



**Inovação e  
Empregabilidade**

FACULDADE CAMBURY  
ESCOLA DE DIREITO  
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA  
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO  
ARTIGO CIENTÍFICO

**A SEGURANÇA JURÍDICA DO  
REGISTRO PARA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL**

ORIENTANDA: BRUNA TEODORO GRATÃO  
ORIENTADORA: PROFA. Ma. CAROLINE VARGAS BARBOSA

**GOIÂNIA**

**2016**

**ORIENTANDA: BRUNA TEODORO GRATÃO**

**A SEGURANÇA JURÍDICA DO REGISTRO PARA AQUISIÇÃO DA  
PROPRIEDADE IMÓVEL**

Artigo Científico apresentado à disciplina  
Trabalho de Curso III, curso de Direito da  
Faculdade Cambury, sob a orientação da  
Profa. Ma. Caroline Vargas Barbosa

**GOIÂNIA**

**2016**



*A meus pais, Rosiene Ferreira Teodoro  
Gratão e Denilson Veloso Gratão, dedico este  
trabalho, na esperança de poder merecer o  
sentimento de orgulho pelo esforço alcançado.*

*Primeiramente agradeço a Deus, por ter conseguido chegar até esta etapa de minha vida.*

*À Profa. Carol Vargas, pela experiência transmitida nos ensinamentos, bem como pela paciência e dedicação, fatores que, sem dúvida, contribuíram para que este trabalho pudesse ter êxito.*

*A todos aqueles que, de uma ou outra forma, caminharam comigo, transmitindo-me serenidade e concedendo-me o apoio da amizade, imprescindível no convívio acadêmico.*

## SUMÁRIO

<b>RESUMO.....</b>	<b>6</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>6</b>
<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>6</b>
<b>1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS DE PROPRIEDADE E AS FORMAS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE .....</b>	<b>7</b>
<b>1.1 Distinção entre posse, propriedade e domínio .....</b>	<b>7</b>
<b>1.2 Formas de aquisição da propriedade.....</b>	<b>8</b>
<b>2 DO DIREITO IMOBILIÁRIO .....</b>	<b>11</b>
<b>2.1 Conceito de registro de imóveis.....</b>	<b>11</b>
<b>2.2 Dos princípios vinculados .....</b>	<b>12</b>
<b>CONCLUSÃO.....</b>	<b>17</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>18</b>

## A SEGURANÇA JURÍDICA DO REGISTRO PARA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL

Bruna Teodoro Gratão<sup>1</sup>

Ma. Caroline Vargas Barbosa<sup>2</sup>

**RESUMO:** O presente artigo tem por objetivo estudar a segurança jurídica do registro do título de propriedade imóvel no Registro de Imóveis, sua obrigatoriedade e benefícios. Inicia-se com uma análise geral sobre propriedade e um breve histórico, mostrando-se seu conceito e a distinção entre os institutos da posse, domínio e propriedade. A seguir estudam-se o registro imobiliário, mostrando seus princípios, conceito de registro imobiliário e as formas de aquisição de propriedade. Por fim, por meio do método dedutivo analisar-se-á acerca do registro como meio de garantia de direitos fundamentais em paralelo com a eficácia de sua aplicabilidade.

Palavras-chaves: Segurança Jurídica. Registro de Imóveis. Direito Fundamental.

**ABSTRACT:** This article aims to study the legal security of immovable property title registration in the Property Registry, your requirement and benefits. It begins with a historical analysis, provided the system of allotments and vacant land. Next they study the real estate registry, its concept and principles that guide the ways of acquiring property. Finally, through the deductive method will be analyzed about the record as a means of fundamental rights guaranteed in parallel with the effectiveness of its applicability.

**Keywords:** Legal Security. Property Registry. Fundamental right.

---

### INTRODUÇÃO

O presente artigo inicia-se com uma análise geral do direito de propriedade, abordando com um breve relato histórico, seu conceito e uma distinção entre posse, domínio e propriedade.

Neste trabalho também foram analisados os princípios que norteiam o Direito Imobiliário, pois os princípios em geral, ingressam em nosso ordenamento jurídico mais do que vertentes interpretativas, mas como diretrizes de todo um sistema jurídico, estudando-se também o conceito de registro imobiliário.

E, por fim, faz uma análise das formas de aquisição de propriedade, mostrando que é uma forma pela qual a pessoa se torna titular de uma coisa, podendo exercer sobre ela todas as prerrogativas de proprietário. Assim, é uma forma pela qual a pessoa se torna proprietário de uma determinada coisa. Mostra também a segurança jurídica que tem o registro e seus direitos garantidos após adquirir um bem imóvel, e mostrar também, a segurança que isso traz para o comprador.

---

<sup>1</sup> Acadêmica do Curso de Direito da Faculdade Cambury, Goiânia, 2016/2. Email: brunagroto@live.com

<sup>2</sup> **Orientadora:** Ma. Caroline Vargas Barbosa.

## **1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS DE PROPRIEDADE E AS FORMAS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE**

Em um primeiro momento entendemos importante abordar algumas importantes questões acerca do conceito de propriedade e seu conceito para que possamos abordar a questão da propriedade e seu título como meio de segurança jurídica.

De antemão, como se objetiva um projeto de pesquisa enxuto, é de bom alvitre iniciar esse assunto com a concepção de Rousseau, dizendo que “o homem primitivo ainda não tinha a noção precisa de propriedade, mas apenas de apossamento das coisas, para delas se aproveitar imediatamente, deixando-as, depois, quando já não lhe proporcionassem mais nenhuma utilidade”.

Por isso, a primeira noção de propriedade é, de fato, tribal, como forma de formar um patrimônio em favor de uma comunidade, a qual é defendida com unhas e dentes, com o uso da força, se preciso, para proteger contra ataques de outras tribos.

Sebastião de Assis Neto, juntamente com Marcelo de Jesus e Maria Izabel de Melo, traz a seguinte definição:

É o direito real por excelência, sem o qual nenhum outro surge, e que significa dizer que o seu titular tem a prerrogativa de gravar a coisa (de forma real – bens imóveis ou simbólica – bens móveis) com essa titularidade, a fim de lhe conferir a exclusividade no exercício desse direito.

A propriedade encontra conceito legal no art. 1.228 do Código Civil, que a estabelece como o direito de usar, gozar e dispor de uma coisa, bem como reavê-la de quem quer que injustamente a possua ou detenha (BRASIL, 2002).

Quem tem a propriedade de um imóvel, possui todos os direitos inerentes a esse bem, tendo a segurança para que ninguém de má fé possa tomá-lo.

### **1.1 Distinção entre posse, propriedade e domínio**

A posse é a situação de fato, é o modo por que a propriedade é a utilizada, ocorre independentemente de título podendo ser transformada em propriedade. Está protegida pelo direito e gera direitos ao possuidor, qual seja, todo aquele que não tem título (registro imobiliário) só tem a posse. Diferencia-se da detenção, pois, esta é uma situação em que

alguém conserva a posse em nome de outro e em cumprimento às suas ordens e instruções. Já a propriedade é quando a situação é de direito, depende de título, mas pode ocorrer sem o título, como por exemplo, a usucapião, isto é, a ocorrência do usucapião enseja a aquisição da propriedade, ainda que não haja o registro imobiliário; Por último, o domínio é o vínculo legal da propriedade, é a dominação total da coisa. Ocorre com o registro imobiliário. Sem o registro não haverá domínio. É como se fosse a certidão de nascimento da propriedade. Sem ele não há que se falar em domínio.

## **1.2 Formas de aquisição da propriedade**

Primeiramente pode-se dizer que a aquisição da propriedade é forma pela qual a pessoa se torna titular de uma coisa, podendo exercer sobre ela todas as prerrogativas de proprietário. Assim, é uma forma pela qual a pessoa se torna proprietário de uma determinada coisa.

Primeiramente vamos falar da compra e venda, podendo ela ser pura ou condicional, esta forma está prevista nos artigos 481, 482 e 483, todos do Código Civil, que estabelecem as circunstâncias envolvidas em contratos como os ora mencionados, impondo obrigações e direitos aos contratantes (BRASIL, 2002).

Assim, firmado o contrato, uma parte (vendedor) se obriga a entregar a outra (comprador) a propriedade imóvel mediante pagamento entabulado e estabelecido entre as partes. Entretanto, este contrato por si só, não é instrumento jurídico para gerar ao comprador o direito real de propriedade sobre o imóvel transacionado, gerando apenas o dever ao vendedor de transferir o seu domínio, ratificando a propriedade ao comprador somente após o registro no Cartório de Registro de Imóveis competente (TARTUCE, 2014).

Cabe ressaltar ainda que no referido contrato deverá constar as informações precisas acerca do imóvel (objeto), bem como das partes, observando-se ainda os requisitos legais estabelecidos no artigo 104 do Código Civil: agente capaz, objeto lícito, possível, determinado ou determinável, forma prescrita ou não defesa em lei (GONÇALVES, 2015).

Por troca ou permuta, entende-se o contrato em que as partes prometem uma coisa em prol de outra, valendo dizer em cada uma das partes se obriga contratualmente a dar ou entregar uma coisa, que não seja dinheiro. É tratado doutrinariamente como o mais rudimentar e histórico dos contratos e em tempos pretéritos era conhecido como escambo, por preceder

aos entendimentos de economia moderna e por ser a principal forma de circulação de bens (GONÇALVES, 2015).

Por força do artigo 538 do Código Civil, considera-se doação o contrato em que uma pessoa por liberdade, transfere de seu patrimônio bens ou vantagem para o de outra. As três espécies de doação mais conhecida são: doação pura e simples, doação condicional e doação a prazo (BRASIL, 2002). A doação pura e simples é aquela de plena liberalidade/generosidade, sem nenhuma exigência, motivação, limitação, condição ou encargo. É a doação mais comum. A doação condicional fica subordinada a evento futuro e incerto, como por exemplo: darei uma casa a minha filha se ela se casar, darei um carro a meu filho se ele passar no vestibular. Nem todo mundo se casa ou faz faculdade, por isso são eventos incertos. A doação a prazo ou a termo subordina-se a evento futuro e certo, ex: darei um carro a meu filho quando fizer 21 anos. Completar 21 anos é uma certeza para todas as pessoas (BRASIL, 2002).

Por dação em pagamento, entende-se como um acordo de vontades entre um determinado credor e o devedor, segundo o qual se estabelece a satisfação do crédito por meio diverso daquele originariamente previsto. No direito romano é conceituada como *datio in solutum*, tendo em vista que sua efetivação extingue a obrigação originariamente estabelecida. A doutrina a equipara ao contrato de compra e venda por se tratar também de uma forma de alienação – o imóvel é dado como pagamento de uma dívida – tendo o aceite de credor o efeito de liberar o devedor. No caso, o credor faz um acordo com o devedor para que este se exonere da dívida pagando-lhe uma prestação diversa da que foi acordada. Mas para que isso ocorra o credor deve aceitar (GONÇALVES, 2015).

O Código Civil, no artigo 1275, II, estabelece que a renúncia significa ato unilateral pelo qual o proprietário vem a declarar expressamente sua intenção de desistir de seu direito sobre um bem em favor de terceiro, que, por sua vez, não terá a necessidade de manifestação em sua aceitação (GONÇALVES, 2015).

Diferencia-se do abandono porque neste o proprietário do imóvel, atuando também de forma unilateral, abre mão de seus direitos sobre o bem, sem a necessidade de que se faça de forma expressa, devendo, entretanto, restar configurada a intenção de abandonar por parte do proprietário (TARTUCE, 2014).

A usucapião é um meio originário de aquisição da propriedade, tendo como fato o lapso temporal e o preenchimento dos requisitos estabelecidos em lei, e que se consuma em

decisão judicial. O ordenamento jurídico brasileiro preceitua três espécies de usucapião, sendo o ordinário, o extraordinário e o especial (GONÇALVES, 2015).

Na modalidade de usucapião ordinário, para sua declaração se faz necessária a posse mansa e pacífica da coisa por 10 anos contínuos, no artigo 1.242 do Código Civil, em seu parágrafo único, diminui o tempo para 05 anos em casos de aquisição do imóvel de forma onerosa para fins de moradia ou para realização de investimentos de interesse social e econômico (BRASIL, 2002).

A modalidade de usucapião especial ou constitucional, regrada na Constituição Federal, em seus artigos 183 e 191, e regulamentado pelos artigos 1.239 e 1.240 do Código Civil, e que determina como requisitos a inexistência de outro bem imóvel sob o domínio do possuidor do bem a ser usucapido, com a imposição do dever de utiliza-lo para a sua moradia ou de sua família ou ainda para fins de produção agropecuária, sendo no primeiro caso chamado de usucapião especial urbano e, no segundo, usucapião especial rural (BRASIL, 1988; 2002). Finalmente a modalidade de usucapião extraordinário, encontra-se legislada no artigo 1.238 do Código Civil, e se configura com a posse mansa e pacífica do imóvel por 15 anos de forma ininterrupta, independente de justo título e a boa-fé (BRASIL, 2002).

A desapropriação, por preceito constitucional estabelecido no artigo 5º, inciso XXIV, prescreve que “a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta constituição”, a desapropriação funciona como um contrapeso estabelecido no tocante a se determinar o cumprimento da função social da propriedade, estabelecendo o legislador constituinte as possibilidades e os critérios para sua efetivação por meio de indenização prévia e justa do Estado ao expropriado, impondo-se por meio de sentença judicial em ação de desapropriação, que tem eficácia constituindo título hábil para a transcrição da propriedade do bem no registro imobiliário, conforme estabelecido no art. 29 do decreto-lei nº 3.365/41 (BRASIL, 1988).

Como se trata de um modo originário de aquisição de propriedade, a desapropriação se efetiva independentemente da regularização no registro de imóveis, uma vez que estabelecida por sentença judicial (TARTUCE, 2014).

Por fim, cabe ressaltar que o Código Civil em seu artigo 519, estabeleceu em favor do expropriado o direito de preferência pelo preço atual da coisa, nos casos em que não for dada ao imóvel a finalidade ou destinação para que se lhe desapropriou, ou não for

utilizado para obras ou serviços públicos.

## **2 DO DIREITO IMOBILIÁRIO**

O Direito imobiliário é uma vertente que ingressa na esfera cível, ou seja, nas relações privadas, principalmente, disciplinando institutos e questões acerca da propriedade e posse, suas formas de aquisição e disciplina o registro de imóvel como objeto central da presente pesquisa (SILVA, 2012).

Como vimos na seção anterior as diferentes formas de aquisição de propriedade, resultam em diferentes formas e requisitos a serem analisados quando do registro imobiliário, como forma de manutenção e eficácia de direitos específicos ao proprietário do bem imóvel. Cumpre ressaltar, que para o exercício dos direitos de proprietário, serão vinculados ao justo título, bem como há direitos anexos que serão empregados mesmo quando da ausência do registro. Nessa seção, passamos a investigar essas peculiaridades e diferenças.

### **2.1 Conceito de registro de imóveis**

Podemos conceituar o registro de imóvel como instituição de Direito que se destina a tornar público o estado e a capacidade de pessoas, autenticar, no complexo das relações jurídicas, os atos dos indivíduos, perpetuando, através do cível do tempo, sua validade, a fim de permitir a comprovação dos fatos da vida social, no tocante à aquisição, transferência ou perda de direitos, como também de obrigações (DINIZ, 2016).

O Registro Imobiliário é fator determinante para a efetivação do domínio e para a constituição da propriedade, por ser ato revestido de fé-pública e com a finalidade de estabelecer um cenário de segurança nas transferências de bens imóveis. Isto porque, a simples realização dos negócios jurídicos é insuficiente para a transferência do domínio, sendo imprescindível o registro (GONÇALVES, 2015).

Por força do art. 236 da CF/88, o serviço de registro de imóveis, passou a ser exercido em caráter privado, tendo em vista que antes tinha natureza de serviço extrajudicial, funcionando agora por meio de delegação do Poder Público, e estabelecendo no § 3º critérios de ingresso na atividade, por meio de concurso público de provas e títulos (BRASIL, 1988).

Por se tratar de norma constitucional pendente de regulamentação, tal fato se deu por meio da Lei n. 8.935/94, responsável por atribuir competências ao registrador imobiliário para praticar atos de registro público (BRASIL, 1994).

A simples manifestação de vontade de uma pessoa não tem o poder de fazer com que ela se torne proprietária de determinado bem. E nem poderia ser diferente, pois pela importância do direito de propriedade, e suas consequências jurídicas, é necessário que a lei organize e discipline essa relação. Assim, a forma encontrada pela lei para disciplinar essa situação é o registro público (GONÇALVES, 2015).

A lei que rege os registros públicos é a Lei nº 6.015/73, que orienta todo o processo de registro. Cumpre salientar que o registro é o meio hábil à comprovação do direito de propriedade, e também a forma pela qual é feita a transferência dos bens imóveis. E o próprio Código Civil de 2002, em seu art. 1.245 menciona o registro como a forma de transferência dos bens imóveis (BRASIL, 1973; 2002).

## **2.2 Dos princípios vinculados**

Os princípios ingressam em nosso ordenamento jurídico mais do que vertentes interpretativas, mas como diretrizes de todo um sistema jurídico. Referem-se a normas abertas com baixa densidade informativa de determinações e/ou sanções ao sujeito de direito, decorrentes de propostas sociopolíticas de uma sociedade. Por tal razão é necessário o aprofundamento dos princípios vinculados ao tema, como maneira de demonstrar o posicionamento político-jurídico acerca da propriedade de terra no Brasil (ÁVILA, 2015, p. 35) Um princípio é o fundamento de uma norma jurídica, são as bases do direito que não estão definidas em nenhum diploma legal. De acordo com Álvaro Melo Filho,

O princípio possui uma função especificadora dentro do ordenamento jurídico: ele é de grande valia para a exegese e perfeita aplicação, assim dos simples atos normativos que dos próprios mandamentos constitucionais. O menoscabo por um princípio importa na quebra de todo o sistema jurídico. É que o direito forma um sistema, é um axioma que nem sequer precisa ser demonstrado, já porque axioma (de universal acatamento, diga – se de passagem), já pela proibição lógica do regressum ad infinitum (da infinita reciclagem das premissas eleitas) (MELO, 2015).

É possível concluir que o princípio inspira a criação da norma, ou seja, tem a função de instruir o legislador ou outro agente sobre os seus motivos.

No que se refere ao princípio da boa fé pública a presunção de veracidade gravada em determinados atos praticados por funcionários públicos, tendo a realização dos mesmos pessoalmente observados a realização dos mesmos em razão das atividades para os quais foram legalmente constituídos. Este princípio ganha contornos importantes tendo em vista a autenticidade imposta ao negócio jurídico, e nasce da atuação do tabelião e do registrador, qualificando os atos jurídicos a eles submetidos (VENOSA, 2015). Por serem atos públicos e regulamentados em lei, os atos notariais conferem segurança tendo em vista a veracidade das informações lançadas pelos agentes públicos.

Outro princípio norteador é o da Legalidade e Publicidade, onde diz que, nos Estados Democráticos de Direito, o estabelecimento da legalidade como princípio norteador da atuação pública, estabelece a obrigação de atuação segundo os limites e contornos estabelecidos em lei, sob pena de nulidade do ato e invalidação de seus efeitos consequenciais. Segundo preceito balizado no artigo 5º, II da CF, “ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa, senão em virtude de lei”. Pelo Princípio da legalidade, atribui-se ao Registrador no uso de suas atribuições e competência legal o exame da validade e da eficácia dos títulos apresentado para fins de registro. Certo é que o sistema registral imobiliário brasileiro se pauta pela legalidade dos atos, que determina uma interdependência entre a validade do registro e a validade do título apresentado como fundamentador deste registro, devendo ser analisado de forma aprofundada pelo servidor responsável pelo ato.

O princípio da publicidade tem a finalidade de tornar pública a realização de determinado ato, inclusive de alteração na propriedade de determinado imóvel – direito real – ou dos titulares do bem objeto de contrato, além de servir como garantia da autenticidade dos atos (VENOSA, 2015).

O princípio da prioridade estabelece que o primeiro (em razão da data de apresentação do título ao Cartório de registro e não em razão da realização do negócio jurídico) que apresentar o título terá prioridade *erga omnes* e a preferência na efetivação do registro conforme preceito legal estabelecido nos artigos 182 e 186 da Lei 6.015/73, bem como nos artigos 1.246, 1422 e 1493 do Código Civil. Significa dizer, quem em questões relacionadas ao registro, preceitua-se a ordem cronológica de seu aparecimento ou apresentação perante o órgão responsável pelo registro (*prior tempore potior jure*) (TARTUCE, 2014).

De se concluir que o estabelecimento de conflitos de alegações de direito de propriedade será resolvido, por força deste princípio, com a proteção daquele que primeiro registrou a ato, ainda que tenha praticado o negócio jurídico em momento posterior ao conflitante que primeiro obteve a proteção registral. Em termos mais simples, quem primeiro chega ao registro obtém a proteção registral, ou seja, o direito não protege os que dormem. (DINIZ, 2016).

A todo registro é atribuído um número de ordem, corroborado com a informação da data de apresentação e do livro talão onde tenha sido autuado. Com isto fica estabelecida a prioridade do título e o nascimento dos efeitos reais. A prioridade no registro é estabelecida pelo momento da apresentação do título, assegurando o primeiro determinando a exclusão do outro que porventura venha buscar efetivação de registro posterior de um mesmo imóvel. Pontes de Miranda (2011, p. 330), afirma que: “desde a data em que a promove e obtém a protocolização, o bem imóvel é seu. O negócio jurídico do acordo o investe de tal poder.”

Outro princípio é o da especialidade, este princípio estabelece a necessidade da correta determinação/especificação dos contratantes e do imóvel objeto do contrato, ao ponto de se determinar expressamente suas particularidades para que não haja dúvidas acerca do contrato entabulado. Ele encontra-se consagrado no art. 176 da Lei. 6015/73, que estabelece os requisitos para o registro de imóvel perante o Cartório competente (TARTUCE, 2014).

O princípio da disponibilidade trata-se do primeiro dos princípios analisados pelo oficial responsável pelo registro do imóvel tendo em vista a vedação da possibilidade de realização de escrituração de imóvel sob o qual não recaia direito para a efetivação do ato. Neste momento e em razão deste princípio é feita uma análise mais aprofundada tanto da possibilidade material do imóvel, como da existência de impeditivos jurídicos ou formais para o efetivo registro do bem (*Nemo dat quot non habet*) (GONÇALVES, 2015).

O próprio Código Civil brasileiro estabelece em seu artigo 1228 o princípio da disponibilidade em complementaridade à propriedade quando estabelece o uso, gozo, fruição e possibilidade de dispor da coisa (faculdade de transferir o imóvel para terceiro, por meio de venda, permuta, doação ou ainda, se gravado com ônus real através do compromisso de compra e venda, da hipoteca ou pelo usufruto) (DINIZ, 2016).

Neste sentido colacionamos o artigo 172 da lei regulamentadora dos registros públicos:

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. (BRASIL, 1973)

O princípio da continuidade também é conhecido como "do trato sucessivo", encontra-se consagrado de forma esparsa na Lei n. 6.015/73, abrangendo dupla atuação, sendo uma em razão do próprio imóvel, como transposto para os livros de registro imobiliário, e outra em razão das pessoas com interesse nos registros. Impõe-se como uma atribuição do serventuário responsável pelo registro, determinando o encadeamento entre assentos pertinentes a um dado imóvel e às pessoas que neles figurem como partes interessadas (GONÇALVES, 2015).

Trata-se de ferramenta legal reveladora da manutenção da segurança jurídica nos negócios jurídicos envolvendo transferência de imóveis no Brasil posto que obrigam a indicação de todas as referências no registro, sejam originárias, derivadas e sucessivas dos registros anteriores, de modo que a cadeia dominial reste completamente esclarecida para todos que consultem o repositório fiel das atividades desenvolvidas no imóvel, ou seja, sua matrícula (TARTUCE, 2014).

O princípio da continuidade estabelece como prerrogativa a segurança jurídica no negócio jurídico por impor a necessidade de apresentação de sequência anterior de transações estabelecidas sobre o bem imóvel objeto do contrato, ou seja, todas as transmissões anteriores do direito real estabelecido em razão do imóvel (GONÇALVES, 2015).

A continuidade é tratada na doutrina e na jurisprudência como requisito de validade da atividade registral, pois a validade do registro está condicionada a apresentação de informações relacionadas com o registro anterior em razão da vedação de lacunas ou incoerências no registro ou matrícula anterior (DINIZ, 2016).

### **2.3 A segurança jurídica do registro: uma questão de eficácia de direitos fundamentais**

A discussão entre a segurança jurídica do registro do imóvel e a eficácia de direitos funda-se em alguns aspectos a serem levantados nesse momento. Para Kelsen a eficácia é encontrada quando há aplicabilidade e obediência as normas previstas (KELSEN, 1979). No entanto, temos uma vertente a ser levantada pela Sociologia Jurídica de que a eficácia é a capacidade holística do ordenamento jurídico de trazer consequências aos cidadãos de direitos

anexos, diversos dos que objetiva a norma (ARNAUD, 1999). Pois bem, pautados estes dois aspectos, passamos a pensar nos direitos fundamentais envoltos à propriedade.

Os direitos fundamentais são os constitucionalizados como tanto, depois da necessidade de intervenção estatal no bem estar social, como normas programáticas e de eficácia plena. Quer-se dizer, são garantias-compromissos do Estado com os indivíduos, são necessárias então ações do Estado para a garantia deles. Surgem as políticas públicas e estatais, além das normas infraconstitucionais visando o maior alcance para garantia e eficácia. Os direitos fundamentais uma vez constitucionalizados, somente por meio da Constituição deixam de ser fundamentais. No nosso ordenamento jurídico são elencados por gerações (VARGAS, 2014).

Os direitos fundamentais são considerados de primeira geração. São considerados direitos de defesa em face do Estado, decorrentes de uma vasta histórica de individualistas-liberalistas. Aqui, ingressam os direitos de liberdade, propriedade, vida e igualdade. A segunda geração dos direitos fundamentais refere-se aos direitos sociais e culturais, atribuindo ao Estado a efetiva participação em defesa destes preceitos. As liberdades garantidas na primeira geração perante o Estado são interpretadas por intermédio do Estado. Fornecendo desta maneira subsídios jurídicos e Estatais à proteção e disseminação destes direitos (VARGAS, 2014).

E é nesse viés, que funda-se a importância da propriedade e do registro para segurança jurídica. O registro é fundamental para a segurança jurídica. Este título corresponde ao registro no cartório para que seja garantida a oponibilidade *Erga omnes*. Não tendo título, não há oponibilidade! Sem o título, o titular tem o poder sobre a coisa, mas não pode opor contra terceiros, não pode exercer os direitos inerentes a posse, como por exemplo, dispor, reaver, alienar o bem (TEPEDINO, 1993).

Essa segurança seria uma garantia para que o adquirente possa usufruir de seus direitos em relação ao bem, com o registro do título, o proprietário não perderá o bem para terceiros de má fé, pois, está garantido à ele todos os direitos sobre aquele bem (GONÇALVES, 2015).

A Constituição Federal vigente estabelece em seu Art.5º, inciso XXII, o direito fundamental à propriedade privada. “é garantido o direito de propriedade;” (BRASIL, 1988). E conforme o Art. 60, § 4º do mesmo documento, “Não será objeto de deliberação a proposta de emenda tendente a abolir:” o inciso IV cita “os direitos e garantias individuais” (BRASIL,

1988). Aí se encaixa o direito de propriedade, isso significa que, enquanto a atual Constituição se manter em vigência, será impossível a supressão desse direito.

O direito de propriedade, pode-se dizer que é uma forma de sobrevivência, pois, sua função social caracteriza-se pela destinação dada pelo seu proprietário a produtividade, ele tira dali o seu sustento e de sua família. Sendo assim, deve-se cumprir a sua função social (GONÇALVES, 2015). Esse direito está incrustado na sociedade humana, e o quanto o Estado a valoriza, por que é interessante que particulares invistam no desenvolvimento urbano e rural.

É um direito relativo, pois é regulamentado por leis, deve atender a certos requisitos, e pode sofrer intervenção por parte do governo. Porém o objetivo principal da propriedade privada é conceder ao cidadão uma fonte de renda, abrigo e segurança financeira (TEPEDINO, 1993).

Assim, entendemos que a propriedade é um direito fundamental que somente tem eficácia plena enquanto norma, e no âmbito social de reconhecimento e exercícios de direitos quando atende não somente os direitos objetivos de seu registro, mas os direitos anexos, e o registro é a forma preponderantemente encontrada pelo Estado de responder aos anseios da sociedade e dar respaldo ao cidadão e seus direitos fundamentais.

## **CONCLUSÃO**

A grande problemática encontra-se na Segurança Jurídica do Registro, mostra a importância de se registrar um bem imóvel, os direitos que o proprietário passa a ter depois do registro. Além disso, a pessoa fica protegida da perda do imóvel por questões anteriores à sua compra.

No processo de compra e venda de imóvel, (forma de aquisição de propriedade) é comum as pessoas pensarem que basta assinar um contrato entre as partes para que toda a negociação esteja efetivada e reconhecida. O que a maioria não sabe é que somente quando a transferência é realizada e registrada no cartório de imóveis é que o comprador torna-se juridicamente proprietário.

O direito do adquirente só está garantido com o registro no cartório de imóveis. Não havendo esse documento ele corre o risco de o vendedor negociar diversas vezes o mesmo imóvel e só será proprietário, de fato, aquele que o registrar primeiro, pois, apenas a

escritura não basta para comprovar a posse do imóvel. Só é dono quem o registra.

O presente trabalho tem como objetivo, mostrar toda essa importância do registro após adquirir um bem imóvel, para tentar minimizar as fraudes ocorridas no meio imobiliário.

## REFERÊNCIAS

ARNAUD, André-Jean (org.). **Dicionário enciclopédico de teoria e de sociologia do direito**. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

ASSIS, Sebastião de Neto; DE JESUS, Marcelo; MELO, Maria Izabel de. **Manual de Direito Civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Editora Jus Podivm,

ÁVILA, Humberto. **Teoria dos princípios: da definição à aplicação dos princípios jurídicos**. 15. ed. São Paulo: Malheiro Editores, 2015.

BRASIL. **Lei 6.015 de 1973** que Dispõe sobre os Registros Públicos. Brasília, DF: Congresso Nacional, 1973.

\_\_\_\_\_. **Constituição Federal**. DF: Congresso Nacional, 1988.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 10.406 de 2002** que institui o Código Civil Brasileiro. Brasília, DF: Congresso Nacional, 2002.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

CENEVIVA, Walter, **Lei dos registros públicos comentada**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 1995.

CÉSAR, José Maria de Almeida. **Serviços notariais e de registro**. São Paulo: Livraria e Editora Universitária de Direito Ltda., 1996.

ERPEN; PAIVA, DÉCIO ANTÔNIO; JOÃO PEDRO LAMANA. **Panorama histórico do registro de imóveis no Brasil**. Porto Alegre, s/a. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=270>>. Acesso em: 28 ago. 2016.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 32.ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 4

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. São Paulo: Saraiva, v.5

KELSEN, Hans. **Teoria pura do direito**. Coimbra: Arménio Amado, 1979.

MELO, Álvaro Filho. **Princípios do direito registral imobiliário**. São Paulo, 2008. Disponível em: <<https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/008-melo-principios.pdf> > Acesso em: 10 jul. 2016.

SILVA, João José da Júnior **O laudêmio e sua juridicidade**. Brasília: 2012. Disponível em:<[http://www.stf.jus.br/repositorio/cms/portalTvJustica/portalTvJusticaNoticia/anexo/Joao\\_Jose\\_da\\_Silva\\_Junior.pdf](http://www.stf.jus.br/repositorio/cms/portalTvJustica/portalTvJusticaNoticia/anexo/Joao_Jose_da_Silva_Junior.pdf)> Acesso em: 20 out. 2016.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**. 4. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Método, 2014.

TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993.

VARGAS, Caroline Barbosa. **Do capital ao interesse social**: [re]construindo a reforma agrária brasileira. Dissertação apresentada ao Programa de Mestrado em Direito Agrário da Faculdade de Direito, da Universidade Federal de Goiás, como requisito parcial à obtenção do grau de Mestre em Direito Agrário. Goiás: UFG, 2014.

VENOSA, Silvio. **Direitos Reais**. 11. ed. Rio de Janeiro: atlas, 2015.