

# I Curso em Direito Imobiliário Registral Aplicado aos Bens Públicos

(SPU / ANOREG-BR / ENNOR)

## REGISTRO DE IMÓVEIS

### 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 registrares.

- 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**.

O Registro de Imóveis, com a função de transcrever aquisições imobiliárias e inscrever ônus reais, foi instituído no Brasil pela **Lei 1.237, de 24.09.1864**, regulamentada pelo **Dec. 3.453, de 26.04.1865**.

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.

Assim, podemos observar que tanto a necessidade de catalogar e distinguir o que era bem público do que era **bem privado**, quanto a precisão de tornar pública a qualidade de garantidor do crédito atribuída a um imóvel, foram propulsoras e norteadoras da formação do Sistema Registral Brasileiro.

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**

Matricula dos Imóveis			Transcrição dos			
NÚMERO DE OBRAS	DATA	PREÇO DA OBRAS	CONFRONTAÇÕES E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL		TOTAL	TOTAL
33.790	29 de Junho de 1970		<p>À sôbe-loja n.º 4 do Edifício "Comendador Figueira", lotada para pagamento de tributos municipais pelos n.ºs 1, 2 e 3, localizada no 2.º pavimento, à esquerda da porta de entrada comum, com a entrada pela escadaria comum, com a área útil de 248mq, 40 e a área bruta de 330mq, 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, foiis arrolado do Rio Grande do Sul, está descrito nos títulos de origem - Descrição: Que "Comendador Figueira", dezo, mas venza, Sete de Setembro, do latim e seguinte de campos. Este imóvel é parte do matriculado no título n.º 29.657 que por meios de venda realizou o n.º 33.790. - Data: 29 de Junho de 1970. - Data: 29 de Junho de 1970. - Data: 29 de Junho de 1970.</p>		4.120,000,00	com outros imóveis
			<p>com liquidação retroactiva devida pelo "Comendador Figueira" - Data: 29 de Junho de 1970. - Data: 29 de Junho de 1970. - Data: 29 de Junho de 1970.</p>			
			<p>com liquidação retroactiva devida pelo "Comendador Figueira" - Data: 29 de Junho de 1970. - Data: 29 de Junho de 1970. - Data: 29 de Junho de 1970.</p>			
			<p>com liquidação retroactiva devida pelo "Comendador Figueira" - Data: 29 de Junho de 1970. - Data: 29 de Junho de 1970. - Data: 29 de Junho de 1970.</p>			

**Livro Matriz – Atos Manuscritos (até 1976)**

52

inscrição dos imóveis

AVERBACÇÕES

Por escritura de nº 16170, de 22 de Setembro de 1954, a imóvel do lote nº 10 foi hipotecado à Caixa Econômica Federal do R.S. do Sul, para garantia de uma dívida no valor de R\$. 16.050,65, pelo prazo de 15 anos, aos juros de 10% ao ano, conforme inscritos no 27.634, à fl. 48 do Livro 2824. Em 21/7/70. A. pub. of. Zouyza Saedy Bosa.

Por auto catatório nº 23-1-15, autuado em 23-1-15, em virtude de uma dívida inscrita em nome de Zouyza Saedy Bosa, em 24-7-70, o seu filho, Sr. ...

SUBOFICIAL Zouyza Saedy Bosa

Por motivo de venda tomou o nº 42.452, de 14/6/76. A esce. Mach. Koffman.

SUBOFICIAL Zouyza Saedy Bosa

nos tom.

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

REGISTRO DE IMOVEIS DA 1ª ZONA - PORTO ALEGRE

**REGISTRO TORRENS**

LIVRO MATRIZ - MATRICULA DOS IMOVEIS

REGISTROS DE 2012 A 2014, DE 1999

Número do cartório: 61.002.- Data: 16.05.1998.-  
Matrícula anterior: 52.806.-

**DESCRICÇÃO DO IMÓVEL:** Porto Alegre  
**LOCALIZAÇÃO, CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÃO DO IMÓVEL:** O espaço urbano nº 204, prédio nº 04 do edifício Dom Sebastião, na Rua Silva Jardim nº 509, no 2º pavimento, de fundos, com 59,3190m² de área privativa real, 26,7741m² de área de uso comum real, 0,0031m² de área real total, 59,3190m² de área privativa de construção, 80,8856m² de área total de construção, 21,3466m² de área de uso comum de construção, e 0,003176 de fração ideal do terreno.

O terreno, onde assenta a construção, mede 13,20m de frente e a lante a dita rua, lado leste, distanciado 30,80m da esquina da Rua Silva Jardim, lado sul, e fundos e oeste a entender 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 Magalhães, na extensão de 25,40m e pelo outro lado, ao sul, com imóvel que é ou foi de Dina Pereira de Souza, na mesma extensão, e ao lado - ao leste, com imóvel que é ou foi de Amélia Garibaldi, Freire Alencar e Teófilo, e ao lado - ao oeste, com imóvel que é ou foi de Amélia Garibaldi, Freire Alencar e Teófilo, e ao lado - ao sul, com imóvel que é ou foi de Amélia Garibaldi, Freire Alencar e Teófilo.

**PROPRIETÁRIA:** Rosa Lúcia Borges da Costa Bernardes, brasileira, solteira, CIC nº 406.013.140-20, casada pelo regime de comunhão parcial de bens com Reinaldo Luis Costa Bernardes, brasileiro, economista, CIC 465.493.400-63, domiciliados nesta capital.

**REGISTRO AUTORIZADO**

R.1/61.002 - 16 de Maio de 1998 -  
**Compra e Venda:** Escrito particular datado de 29.02.1998, -  
**Proprietária:** Rosa Lúcia Borges da Costa Bernardes, assig. lida por seu marido Reinaldo Luis Costa Bernardes, já que 14/06/76.

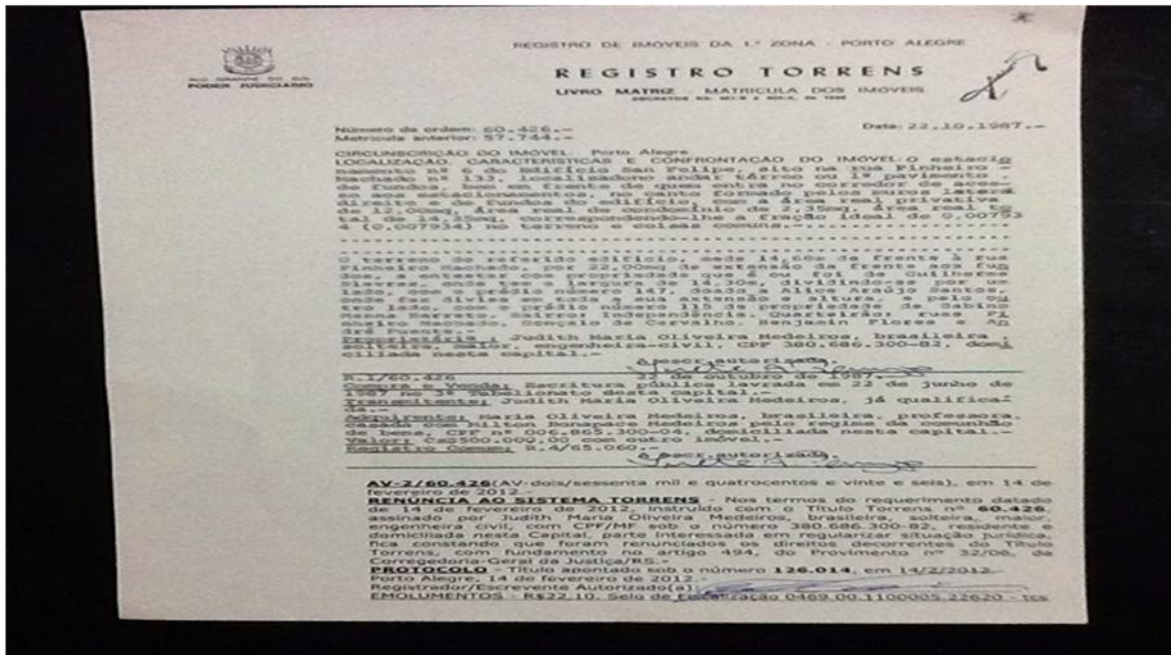
**Adquirentes:** Ronaldo Michaelson Napoleão, industrial, CIC nº 219.128.740-21, e sua esposa Maria Luiza Meneghini Napoleão, multifuncionária, CIC 405.635.350-15, ambos brasileiros domiciliados nesta capital.

**Valor:** R\$ 22.704.723,00 -  
**Registro Comum:** R.13/36.676.-

**REGISTRO AUTORIZADO**

R.2/61.002 - 16 de Maio de 1998 -  
**Hipoteca:** Escrito particular datado de 29.02.1998, -  
**Proprietária:** Ronaldo Michaelson Napoleão e sua esposa Maria Luiza Meneghini Napoleão, já qualificados a -  
**Crédito:** Caixa Econômica Federal-CEF, com sede em Brasília, DF, CNPJ nº 00.360.805/0001-04 -  
**Valor da dívida:** R\$ 22.434.250,00 -  
**Juros:** 10% ao ano -  
**15. Hipoteca:** -  
**REGISTRO AUTORIZADO**

Livro de folhas soltas datilografadas (com renúncia à situação jurídica)



Características registrai 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.

Sucederam-se leis e decretos aplicáveis ao Registro de Imóveis, sendo o primeiro o **Dec. n.º 12.343**, de 03.01.1917, que deu instruções para a execução dos atos dos registros instituídos pelo Código Civil.

Seguiram-se a **Lei 4.827**, de 07.02.1924; o **Dec. 18.527**, de 10.12.1928 e o **Dec. 4.857**, de

09.11.1939, modificado pelo **Dec. 5.718**, de 26.02.1940.

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 escrevões 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.

Assim, o Direito registral somente criou sua autonomia com a Lei 6.015/73. Até então era mero apêndice do Código Civil de 1916. Nem a cadeira didática de Direito notarial e registral tínhamos.

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 registras 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 REGISTRIS DE SEGURANÇA JURÍDICA

### FATORES REGISTRIS 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.

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.