

KAMILA BRITO GLORIA

**O PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA E O DIREITO REGISTRAL
IMOBILIÁRIO BRASILEIRO**

CURSO DE DIREITO – UNIEVANGÉLICA

2020

KAMILA BRITO GLORIA

**O PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA E O DIREITO REGISTRAL
IMOBILIÁRIO BRASILEIRO**

Projeto de Monografia apresentado ao Núcleo de Trabalho de Curso da UniEvangélica, como exigência parcial para a obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação do professor Me. Alessandro Gonçalves da Paixão.

ANÁPOLIS – 2020

KAMILA BRITO GLORIA

**O PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA E O DIREITO REGISTRAL
IMOBILIÁRIO BRASILEIRO**

Anápolis, ____ de _____ de 2020.

Banca Examinadora

RESUMO

A presente monografia tem por objetivo conceituar o Direito Registral Imobiliário Brasileiro, demonstrar quais são as suas peculiaridades, estudar a relação do Sistema Registral junto à Segurança Jurídica, bem como quais os benefícios que tal relação traz para os interessados nas transações imobiliárias. A metodologia utilizada é a pesquisa e compilação de conteúdo bibliográfico e estudo de casos práticos. Está dividida didaticamente em três capítulos. Inicialmente, foi tratado da evolução histórica do Sistema Registral no Brasil, sua definição, finalidades e atribuições. No segundo capítulo estudamos acerca da relevância dos princípios registrais e buscamos ressaltar a importância do princípio da segurança jurídica junto ao Registro de Imóveis. Por fim, o terceiro capítulo trata da aplicação do princípio da segurança jurídica registral na prática, elucidando os principais tipos de restrições judiciais.

Palavras-chave: Direito Registral Imobiliário. Segurança Jurídica. Princípios Registrais.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	01
CAPÍTULO I – DIREITO REGISTRAL BRASILEIRO	03
1.1 Evolução Histórica do Sistema Registral no Brasil.....	03
1.2 Conceito do Direito Registral Imobiliário e a Finalidade do Registro de Imóveis	07
1.3 As Atribuições das Serventias Registrais.....	10
CAPÍTULO II – PRINCÍPIOS REGENTES DO DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO	14
2.1 Princípios e sua Relevância para o Ordenamento Jurídico	14
2.2 Dos Princípios Específicos Aplicáveis ao Registro de Imóveis	15
2.3 Do Princípio da Segurança Jurídica e da Concentração dos Atos na Matrícula	22
CAPÍTULO III – APLICABILIDADE DO PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA JUNTO AO DIREITO REGISTRAL	26
3.1 O Que é e Qual a Importância das Restrições Judiciais à Luz do Atual Código Civil.....	26
3.2 Das Restrições que Asseguram o Registro	28
3.3 Do Instituto da Indisponibilidade de Bens e das Citações de Ações Reais ou Reipersecutórias Relativas à	34
CONCLUSÃO	39
REFERÊNCIAS	41

INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por fim estudar o Direito Registral Imobiliário Brasileiro, as suas peculiaridades, a relação do Sistema Registral com a Segurança Jurídica, bem como quais os benefícios que tal relação traz para os interessados nas transações imobiliárias.

Este trabalho foi sistematizado de forma didática, em três partes, e para a sua elaboração foram realizadas pesquisas, compilação de conteúdo bibliográfico, bem como a demonstração de casos práticos onde há a aplicabilidade real do tema estudado.

No primeiro capítulo, tratamos do Direito Registral brasileiro, de forma geral, aprofundando sobre a evolução histórica do sistema registral no Brasil, mostrando sua evolução até o sistema registral que vigora atualmente, inclusive buscamos definir de forma sucinta o que é o direito registral imobiliário, bem como expor quais são as atribuições do Registro de Imóveis.

Após, estudamos no segundo capítulo sobre os princípios regentes do direito imobiliário, abordamos de forma introdutória o conceito de princípios e sua importância, para que em seguida fosse possível abordar sobre os princípios específicos aplicáveis ao registro imobiliário, elucidando de forma profunda sobre o princípio da segurança jurídica e da concentração dos atos na matrícula.

Posteriormente, no terceiro capítulo, tratamos da efetiva aplicabilidade do princípio da segurança jurídica junto ao Registro de Imóveis, tendo como escopo demonstrar os procedimentos realizados a fim de se concretizar esse objetivo, bem

como os principais tipos de restrições judiciais que asseguram o registro.

Visto isso, o presente trabalho visa demonstrar se o Registro Imobiliário realmente funciona, se na prática podemos perceber que é um sistema seguro e confiável em que as partes interessadas poderão ter a certeza de que terão os seus direitos devidamente protegidos.

CAPÍTULO I – DIREITO REGISTRAL BRASILEIRO

O presente capítulo possui como propósito evidenciar a evolução histórica do Sistema Registral no Brasil. Além disso, iremos definir o direito registral imobiliário, bem como expor qual é a finalidade do Registro de Imóveis, que em síntese é de proporcionar a devida segurança jurídica para a sociedade, bem como demonstrar a situação dominial de determinado imóvel. Ademais, esse capítulo abordará as atribuições das Serventias Registrais, explicando e exemplificando algumas delas.

1.1 Evolução Histórica do Sistema Registral no Brasil

Com o descobrimento do Brasil em 1.500, inicia-se a história da propriedade imobiliária brasileira, vez que todas as terras passaram ao domínio público. A coroa portuguesa instituiu a propriedade privada mediante doações reguladas pelas Ordenações do Reino, àqueles que aqui aportaram, estimulando-os dessa forma a ocupar a terra descoberta, embora não lhes transferissem o domínio pleno das Capitânicas (DINIZ, 2006).

Nesse modelo, os capitães recebiam da Coroa como patrimônio uma área de dez léguas, chamada de Sesmaria, isenta de qualquer tributo, e as cinquenta léguas restantes seriam do Reino. Os capitães donatários poderiam doar essas terras a quem pretendesse cultivá-la, sob pena de vê-las retornar à Coroa (DINIZ, 2006).

Dessa forma, é possível perceber que a primeira maneira de aquisição de propriedade no Brasil foi por meio de doação de terras pertencentes ao domínio

público, para o particular e do particular para outro, se assim o quisesse, a fim de que houvesse o cumprimento da função social da terra, estabelecida pela Coroa; ressalta-se que tal sistema sesmarial foi suspenso pela Resolução de 17 de julho de 1822.

Com a independência do Brasil em 07 de setembro de 1822, e com o advento da Constituição Federal de 1824, a propriedade passou a ser protegida, e através disso, alguns marcos foram de suma importância para se obter um certo aperfeiçoamento do sistema imobiliário brasileiro à época.

Diniz cita a lei orçamentária n. 317 de 21 de outubro de 1843:

A lei orçamentária n. 317, de 21 de outubro de 1843, regulamentada pelo Decreto n. 482, de 14 de novembro de 1846, que criou o nosso primeiro registro geral de hipotecas, embora imperfeito, pois continuaram a subsistir as hipotecas gerais, incompatíveis com um sistema regular de publicidade. Essa lei teve por fim resguardar o crédito e não o domínio privado, tendo em vista que a terra seria a base para a segurança dos credores (2006, p.16).

Isso se deve ao fato de que neste período o Brasil enfrentava um processo de industrialização, e para isso era preciso estimular o crédito, o que gerou a necessidade de se implementar um sistema que assegurasse aos credores hipotecários a certeza de existência, validade e eficácia de seus direitos de garantia sobre determinado bem imóvel, conferindo, então, ampla publicidade às hipotecas.

Além disso, Diniz (2006) cita a Lei n. 601, de 18 de setembro de 1850, primeira lei de terras, que veio dar um grande passo, discriminando os bens do domínio público dos do particular (art. 3º, §2º), criando o registro paroquial das terras possuídas no Império, que visava inventariar as posses existentes em todas as províncias brasileiras.

Dessa maneira, pode-se verificar que após a implementação do registro geral de hipotecas, houve um primeiro avanço para o sistema registral imobiliário, pois já era possível perceber que desde esta época já havia a necessidade de um mapeamento das terras, a fim de se delimitar o que era patrimônio público e o que era patrimônio particular.

Pode-se dizer que tal sistema de registro paroquial não durou por muito, visto que ele servia apenas para se fazer um levantamento dos possuidores de terras na época. Esse tipo de registro não garantia a chamada segurança jurídica, e não conferia a esperada publicidade, ou seja, era possível a reivindicação da terra.

Bagatin e Costa ao tratar sobre o direito imobiliário no Brasil, em 1850, dispões que:

Somente iniciou-se um processo de demarcação das terras brasileiras, em 1850, quando adentrava o Direito Imobiliário no Brasil. Porém, ainda com a condição e título de posse. A partir dessa década, o governo começou um trabalho de chamamento dos posseiros, para que documentassem sua posse perante o vigário, a fim de distinguir o que era domínio privado e o que restara da ocupação do território para o domínio público. Àqueles que não fizessem o “Registro do Vigário” no Livro da Paróquia do local onde se localizava a terra (territorialidade), perderiam o direito sobre ela. As terras não declaradas voltariam a integrar o domínio público, momento histórico originário do termo “terras devolutas”, ou seja, terras devolvidas ao Estado, terras sem dono, e, portanto, terras públicas (2012, p. 84)

Nesse sentido, conforme preceitua Diniz (2006), o Conselheiro Nabuco, em 25 de julho de 1854, apresentou à Câmara dos Deputados um projeto de lei hipotecária, criando um registro para atos translativos da propriedade, dando-lhe a segurança tão requerida pelo crédito real, e que dez anos depois, em 24 de setembro de 1864, converteu-se na Lei n. 1.236. Essa nova lei criou o Registro Geral, considerando a transcrição como modo de transferência do domínio e ordenando a escrituração, em seus livros, de todos os direitos reais imobiliários.

Para Loureiro (2012), de acordo com a Lei n. 1.237, a transmissão entre vivos de bens suscetíveis de hipotecas, bem como a instituição de ônus reais não operariam seus efeitos em relação a terceiros, senão pela transcrição em Registro Público e desde a data desta.

Com isso, pode-se perceber que o sistema de transmissão de direitos reais apenas se operava com o registro do título aquisitivo no Registro de Imóveis, a fim de se conferir publicidade com relação à propriedade de determinado imóvel.

No entanto, como ressalta Loureiro (2012), esse sistema era parcial e

fragmentário, visto que apenas possibilitava a transcrição de atos entre vivos de constituição de transmissão de direitos reais sobre bens suscetíveis de hipoteca, bem como a inscrição de garantias reais. Não se ingressavam no sistema registral imobiliário as aquisições de direitos reais por atos *causa mortis* (sucessão legítima ou testamentária) e por usucapião, tampouco os atos judiciais.

Isso trazia uma certa limitação quanto à confiabilidade desse sistema, haja vista que somente a mera informação de quem é o proprietário de determinado imóvel não abrangia outros pontos relevante com relação ao mesmo, visto que não era possível verificar a existência ou não de ações sobre o imóvel, não se sabia se houve sucessão legítima ou testamentária, ou se imóvel foi adquirido por usucapião, pois o legislador, à época, entendia ser dispensável a publicidade pelo registro desse tipo de ato.

Para Loureiro (2012), somente com o advento do Código Civil de 1916 que essa situação foi modificada. Por esse novo sistema de registro imobiliário, as transcrições das decisões em inventários e partilhas ou da sentença declaratória de usucapião era obrigatória não para a transferência do domínio ou outros direitos reais, mas para assegurar a continuidade dos registros e possibilitar ao novo proprietário do imóvel o exercício de seu direito de dispor.

Essa inovação foi de relevante importância no sentido de que, a partir de então, a transcrição imobiliária passou a transparecer de forma completa as mutações jurídico-reais da propriedade do imóvel, sejam elas entre atos *inter vivos* ou *mortis causa*, tornando-se públicos todos os atos jurídicos existentes no imóvel.

Loureiro (2012) demonstra que este objetivo foi mantido na Lei n. 6.015/73, que instituiu o novo sistema de registro imobiliário brasileiro. O novo marco legal erradicou a transcrição e criou um registro imobiliário no qual cada folha do livro de registro de imóveis é atribuída a um determinado imóvel (matrícula ou fôlio real). Na matrícula do imóvel deverão ser registrados todos os atos que implicam constituição, transferência, alteração ou extinção de direitos reais (além de outros que a lei considera relevante).

Por fim, a Lei n. 6.015/73, Lei de Registros Públicos, trouxe diversas

inovações ao sistema registral imobiliário brasileiro vigente, buscou corrigir falhas dos sistemas registrais anteriores, e assegurar a ampla publicidade dos direitos reais, a situação jurídica real dos imóveis, além de garantir a continuidade dos atos registrais, a validade e a eficácia de direitos sobre os imóveis em geral.

1.2 Conceito do Direito Registral Imobiliário e a Finalidade do Registro de Imóveis

Segundo Diniz (2006), o direito registral imobiliário é o ramo do direito real que consiste num complexo de normas jurídico-positivas e de princípios atinentes ao registro de imóveis que regulam a organização e o funcionamento das serventias imobiliárias; a atividade cartorária do oficial titular e de seus prepostos, que agem por delegação do Poder Público, conferindo-lhes fé pública em todos os atos que autonomamente praticarem, atendendo ao interesse da coletividade e à técnica dos atos registrais.

Nesse sentido, Loureiro (2014) entende que o direito registral imobiliário tem por finalidade a publicidade da propriedade de bens imóveis e de outros direitos reais imobiliários, visando a proteção dos titulares de tais direitos reais (publicidade estática) e também a garantia do tráfico jurídico dos bens imóveis (publicidade dinâmica).

Loureiro (2014) ainda ressalta que o objetivo do Direito registral é diminuir o risco dos adquirentes de imóveis ou direitos reais a eles relativos, por meio de uma maior segurança jurídica no tráfico imobiliário e, conseqüentemente, diminuindo os custos da transação e contribuindo para a diminuição dos litígios envolvendo imóveis.

Visto isso, entende-se que o direito registral diz respeito à ação do serventuário na sua função de registrar imóvel, devendo prestar a atividade cartorária de forma efetiva e segura, zelando pela melhor aplicabilidade dos atos registrais.

Já, segundo Diniz (2006), o Registro de Imóveis seria o fiel repositório de

informações, contendo todos os dados alusivos à propriedade imobiliária, por acompanhar a vida dos direitos reais sobre bens de raiz. Sua função seria a de especificar o imóvel registrado e os demais direitos reais que sobre ele recaírem.

Para Serra (2013), o registro de imóveis pode ser definido como sendo a instituição competente para a formação e conservação do assento dos dados relacionados aos direitos reais previstos na legislação pátria, bem como das demais informações cuja inscrição a lei determinar para efeitos de publicidade.

Dessa maneira, é possível compreender que o Registro de Imóveis é o instrumento por meio do qual se concretiza o direito registral e a aplicação dos atos registrais, é nele onde se deposita as informações relativas ao fôlio real. Destarte, Melo (2004) define o Registro de Imóveis como órgão auxiliar do Direito Civil destinado ao assentamento de títulos público e privado, outorgando-lhes oponibilidade a terceiros, com ampla publicidade e destinado ao controle, eficácia, segurança e autenticidade das relações jurídicas envolvendo imóveis, garantindo-lhes presunção relativa da prova da propriedade.

Para Serra (2013), o registro de imóveis pode ser entendido como a instituição competente para a formação e conservação do assento dos dados relacionados aos direitos reais previstos na legislação pátria, bem como das demais informações cuja inscrição a lei determinar para efeitos de publicidade.

O doutrinador Vallim (1984), define Registro de Imóveis como serventia da Justiça encarregada de trasladar para os seus livros os atos jurídicos relativos aos bens imóveis, dando publicidade a estes atos que então se presumem autênticos, seguros e eficazes contra todos.

Nota-se que a finalidade do registro de imóveis é a de guarda e proteção das informações submetidas à registro, a fim de assegurar a veracidade das mesmas, garantindo a mais fiel segurança jurídica registral.

Segundo Loureiro (2012), o objetivo do Registro de Imóveis é de assegurar a ampla publicidade dos direitos reais e da situação jurídica dos imóveis,

a fim de garantir a validade e a eficácia desses direitos. Nos atos entre vivos, o registro constitui a propriedade e outros direitos reais imobiliários. Nos atos causa mortis, o registro tem natureza declaratória: informa a ocorrência da modificação na titularidade do imóvel, ou na sua situação jurídica.

Para Baptistela (2017), o registro tem por finalidade escriturar os atos translativos ou declaratórios da propriedade imóvel e os constitutivos de direitos reais e armazenar em seus livros todas as informações sobre imóveis, bem como aplicar os princípios, sem interferir na vontade das partes, formalizar a aquisição da propriedade, conferindo ao adquirente a segurança quanto ao direito real de propriedade, uma vez que sem a segurança jurídica garantida pelo Registro Imobiliários, estariam sujeitos a fraudes, prejuízos, e danos irreparáveis

Verifica-se, então, que uma das principais finalidades do registro de imóveis seria a de prestar a devida publicidade registral, exteriorizando à terceiros interessados quanto a situação jurídica do imóvel, a fim de gerar eficácia e segurança aos negócios imobiliários.

Para Almeida (2016), o Registro de Imóveis tem por finalidade primordial proporcionar segurança para a sociedade a respeito da situação dominial de um determinado imóvel. Quanto mais seguras (e completas) as informações contidas no fôlio real, mais se possibilitará o conhecimento sobre o bem, e de todos os seus contornos e características. Nesse sentido, contribui sobremaneira o Registro de Imóveis com o próprio desenvolvimento da sociedade, diminuindo o custo das transações e os riscos de eventuais litígios.

De acordo com Dip (2005), o registro imobiliário, sob o aspecto institucional, é um sistema de publicidade provocada e estável de situações jurídicas prediais, que opera mediante inscrição de fatos jurídicos (*lato sensu*), e cuja finalidade é a de assegurar, formalmente, determinados interesses da comunidade. O registro imobiliário está voltado as exigências da segurança estática do domínio e direitos reais menores sobre os imóveis e da segurança dinâmica do comércio e do crédito predial.

Anjos (2010) entende que o registro imobiliário, é de importante caráter

social visto que resguarda de modo eficiente, por meio da prevenção jurídica das situações que envolvem os direitos reais nele inscritos, dotando-os de grande segurança e certeza jurídica.

Nesse sentido, Anjos afirma, ainda, que o registro imobiliário deve promover um real cadastro das propriedades e dos direitos reais a ela vinculados, guardando as principais informações relativas ao bem devidamente especificado, dando segurança, publicidade e eficácia constitutiva (2010, *online*).

Della Giustina (2010) ao tratar sobre a segurança jurídica do registro imobiliário ensina que o registro imobiliário pode ser visto como uma instituição indispensável para a proteção jurídica dos direitos patrimoniais. Ao garantir o direito à propriedade privada, o registro imobiliário inibe ou, pelo menos, minimiza os litígios que possam surgir em relação à propriedade. Dessa forma, o registro de imóveis contribui, decisivamente, para a estabilidade social e justiça.

Com isso, pode-se compreender que o intuito do Registro de Imóveis é de atribuir a devida segurança jurídica nas relações imobiliárias, a fim de evitar eventuais riscos e litígios quanto a determinado imóvel, protegendo, então, todas as partes envolvidas, seus direitos, e a situação dominial do imóvel.

1.3 As Atribuições das Serventias Registras

Segundo Serra (2013), para se alcançar a chamada segurança jurídica junto ao sistema registral imobiliário, a lei apresenta um plexo de atribuições ao registro de imóveis. Elas estão previstas na Lei n. 6.015 de 31 de dezembro de 1973, a chamada Lei de Registros Públicos.

Serra (2013) explica que o artigo 172 da Lei n. 6.015/73 elucida sucinto resumo de tais atribuições, afirmando que no Registro de Imóveis serão feitos o registro e 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 sua disponibilidade.

Destarte, Loureiro (2012) entende que a atribuição básica do Registro de Imóveis é a de constituir o cadastro de todas as informações jurídicas/reais relativas aos imóveis situados em determinada circunscrição imobiliária, além de outros negócios jurídicos expressamente previsto em lei.

Com isso, percebemos que somente pode ser submetido a registro os títulos e atos constitutivos que possuam previsão na Lei de Registros Públicos, para que, assim, possam ter validade em relação a terceiros, sendo que tal previsão é especificadamente encontrada no artigo 221, da referida Lei.

Baptistela afirma que a atribuição principal do registro de imóveis é a de se constituir no repositório fiel da propriedade imóvel e dos negócios jurídicos a ela referentes:

[...] além da matrícula, são feitos também o registro e averbação de vários atos enumerados pelo artigo 167 da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos) entre os quais se definem e se destacam os seguintes: Matrícula, Registro e Averbação [...] O registro e a averbação podem ser definidos como formalidades legais a que estão sujeito determinados atos jurídicos a fim de que com a publicidade obtida se tornem autênticos e possam ter valor contra terceiros (artigo 172 da Lei de Registros Públicos). (2017, *online*),

Visto isso, percebemos que no artigo 167, incisos I e II, da Lei n. 6.015/73, a lei elucida um rol taxativo das atribuições do registro de imóveis; sendo que no inciso I é especificado todos os títulos que são objetos de registro, e no inciso II os títulos que são objetos de averbação.

Loureiro (2012) exemplifica que quem não registra escritura pública de compra e venda de imóvel, não adquire a propriedade do bem. Nos atos entre vivos, transfere-se a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis (art. 1.245, CC). Enquanto não se registrar a escritura pública (ou outro título translativo), o alienante continua a ser considerado proprietário do imóvel. O adquirente apenas adquire a propriedade mediante o registro do título.

Baptistela (2017) entende que da mesma forma quando se adquire a propriedade pela acessão, usucapião, desapropriação e pelo direito hereditário, que

mesmo nesse caso é imprescindível o acesso ao Registro de imobiliária para se preservar a continuidade registraria e a eficácia *erga omnes*. Portanto, a finalidade principal é de garantir a autenticidade e a segurança dos atos relacionados aos bens imóveis e surtir os efeitos desejados entre as partes. Conforme cita Anjos, o registro público é um dever instrumental, que se caracteriza por uma função auxiliar para a realização do fim contratual e para se proteger a outra parte contra riscos, servindo ao interesse na conservação de bens, que podem ser afetados ou dependentes de qualquer outra relação jurídica (2010, *online*).

Podemos ainda mencionar, além das atribuições já descritas, o fato de que as Serventias Extrajudiciais – dentre elas, o Registro de Imóveis -, tem como uma de suas atribuições a de fiscalização tributária, competindo aos mesmos quando da realização de atos de registro e averbação, fazer fiscalização quanto ao pagamento devido dos impostos decorrentes dos referidos atos.

Importante salientar que a atribuição de fiscalização tributária dos Cartórios de Registro de Imóveis decorre de diversos dispositivos legais, sendo a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), em seu Artigo 289, o Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172/66) em seu artigo 134, VI, e a Lei dos Cartórios (Lei nº 8.935/94) em seu artigo 30, XI.

Tal atribuição possui grande importância para efetivação da segurança nos negócios jurídicos que adentram o fólio registral, vez que garante às partes e ao Estado, que tais negócios não sofrerão prejuízo futuro, decorrente de eventual cobrança indevida de imposto pelo órgão regulamentador.

Souza e Machado menciona que o autor Walter Ceneviva, em sua obra Lei dos Notários e Registradores comentada que fiscalizar não corresponde a entrar no mérito do encargo tributário, ao qual o ato se refere, mas apenas a exigir o documento expedido pelo órgão federal, estadual ou municipal que tenha competência para tanto (2014, *online*).

Souza e Machado prossegue dizendo que o oficial não é agente fiscal, habilitado à avaliação substancial do tributo devido, nem substitui quem o seja, pois

a tanto não se estende a delegação (2014, *online*).

Nesse sentido, a atribuição de fiscalização tributária consiste tão somente em verificar o pagamento do respectivo tributo, não devendo o oficial adentrar em mérito de encargo tributário, tendo em vista que o oficial não é agente fiscal, e não cabe ao mesmo fiscalizar quanto à avaliação substancial do tributo.

CAPÍTULO II- PRINCÍPIOS REGENTES DO DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

O presente capítulo possui como propósito conceituar o que é princípio, bem como descrever acerca da relevância dos princípios para o ordenamento jurídico, inclusive visa exemplificar e apresentar quais são os princípios regentes aplicáveis ao Registro de Imóveis. Além disso, este capítulo busca ressaltar sobre a importância do princípio da segurança jurídica junto ao Registro de Imóveis, bem como discutir acerca da inovação trazida com o advento da Lei n. 13.097 de 2015 que reforçou o princípio da concentração dos atos no fôlio real, visando assegurar mais ainda o princípio da segurança jurídica.

2.1 Princípios e sua Relevância para o Ordenamento Jurídico

Serra (2013) diz que os princípios são, em alguns casos, normas escritas no ordenamento pátrio em outras formas extraídas da interpretação sistemática dele, mas que de uma forma ou de outra devem nortear a aplicação das leis a que se referem.

Segundo Rezende (2011), princípios são os pilares de um ordenamento jurídico, são as regras gerais e básicas que nos orientam para compreensão de determinado ordenamento jurídico. Servem para compreender a ordem jurídica que se analisa, oferecendo uma determinada orientação.

Durães (2005) diz que serve o princípio como limite de atuação do jurista. No mesmo passo em que funciona como vetor de interpretação, o princípio tem como função limitar a vontade subjetiva do aplicador do direito.

De acordo com Tovar (2005), princípio é, com efeito, toda norma jurídica, enquanto considerada como determinante de uma ou de muitas outras subordinadas, que a pressupõem, desenvolvendo e especificando ulteriormente o preceito em direções mais particulares (menos gerais), das quais determinam, e portanto resumem, potencialmente, o conteúdo: sejam, pois, estas efetivamente postas, sejam, ao contrário, apenas dedutíveis do respectivo princípio geral que as contém.

Assim, é possível compreender que os princípios são a base de qualquer ordenamento jurídico, indicando quais são os pressupostos que devem ser respeitados e seguidos em uma matéria específica.

2.2 Dos Princípios Específicos Aplicáveis ao Registro de Imóveis

O Direito Registral Imobiliário, assim como outros ramos do Direito, possui princípios específicos norteadores para efeitos de aplicação ante qualquer ato registral.

Assim, conforme entende Serra (2013), especificamente quanto aos Registros de Imóveis, encontramos princípios que informam a finalidade dos serviços registrares, princípios que informam os requisitos de seus atos, bem como princípios que informam os efeitos dos atos a eles atribuídos. Neste sentido, o doutrinador Luis Guilherme Loureiro, entende que:

Para melhor compreensão do sistema de registro de imóveis, faz-se necessário o conhecimento dos princípios que dão sustentação a esse corpo harmônico de normas. Os princípios registrares se aplicam nas várias fases do procedimento de registro: existem aqueles que são prévios à inscrição, os que se aplicam simultaneamente e os que são posteriores à inscrição (2012, p. 244).

Visto isso, três são os princípios que informam a fase que antecede a realização do registro ou inscrição, quais sejam: o da inscrição, da rogação e o da legalidade.

Conforme entende Loureiro (2012), o Princípio da Obrigatoriedade do

Registro, nos atos entre vivos, a constituição, transferência, modificação ou extinção da propriedade, ou outro direito real relativo a imóvel, apenas se efetivam com o registro do título respectivo na Circunscrição em que o imóvel estiver localizado.

De acordo com Serra (2013), o princípio da inscrição é um dos princípios que informam os efeitos do registro, pois orienta a partir de qual momento o direito se torna real, regulando seus efeitos antes e após o ato inscristivo.

Serra (2013) prossegue dizendo que por este princípio, em nosso sistema a publicidade registral somente é atingida mediante inscrição do título no registro de imóveis competente. Assim, a constituição, a transmissão e a extinção dos direitos reais sobre imóveis só se operam por atos *inter vivos*, mediante a sua inscrição no registro imobiliário.

Neto e Rodrigues (2018) citam que uma transmissão ou oneração de imóveis haja sido estipulada negocialmente entre particulares, na verdade só se consumará para produzir efeitos o deslocamento da propriedade ou de direito real do transferente ao adquirente pela inscrição. A mutação jurídico-real nasce com a inscrição e, por meio desta, se exterioriza a terceiros.

Visto isso, pode-se compreender a importância do citado princípio, haja vista que para a real concretização do negócio jurídico, é essencial o devido registro perante a Serventia Imobiliária competente para que o comprador do imóvel adquira a propriedade do bem, no caso de compra e venda por exemplo, não bastando apenas a lavratura da escritura pública de compra e venda.

Outro princípio que antecede a realização do registro é o da Rogação ou Instância. Segundo Loureiro (2012), esse princípio destaca que a atividade registral depende de provocação, ou seja, os atos do registro somente serão praticados por ordem judicial; a requerimento do Ministério Público, quando a lei o autorizar; a requerimento verbal ou escrito do interessado.

Conforme entende Serra (2013), o Princípio da Instância ou Rogação é um dos princípios que informam os requisitos do registro, visto que visa disciplinar a

forma como os títulos têm ingresso no registro de imóveis. Por esse princípio determina-se ao registrador que assuma uma posição passiva frente ao ingresso desses títulos, o que visa assegurar a sua imparcialidade no exercício de suas atribuições. Desta forma, os atos serão praticados no Registro de Imóveis, salvo as exceções previstas na Lei, somente em razão da parte interessada.

Serra (2013) ainda mostra que a Lei n. 6.015/73 traz duas exceções ao princípio da instância ou rogação ao permitir que sejam efetuados *ex officio*, alguns tipos de retificação de atos constantes na Serventia (art. 213, I) e ao determinar que sejam efetuados *ex officio*, as averbações de alteração de nome de logradouro público (art.167, II, 13).

Dessa forma é possível compreender que através desse princípio o registrador deve permanecer inerte até que seja provocado pela parte interessada a realizar os atos registrais solicitados, previsto em lei, não devendo o registrador agir de ofício, apenas quando solicitado, com determinadas exceções.

O último princípio que antecede a realização do registro é o da Legalidade. Conforme entende Serra (2013), o princípio da legalidade é um dos princípios que informam os requisitos do registro, uma vez que determina quais títulos que terão ingresso a serventia imobiliária e como deve ser o conteúdo destes títulos, tanto sob o ponto de vista formal quanto sob o ponto de vista material.

No mesmo raciocínio Loureiro (2012), entende que de acordo com o princípio da legalidade, não basta a inscrição para que o título tenha acesso ao registro de imóveis. É preciso que o título seja válido e perfeito, de forma que antes que se proceda ao registro, o documento deve passar por um exame de qualificação por parte do registrador.

Souza (2017), cita que o princípio da legalidade consiste na atribuição outorgada ao registrador para examinar se o documento cujo registro ou averbação que lhe foi solicitado reúne os pressupostos legais ou imprescindíveis para ingressar no registro; trata-se de um juízo de valor. Quaranta (2010) diz que por este princípio, faz-se necessário que o Oficial de Imóveis, antes de proceder com o registro do

título, realize um exame prévio da legalidade do título, a fim de aferir acerca da validade e eficácia do título, evitando, desta forma, o registro de títulos inválidos, imperfeitos ou ineficazes.

Nesse sentido, pode-se entender que o registrador, nos limites de sua competência, deve analisar se o negócio jurídico apresentado perante a serventia imobiliária, é válido, perfeito, e se não contem vícios que acarretem nulidade do documento, deve verificar ainda, se o título não é contra o que prevê a legislação vigente, ou se o título é passível de registro.

De acordo com Loureiro (2012), são três os princípios que devem ser observados na fase simultânea ao registro, desde a apresentação do título ao registrador, até a realização da inscrição. Quais sejam: o princípio da prioridade, o princípio da especialidade e o princípio da continuidade.

Com relação, primeiramente, ao princípio da prioridade, Luis Guilherme Loureiro, entende que “de acordo com o princípio da prioridade, o título apresentado em primeiro lugar no Registro assegura a preferência na aquisição do direito real respectivo.” Entende ainda que “havendo, pois, concurso de direitos reais sobre o mesmo imóvel, prevalece aquele cujo título foi anteriormente protocolado no Serviço de Registro de Imóveis”. (2012, p. 253)

Nesse sentido, Serra (2013) entende que o princípio da prioridade é um dos princípios que informam os efeitos dos registros nas serventias imobiliárias. Por ele, tem-se garantido que o título que for primeiro registrado no registro de imóveis para inscrição terá preferência de registro em relação aos demais apresentados posteriormente que forem com ele contraditórios.

Ceneviva (1999) assegura que prioridade é atributo do instrumento submetido ao registro primeiro que outro; precedência é qualidade do direito real que, adquirido antes que outro, tem primazia sobre este.

Com isso, entende-se que o princípio da prioridade busca evitar títulos contraditórios de direitos reais, de forma que garante que o primeiro título

apresentado no registro de imóveis prevaleça com relação aos demais títulos apresentados posteriormente.

O segundo princípio simultâneo ao registro é o princípio da especialidade. Verifica-se que existem divergências doutrinárias quanto seu conceito e a necessidade ou não de subdivisões.

Ora, de acordo com Loureiro (2012), o princípio da especialidade diz que todo imóvel que seja objeto de registro deve estar perfeitamente individualizado.

Nalini (2011), na mesma linha de raciocínio, entende que tal princípio poderia ser denominado de “princípio da individualização”, uma vez que todo registro deve ser feito sobre algum objeto precisamente individuado, ou seja, determinando-se seus dados geográficos, características e confrontações, localização, entre outros dados. Portanto, a intenção é que o objeto registrado seja identificado como corpo certo.

Para Serra (2013), o princípio da especialidade subdivide-se em três espécies. A primeira delas é a chamada especialidade objetiva, que se foca no objeto do registro, ou seja, no imóvel; desta forma, exige-se que o imóvel matriculado possua os requisitos determinados na lei, qual seja o artigo 176, II, 3, da Lei n. 6.015/73.

De acordo com Serra (2013), a segunda espécie é a chamada especialidade subjetiva, a qual diz respeito às pessoas que por algum motivo aparecem nas relações jurídicas constantes da matrícula. Em relação a estas, o princípio também determina sua perfeita identificação, o que se faz por meio da chamada qualificação pessoal, sendo que os requisitos estão previstos no artigo 176, II, 4, da Lei n. 6.015/73.

Ainda, de acordo com Serra (2013), a terceira espécie é a chamada especialidade do fato jurídico inscritível, a qual se refere diretamente ao direito que está sendo publicitado, com a inscrição; os requisitos que devem constar dos registros feitos nas matrículas estão previstos no artigo 176, III, da Lei n. 6.015/73.

Seguindo o mesmo pensamento, Souza (2017), diz que o princípio da especialidade ou determinação exige a individualização do que se lança no registro, inerente ao bem objeto do direito real sobre o qual recai o negócio jurídico (especialidade objetiva); e ainda quanto aos sujeitos do registro, que devem ser perfeitamente identificados (especialidade subjetiva).

Nessa perspectiva, pode-se entender que, em suma, o princípio da especialidade é de significativa importância para que se possa obter uma descrição específica de determinado imóvel, seja ele rural ou urbano, a fim de que o mesmo possa ser facilmente identificado; e também o mesmo princípio diz respeito a qualificação das partes que possuam relação com o imóvel, de forma que as partes sejam perfeitamente identificadas, e não haja confusão delas com terceiros alheios ao imóvel.

O terceiro princípio, simultâneo ao registro, é o princípio da continuidade. Consoante Neto e Rodrigues (2018), o princípio da continuidade é, sem dúvida alguma, a viga mestra do sistema registral, aquele que garante a segurança dos registros imobiliários.

Destarte, Carvalho (2001) entende tal princípio como sendo aquele que se apoia no da especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidade à vista da qual se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente.

Para Nalini (2011), através da continuidade, procura-se atingir a persistência das características inerentes ao sistema matricial, ou seja, tal princípio propicia a ausência de interrupção, uma vez que deverá haver uma sequência de titularidades. Sua finalidade é impedir que qualquer que não seja titular disponha do direito e confira identidade ao registro e à realidade jurídica que nele há.

Para Melo Filho (1986), cada novo registro deve ter suporte no registro anterior para que seja formada uma cadeia histórica ininterrupta das titularidades

jurídicas do imóvel. Assim, haverá uma sucessão causal na transmissão dos direitos imobiliários.

Dessa maneira, é possível compreender que o princípio da continuidade dos atos registrais significa que todo ato a ser realizado na matrícula deve ter vínculo com o ato constante do fôlio real, devem ser contínuos, respeitando a cadeia dominial do imóvel.

Além dos princípios acima citados, existem também os princípios posteriores ao registro, que segundo Loureiro (2012), dizem respeito aos efeitos do registro, notadamente no que tange à sua presunção de legitimidade, exatidão e veracidade. São eles: princípio da legitimidade e princípio da fé pública.

Segundo entendimento de Afrânio de Carvalho estes dois princípios têm “cada qual seu significado próprio, mas foram amalgamados durante certo tempo no nosso país por uma corrente da doutrina que pretendeu dar ao primeiro, previsto na lei, a eficácia do segundo, omitido nela” (1976, p. 167).

De acordo com Loureiro (2012), o Registro de Imóveis é fundamentalmente um instrumento de publicidade. Portanto é necessário que as informações nele contidas coincidam com a realidade para que não se converta em elemento de difusão de inexatidões e fontes de insegurança jurídica, contrariando dessa forma, sua finalidade básica.

Conforme entendimento de Serra (2013), o princípio da presunção consiste na eficácia atribuída pelo sistema aos direitos inscritos no registro de imóveis. O princípio da presunção busca a segurança jurídica por meio da estabilidade dos direitos inscritos.

Inclusive, Loureiro (2012) diz que a presunção de legitimidade do registro não é absoluta. Ao contrário do sistema alemão, no direito brasileiro o registro não sana as irregularidades do título que lhe dá suporte. Se este for eivado de nulidade, nulo será também o registro. De qualquer forma, enquanto não declarada a nulidade do título e promovido o cancelamento do registro, a inscrição produz todos os efeitos

que lhe são inerentes.

Nessa perspectiva, verifica-se que o princípio da presunção de veracidade ou legalidade busca assegurar a chamada segurança jurídica sob tudo aquilo que é inscrito no fólio real, a fim de trazer estabilidade ao ato registrado; sendo que o terceiro que duvidar do ato registral, deverá provar suas alegações, visto que o ato presume-se legal e verdadeiro.

Com relação ao princípio da fé pública registral, Loureiro (2012) diz que este princípio significa que aquele que adquire um direito real sobre um bem imóvel inscrito no Registro de Imóveis deve ser protegido em sua aquisição ainda quando haja inexatidão ou nulidade no registro. Por força deste princípio, o conteúdo do registro se presume exato com a presunção *iuris et de iure*.

Serra (2013) ainda diz que a fé pública é reconhecida aos notários e registradores dentro do exercício de suas funções na Lei n. 8.935/94 em seu artigo 3º, que dispõe: “Notário, ou tabelião, e o oficial de registro ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro”.

Desta forma, segundo Serra (2013), os direitos inscritíveis em nosso sistema gozam de uma presunção relativa de veracidade pelo fato de se encontrarem insertos no fólio real, e o oficial da serventia imobiliária goza de fé pública em relação aos atos que pratica no exercício das funções.

Sendo assim, conclui-se que o princípio da fé pública registral é importante para assegurar as partes que o registrador analisou o título apresentado, verificou os direitos a ele inerentes, ou seja, assegurou que elementos nele constantes são reais e verdadeiros.

2.3 Do Princípio da Segurança Jurídica e da Concentração dos Atos na Matrícula.

Um dos mais importantes princípios do direito registral imobiliário é o da

Segurança Jurídica. De acordo com Almeida (2016), o Registro de Imóveis tem por função primordial proporcionar segurança para a sociedade a respeito da situação dominial de um determinado imóvel.

Criado (2010), registrador imobiliário na Espanha, diz que hoje, mais do que nunca, o tráfico imobiliário necessita do pressuposto “certeza”, pois a incerteza e a desordem produzem a falta de progresso em qualquer país.

Visto isso, de acordo com Melo (2004), ao aplicar qualquer princípio registrário específico, deve o Oficial Registrador ou outro profissional do direito sempre zelar pela segurança jurídica, que pode ser considerado o alicerce do Registro de Imóveis, pois sem ela os atos por ele praticados não serão revestidos da certeza e presunção de veracidade necessários.

Segundo Dip (2017), a segurança jurídica é a finalidade dos registros públicos, realidade que, pois, sub modo intencional, tem o primado de iluminar e orientar os meios da ação da entidade registral e de dar consistente permanência a seu resultado.

Verifica-se dessa maneira, que o princípio da segurança jurídica tem como escopo assegurar proteção aos atos realizados no fôlio real, busca trazer publicidade, autenticidade e a eficácia dos atos jurídicos sob nele inscritos. Alguns doutrinadores ainda dividem o princípio da Segurança Jurídica aplicado às Serventias Registrais Imobiliárias em duas espécies: segurança jurídica dinâmica e estática.

Segundo Serra (2013), a segurança jurídica dinâmica ocorre quando o adquirente de um imóvel leva o seu título ao Registro de Imóveis e em consequência deste ato tem garantido todos os benefícios do direito registrado.

De forma semelhante, Dip (2017) entende que a certeza jurídica que secunda a segurança objetiva em que se alicerça o sistema registrário deriva de, no quadro amplo de pretensões de dinâmica registral, assegurar-se o prévio consentimento (ou, quando menos, a anterior audiência) dos titulares inscritos, de

sorte que ninguém seja privado de um *status* registral sem que haja regular observância dos processos legais correspondentes.

Nesse sentido, pode-se compreender que a segurança jurídica dinâmica diz respeito ao ato de se fazer concretizar um direito real sob determinado bem imóvel, a partir do momento em que se leva o título para registro, assegurando também a publicidade do ato realizado.

A segunda espécie é denominada segurança jurídica estática. Conforme entende Serra (2013), a segurança jurídica estática diz respeito à garantia assegurada pela estabilidade dos direitos reais que decorre da regulamentação e observância do ordenamento jurídico no que se refere a estes direitos.

No mesmo raciocínio Dip (2017) diz que com a segurança estática (ou, por outro aspecto, a segurança do *status* jurídico publicado), protege-se o titular inscrito contra modificações que, na correspondente situação jurídica, sejam a ele desfavoráveis, garantindo que a essas modificações concorra sua vontade ou seja ela substituída segundo a lei (é dizer, observado o devido processo legal).

Dessa forma, pode-se dizer que a segurança estática é uma consequência da segurança dinâmica, tendo em vista que após concretizado o ato registral na matrícula do imóvel, a segurança estática, em seguida, já visa assegurar estabilidade ao titular, bem como o proteger de eventuais modificações de direitos que lhe causem prejuízos.

Com relação ao princípio da concentração, Serra (2013) ensina que esse princípio surgiu com a Lei n. 6.015/73 e a instituição da matrícula. A ideia da matrícula foi concebida como sendo o cadastro do imóvel no qual devem se concentrar todos os direitos reais e atos a eles relativos que digam respeito ao imóvel cadastrado. Deste modo, pelo próprio conceito de matrícula, verifica-se a expressão do princípio da concentração.

Nesse raciocínio Almeida (2016), explica que a ideia lançada por esse princípio é que devem ser atraídas ao fôlio real todas as informações diretamente

relacionadas ao direito inscrito e que tenham consequências diretas sobre sua extensão e qualificação. Ainda que tais informações sejam apenas declaratórias, sem consequências práticas que não a mera publicidade.

Filho (2016) elucida que a Lei nº 13.097/15, consagrou expressamente, em nosso ordenamento jurídico o princípio da concentração dos atos registrais na matrícula, diz ainda que de acordo com este princípio, todas as ocorrências relevantes e pertinentes ao imóvel, ou aos titulares dos direitos reais, devem ser lançados na matrícula, como forma de possibilitar a ampla publicidade e assim garantir a preservação dos direitos e interesses dos terceiros adquirentes de boa-fé.

Melo et. al (2010) entende que o sistema de registros públicos brasileiro, e em especial o Registro de Imóveis, tem-se tornado exemplo para o mundo, principalmente por sua seriedade e eficácia, de sorte que o efeito da concentração deve ser aplicado somente em casos de que a publicidade é necessária, especialmente em situações que possam trazer alguma limitação ou restrição ao direito de propriedade.

Lamana Paiva (2017) diz que a partir da vigência da nova lei passou a estar presente a preocupação em fazer com que na matrícula imobiliária constem todas as situações jurídicas relevantes acerca da situação do imóvel, sob pena de não se poder postular a decretação da ineficácia do negócio jurídico que promoveu a alienação ou oneração do imóvel transacionado.

Visto isso, pode-se concluir que o princípio da concentração é de relevante importância para o comprador de determinado bem imóvel, bem como para terceiros que tenham interesses em saber se o imóvel requisitado está gravado com algum tipo de ônus, seja registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias; averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, etc.

Assim, tudo aquilo que não está inscrito no fôlio real não pode ser oposto ao adquirente que de boa-fé adquiriu certo imóvel ou o recebeu como garantia de alguma transação, visto que se determinada constrição não foi registrada na matrícula do imóvel, a mesma não possui validade no mundo jurídico.

CAPÍTULO III - APLICABILIDADE DO PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA JUNTO AO DIREITO REGISTRAL

O presente capítulo tem como objetivo discorrer acerca da aplicação do princípio da segurança jurídica na prática; quais são os atos e procedimentos realizados junto ao Cartório de Registro de Imóveis, inclusive visa elucidar a importância do citado princípio em relação à terceiros interessados.

Pode-se destacar também, que serão abordados os principais tipos de restrições judiciais, como a penhora, arresto e sequestro, a indisponibilidade de bens, e quais são as suas finalidades.

3.1 O que é e qual a importância das Restrições Judiciais à luz do atual Código de Processo Civil

Entende-se por constrição que este é o modo pelo qual o titular da coisa perde a faculdade de dispor livremente dela. É o meio pelo qual o titular é impedido de alienar a coisa ou onera-la de qualquer outra forma (OLIVEIRA E GUEDES, 2017, *online*).

Assim, Paula Elaine da Silva Vitorino Oliveira e Paulo Henrique Ribeiro Guedes, dizem que:

A constrição dar-se-á tanto por meio de execução de título judicial (Cumprimento de Sentença), intimando-se o executado para pagamento do débito em 15 (quinze) dias, bem como por título extrajudicial, no qual o Juiz determina a citação do executado para cumprir a obrigação em 3 (dias). Logo, decorrido ambos os prazos indicados sem o devido adimplemento, fica facultado ao credor utilizar-se dos meios de constrição e expropriação de bens (2017, *online*).

Com isso, pode-se compreender que a constrição é uma forma de impedir que o titular de determinado bem imóvel possa dispor dele, quando da existência de algum tipo de execução, que seja necessária a indisponibilidade de transmitir o bem para terceiros, já que existe a pendência de satisfazer uma dívida.

De acordo com Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza “negar ao proprietário a possibilidade de dispor do bem, restringindo o exercício do direito de propriedade, caracteriza medida de exceção que deve ser utilizada com critério” (2017, p.134).

Segundo Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (2017), quanto às restrições voluntárias o legislador inovou no Código Civil de 2002, quando passou a impedir que o testador estabeleça cláusula de inalienabilidade sobre os bens da legítima, salvo se houver justa causa (art. 1.848, *caput*) – *a contrario sensu*, não há proibição de imposição da cláusula quanto aos bens integrantes da metade disponível.

O autor Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, nesse sentido, ensina quanto às hipóteses em que cabe tais medidas:

A medida deve se restringir às hipóteses estritamente necessárias e não fere o direito de propriedade, desde que aplicada com observância do devido processo legal. O exercício do direito de propriedade sofre restrições várias, como é sabido (de natureza urbanística, ambiental, por exemplo), especialmente porque a propriedade atenderá a sua função social (art. 5º, XXIII da CF), não estando afastada a possibilidade de retirada, provisoriamente, da faculdade de disposição do bem (2017, p. 134).

No mesmo sentido, Paula Elaine da Silva Vitorino Oliveira e Paulo Henrique Ribeiro Guedes (2017) dizem que o Código de Processo Civil de 2015 trouxe ao ordenamento jurídico as inovações acerca das possibilidades de constrição judicial, presentes no Novo Código de Processo Civil (Lei Federal 13.105/15).

Assim, para Paula Elaine da Silva Vitorino Oliveira e Paulo Henrique Ribeiro Guedes (2017), a princípio, as constrições judiciais buscam viabilizar maneiras de garantir o crédito perseguido pelo credor no processo de execução, tendo em vista a manifesta proporção de demandas sem o alcance efetivo do direito pleiteado com a provocação do judiciário.

Comparando-se com o Código de Processo Civil de 1973 (Lei 5.869/1793), nota-se que os meios de constrição trazidos pelo diploma legal vigente, possibilitaram ao exequente, um maior leque de alternativas capazes de satisfazer o seu crédito (OLIVEIRA E GUEDES, 2017, *online*).

O Código de Processo Civil de 1973 limitava-se a um escasso rol dos referidos meios, a exemplo: arresto, sequestro, penhora, entre outros. Ocorre que, com a natural modernização da sociedade como um todo, observou-se a necessidade de introduzir outros recursos judiciais em conformidade com o atual panorama social, no que diz respeito ao tema em comento (OLIVEIRA E GUEDES, 2017, *online*).

Neste contexto, Paula Elaine da Silva Vitorino Oliveira e Paulo Henrique Ribeiro Guedes (2017) afirmam que o Poder Legislativo entendeu ser melhor atender aos anseios dos credores, diante das notórias deficiências de uma legislação obsoleta, gerando assim, maior dimensão ao rol já existente, com advento do novo código de processo civil.

Pode-se dizer, então que, as restrições judiciais são importantes para assegurar ao credor a certeza de que o crédito pendente será satisfeito por meio de atos de constrição a serem inscritos na matrícula do imóvel, que assegurem ao credor que o devedor não irá dispor de determinado bem imóvel, até a satisfação de seu crédito.

3.2 Das Restrições Judiciais que Asseguram o Registro

A Lei n. 13.097/2015, estudada no item, acima implementou o seguinte artigo:

Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:

I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;
II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de

sentença, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil; III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil.

Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

Verifica-se que o artigo 54 da Lei n. 13.097/2015 foi taxativo ao dizer que pode o titular de direitos dispor de um bem imóvel, desde que sob a matrícula não tenha sido registrado ou averbado as informações constantes dos incisos I, II, III e IV, os quais elucidam quais são os ônus impeditivos de alienação do bem (Lei Federal 13.097/2015).

Quanto as constrições judiciais são aquelas que visam a segurança jurídica do imóvel e informam a real situação da matrícula, as penhoras, arrestos e sequestros, os quais ingressam na Serventia Registral por meio de mandados judiciais; além disso, existem outros tipos de medidas que serão vistas adiante.

Nicolau Balbino Filho (2010) diz que as medidas judiciais e ações subordinadas ao registro têm por finalidade prevenir um risco, assegurando a execução de uma sentença futura.

Márcio Guerra Serra e Monete Hipólito Serra (2013), dizem que o sequestro, a penhora e o arresto são medidas acautelatórias que visam destacar do patrimônio do devedor o bem objeto da lide (sequestro) ou bens suficientes para garantia da dívida objeto do litígio (penhora e arresto), servindo o registro como a publicitação do fato necessária para que se tenha validade contra terceiros.

O registro das medidas acima citadas traz presunção *juris et de jure* da ciência de terceiros; se não houver o registro, o credor terá que provar o

conhecimento pelo terceiro adquirente da existência da constrição, posto que o processo só vincula as partes que o integram, especialmente no caso da penhora (SERRA, 2013).

Importante ressaltar que, de acordo com Márcio Guerra Serra e Monete Hipólito Serra:

O registro destas medidas não torna, em regra, os bens indisponíveis, (embora exista exceção), podendo eles serem livremente alienados ou onerados. Todavia, a alienação ou oneração se resolverá no caso de o bem ser arrematado para o pagamento da dívida (penhora ou arresto) ou a sua propriedade ser transferida para o vencedor do litígio (sequestro) (2013, p. 105).

Desta forma, Márcio Guerra Serra e Monete Hipólito Serra (2013) afirmam que caso ocorra uma alienação ou oneração em relação à referida inscrição de penhora, arresto ou sequestro, esta alienação será ineficaz em relação à referida inscrição.

Ou seja, a parte aceita que adquiriu ou aceitou a garantia de um bem sobre o qual existia constrição, aceita que este bem continuará a responder pela constrição preexistente, assumindo os riscos que disto ocorrer.

O arresto é uma medida cautelar que tem como finalidade a apreensão e bens do devedor, para garantir futura execução por quantia certa, sempre que houver perigo de dilapidação de seu patrimônio, também conhecido como pré-penhora. (SERRA, 2013)

Segundo Nicolau Balbino Filho (2010), arresto é a apreensão e depósito de bem do devedor, por antecipação da penhora, para a garantia da execução.

Já conforme Pontes de Miranda (1999), arresto é o processo de inibição (constrição) de bens suficientes para a segurança da dívida até que se decida a causa.

Em proposição mais atual, a lei brasileira reconhece o arresto apontando-

o como uma de suas medidas típicas destinada, especialmente, a eliminar o perigo de dano jurídico capaz de colocar em risco a possibilidade de êxito da execução por quantia certa (ALONSO, *online*).

Márcio Guerra Serra e Monete Hipólito Serra, expõe quais os requisitos exigidos para registro da decisão que concede arresto:

A decisão que concede o arresto será materializada, segundo o artigo 239 da Lei nº 6.015/73, mediante mandado ou certidão do escrivão, de que constem: os requisitos exigidos para o registro; o nome do juiz; o nome do depositário; os nomes das partes; a natureza do processo (2013, p. 107).

Este título, terá ingresso no registro de imóveis, resultando no registro da medida na matrícula do imóvel que se pretende resguardar para o pagamento da dívida (SERRA, 2013).

Sendo assim, o arresto é uma medida cautelar que possui o escopo de assegurar a futura execução por quantia certa, que consiste na apreensão dos bens do devedor, para a satisfação da dívida e posterior penhora.

Segundo Serra (2013), o cancelamento do arresto pode se dar de duas formas, tanto com a sua conversão em penhora, como por ordem específica que determine a liberação do bem. Esta ordem materializar-se-á mediante mandado que conterà a autorização para o cancelamento do instituto, citando o número de seu registro e matrícula, bem como os demais elementos caracterizadores da constrição, e será averbada na matrícula do imóvel.

Já o sequestro, de acordo com Miranda (1999) seria a apreensão e guarda da coisa, temporariamente, para se assegurar a entrega a alguém quando houver cognição bastante pelo juiz; ou seja, é uma medida que visa à conservação de bens certos e determinados, quando suas propriedades ou posse forme objeto de litígio e esteja sob fundado receio de dano, para ao fim garantir a eficácia do provimento jurisdicional obtido pelas partes.

Serra (2013) evidencia que o sequestro é conhecido por ser uma medida

cautelar que visa a retirada da coisa litigiosa do patrimônio do demandado para fins de preservação até que se finalize a lide. Assim, o demandado é desapossado do bem, que fica sob a guarda do chamado “depositário”, o qual normalmente é um terceiro estranho à lide. Em conceituação mais contemporânea, de acordo com Fabiano Alonso (2016), o sequestro é um instrumento cautelar que tem a finalidade de eliminar o perigo de dano ao interesse que uma parte defende ou defenderá no processo principal, o seu deferimento deve obedecer a certos pressupostos.

O sequestro, como de regra de todas as cautelares, está condicionado ao perigo de a sentença, na ação principal, não atingir a prestação jurisdicional de mérito, nos seus efeitos práticos, pela demora na solução da lide (ALONSO, 2016, *online*).

Alonso entende ser possível afirmar que, “genericamente, para o deferimento da medida cautelar ou procedência do pedido formulado em ação de sequestro, é necessário que concorram os pressupostos do “*fumus boni iuris*” e “*periculum in mora*” (2016, *online*).

Dessa forma, pode-se compreender que o sequestro é essencial para o zelo do processo, haja vista que possui como finalidade retirar da posse do demandando o bem, a fim de assegurar a conservação do mesmo, até o fim da lide em questão.

De acordo com Marcus Vinícios Rios Gonçalves, “a penhora é ato de constrição que tem por fim individualizar os bens do patrimônio do devedor que ficarão afetados ao pagamento do débito e que serão executados oportunamente” (2016, p. 975).

A princípio, a penhora é medida utilizada nos processos de execução, de forma que o magistrado determina que o bem seja retirado da posse do devedor, e em momento oportuno, busca realizar a alienação, a fim de realizar o pagamento da dívida para com o seu credor (NORA, 2018, *online*).

O doutrinador Marcus Vinícios Rios Gonçalves, ao tratar da penhora

definiu-a da seguinte maneira, “Dessa forma, pode-se compreender que a penhora é a maneira de restringir a venda de um determinado bem, a fim de resolver a obrigação, ou parte dela, com determinado credor” (2016, p. 975).

Portanto, conforme entende Anagley Nora (2018), o escopo do procedimento da penhora é proibir a comercialização de um determinado bem móvel ou imóvel, com a exclusiva finalidade de quitar o crédito devido ao credor, sendo que a penhora será procedida mesmo que o valor do bem penhorado não seja suficiente para o pagamento integral da dívida.

Paula Elaine da Silva Vitorino Oliveira e Paulo Henrique Ribeiro Guedes (2017), dizem que um dos meios de constrição mais utilizados atualmente é a penhora de bens, prevista no artigo 831 do Código de Processo Civil de 2015. Todavia, não obstante a regulamentação destacada, o legislador previu que haveria uma ordem preferencial a ser observada, como também um rol que não permite a penhora, como expressa os termos da lei:

Art. 831. A penhora deverá recair sobre tantos bens quantos bastem para o pagamento do principal atualizado, dos juros, das custas e dos honorários advocatícios.

Art. 832. Não estão sujeitos à execução os bens que a lei considera impenhoráveis ou inalienáveis.

Além disso, no ensejo das inovações exaradas no Código de Processo Civil de 2015, vale destacar a abrangência do artigo 139, IV, que conferiu ao magistrado liberdade para “determinar todas as medidas indutivas, coercitivas, mandamentais ou sub-rogatórias necessárias para assegurar o cumprimento de ordem judicial, inclusive nas ações que tenham por objeto prestação pecuniária” (GUEDES E OLIVEIRA, 2017, *online*)

Dessa forma, de acordo com Serra (2013), pode-se dizer que a penhora é destinada a individualização e depósito do bem, o qual fica disponível judicialmente para a satisfação do crédito.

O doutrinado Serra (2013) diz ainda que antes da penhora, a regra geral é a de que todos os bens respondam em conjunto pelo pagamento das dívidas do

devedor, a não ser que este tenha indicado voluntariamente algum bem em específico para que seja vinculado a uma dívida específica, que é o que ocorre nos casos de garantias reais.

Sendo assim, pode-se entender que a penhora tem por fim assegurar que o crédito buscado em execução seja alcançado, com o escopo de satisfazer determinada dívida; assim, caso a mesma não seja paga pelo devedor, o bem de propriedade deste, será levado à leilão e o valor da venda usado para quitação da dívida discutida.

3.3 - Do Instituto da Indisponibilidade de Bens e das Citações de Ações Reais ou Reipersecutórias Relativas a Imóveis

Segundo Eduardo Pacheco de Souza, ao estudar sobre a indisponibilidade de bens, definiu indisponibilidade como sendo a “restrição ao poder de dispor da coisa, impedindo-se sua alienação ou oneração por qualquer forma” (2017, p. 133).

Segundo Souza (2017), a indisponibilidade pode ser temporária ou vitalícia, em se tratando de inalienabilidade por atos de vontade. Sendo legal, administrativa ou judicial, será essencialmente provisória, por não constituir fim em si mesma. Em qualquer caso não será absoluta.

Ainda ressalta Eduardo Pacheco de Souza (2017), que não obstante a inalienabilidade e a indisponibilidade signifiquem restrição ao poder de dispor da coisa, usualmente tem-se utilizado o termo inalienabilidade para restrições decorrentes de atos e vontade, enquanto o termo indisponibilidade tem sido usado para se referir às restrições impostas pela lei ou em razão de atos administrativos ou jurisdicionais.

De acordo com trecho extraído da Revista Consultor Jurídico, “a indisponibilidade de bens é uma medida excepcional e só pode ser conferida no caso de ficar comprovada situação de perigo, quando é justificável o receio de dilapidação do patrimônio ou desvios de bens” (2010, *online*). A decisão em segunda instância foi mantida pela 1ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que rejeitou

recurso do Ministério Público de Mato Grosso.

Assim, conforme entendimento do doutrinador Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza quanto a indisponibilidade de bens, temos que “averbada a indisponibilidade, alcançar-se-á a desejada publicidade, gerando segurança jurídica. Constará das certidões, a partir da averbação, a notícia da restrição ao poder de dispor” (2017, p. 142).

Quanto à origem do Instituto da Indisponibilidade, interessante é observar o posicionamento de Eber Zoehler Santa Helena, qual seja:

O instituto da indisponibilidade de bens teve sua origem no âmbito do direito privado, produto da evolução de institutos jurídicos ligados ao direito de família ou sucessões, em normas na maioria meramente dispositivas, normas essas que facultam ao titular convencionar o levantamento temporário do atributo da propriedade de ser livremente transmitida, como no bem de família ou nas cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade ou incomunicabilidade que condicionam doações *inter vivos* ou transmissões *causa mortis*. Todavia, tais restrições ao livre tráfico jurídico dos bens não são de uso frequente em nossa sociedade, em geral avessa a convenções pós-morte (2010, *online*).

Helena (2010), ainda ressalta que as citadas limitações encontraram terreno fértil no campo das normas de direito público, em uma plêiade de dispositivos esparsos e por vezes contraditórios, em regra como instrumento assessório de medidas assecuratórias da efetividade de decisões tanto na esfera administrativa quanto na jurisdicional, determinando a suspensão cautelar da disponibilidade dos bens, dentre outros.

Com o passar do tempo, diversas leis foram criadas quanto às hipóteses de cabimento da indisponibilidade de bens, aproximadamente dezesseis leis. Diante desse cenário, Souza (2017), ensina que para se alcançar a chamada “segurança jurídica” recomendava-se a criação de um sistema que pudesse congrega todas as indisponibilidades decretadas administrativa ou judicialmente, acarretando, assim, segurança nos negócios imobiliários e permitindo a localização de bens atingidos pela indisponibilidade.

Visto isso, Souza (2017) ensina que o Conselho Nacional de Justiça criou

a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, através do provimento n. 39/2014, que se destina a concentrar todas as comunicações de indisponibilidades de bens decretadas por autoridades administrativas e judiciais.

Soares (2018) diz que a criação desse sistema visa proporcionar parcerias entre o Poder Judiciário e órgãos de serviços notariais e de registro, tendo como escopo indisponibilizar bens que se faça a comunicação por meio eletrônico dando celeridade.

Importante salientar que o principal objetivo da CNIB, segundo Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, é:

Dar efetividade às decisões judiciais e administrativas de indisponibilidade de bens, com sua comunicação eletrônica em tempo real para tabeliães e registradores imobiliários de todo o território nacional. Recebida a comunicação, os registradores imobiliários poderão averbar com mais rapidez a construção, evitando a dilapidação do patrimônio, assim como será possível rastrear a propriedade de imóveis ou outros direitos reais sobre imóveis em âmbito nacional (2017, p. 141).

Sendo assim, verifica-se a importância do instituto da indisponibilidade de bens, para fins de se evitar a dilapidação do patrimônio do devedor, até que se alcance a satisfação do crédito em ação própria, bem como da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, que trouxe maior efetividade e rapidez para a comunicação da necessidade da averbação da construção junto ao Registro Imobiliário.

Quanto às citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas a imóveis, os autores Márcio Guerra Serra e Monete Hipólito Serra dizem que se pode definir o termo ação real como todo processo judicial que busca a tutela de um direito real. Assim, “se duas pessoas estiverem disputando a propriedade sobre um imóvel, por exemplo, aquele cujo imóvel não estiver registrado em seu nome pode dar notícia da existência da disputa na matrícula dele” (2013, p. 134).

Serra (2013) ressalta que tal situação possibilitará que terceiros tenham conhecimento do fato, sendo que, caso ocorra a alienação ou oneração do bem no

curso do processo e ao final aquele que estava reivindicando a propriedade consiga o seu reconhecimento; os terceiros que a tiverem adquirido ou recebido como garantia não poderão alegar desconhecimento do fato.

No mesmo sentido, Tatiana Passos ensina que ações reais são aquelas que recaem sobre o domínio de uma coisa móvel ou imóvel, propostas pelos proprietários ou por detentores de direito real, contra quem não o reconhece. Segundo seu entendimento “esta espécie de ação cabe tanto para defesa do domínio como para defesa dos direitos reais, que tornam o domínio limitado. Para o Registro de Imóveis, interessam as ações reais sobre imóveis” (2002, *online*).

Quanto as ações pessoais, Passos (2002) diz que elas recaem sobre obrigações do devedor para com o credor. Em se tratando de ações pessoais reipersecutórias imobiliárias, tal obrigação deve corresponder a uma obrigação assumida anteriormente pelo réu, de dar, fazer ou não fazer, sobre determinado imóvel.

A doutrinadora Tatiana Passos, demonstra na prática aplicação das ações pessoais reipersecutórias imobiliárias, “são exemplos mais comuns desta categoria as ações possessórias, onde o possuidor defende a posse, até mesmo contra o proprietário, em caso de prescrição aquisitiva – a usucapião (2002, *online*).

Márcio Guerra Serra e Monete Hipólito Serra definem ações pessoais reipersecutórias como sendo “aquelas que, embora fundadas em direito pessoal, tenham a possibilidade de perseguir determinado bem para a satisfação do direito (2013, p. 134).

O autor ainda cita um exemplo para melhor compreensão das ações pessoais reipersecutórias:

Podemos citar como exemplo deste tipo de ação a pauliana, na qual credores quirografários pretendem desconstituir alienação feita por devedores insolventes com o objetivo de conseguir a penhora e posterior alienação judicial do bem alienado para o pagamento de suas dívidas. Percebamos que neste caso, embora o direito enfocado na ação seja obrigacional, seu objetivo final seria atingir o

direito de propriedade sobre o imóvel (SERRA, 2013, p. 134)

Márcio Guerra Serra ensina que o registro dessa ação na matrícula do imóvel visa a evitar que terceiros adquirentes do imóvel ou de direitos sobre ele existentes possam alegar desconhecimento da referida ação. Para ele, “o citado ato não apenas dará ciência aos interessados da existência dessas ações como também gerará a presunção de ter sido cometido em fraude à execução, qualquer que seja o direito real inscrito posterior ao seu registro” (2013, 135).

Nessa perspectiva, pode-se concluir que o registro das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias visam demonstrar que sob determinado bem imóvel existe algum tipo de ação real ou pessoal reipersecutória, sendo um recurso de extrema importância para se assegurar a devida publicidade a terceiros interessados. Assim, uma vez registrada no fôlio real, a parte que porventura adquirir o imóvel, não poderá alegar desconhecimento do fato.

CONCLUSÃO

Levando em consideração o presente estudo, foi possível compreender a evolução história, finalidade, atribuições, conceitos, aplicação prática, princípios específicos e a importância da segurança que o Registro de Imóveis proporciona ao ordenamento jurídico, bem como para os usuários do serviço registral.

Primeiramente foi abordado sobre a evolução histórica do Direito Registral brasileiro, desde a chegada da coroa portuguesa ao país, até o advento da Lei nº 6.015/73, a “Lei de Registros Públicos” que vigora atualmente. Ainda no capítulo inicial foi abordado o conceito e finalidade do Registro de Imóveis, que conforme estudo realizado é o instrumento por meio do qual se concretiza o direito registral e a aplicação dos atos registrais, cuja atribuição é de armazenar um compilado de informações relativas ao imóvel em questão.

Já no segundo capítulo foi realizado um estudo sobre o conceito de princípio, relevância e sua respectiva função, que seria a de limitar a vontade subjetiva do aplicador do direito; e após, foi abordado de forma geral sobre os princípios registrais, que servem para nortear o registrador a executar os atos registrais. Nesse capítulo a ênfase maior se deteve quanto ao princípio da segurança jurídica, que é o pilar de todos os outros princípios, atrelado à inovação jurídica trazida com a Lei nº 13.097/2015 que instituiu o princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel.

Finalmente, no terceiro capítulo, foi demonstrado, na prática, alguma das formas em que é possível aplicar o princípio da segurança jurídica no Registro de Imóveis, através de constrições judiciais averbadas ou registradas na matrícula do

imóvel, à exemplo da penhora, arresto e sequestro, indisponibilidades de bens e o registro das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias .

Visto isso, podemos concluir que restou comprovado a efetiva importância do princípio da segurança jurídica junto ao Registro Imobiliário. O qual através da evolução histórica do Sistema Registral Brasileiro, o surgimento da Lei de Registros Públicos e da recente Lei nº 13.097/2015, que instituiu o princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel, realmente pode-se afirmar, com clareza, que o atual Registro de Imóveis é um sistema que funciona com efetividade e que proporciona a devida segurança às transações imobiliárias e ao adquirente de boa-fé.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Ingrid Noetzold de. **IRIB**. O registro de Imóveis como instrumento de proteção socioambiental. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/o-registro-de-imoveis-como-instrumento-de-protacao-socioambiental>. Acesso em 10 de janeiro de 2020.

ALONSO, Fabio. Tutela de Emergência no Novo CPC. **Jusbrasil**. Disponível em: <https://fabzalonso.jusbrasil.com.br/artigos/326289696/tutela-de-emergencia-no-novo-cpc>. Acesso em: 02 de abril de 2020.

ANJOS, Silvestre Gomes dos. **Âmbito Jurídico**. Funções do registro de imóveis. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/funcoes-do-registro-de-imoveis/>. Acesso em 23 de novembro de 2019.

BAGATIN, Kellen Medeiros; COSTA, Armando Dalla. Cartórios Como Empresas de Serviços Público Ocupadas Via Concurso. **Revista Organização Sistêmica**. Vol. 2, n. 1, p. 84, jul – dez, 2012.

BAPTISTELA, Tiago. **TV Registradores**. O registro das transações imobiliárias: segurança jurídica e proteção da propriedade em benefício da sociedade. Disponível em: <http://iregistradores.org.br/o-registro-das-transacoes-imobiliarias-seguranca-juridica-e-protacao-da-propriedade-em-beneficio-da-sociedade/>. Acesso em 25 de novembro de 2019.

BRASIL. **Lei de Registros Públicos**. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 02 de abril de 2020.

DELLA GIUSTINA, Bianca Sant'Anna. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo: Revista dos Tribunais, v.33, n.69, 2010, p. 206-231.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registros de Imóveis** / Maria Helena Diniz. – 6. ed. rev., e atual. – São Paulo: Saraiva, 2006.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4a. Edição. São Paulo: Ed. Forense, 2001.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei n. 6.015 de 1973**, com as alterações da Lei n. 6.216 de 1975. Rio de Janeiro: Forense, 1976.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Notários e Registradores Comentada**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

CRIADO, Francisco de Asis Palacios; MELO, Marcelo Augusto Santana de; JACOMINO, Sergio. Registro de Imóveis e Meio Ambiente. São Paulo: Saraiva, 2010.

DIP, Ricardo. **Registro de Imóveis (princípios)** / Ricardo Dip – Descalvado, SP: Editora PrimVs, 2017.

DURÃES, Marcel. **Jus Brasil**. Princípios Constitucionais. Disponível em: <https://marcelduraes.jusbrasil.com.br/artigos/189323010/principios-constitucionais>. Acesso em: 10 de janeiro de 2020.

ERPEN, Décio Antônio. **Registros públicos**. Revista dos Tribunais, 1986.

FILHO, João Cândido Cunha Pereira Filho. **Jus Brasil**. Principais Aspectos da Lei 13.097/15 - Concentração dos Atos na Matrícula do Imóvel. Disponível em: <https://cpfadogados.jusbrasil.com.br/artigos/254007274/principais-aspectos-da-lei-13097-15-concentracao-dos-atos-na-matricula-do-imovel>. Acesso em 10 de janeiro de 2020..

GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. **Direito processual civil esquematizado**; Coord. Pedro Lenza. – 6. ed. – São Paulo: Saraiva, 2016.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática** / Luiz Guilherme Loureiro. – 3. ed. – Rio de Janeiro: Forense: São Paulo: Método, 2012.

MELO FILHO, Álvaro. **Princípios do direito registral imobiliário**. Revista de Direito Imobiliário, 1986.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. Breves anotações sobre o Registro de Imóveis. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 9, n. 429, 9 set. 2004. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/5669>. Acesso em 10 de janeiro de 2020.

MIRANDA, Pontes de. **História e Prática do Arresto ou Embargo**. 1ª Ed. Campinas. Ed Bookseller, 1999.

NALINI, José Renato. **Os princípios do direito registral brasileiro e seus efeitos**. Direito Imobiliário Brasileiro: Coord. Alexandre Guerra e Marcelo Benacchio, São Paulo, 2011.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de Direito Processual Civil**, 7 ed. Editora Método, 2015.

NETO, Paschoal de Angelis; RODRIGUES, Rodrigo Félix. Princípios do direito registral imobiliário brasileiro. Uma abordagem sistêmica do registro imobiliário no Brasil. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 24, n. 5683, 22 jan. 2019. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/70548>. Acesso em: 11 jan. 2020.

NORA, Anagley. Da Penhora: Definições e Finalidade. **Jus**. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/65877/da-penhora-definicoes-e-finalidade/1>. Acesso em: 02 de abril de 2020.

PASSOS, Tatiana. **Diário das Leis**. Registro de Citações de Ações Reais ou Reipersecutórias: um alerta aos profissionais de direito. Disponível em: <https://www.diariodasleis.com.br/bdi/9014-registro-de-citacoes-de-acoes-reais-ou-reipersecuturias-um-alerta-aos-profissionais-do-direito.html>. Acesso em: 02 de abril de 2020.

PAIVA, João Pedro Lamana. **IRIB**. A consolidação do princípio da concentração na matrícula imobiliária. Disponível em: <https://www.irim.org.br/noticias/detalhes/a-consolidacao-do-principio-da-concentracao-na-matricula-imobiliaria>. Acesso em: 10 de janeiro de 2020.

QUARANTA, Roberta Madeira. **Jus**. Princípios informativos do sistema de registro imobiliário brasileiro. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/14442/principios-informativos-do-sistema-de-registro-imobiliario-brasileiro>. Acesso em 10 de janeiro de 2020.

Revista Consultor Jurídico. Indisponibilidade de bens é usada em caso de perigo. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2010-jul-26/indisponibilidade-bens-medida-usada-situacoes-perigo>. Acesso em: 02 de abril de 2020.

REZENDE, Francisco. **IRIB**. O princípio da concentração no registro de imóveis. Disponível em: <https://irim.org.br/noticias/detalhes/o-principio-da-concentracao-no-registro-de-imoveis/>. Acesso em 10 de janeiro de 2020.

SERRA, Márcio Guerra. **Registro de Imóveis I: parte geral** / Márcio Guerra Serra, Monete Hipólito Serra. – São Paulo: Saraiva, 2013.

SOARES, João. **Jusbrasil**. A mais "nova" ferramenta desconhecida do judiciário: CNIB. Disponível em: <https://joaosoadv.jusbrasil.com.br/artigos/558490524/a-mais-nova-ferramenta-desconhecida-do-judiciario-cnib>. Acesso em: 02 de abril de 2020.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Noções fundamentais do direito registral notarial**. 2.ed. – São Paulo: Saraiva, 2017.

SOUZA., Luis Felipe Fontes Rodrigues de Souza; MACHADO, João Paulo da Fonseca. O registrador de imóveis e a obrigação de fiscalização tributária. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/30947>. Acesso em: 25 de novembro de 2019.

TOVAR, Leonardo Zehuri. **Jus**. O papel dos princípios no ordenamento jurídico. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/6824/o-papel-dos-principios-no-ordenamento-juridico/2>. Acesso em: 10 de janeiro de 2020.