo perfectivo (coisa acabada, ultimada – *res effecta*).¹⁶

A segurança jurídica, pois, é uma das bases de todo o sistema notarial e registral, não se aplicando somente ao registro de imóveis.

A eficácia também concerne a todo o sistema notarial e registral, e reporta-se à produção de efeitos. Conforme lição de Kümpel, “decorre do princípio da eficácia que os atos que demandam a intervenção do titular da delegação devem produzir ou ser aptos a produzir os seus efeitos regulares, de acordo com a previsão legal incidente”¹⁷.

A publicidade, a autenticidade, a segurança e a eficácia, conforme visto, têm relação com todo o sistema notarial e de registro. Passemos então à análise dos princípios que pertencem ao registro de imóveis.

A obrigatoriedade informa que os atos previstos em lei devem ser registrados, mesmo que não existam prazos ou sanções por seu descumprimento. O princípio pode ser extraído da leitura do artigo 172 da Lei nº 6.015/1973:

¹⁴ KÜMPEL, Vitor Frederico. Direito notarial e registral em síntese. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2023. Pp. 72-73.

¹⁵ KÜMPEL, Vitor Frederico. Direito notarial e registral em síntese. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2023. P. 73.

¹⁶ DIP, Ricardo. Registro de imóveis (princípios). Descalvado, SP: Editora PrimVs, 2017. P. 25.

¹⁷ KÜMPEL, Vitor Frederico. Direito notarial e registral em síntese. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2023. P. 73.

Art. 172 - No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, "inter vivos" ou "mortis causa" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.¹⁸

Assim, embora não haja prazo para a apresentação do título ou sanção para quem deixe de fazê-lo, os efeitos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais imobiliários só se consubstanciam depois do registro do título. Dessa forma, a constituição, a transferência, a extinção e a disponibilidade dos direitos reais imobiliários se operam apenas após o ingresso do título no registro de imóveis, o que demonstra que a sua apresentação é obrigatória.

O princípio da territorialidade diz respeito à circunscrição imobiliária. Conforme lição de Orlandi Neto,

Não oficialmente, o território nacional é todo dividido em circunscrições imobiliárias, que são atribuídas aos cartórios de Registro de Imóveis. A cada serventia corresponde, com exclusividade, uma circunscrição imobiliária e vice-versa. Todos os atos relativos aos imóveis situados numa determinada circunscrição imobiliária só podem ser praticados no cartório respectivo. Não se elege o cartório em que o título deve ser registrado. Não já escolha do registrador, como há a do tabelião.

(...).

(...) de acordo com o princípio da territorialidade, todos os atos relativos a imóveis situados na circunscrição devem se praticados no respectivo cartório. As exceções são exclusivamente previstas na lei e só existem por conveniência do serviço.¹⁹

O princípio da territorialidade consta no *caput* do artigo 169 da Lei nº 6.015/1973: todos os atos serão efetuados na serventia da situação do imóvel. Ainda conforme lição de Orlandi Neto, trata-se de formalidade essencial, pois não haverá publicidade se for descumprida a regra da territorialidade. Dessa forma, os efeitos do registro previstos no artigo 1.227 do Código Civil não serão produzidos caso o registro seja feito na serventia errada.²⁰

A continuidade é também um princípio basilar do sistema do registro de imóveis, significando que os registros devem seguir um encadeamento:

(...) a linha filiatória do direito de propriedade e de outros direitos reais imobiliários se assemelha a uma corrente a que não faltam elos. Ela deve ser contínua. Quem figura num elo como adquirente passará a ser transmitente no elo seguinte. Explica-se assim por que esse princípio também é conhecido como de trato sucessivo, trato contínuo, da prévia inscrição, da inscrição prévia do prejudicado pelo registro, ou do registro do título anterior.²¹

¹⁸ BRASIL. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm?utm_test=test. Data de acesso: 28 jun. 2024.

¹⁹ ORLANDI NETO, Narciso. Registro de imóveis. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. Pp. 15-16.

²⁰ ORLANDI NETO, Narciso. Registro de imóveis. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. P. 16.

²¹ ORLANDI NETO, Narciso. Registro de imóveis. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. Pp. 110-111.

Ou seja, a continuidade prescreve que o transmitente de um direito deve figurar no registro como titular desse direito. A título de exemplo, uma escritura pública de compra e venda só terá ingresso no fôlio real caso o vendedor qualificado no título conste na matrícula do imóvel como proprietário. Há exceções ao princípio, como no caso da usucapião, pois se trata de uma aquisição originária. Porém, vige a regra de que não deve haver saltos no encadeamento dos direitos e ônus reais. Dessa forma, caso o transmitente ainda não conste no livro imobiliário, exige o sistema que seja conectado o elo que falta na corrente, isto é, que seu título aquisitivo seja, antes, inscrito. É o que dispõem os artigos 195 e 237 da Lei nº 6.015/1973.²²

O princípio da especialidade subdivide-se em especialidade objetiva e subjetiva. A especialidade objetiva indica que aos imóveis devem ser atribuídas características individualizantes que, no conjunto, o tornem inconfundível.²³ Conforme artigo 176 da Lei nº 6.015/1973, cada imóvel terá matrícula própria e será identificado através de suas características, confrontações, localização, área, logradouro, número e designação cadastral. Dessa forma, a descrição do imóvel no título que pretenda ingressar no registro imobiliário deve coincidir com a descrição do imóvel constante na matrícula.

A especialidade subjetiva, por outro lado, aplica-se às pessoas, que devem ser identificadas pelo nome, domicílio, nacionalidade e CPF, quando se tratar de pessoa física e, tratando-se de pessoa jurídica, pelo nome, sede social e CNPJ, tudo conforme artigo 176 da Lei nº 6.015/1973. A especialidade subjetiva informa que as pessoas descritas no título devem coincidir com as pessoas qualificadas nos livros do registro de imóveis.

Outro importante princípio afeto ao registro de imóveis denomina-se prioridade. O artigo 186 da Lei nº 6.015/1973 revela que o número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais²⁴. O princípio significa que,

havendo títulos contraditórios prenotados, deve ser registrado aquele que tiver sido prenotado antes. A prioridade no registro é do título que recebeu no Livro Protocolo número de ordem mais baixo.

No confronto de títulos contraditórios submetidos simultaneamente à qualificação, os registros devem seguir a ordem das prenotações. A ordem dos registros determina a preferência dos direitos reais.²⁵

Assim, a prioridade é ao mesmo tempo um princípio e uma regra segundo a qual o título apresentado antes tem prevalência sobre o título contraditório apresentado posteriormente. Tal regra

²² ORLANDI NETO, Narciso. Registro de imóveis. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. P. 111.

²³ ORLANDI NETO, Narciso. Registro de imóveis. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. P. 92.

²⁴ BRASIL. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm. Data de acesso: 28 jun. 2024.

²⁵ ORLANDI NETO, Narciso. Registro de imóveis. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. P. 33.

deve ser observada com bastante atenção no registro de imóveis, a fim de que o sistema tenha segurança e coerência.

O princípio da tipicidade informa que são registráveis apenas títulos previstos em lei. O rol dos títulos aptos para registro consta no artigo 221 da Lei nº 6.015/1973. Segundo Kümpel,

O rol do citado art. 221 é *numerus clausus*, pois não se admite ingresso no fôlio real de documentos que não assumam a forma prevista em lei. Não obstante a natureza taxativa do rol, há que se concluir não ser exauriente, na medida em que existem documentos não elencados no rol, que são hábeis ao registro por previsão legal. É o caso dos títulos administrativos, como por exemplo, os títulos de legitimação de posse, legitimação fundiária e arrolamentos administrativos, que ingressam formalmente no fôlio real diante da previsão legal específica.

Assim, o rol em questão é taxativo, mas não exauriente, daí afirmar-se que os títulos registráveis não se esgotam no próprio art. 221 da Lei nº 6.015/1973. Logo, outros têm ingresso no fôlio real, desde que previstos por lei em sentido estrito, na medida em que o Registro de Imóveis se vincula ao princípio da legalidade estrita.²⁶

Dessa forma, embora o artigo 221 da Lei nº 6.015/1973 informe que são registráveis apenas os títulos descritos nos incisos I a VI, também podem ingressar nos livros de registro de imóveis outros títulos, desde que previstos em lei. Isso faz com que se afirme que o rol do artigo 221 é taxativo, porém não exauriente, uma vez que outros títulos expressamente previstos em lei também têm ingresso no fôlio real. A esse princípio se dá o nome de tipicidade.

O princípio da concentração determina e ao mesmo tempo possibilita que sejam registradas e averbadas nas matrículas quaisquer ocorrências que afetem ou possam afetar o imóvel. Concentra-se, pois, num único livro, todos os direitos reais, ônus e restrições relativos ao mesmo imóvel.²⁷ Conforme Orlandi Neto, a Lei 6.015/1973 teve o mérito de concentrar todos os atos num único livro:

Os títulos são registrados por extrato nessa folha, que é a matrícula do imóvel. Não há mais livro específico para as hipotecas, nem para registros diferentes dos transmissivos da propriedade, nem para loteamentos e condomínios edilícios, mas sim um livro geral, que reúne as matrículas de todos os imóveis e recolhe todos os atos a ele relativos. É como se o indicador real tivesse sido incrementado, com a descrição do imóvel e o lançamento do extrato do título, em vez da simples referência.²⁸

Assim, o atual sistema de registro de imóveis conspira para que todos os atos referentes ao imóvel sejam lançados na sua matrícula, o que contribui para a segurança, a eficácia e a publicidade que norteiam os registros públicos. A Lei nº 13.097/2015 também reforça o princípio:

(...) é certo que a aprovação da Lei nº 13.097/2015 (no que tange especificamente aos artigos 54 a 62, que tratam do registro na matrícula do imóvel) constitui considerável avanço para o procedimento do registro de imóveis, dando um passo firme em direção ao sistema de fê

²⁶ KÜMPEL, Vitor Frederico. Direito notarial e registral em síntese. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2023.

²⁷ ORLANDI NETO, Narciso. Registro de imóveis. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. P. 51.

²⁸ ORLANDI NETO, Narciso. Registro de imóveis. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. P. 51.

pública registral, particularmente por positivizar o – até então apenas doutrinário – “princípio da concentração dos atos”, o que, sob o ponto de vista legislativo, modificou o panorama registral para determinar maior proteção ao terceiro adquirente de boa-fé, haja vista que aquilo que não estiver “concentrado” na matrícula não poderá ser objeto de exceção à aquisição do domínio ou de qualquer direito real por este.²⁹

A recente alteração legislativa, conforme exposto acima, revela que o sistema de legitimação registral, adotado pela doutrina e jurisprudência brasileira e que protege o terceiro de boa-fé, mesmo que a alegação não esteja publicizada na matrícula do imóvel, restou mitigado. Isso porque o princípio da concentração, agora positivado na Lei nº 13.097/2015, fortaleceu o sistema da fé pública registral, pois não há outra base de dados mais idônea que os próprios registros públicos para concentrar quaisquer informações sobre imóveis e seus respectivos detentores de direitos.³⁰

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do quadro analisado, conclui-se que os atos normativos editados nos anos de 1843 e 1864 foram essenciais para a origem do atual registro de imóveis no Brasil. Posteriormente a essas datas, o que houve foi a própria evolução e o aprimoramento do sistema através da construção de princípios.

Alguns princípios informam toda a atividade notarial e de registro: publicidade, autenticidade, segurança e eficácia.

A publicidade está na essência dos registros públicos e se destina a promover o conhecimento, por qualquer interessado, da situação jurídica dos imóveis. A autenticidade, por sua vez, traduz a confirmação da veracidade dos atos e negócios jurídicos.

A segurança jurídica se consubstancia no principal propósito do sistema notarial e registral, pois objetiva evitar conflitos e formalizar atos e fatos em consonância com o que prescreve o ordenamento jurídico. A eficácia, por outro lado, refere-se à produção dos efeitos regulares, conforme previsão legal.

Outros princípios norteiam sobretudo o registro de imóveis, de forma específica. A obrigatoriedade, por exemplo, determina que os atos previstos em lei devem ser registrados, mesmo que não existam prazos ou sanções por seu descumprimento. A territorialidade informa que todos os atos serão efetuados na serventia da situação do imóvel, tratando-se de formalidade essencial.

²⁹ SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de. Presunção absoluta e os sistemas de registros de imóveis: *dormientibus non succurrit ius*. Rio de Janeiro: COP Editora, 2022. P. 66.

³⁰ SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de. Presunção absoluta e os sistemas de registros de imóveis: *dormientibus non succurrit ius*. Rio de Janeiro: COP Editora, 2022. P. 66.

A continuidade, outro princípio afeto ao registro de imóveis, prescreve que não deve haver saltos no encadeamento dos direitos e ônus reais. Dessa forma, caso o transmitente de um direito ainda não esteja lançado como proprietário/credor no livro imobiliário, exige-se o prévio registro, a fim de que o sistema tenha segurança, confiabilidade e coerência.

O princípio da especialidade (objetiva e subjetiva) indica que tanto o imóvel quanto as partes devem estar devidamente caracterizados e qualificados nos livros imobiliários, pois dessa forma também se garante a almejada segurança do sistema.

A prioridade informa que, havendo títulos contraditórios prenotados, deve ser registrado aquele que tiver sido prenotado anteriormente. A tipicidade revela que os títulos previstos no rol do artigo 221 da Lei nº 6.015/1973 é taxativo, porém não exauriente, pois há documentos não elencados no rol que são aptos para registro por previsão legal.

A concentração determina e possibilita que sejam lançadas na matrícula quaisquer ocorrências que afetem o imóvel. Assim, objetiva-se concentrar, num único livro, tudo o que disser respeito ao imóvel. Esse princípio, antes aceito na doutrina e na jurisprudência, foi introduzido legislativamente no ano de 2015, através da Lei nº 13.097, o que demonstra que o sistema de registro de imóveis continua em constante evolução, contribuindo para a segurança jurídica afeta à propriedade imobiliária.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei 6.015/1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm?utm_test=test.

BRASIL. Lei 8.935/1994. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18935.htm.

DIP, Ricardo. Registro de imóveis (princípios). Descalvado, SP: Editora PrimVs, 2017.

KÜMPEL, Vitor Frederico. Direito notarial e registral em síntese. 1. ed. São Paulo: YK Editora, 2023.

LAGO, Ivan Jacopetti do. História do registro de imóveis. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. Coleção Direito Imobiliário; v. 1. Alberto Gentil de Almeida Pedroso, coord.

ORLANDI NETO, Narciso. Registro de imóveis. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de. Presunção absoluta e os sistemas de registros de imóveis: dormientibus non succurrit ius. Rio de Janeiro: COP Editora, 2022.